

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE
Obligations subordonnées émises par Indrani SRL ci-après « Indrani »**

Le présent document a été établi par Indrani

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS.

03/07/2023

Le présent document est une note d'information telle que visée à l'article 11 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et dont le contenu est précisé par l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses.

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

Partie I. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

L'activité de Indrani est sujette aux risques opérationnels et financiers habituels à toute activité économique.

Les risques spécifiques suivants nous semblent propres à Indrani SRL :

Risques liés à la structure du groupe :

- Indrani SRL fait partie d'un groupe détenu directement ou indirectement par son fondateur Philippe Brawermann. Indrani srl a deux sociétés sœurs, avec des activités fortement liées et interdépendantes. Bien qu'il y ait une réelle volonté d'autonomisation des différentes unités, cette interdépendance entre différentes structures peut être considérée comme un risque. En outre, le groupe est encore fort dépendant de la présence de son fondateur, tant en termes d'expérience et de réseau, que d'apports financiers.
- l'activité immobilière de Indrani n'a pas été isolée dans un véhicule séparé et fait pleinement partie d'Indrani SRL.

Risques liés au secteur :

- Indrani est actif dans le secteur de l'horeca, qui est un secteur risqué.
- L'activité financée par cette émission obligataire est liée à une activité immobilière. Le secteur de la construction a clairement souffert de la crise énergétique, entraînant une hausse importante du coût des matériaux. Ce risque est cependant très fortement réduit dans la mesure où tous les achats sont sécurisés par des devis signés.

Risque économique :

- Le financement recherché sera utilisé pour finaliser des travaux de construction, dans le but d'une vente d'unités d'habitation. Cette activité de « promotion immobilière » comporte des risques propres, parmi lesquels i- les risques liés au maître d'œuvre, ii- des risques de surcoût, iii- le risque liés à la vente, Dans le cas de Indrani, ces risques sont bien maîtrisés, dans la mesure où i- le maître d'œuvre est sur le chantier depuis ses débuts et jusqu'à présent a réalisé les travaux à la satisfaction d'Indrani, ii- la majorité des matières premières sont déjà achetées ou font l'objet de prix fermes, iii- plusieurs unités d'habitation sont déjà réservées avec des contrats fermes, tandis que d'autres font l'objet d'un très grand intérêt.
- La Société Indrani est aussi la société qui gère les autres activités sur le site. Le risque porté par les investisseurs porte donc également sur cette activité, essentiellement Horeca. Sur les deux prochaines années, ce risque peut être considéré comme réduit, au vu du développement actuel de ces activités. Néanmoins la société n'a pas encore atteint le seuil de rentabilité.

- Risques attachés aux titres offerts à la souscription

- *Risque de perte totale ou partielle du capital investi*
- *Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible*
- *Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé*

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

Partie II : Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

II.A. *Identité de l'émetteur*

II.A.1. **Dénomination de l'émetteur :**

- Indrani SRL (ci-après aussi la « Société »)
- Siège social : Chemin de la Waronche 1, 1471 Genappe
- Pays d'origine : Belgique
- Forme juridique : SRL
- Numéro d'entreprise : 0809.520.329
- Site internet de l'émetteur : <https://www.indranilodge.com>

II.A.2. **Descriptif de l'activité :**

La société Indrani Lodge (Indrani SRL) détient les activités d'hôtellerie, de bien-être et détient la majeure partie des espaces fonciers du lieu exploité.

II.A.3. **Actionnaires détenant plus de 5% du capital et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci :**

Philippe Brawermann : 57 %
Vertical Speed SRL : 43 %

A noter que Vertical Speed est détenu à 100% par Philippe Brawermann

II.A.4. Nature et montant des opérations - considérées isolément ou dans leur ensemble - importantes pour Indrani SRL et conclues entre Indrani SRL d'une part et des personnes détenant plus de 5% du capital ou liées autres que des actionnaires pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours :

- **La nature et le montant de toutes les opérations concernées qui - considérées isolément ou dans leur ensemble – sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours**

Relations avec Philippe Brawerman :

Divers prêts réalisés en tant que personne physiques et au-travers de sa société de management FBC détenue à 100% ;

Engagement de subordination de tous ces prêts ;

Garantie personnelle de 1.028.000€ en faveur de la BNP Paribas Fortis

Relations avec Vertical Speed srl:

Prestations de gestion du domaine en permaculture.

- **Le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur**

n/a

Ou une déclaration négative appropriée

II.A.5. Identité des membres du Conseil d'administration, du comité de direction et délégués à la gestion journalière :

Philippe Brawermann

Jessica Heynis

II.A.6. Pour le dernier exercice, rémunération des membres du Conseil d'administration, du comité de direction et délégués à la gestion journalière, de même que montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages, ou une déclaration négative appropriée.

Aucune rémunération.

II.A.7. Les personnes visées au 5° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse

correct

II.A.8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées aux points 3, 4 et 5 ci-dessus ou avec d'autre parties liées, ou une déclaration négative appropriée

n/a

II.A.9. Identité du commissaire :

La société Indrani SRL n'a pas de commissaire aux comptes.

II. B. Informations financières concernant l'émetteur, Indrani SRL SA

II.B.1. Les comptes annuels relatifs aux exercices 2020 et 2021, joints à la présente, ont été confectionnés par un bureau comptable indépendant mais n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. Les comptes annuels pour 2022 seront incessamment ajoutés en pièce jointe de la présente, dès qu'ils seront disponibles

II.B.2. Le fonds de roulement actuel de Indrani SRL n'est pas suffisant au regard de ses obligations sur les 12 prochains mois. Cette levée de fonds servira à augmenter le fonds de roulement, afin d'assurer le financement des projets et éviter des éventuels retards d'exécution de projets en cas de délais dans la mise à disposition des financements prévus spécifiquement pour chaque projet.

II.B.3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document.

31 mars 2023	Montant (en euros)
Fonds Propres de la Société	702.012,73€
Endettement (dont dette éventuelles et indirectes)	10 870 419,35€ composés de : Dettes > 1 an : 6 194 619,36€ (emprunts subordonnés : 590.791€ et emprunts bancaires : 5 603 827,70€) Dettes < 1 an: 4 675 799,99€ (dont Comptes Courants d'Associés de 3 992 300,-€)

II.B.4. Changement significatif de la situation financière et commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus

n/a

II.C. Identité de l'offreur

L'instrument est commercialisé par 1001Pact Impact Investments S.A. dont le siège social est situé au 20 rue Joseph II - 1000 Bruxelles, Belgique (RPM 0675473752), Plateforme de Financement Alternatif : <https://be.lita.co/>) agréée par la FSMA (12-14 rue du Congrès 1000 BRUXELLES; tel: +32(0)2 220 52 11) (ci-après désigné « 1001Pact ») qui intervient en qualité de plateforme de financement alternatif par le biais de son site <https://be.lita.co/>, auprès de l'émetteur pour la commercialisation des instruments de placement faisant l'objet de l'offre décrite dans la présente note d'information.

A ce titre, en cas d'atteinte du montant total minimum de souscription indiqué ci-dessous au titre de l'offre, Indrani SRL versera à 1001Pact une commission dont le montant total s'élèvera entre 4% et 7% du montant des souscriptions d'obligations recueillies par 1001Pact pour le compte de la Société dans le cadre de l'offre, le montant de la commission étant déterminé par référence à l'origine de chaque souscripteur et du montant global qui aura été collecté.

Partie III : Informations concernant l'offre des instruments de placement

III. A. Description de l'offre

III.A.1. Montant maximale pour lequel l'offre est effectuée : € 1.400.000 (un million quatre cent mille euros)

III.A.2. Conditions de l'offre :

- a) Prix des obligations offertes : 100 euros par obligation
- b) Montant minimum par souscripteur : chaque souscripteur devra souscrire au minimum à deux obligations d'une valeur de 100 euros.
- c) Les demandes de souscription aux obligations objets de la présente offre, seront transmises par l'intermédiaire de la plateforme <https://be.lita.co/>, leur auteur devra se conformer à la procédure de souscription de cette plateforme, conformément à la réglementation applicable, qui requiert de passer des tests de caractère approprié de l'investissement et de KYC, aux fins d'identification et de vérification de domiciliation conformément à la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale, de libérer le montant de l'investissement et des frais exigibles à ce titre (cf. section 5 ci-après).
- d) Montant total minimum de l'offre pour clôturer la campagne : € 650.000,- (six cent cinquante mille euros).
Dans le cas où ce montant minimum de souscriptions ne serait pas atteint, la période de souscription pourra être prorogée et dans ce cas les investisseurs en seront informés par un supplément à la note d'information. Le supplément sera mis à la disposition du public sur le site <https://be.lita.co/>.
- e) Les souscriptions seront reçues et dûment validées par ordre chronologique de sorte qu'en cas de sursouscription, les souscriptions excédentaires seront celles reçues le plus tardivement.
- f) La période de souscription pourra être clôturée par anticipation, pourvu que le montant minimum de l'offre ait été souscrit.

III.A.3. Prix total des instruments de placement offerts : €1.400.000,- (un million quatre cent mille euros)

III.A.4. Calendrier de l'offre : Ouverture 03/07/2023 - Clôture 02/11/2023

III.A.5. Frais à charge de l'investisseur :

En cas de souscription des obligations émises par la Société dans le cadre de la présente offre, les investisseurs verseront à 1001Pact une commission s'élevant à 1 à 3% TTC du montant de l'investissement, pour chaque souscription effectuée selon ce qui suit :

- a) 3% TTC si l'investissement est inférieur à 6 000€
- b) 2% TTC si l'investissement est compris entre 6000€ et 15 999€
- c) 1% TTC si l'investissement est supérieur ou égal à 16 000€

Cette commission n'est pas incluse dans le prix de l'investissement. A ce titre, elle sera additionnée au montant de l'investissement. Le prix de la commission est indiqué toutes taxes comprises.

En cas de non-réalisation de l'émission des obligations par Indrani SRL, le montant de la souscription (commission incluse) sera intégralement remboursé à l'investisseur.
1001PACT ne prélève aucun frais de garde, ni d'autre frais de courtage

III. B. Raisons de l'offre

III.B.1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis :

La Société utilisera les montants recueillis pour finaliser les travaux de rénovation et d'aménagement de 7 unités d'habitation.

III.B.2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré:

Travaux	: €	1.491.000
Honoraires	: €	89.000
Frais financiers	: €	434.000
Imprévus	: €	158.000
TOTAL	: €	2.172.000

III.B.3. Le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré

La banque financera le solde, éventuellement complété par un financement par le fondateur.

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

IV. A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

IV.A.1. Nature et catégorie des instruments de placement :

obligations subordonnées

IV.A.2. Devise, dénomination et, le cas échéant, valeur nominale :

Euro, obligations subordonnées de 100 euros par obligation

IV.A.3. Date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement

Les obligations ont une durée de 2 ans, avec remboursement du capital in fine.

Intérêts payables annuellement.

Les détails de l'obligation sont repris dans le contrat obligataire (« contrat obligataire »)

IV.A.4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité :

Remboursement subordonné au remboursement préalable des dettes senior mais avec priorité sur les comptes courants associés et la dette de la FBC.

IV.A.5. Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement :

Les Souscripteurs ne pourront céder leurs Obligations qu'à des investisseurs agissant pour leur propre compte, sous réserve d'en notifier par écrit préalablement l'Emetteur et le Représentant.

IV.A.6. Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe :

Taux de 8% brut par an, fixe.

IV.A.7. Le cas échéant, politique de dividende

n/a

IV.A.8. Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende

Les intérêts sont payables à chaque date d'anniversaire de l'émission des obligations.

IV. B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie

IV.B.1. Informations reprises à la partie II, points A et B concernant le garant :

n/a

IV.B.2. Description succincte de la portée et de la nature de la garantie :

n/a

IV.C. Le cas échéant, information supplémentaire imposée par le marché sur lequel les instruments financiers sont admis

n/a

Partie V - Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

n/a

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN
Achtergestelde obligaties uitgegeven door Indrani SRL, hierna "Indrani".**

Dit document is opgesteld door Indrani

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD
DOOR DE AUTORITEIT VOOR DE FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.**

03/07/2023

Dit document is een informatiememorandum zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet van 11 juli 2018 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en waarvan de inhoud wordt bepaald door het Koninklijk Besluit van 23 september 2018 betreffende de publicatie van een informatiememorandum in geval van een openbare aanbidding of een toelating tot de verhandeling op een MTF en betreffende diverse financiële bepalingen.

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

Deel I - Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbidding

De activiteiten van Indrani zijn onderhevig aan de operationele en financiële risico's die gebruikelijk zijn voor elke economische activiteit.

Wij zijn van mening dat de volgende risico's specifiek zijn voor Indrani SRL:

Risico's met betrekking tot de structuur van de Groep :

- Indrani SRL maakt deel uit van een groep die direct of indirect eigendom is van de oprichter Philippe Brawermann. Indrani SRL heeft twee zusterbedrijven en de activiteiten van de 3 bedrijven zijn nauw met elkaar verbonden en van elkaar afhankelijk. Hoewel er een reële wens bestaat om de verschillende eenheden autonoom te maken, kan deze onderlinge afhankelijkheid tussen verschillende structuren als een risico worden beschouwd. Bovendien is de groep nog steeds sterk afhankelijk van de aanwezigheid van de oprichter, zowel wat betreft ervaring en netwerk, als wat betreft financiële bijdragen.
- De vastgoedactiviteiten van Indrani zijn niet geïsoleerd in een apart vehikel en maken volledig deel uit van Indrani SRL.

Risico's verbonden aan de sector :

- Indrani is actief in de horeca, wat een riskante business is.
- De activiteiten die met deze obligatie-uitgifte worden gefinancierd zijn vastgoedgerelateerd. De bouwsector heeft duidelijk te lijden gehad onder de energiecrisis, waardoor de materiaalkosten aanzienlijk zijn gestegen. Dit risico is echter sterk verminderd omdat alle aankopen worden gegarandeerd door ondertekende offertes.

Economisch risico :

- De gevraagde financiering zal worden gebruikt om de bouwwerkzaamheden te voltooien met het oog op de verkoop van wooneenheden. Deze activiteit "vastgoedontwikkeling" houdt haar eigen risico's in, waaronder i- risico's met betrekking tot de projectmanager, ii- risico's op kostenoverschrijdingen, iii- risico's met betrekking tot de verkoop, In het geval van Indrani zijn deze risico's goed onder controle, aangezien i- de hoofdaannemer al vanaf het begin ter plaatse is en de werkzaamheden tot nu toe tot tevredenheid van Indrani heeft afgerond, ii- de meeste grondstoffen al zijn aangekocht of het voorwerp uitmaken van vaste prijzen, iii- verschillende wooneenheden al zijn gereserveerd met vaste contracten, terwijl er voor andere veel belangstelling is.
- Indrani is ook het bedrijf dat de andere activiteiten op de site beheert. Het risico voor de investeerders heeft dus ook betrekking op deze andere activiteiten, voornamelijk horeca gerelateerd. In de komende twee jaar kan dit risico als verminderd worden beschouwd, gezien de huidige ontwikkeling van deze activiteiten. Desondanks heeft die activiteit nog niet het break-evenpoint bereikt.
- **Risico's verbonden aan effecten waarop kan worden ingeschreven**
 - *Risico op volledig of gedeeltelijk verlies van het geïnvesteerde kapitaal*
 - *Liquiditeitsrisico: de wederverkoop van effecten is niet gegarandeerd en kan onzeker, gedeeltelijk of zelfs onmogelijk zijn.*
 - *Rendement op investering hangt af van het succes van het gefinancierde project*

Na verloop van tijd kunnen er nieuwe risico's opduiken en kunnen de gepresenteerde risico's veranderen.

Deel II: Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

II.A. Identiteit van de uitgevende instelling

II.A.1. Identiteit :

- Indrani SRL (hierna ook de "Onderneming")
- Geregistreerd kantoor: Chemin de la Waronche 1, 1471 Genappe
- Land van herkomst : België
- Rechtsvorm: SRL
- Bedrijfsnummer: 0809.520.329
- Website van de uitgevende instelling: <https://www.indranilodge.com>

II.A.2. Beschrijving van de activiteiten :

Indrani Lodge (Indrani SRL) runt het hotel en wellnessbedrijf en bezit het grootste deel van het land op het terrein.

II.A.3 Aandeelhouders die meer dan 5% van het kapitaal bezitten en het percentage van het kapitaal dat zij bezitten :

Philippe Brawermann : 57 %
Verticale snelheid SRL : 43 %
Vertical Speed is 100% eigendom van Philippe Brawermann.

II.A.4. In verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de in sub 3/ bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar:

- **de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld;**

Betrekkingen met Philippe Brawerman :

Diverse leningen als individu en via haar beheermaatschappij FBC, die voor 100% in handen is;
Bebintenis om al deze leningen achter te stellen ;
Persoonlijke garantie van €1.028.000 ten gunste van BNP Paribas Fortis

Relaties met Vertical Speed srl:

Permacultuur diensten op het landgoed.

- **het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen;**
n/a
of een passende negatieve verklaring;

II.A.5. Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur:

Philippe Brawermann
Jessica Heynis

II.A.6. Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de in sub 5/ bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;

Geen vergoeding.

II.A.7. Voor de in sub 4/ bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen

Geen veroordeling

II.A.8. Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring;

Geen.

II.A.9. In voorkomend geval, identiteit van de commissaris :

Indrani SRL heeft geen bedrijfsrevisoren.

II. B. Financiële informatie over de uitgevende instelling, Indrani SRL

II.B.1. De bijgevoegde jaarrekeningen voor de boekjaren 2020 en 2021 zijn opgesteld door een onafhankelijk accountantskantoor, maar zijn niet gecontroleerd door een wettelijke auditor en zijn niet onafhankelijk geverifieerd. De jaarrekeningen voor het boekjaar 2022 zullen in bijlage worden toegevoegd van zodra ze beschikbaar zijn.

II.B.2 Het huidige werkkapitaal van Indrani SRL is onvoldoende om de komende 12 maanden aan haar verplichtingen te voldoen. Deze fondsenwerving zal worden gebruikt om het werkkapitaal te verhogen, om de financiering van de projecten te verzekeren en mogelijke vertragingen in de uitvoering van de projecten te vermijden in geval van vertragingen in de beschikbaarheid van de specifiek voor elk project geormerkte financiering.

II.B.3. Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;

31 maart 2023	Bedrag (in euro's)
Eigen vermogen	702.012,73€
Schuld (inclusief voorwaardelijke en indirecte schuld)	10 870 419,35€ bestaande uit : Schulden > 1 jaar: € 6.194.619,36 (achtergestelde leningen: €590.791 en bankleningen: €5.603.827,70) Schulden < 1 jaar: €4.675.799,99 (inclusief rekeningen-courant van vennoten van €3.992.300,-)

II.B.4. Beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft.

n/a

II.C. Identiteit van de aanbieder

1001Pact Impact Investments N.V. waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 20, Jozef II-straat, 1000 Brussel, België (RPM 0675473752). Alternatief Financieringsplatform: <https://be.lita.co/>,

goedgekeurd door de FSMA (12-14 Congrespostraat 1000 BRUXELLES; tel: +32(0)2 220 52 11) (hierna genoemd "1001Pact") die via haar website <https://be.lita.co/> als alternatief financieringsplatform fungeert voor de uitgevende instelling voor de verhandeling van de beleggingsinstrumenten waarop het in deze informatienota beschreven aanbod betrekking heeft. In die hoedanigheid, in het geval dat het minimale totale inschrijvingsbedrag zoals hieronder aangegeven wordt bereikt, is Indrani aan 1001Pact een jaarlijks bedrag verschuldigd variërend van € 1500 tot € 3.000 exclusief BTW, afhankelijk van de omvang van 1001Pact's ondersteuning. Bovendien is NAMé Recycling 1001Pact een commissie verschuldigd, waarvan het totale bedrag tussen de 4 en 7% (exclusief belasting) bedraagt van het totale bedrag van de inschrijvingen op de effecten die door 1001Pact namens Indrani op het platform is aangeboden, het percentage wordt bepaald op basis van de oorsprong van elke investeerder.

Deel III. Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

III. A. Beschrijving van de aanbieding

III.A.1. Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht: € 1.400.000 (één miljoen vierhonderd duizend euro)

III.A.2. Voorwaarden van de aanbieding:

- a) Prijs van de aangeboden obligaties: 100 euro per obligatie
- b) Minimumbedrag per inschrijver: elke inschrijver moet inschrijven op ten minste twee obligaties ter waarde van €100.
- c) De aanvragen tot inschrijving op de obligaties waarop dit aanbod betrekking heeft, worden aangeboden via het platform <https://be.lita.co/>. De inschrijver moet zich houden aan de inschrijvingsprocedure van dit platform, in overeenstemming met de toepasselijke reglementering die vereist dat enkele testen worden afgelegd gerelateerd tot het beleggingsproduct en de KYC, de domiciliëring te identificeren en te verifiëren in overeenstemming met de reglementering inzake de strijd tegen het witwassen van geld en de fiscale fraude, het bedrag van de inschrijvingen over te maken en de in dit verband verschuldigde vergoedingen te vereffenen (zie punt 5 hieronder).
- d) Minimaal totaalbedrag van het bod om de campagne af te sluiten: € 650.000,- (zeshonderdvijftigduizend euro).
Als dit minimum aantal inschrijvingen niet wordt bereikt, kan de inschrijvingsperiode worden verlengd, in welk geval beleggers zullen worden geïnformeerd door middel van een aanvulling op de Informatienota. Het supplement zal ook beschikbaar worden gesteld aan het publiek op <https://be.lita.co/>.
- e) Inschrijvingen worden ontvangen en naar behoren gevalideerd in chronologische volgorde, zodat in geval van overinschrijving het overaanbod aan inschrijvingen deze zijn die laatst werden ontvangen.
- f) De inschrijvingsperiode kan vervroegd worden afgesloten, op voorwaarde dat op het minimumbedrag van de aanbieding is ingeschreven.

III.A.3. Totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten: €1.400.000 (één miljoen vierhonderd duizend euro)

III.A.4 Tijdschema van de aanbieding: aanvangdatum 03/07/2023 - Afsluiting 02/11/2023

III.A.5 Kosten tem laste van de belegger:

Voor inschrijvingen op de obligaties uitgegeven door Indrani in het kader van deze aanbieding, zullen beleggers een commissie betalen aan 1001Pact, variërend tussen de 1 en 3%, inclusief belasting, op het bedrag van de investering voor elke inschrijving als volgt:

- 3% (belastingen inbegrepen) indien de investering minder dan 6 000€ bedraagt
- 2% (belastingen inbegrepen) voor een investering tussen 6000€ en 15 999€
- 1% (belastingen inbegrepen) indien de investering meer dan 16 000€ bedraagt

Deze commissie is niet inbegrepen in de prijs van het beleggingsinstrument. Als zodanig zal de commissie worden opgeteld bij het bedrag van de investering. De commissieprijs is inclusief alle belastingen. In het geval dat Indrani er niet in slaagt de obligaties uit te geven, zal het inschrijvingsbedrag (inclusief commissie) volledig worden terugbetaald aan de belegger.

Bewaringskosten: 1001PACT brengt geen bewaarloon in rekening

Makelaarskosten (in geval van verkoop) : 1001PACT voert de makelarij niet uit

III. B. Redenen voor de aanbieding

III.B.1. Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen:

Het bedrijf zal de opgehaalde fondsen gebruiken om de renovatie en inrichting van 7 wooneenheden te voltooien.

III.B.2. Details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project:

Werk	: € 1.491.000
Honoraria	: € 89 000
Financiële kosten	: € 434.000
Onvoorziene uitgaven	: € 158 000

TOTAAL: € 2.172.000

III.B.3. In voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgesteld project

De bank zal het saldo financieren, mogelijks aangevuld met financiering van de oprichter.

Deel IV: Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

IV. A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

IV.A.1 Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten :
achtergestelde obligaties

IV.A.2. Munt benaming en nominale waarde :
Euro, achtergestelde obligaties van €100 per obligatie

IV.A.3 Vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten

De obligaties hebben een looptijd van 2 jaar, met terugbetaling van de hoofdsom op de vervaldatum. Jaarlijks te betalen rente.

De details van de obligatie worden uiteengezet in het obligatiecontract ("Obligatiecontract").

IV.A.4 Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie :

Terugbetaling afhankelijk van voorafgaande terugbetaling van niet-achtergestelde schuld, maar met voorrang op geassocieerde rekeningen-courant en FBC-schuld.

IV.A.5. Eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten :

Inschrijvers mogen hun Obligaties enkel overdragen aan beleggers die handelen voor eigen rekening, mits voorafgaande schriftelijke kennisgeving aan de Emittent en de Vertegenwoordiger.

IV.A.6. In voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is:

Vaste rente van 8% bruto per jaar.

IV.A.7. In voorkomend geval, dividendbeleid

n.v.t.

IV.A.8. Datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd

Rente is betaalbaar op elke verjaardag van de obligatie-uitgifte.

IV.B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

IV.B.1. informatie vermeld in deel II, punten A en B, over de garant :

n/a

IV.B.2. Korte samenvatting van de draagwijdte en de aard van de garantie :

n/a

IV.C. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn.

n/a

Deel V - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt gericht

n/a

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **Indrani**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Chemin de la Waronche,

N° : 1

Boîte :

Code postal : 1471

Commune : Loupoigne

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Brabant wallon

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0809.520.329

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

20-01-2009

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **09-08-2022**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

M-app 6.2, M-app 7, M-app 8, M-app 9, M-app 10, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

HEYNIS Jessica

Chemin de la Waronche 1

1471 Loupoigne

BELGIQUE

Début de mandat : 2012-07-02

Fin de mandat :

Administrateur

BRAWERMANN Joseph

Rue de la Paix 34

1640 Rhode-Saint-Genèse

BELGIQUE

Début de mandat : 2009-01-20

Fin de mandat : 2021-08-27

Administrateur

BRAWERMANN Philippe

Chemin de la Waronche 1

1471 Loupoigne

BELGIQUE

Début de mandat : 2009-01-20

Fin de mandat :

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
BDO Accountants & Tax Advisors SRL 0438475137 Avenue Reine Astrid 92 1310 La Hulpe BELGIQUE	50.127.778	B

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	ACTIF		
	FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	0	2.228
	ACTIFS IMMOBILISÉS		
	Immobilisations incorporelles		
	Immobilisations corporelles		
	Terrains et constructions		
	Installations, machines et outillage		
	Mobilier et matériel roulant		
	Location-financement et droits similaires		
	Autres immobilisations corporelles		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	Immobilisations financières		
	ACTIFS CIRCULANTS		
	Créances à plus d'un an		
	Créances commerciales		
	Autres créances		
	Stocks et commandes en cours d'exécution		
	Stocks		
	Commandes en cours d'exécution		
	Créances à un an au plus		
	Créances commerciales		
	Autres créances		
	Placements de trésorerie		
	Valeurs disponibles		
	Comptes de régularisation		
	TOTAL DE L'ACTIF	10.356.002	8.696.769

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
	Disponible		10/15	<u>1.228.261</u>	<u>1.629.931</u>
	Indisponible		10/11	2.037.751	2.037.751
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	Réserves indisponibles		110	2.037.751	2.037.751
	Réserves statutairement indisponibles		111		
	Acquisition d'actions propres		12		
	Soutien financier		13		
	Autres		130/1		
	Réserves immunisées		1311		
	Réserves disponibles		1312		
			1313		
			1319		
			132		
			133		
	Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-809.490	-407.821
Subsides en capital					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
Impôts différés					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	9.127.741	7.066.839
Dettes à plus d'un an		17	5.515.332	3.747.000
Dettes financières		170/4	5.515.332	3.747.000
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	2.335.230	3.747.000
Autres emprunts		174/0	3.180.102	0
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus		42/48	3.610.716	3.319.839
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	143.778	60.000
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	548.849	980.434
Fournisseurs		440/4	548.849	960.029
Effets à payer		441	0	20.405
Acomptes sur commandes		46	28.034	1.861
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	16.451	11.975
Impôts		450/3	202	165
Rémunérations et charges sociales		454/9	16.249	11.810
Autres dettes		47/48	2.873.605	2.265.569
Comptes de régularisation		492/3	1.693	0
TOTAL DU PASSIF		10/49	10.356.002	8.696.769

COMPTE DE RÉSULTATS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	59.836	-76.093
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62	183.806	133.762
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	136.499	129.194
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	7.794	5.714
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	-268.264	-344.763
Produits financiers		75/76B	2.035	341
Produits financiers récurrents		75	2.035	341
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	135.106	63.234
Charges financières récurrentes		65	135.106	63.234
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-401.336	-407.656
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77	334	165
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-401.670	-407.821
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-401.670	-407.821

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-809.490	-2.370.069
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-401.670	-407.821
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-407.821	-1.962.249
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2	0	1.962.249
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	-809.490	-407.821
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE**ETAT DES IMMOBILISATIONS****IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	917
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	917	
8129P	XXXXXXXXXX	67
8079	306	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	372	
(21)	544	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	8.763.180
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	1.570.144	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	10.333.324	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	1.085.549
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	136.499	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	1.222.048	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	9.111.276	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	6.767
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	6.767	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	0	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(28)	6.767	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	3.085.670
91621	27.500
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Mandat Hypothécaire chez Fintro sur le bien immeuble Place Morimont 1 à 1471 Loupoigne

Exercice
1.430.000

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

RELATIONS AVEC LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS

MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE GESTION ET DE SURVEILLANCE

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Avance court terme vis à vis de sociétés liées

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9500	360.851
9501	
9502	

RÈGLES D'ÉVALUATION**I. Principes généraux**

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et associations. Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

II. Règles particulières**Frais de restructuration:**

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif.

Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend 0,00 EUR de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill n'est pas supérieure à 5 ans.

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Amortissements actés pendant l'exercice**Frais d'établissement:**

L - NR - 100,00% - 100,00% - 100,00% - 100,00%

Immobilisations incorporelles:

L - NR - 33,33% - 33,33% - 33,33% - 33,33%

Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux:

L - NR - 2,00% - 2,00% - 2,00% - 2,00%

Installations, machines et outillage:

L - NR - 10,00% - 20,00% - 10,00% - 20,00%

Matériel roulant:

L - NR - 20,00% - 20,00% - 20,00% - 20,00%

Matériel de bureau et mobilier:

L - NR - 10,00% - 33,33% - 10,00% - 33,00%

Immobilisations financières:

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Stocks

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode suivant ou à la valeur de marché si elle est inférieure.

- Marchandises (FIFO)

Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

Devises:

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes:

Selon le cours moyen du mois précédant la date de comptabilisation

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

Selon avis CNC

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

L'organe d'administration détermine que l'article 3:6, §1, 6° du CSA est applicable et décide explicitement de maintenir les règles comptables dans la perspective de la continuité pour les raisons suivantes:

- Le projet « Morimont » se poursuit. Tant qu'il n'y a pas d'exploitation, nous avons décidé de maintenir l'investissement en immobilisation en cours et de ce fait de ne pas l'amortir.
- Les premières ventes devraient avoir lieu en fin d'année 2022.
 - Les actionnaires confirment qu'ils soutiennent financièrement le projet conformément aux engagements pris lors de l'élaboration du projet immobilier. Dans cette optique l'actionnaire a procédé à une augmentation de capital le 29 décembre 2020.
 - Ces éléments démontrent que la société dispose toujours du soutien de ses actionnaires.
 - La société a jusqu'à présent été en mesure de respecter toutes ses obligations de paiement. il n'y a aucune raison de penser que cela ne sera pas le cas pour le prochain exercice.
 - L'activité du PopUp restaurant, lancée en début 2020 juste avant la fermeture de l'Horeca pour COVID continue de bien fonctionner conformément aux prévisions.
 - L'activité hôtelière fonctionne mieux que ce qui était prévue dans les circonstances de COVID.
 - Nous venons de clôturer le refinancement de nos crédits.

AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS
BILAN SOCIAL

 Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	3,3	1	3,9	3,2
Nombre d'heures effectivement prestées	101	5.405	976	6.381	4.910
Frais de personnel	102	155.692	28.114	183.806	133.762

A la date de clôture de l'exercice
Nombre de travailleurs
Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

- Hommes
 - de niveau primaire
 - de niveau secondaire
 - de niveau supérieur non universitaire
 - de niveau universitaire
- Femmes
 - de niveau primaire
 - de niveau secondaire
 - de niveau supérieur non universitaire
 - de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

- Personnel de direction
- Employés
- Ouvriers
- Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	4	1	4,6
110			
111	3	1	3,6
112	1		1
113			
120	2	0	2
1200			
1201	1		1
1202			
1203	1		1
121	2	1	2,6
1210			
1211	1		1
1212		1	0,6
1213	1		1
130			
134	2		2
132	2	1	2,6
133			

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**ENTRÉES**

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	1		1
305	0		0

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	