



CROWDFUNDING HOTEL NEUVICE

MEMORANDUM D'INFORMATION

CROWDFUNDING HOTEL NEUVICE	1
MEMORANDUM D'INFORMATION	1
A. Objet et limites du Mémoire	4
B. Motivations de la démarche des Fondateurs :	4
PARTIE I :	6
Présentation de l'Hôtel Neuvic et de son Projet d'extension.....	6
A. Actionnariat :.....	7
Situation actuelle :.....	7
Impact du « crowdfunding » sur le capital de l'entreprise :	8
Evolution future de l'actionnariat :	8
B. La structure hôtelière actuellement en fonction :.....	9
C. Présentation du projet d'extension de l'Hôtel Neuvic :	12
D. Les atouts spécifiques de l'Hôtel Neuvic 2025 :.....	16
E. Une architecture modulaire et multifonctionnelle :	19
F. Design, options esthétiques et choix de matériaux durables, ...	23

PARTIE II :	30
Données financières du Projet :	30
A. Des Investissements séquencés et pensés depuis 12 ans :	31
Investissements dans la structure hôtelière actuellement en activité :	32
Investissements dans la future extension de l'hôtel avant fin 2022 :	32
Investissements dans la future extension de l'hôtel à partir de 2023 :	32
Conclusion quant aux investissements :	33
Tableau synthétique des investissements :	33
B. Une structure financière solide :	35
C. Hypothèses opérationnelles retenues :	36
Recettes prévisionnelles :	36
Dépenses prévisionnelles :	38
D. Perspectives 2026-2035 :	40
Tableau synthétique des performances financières attendues	41

Vue graphique de l'évolution des dettes et de la trésorerie de l'entreprise :	42
--	----

PARTIE III : Les aspects pratiques de votre participation. 43

A. A quoi serviront mes fonds versés lors du « crowdfunding » de la société ?	44
B. Mécanisme d'investissement proposé :.....	45
C. Et mon risque là-dedans ?	46
D. Passons au côté pratique de vos privilèges et plus- values... ..	47
E. J'aimerais offrir des titres à mon épouse, à mes enfants, à un ami	49
F. J'aimerais garder mes privilèges au-delà des neuf années prévues... ..	50
G. Et quoi d'autres ?	50
H. Qui aime bien, châtie bien !	51
I. De si bons amis restent en contact.....	51
J. Pout tout contact :.....	52

A. Objet et limites du Mé-morandum :

Le présent mémorandum d'information est rédigé à l'attention des particuliers qui souhaitent co-financer le projet d'extension de l'Hôtel Neuvise (le Projet) en participant au « crowdfunding » initié par les Fondateurs de la SRL HOTEL NEUVISE. Son objet est de leur apporter les informations pertinentes concernant la faisabilité opérationnelle et financière de l'opération afin de leur permettre une bonne compréhension du Projet avant d'y investir financièrement.

Ce Mémorandum est réalisé de bonne foi et en toute transparence mais ne peut en aucun cas être considéré comme un engagement ferme de ses rédacteurs et des Fondateurs de l'entreprise. Certains chiffres restent des évaluations, perspectives et estimations basées, certes, sur une approche prudente mais soumises à incertitudes ou à éventuelles erreurs d'évaluation.

Nous espérons que la lecture du présent Mémorandum d'information vous permettra de mieux comprendre notre démarche, de renforcer votre opinion quant à la qualité du Projet et l'utilité de le soutenir

financièrement et que vous apprécierez d'avoir l'opportunité de participer, concrètement, au renouveau de votre Ville.

B. Motivations de la démarche des Fondateurs :

Au-delà des diverses explications qualitatives et de toutes les considérations chiffrées exposées dans le présent Mémorandum, il y a surtout lieu de considérer le véritable credo des Fondateurs dans leur projet ainsi que le caractère résolument convivial de leur démarche.

Ce « crowdfunding » se veut avant tout un moyen de rapprocher amis, connaissances et clients sympathisants autour d'un beau projet. C'est pourquoi les participants seront ci-après dénommés les « *Friends Investors* ».

Même si l'apport cumulé par l'ensemble des participants au « crowdfunding » est loin d'être négligeable, la motivation première des Fondateurs est d'offrir aux sympathisants de leur établissement la faculté exclusive d'y être un peu chez eux et de constituer une

communauté qui les accompagnera dans leur belle aventure.

Cette communauté, constituée de personnes de tous horizons mais tous adhérents à l'esprit de la démarche, sera certainement le meilleur ambassadeur du Projet dans notre ville, notre région et parfois au-delà de nos frontières.

Cette dynamique positive pour l'entreprise justifie que les formules d'investissement proposées soient particulièrement séduisantes à plus d'un titre.

Ainsi, si chaque euro que vous investirez nous sera utile pour l'amélioration et l'embellissement de l'établissement, votre investissement vous assurera, en retour, et outre l'intérêt sociétal de votre contribution, de délicieux privilèges.

En effet,

- La philosophie du Projet rencontre l'aspiration d'un nombreux public soucieux d'en revenir à des développements à taille humaine et d'intérêt local et régional.
- Le Projet se distingue par son intérêt sociétal en offrant des emplois de proximité et diversifiés,

un embellissement des vieux quartiers de la ville et de nouveaux débouchés aux artisans et commerçants locaux.

- Le Projet s'inscrit utilement dans la nécessaire reconversion socio-économique future de la Ville de Liège.
- Au-delà de la satisfaction de se joindre à une belle initiative d'intérêt sociétal certain, les formules proposées offrent aux participants de pouvoir profiter de délicieux avantages représentant chaque année près de 10% de leurs investissements.
- Enfin, la possibilité de remboursement du capital permet la réalisation d'une potentielle plus-value très convenable à terme de 3, 6 ou 9 ans.

La volonté des Fondateurs est donc bien de créer du lien tout en permettant de compléter le financement déjà solide d'un projet majeur pour la Ville de Liège et ses vieux quartiers.

Il appartient cependant à chacun de se faire sa propre opinion quant à l'opportunité de soutenir financièrement le Projet.

PARTIE I :

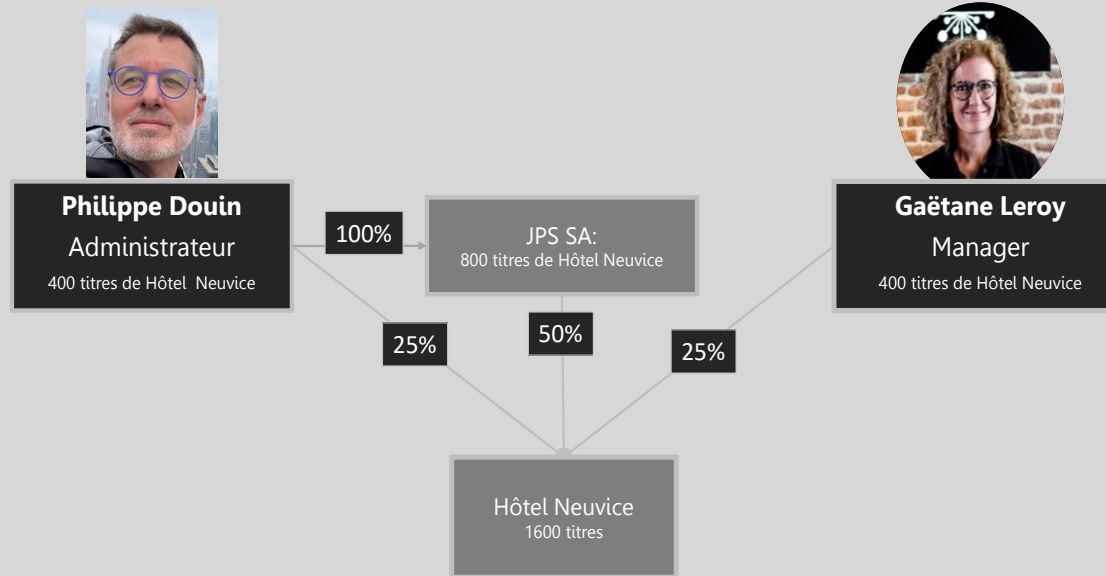
PRÉSENTATION DE L'HÔTEL NEUVICE ET DE SON PROJET D'EXTENSION



A. Actionnariat :

Situation actuelle :

L'actionnariat actuel de la SRL HOTEL NEUVICE est strictement familial. Les Fondateurs, Gaëtane Leroy et Philippe Douin ont investi des fonds privés aux côtés d'une société patrimoniale (la SA JPS) elle-même appartenant à la famille. Le schéma suivant représente la structure de l'actionnariat avant réalisation du « crowdfunding » et augmentation de capital future relative au financement du Projet.



Il existe donc actuellement 1600 titres représentant le capital initialement constitué pour le lancement de l'activité en 2012.

Impact du « crowdfunding » sur le capital de l'entreprise :

En vue de permettre l'entrée au capital des « *Friends Investors* », 250 nouveaux titres de type B ont été récemment créés par augmentation de capital. Ces nouveaux titres appartenant à la SA JPS ne sont toutefois pas libérés (c'est-à-dire que les fonds investis n'ont pas encore été versés sur le compte de la société par la SA JPS). Ces titres de type B sont précisément les titres proposés à l'acquisition. Cette acquisition se réalise pour 1 € symbolique mais implique que le « *Friend Investor* » libère le capital souscrit relatif aux titres acquis (1.000 €/titre). Cette méthodologie permet l'entrée au capital des nombreux particuliers sans impliquer de multiples actes notariés difficile à programmer en l'Etude du Notaire.

Il suffit simplement que le « *Friend Investor* » acquiert les titres auprès de la SA JPS au travers d'une convention type d'acquisition et libère le montant prévu par versement de celui-ci sur le compte spécial de la société ouvert à cet effet. Ce mécanisme est explicité en détail dans la rubrique « Mécanisme proposé ».

Evolution future de l'actionnariat :

Au-delà de l'augmentation de capital réalisée dans le cadre du « crowdfunding » de la société, les actionnaires historiques de la société réaliseront une importante augmentation de capital lors de l'apport de leurs propres fonds au Projet. Ces financements en capital ou équivalent (avances d'associés subordonnées, prêts subordonnés, ...) sont explicités dans la section Financement du présent Mémoire. Ils s'élèvent à un montant net total de l'ordre de 4.666.000 € qui sera réparti entre 2.500.000 € d'augmentation de capital et 2.166.000 € d'avances subordonnées complémentaires d'associés.

In fine, la part de l'ensemble des « *Friends Investors* » dans le capital social de l'entreprise représentera 5,75% du capital total de l'entreprise.

La valorisation de 1.000 €/titres est justifiée par les fonds propres actuels de l'entreprise, la revalorisation de l'immobilier actuellement en fonction (en Neuvic 45) et les subsides acquis à ce stade. L'ensemble représente un montant de l'ordre de 1.780.000 € pour 1.600 titres existants soit 1.112,5 €/titre actuel.

B. La structure hôtelière actuellement en fonction :

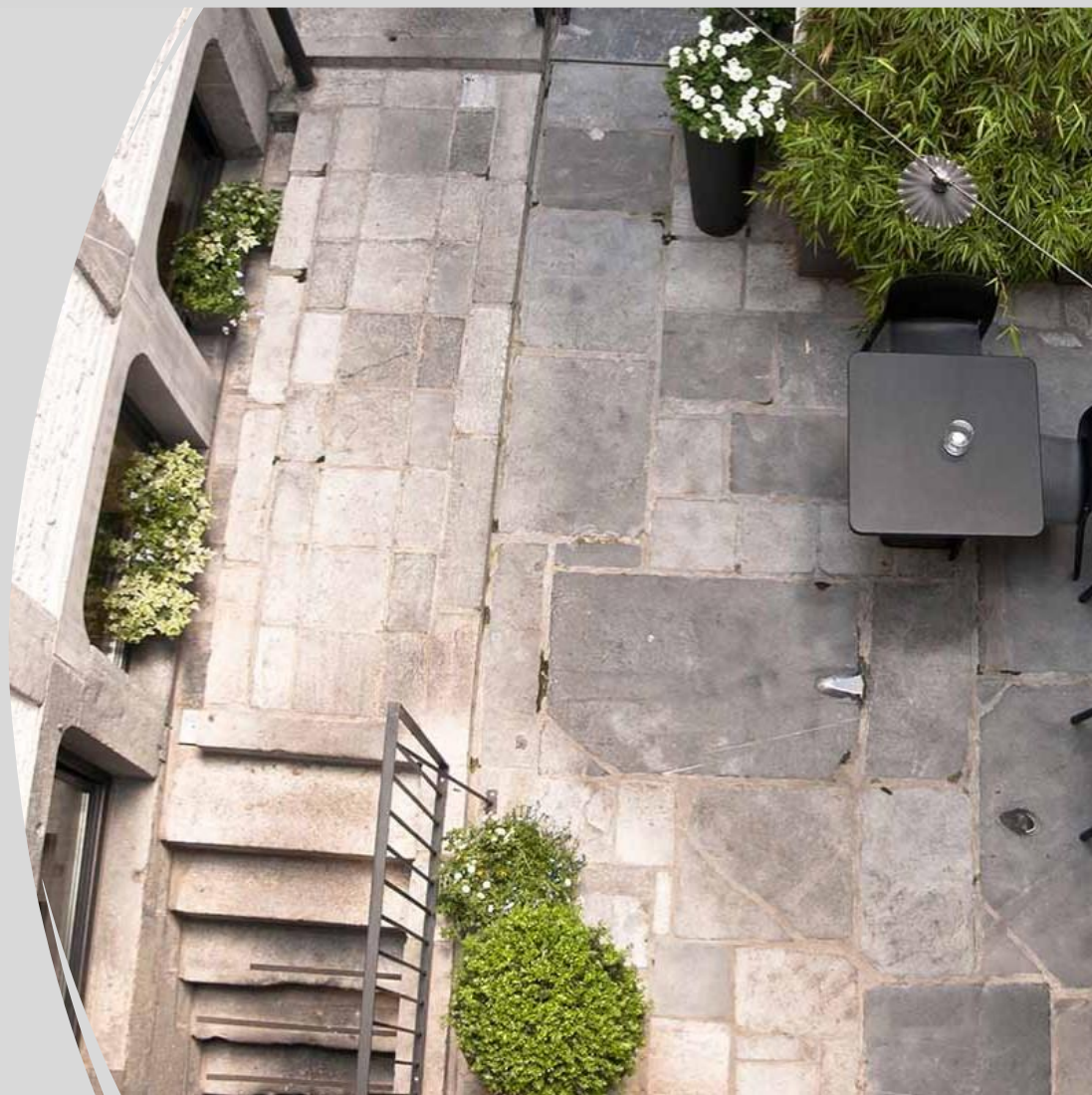
L'Hôtel actuel en quelques mots...

- L'Hôtel Neuvise fut créé en 2012 lors d'une réhabilitation majeure d'une bâtisse du XVIII^{ème} siècle, l'atelier de Bassompierre, imprimeur du Prince-évêque de Liège.
- Son architecture remporte le prix de l'Urbanisme 2012 ainsi que le prix du Patrimoine.
- Son cadre privilégie l'expérience émotionnelle et le patrimoine historique de la rue.
- Il est idéalement situé au cœur de Neuvise, artisanats - commerces indépendants – cœur historique de la ville.



L'Hôtel actuel en quelques chiffres...

- L'hôtel se compose actuellement de 12 chambres dont une suite familiale.
- Il est l'hôtel le mieux noté de la ville de Liège avec une note de 9,1 sur « Booking.com ».
- L'Hôtel Neuvise est désigné 1^{er} hôtel sur 125 en Province de Liège par le site « TripAdvisor ».
- L'Hôtel Neuvise accueille annuellement près de 3.500 nuitées et sert plus de 5.000 petits-déjeuners.
- 7.000 abonnés à la page Facebook de l'Hôtel.





L'Hôtel Neuvise actuel dans son marché:

- Capacité réduite.
- Gamme premium.
- Forte valeur émotionnelle.
- Services limités.
- Clientèle actuelle : City-trip plutôt premium, Business mais en diminution, Locaux en privé.
- Concurrence: Airbnb, SmartFlat, grosses structures multifonctionnelles.

C. Présentation du projet d'extension de l'Hôtel Neuvise :

Objectif de l'extension

- Accroissement de la capacité → Meilleur amortissement des frais fixes.
- Création d'une offre Appart-hôtel → Alternative aux SmartFlat.
- Multiplication des services hôteliers → Réponse aux grosses infrastructures hôtelières + différenciation avec AirBnb et SmartFlat.
- Proposition d'une offre complémentaire plus exclusive → Accroissement de l'écart avec AirBnB.



Nouveaux espaces:

- Vingt-et-une nouvelles chambres dont 9 suites haut de gamme.
- Six appart-hôtels connectés aux infrastructures hôtelières.
- Deux lobbies portant la capacité à 30 places assises.
- Espace "petits-déjeuners" de 40 places, extensible à plus de 70 places.
- Espace "bar-à-vin" et petite restauration de qualité.
- Espace "wellness" privatisé.
- Espace "fitness" dans la partie supérieure du bâtiment.
- Salle-de-réunion 25 personnes modulable avec les dernières technologies.
- Salle de séminaire/formation équipée.
- Espace "réception" pouvant accueillir jusqu'à 250 personnes – Célébrations publiques.
- Espace "Private Event" – Team building" - Repas privés famille/entreprise – Célébrations privées.
- Espace "Repos-Lecture" dans l'ancienne réception.
- IT corner.



Nouveaux services:

- Réception 18/24 heures par jour, 7/7 jours.
- Gardiennage de nuit.
- Boutiques de produits locaux.
- Organisation de visites guidées.
- Garage à vélos.
- Location de vélos électriques.
- Bagagerie-consigne.
- Open-office.
- Room catering.



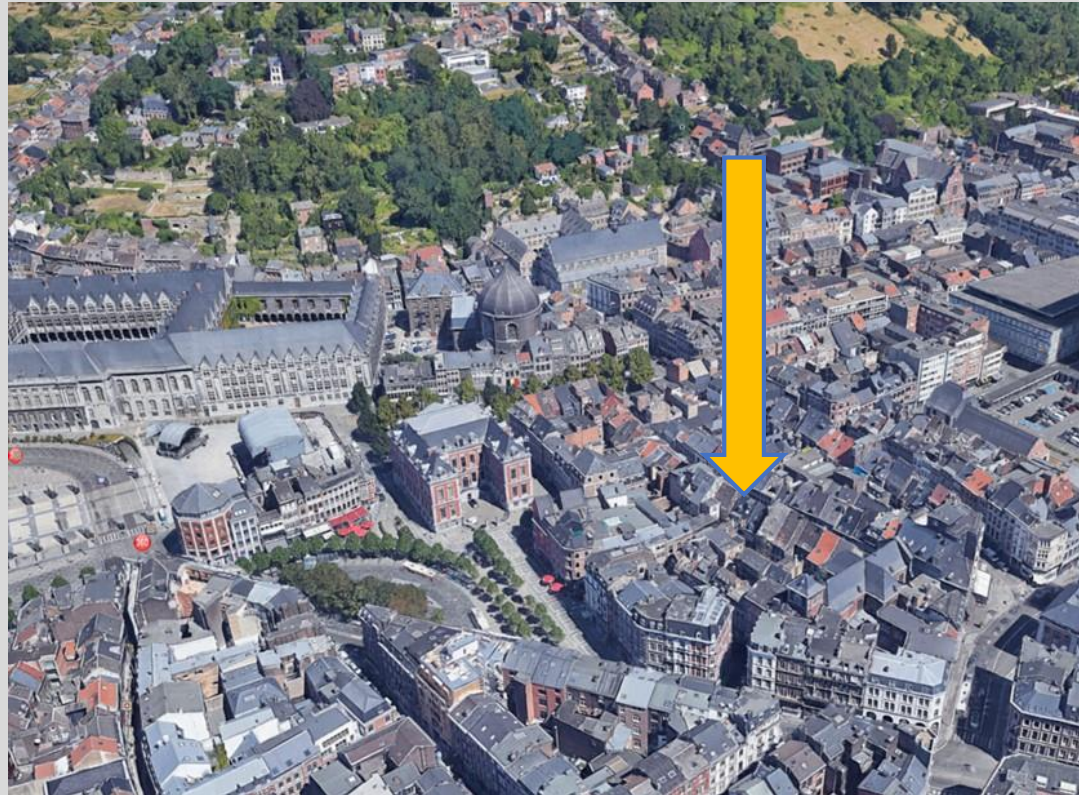
L'Hôtel Neuvise 2025 dans son marché:

- Capacité moyenne.
- Gamme premium à exclusive.
- Forte valeur émotionnelle.
- Forte valeur fonctionnelle.
- Localisation idéale.
- Clientèle actuelle : City-trip premium et exclusive, Business usual et exclusive, Locaux en privé, en événementiel, en célébration.
- Concurrence faible sur son segment de marché.

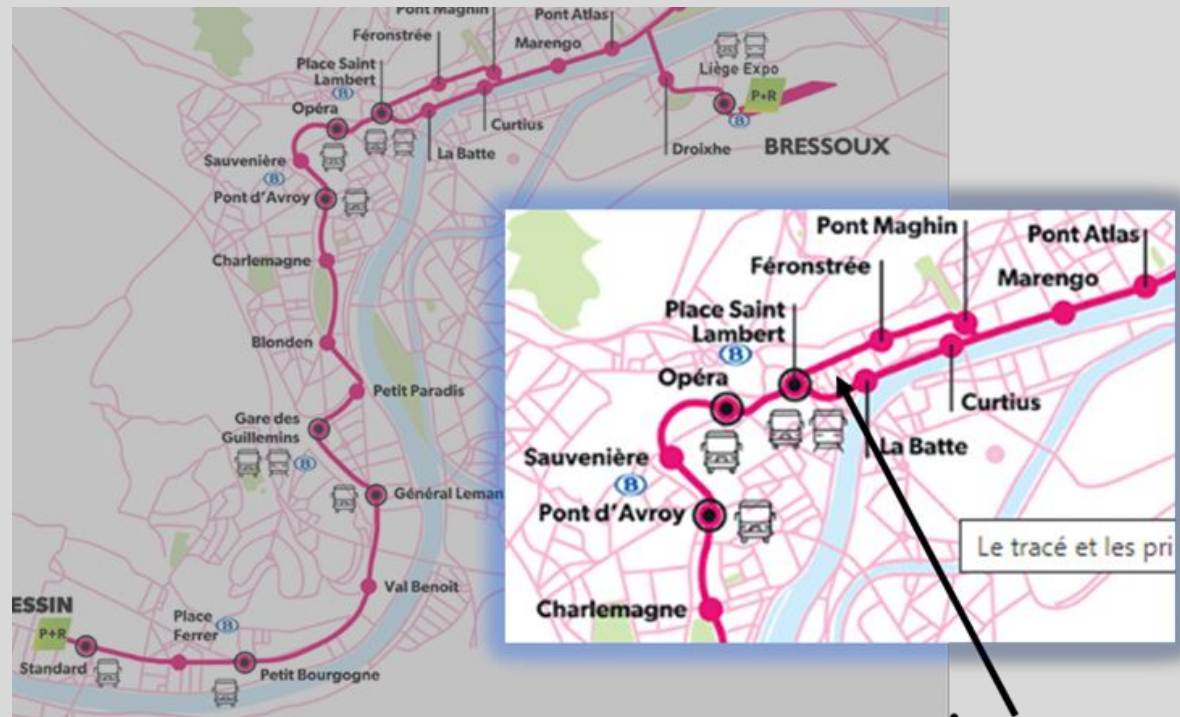


D. Les atouts spécifiques de l'Hôtel Neuvice 2025 :

Localisation
idéale au cœur
de la Cité

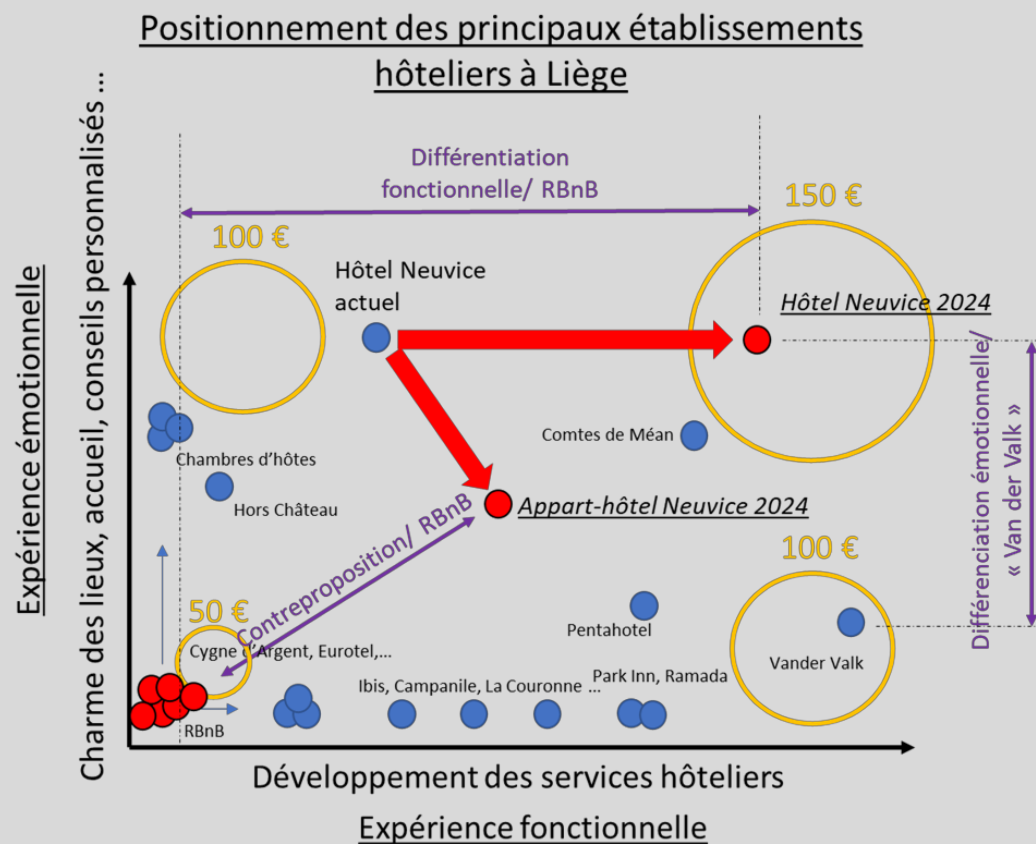


Hyperconnecté avec le nouveau Tram de Liège



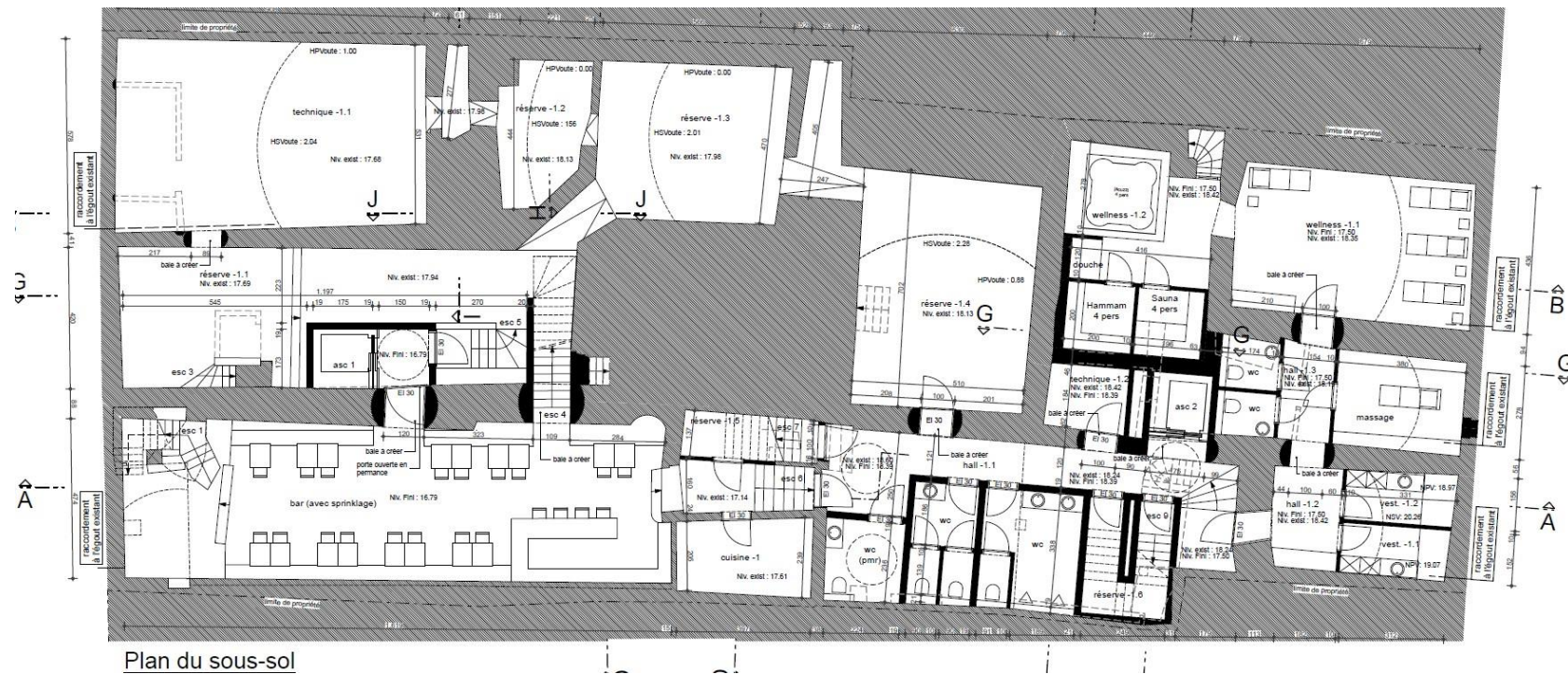
Hotel Neuvice

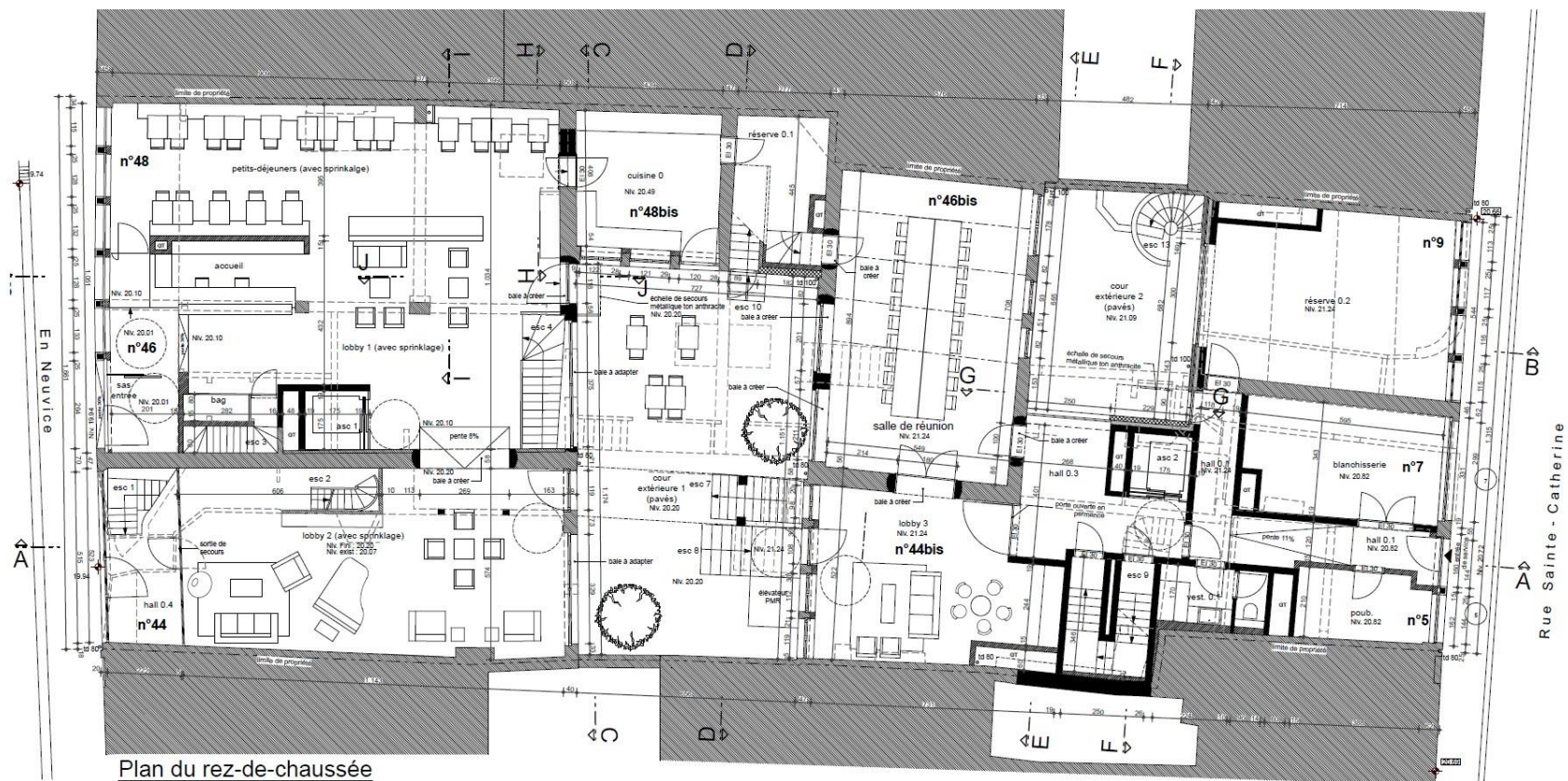
Positionnement stratégique de l'Hôtel Neuvic 2025



Le positionnement des établissements concurrents est réalisé par les rédacteurs du présent Mémorandum et ne repose que sur leurs appréciations impressions et évaluations personnelles dans le seul but d'illustrer une démarche marketing.

E. Une architecture modulaire et multifonctionnelle :

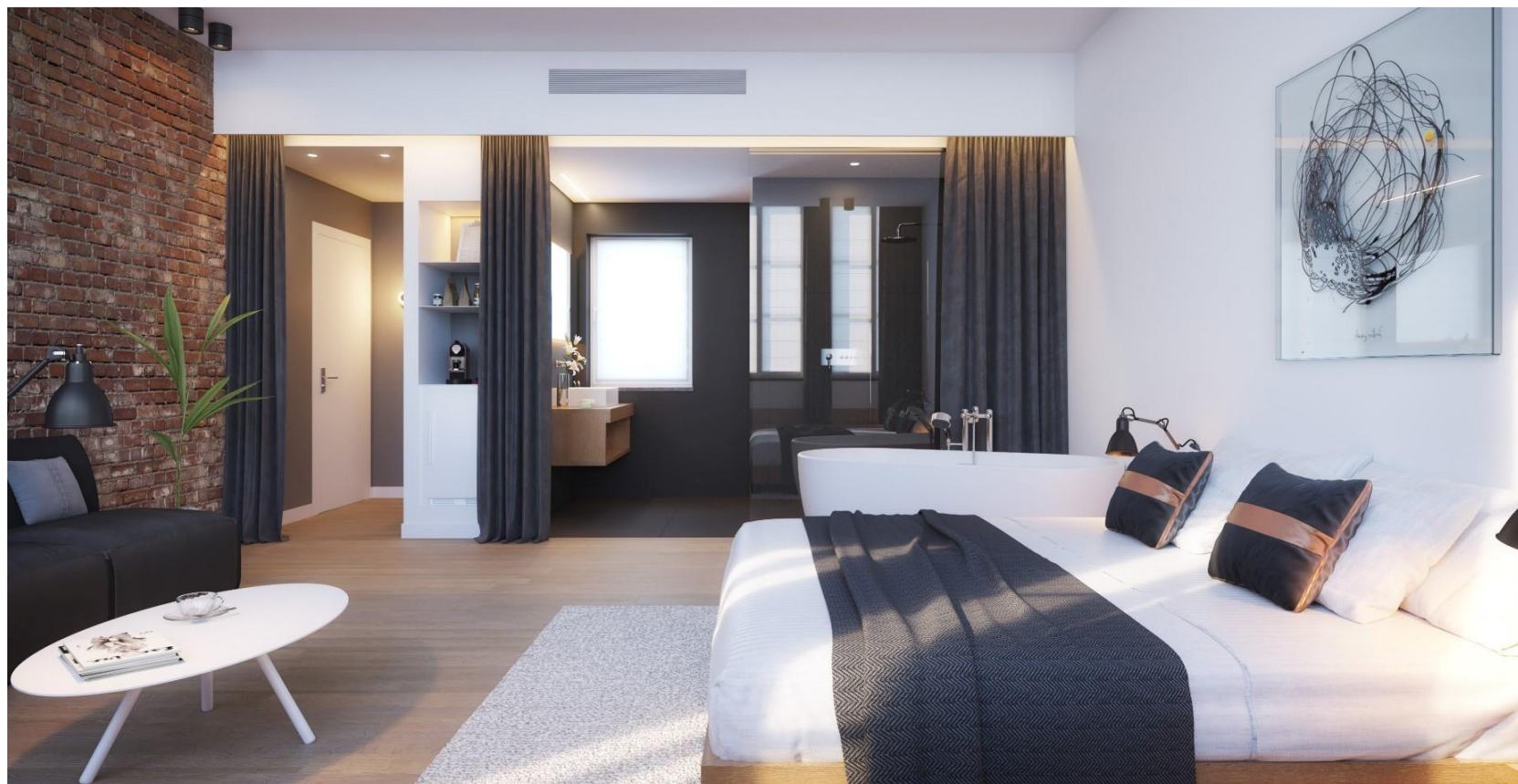




Plan du rez-de-chaussée

F.Design, options esthétiques et choix de matériaux durables, ...















PARTIE II :

DONNÉES FINANCIÈRES DU PROJET



A. Des Investissements séquencés et pensés depuis 12 ans :

Le premier investissement de la société fut l'acquisition d'immeubles situés en Neuvise 8 et 10. Un premier projet y fut envisagé avant d'être mis en stand-by par l'opportunité d'acquérir l'immeuble en Neuvise 45, mieux adapté au développement d'un « *boutique-hôtel* » de petite taille. Les investissements en rénovation et transformation de cet immeuble ont débuté en septembre 2011 pour se terminer en juin 2012. Cependant, dès l'ouverture de l'Hôtel Neuvise en juin 2012, les Fondateurs ont directement souhaité inscrire le futur de l'établissement dans un cadre plus large permettant d'accroître la valeur ajoutée des services rendus aux hôtes ainsi qu'une optimisation du fonctionnement opérationnel de la société grâce aux effets d'échelle absents dans une structure trop réduite.

Des investissements dans l'acquisition d'immeubles situés à proximité de l'hôtel actuel furent donc entrepris rapidement mais se sont finalement étalés sur près de

dix ans... (Neuvise 44, Sainte Catherine 5 et 9 en décembre 2012 suivit de Sainte Catherine 7 en 2013, Neuvise 46-48 en février 2019 puis, Sainte Catherine 11 en mai 2022).

Pendant cette période, les investissements ont donc consisté essentiellement en l'assemblage d'un foncier de base suffisant ainsi qu'aux divers coûts de maintenance et de sécurisation du bâti. En outre les études architecturales et techniques d'avant-projet puis de projet d'exécution menant à un permis de construire ont également été menées sur cette période.

A partir de 2023 le chantier de rénovation-reconstruction a pu effectivement démarrer avec l'arrivée des premiers entrepreneurs sur site. Actuellement, le chantier bat son plein et le gros-œuvre fermé de la nouvelle structure sera finalisé avant la fin septembre 2024. Les travaux de parachèvements et de techniques devraient se poursuivre jusqu'à fin juin 2025 permettant ensuite un aménagement des divers équipements spécifiques professionnels et aménagements particuliers avant une ouverture prévue pour fin 2025

La quantification de ces diverses phases d'investissements est synthétisée ci-après.

Investissements dans la structure hôtelière actuellement en activité :

Il s'agit des montants qui furent investis en 2012, lors de l'ouverture de l'hôtel en Neuvise 45, ainsi que de l'ensemble des investissements de maintenance, d'entretien et de fonctionnement de cette structure jusqu'à fin 2022.

Ces investissements représentent un montant de 1.832.000 €.

Investissements dans la future extension de l'hôtel avant fin 2022 :

Il s'agit donc des investissements d'acquisition de foncier, d'études, de frais divers de développement et de gestion immobilière, ... nécessaires au projet d'extension.

Ces derniers investissements, démarrés dès la création de la société (2012) furent engagés progressivement afin de réunir un ensemble d'immeubles cohérents. L'acquisition du foncier de base fut finalisée en 2020 et comporte les immeubles sis en Neuvise 44, 46 et 48 ainsi que les immeubles sis rue Sainte Catherine 5, 7 et 9 et 11.

Ces investissements cumulés sur les années 2012 à 2022 représentent un montant de 2.097.000 €.

Investissements dans la future extension de l'hôtel à partir de 2023 :

Il s'agit des investissements d'assainissement, de restructuration, de rénovation, de reconstruction et de revalorisation des immeubles insalubres détenus fin 2022 en vue de réaliser l'extension future de l'hôtel. S'y ajoute les investissements nécessaires en équipements professionnels (cuisines, literies, informatique, sonorisation, mobiliers spécifiques, équipements et ustensiles divers...).

Une réserve de travaux permettant de financer les imprévus de la rénovation a été comptabilisée.

Ces investissements représentent le plus gros engagement financier avec un montant prévisionnel de 7.622.000 €. Ils concernent principalement de nombreuses entreprises locales du secteur de la construction, des installateurs de techniques spéciales et des fournisseurs d'équipement spécifiques.

Ces investissements en cours d'exécution depuis mars 2023 devraient donc être finalisés fin 2025. Les budgets de la rénovation et des équipements sont

maîtrisés grâce à des études initiales très poussées (architecture, stabilité, études techniques, ...) et les contrats de travaux sont quasiment tous attribués.

Ces investissements se répartissent prévisionnellement comme indiqué au tableau ci-après :

GROS-ŒUVRE COUVERT	2 051 193.16 €
MENUISERIES EXTERIEURES	441 000.00 €
ASCENSSEURS	75 000.00 €
MOBILIER FIXE	300 000.00 €
MENUISERIES INTERIEURES	1 080 000.00 €
HVAC/SANITAIRE	900 000.00 €
ELECTRICITE	600 000.00 €
Ferronneries (à attribuer)	120 000.00 €
CHAPES ET CARRELAGES	220 000.00 €
PLOFONNAGES	50 000.00 €
Peinture (à attribuer)	120 000.00 €
ARCHITECTURE (Solde)	255 013.20 €
INTERETS INTERCALAIRES	107 500.00 €
Equipements divers (en cours d'acquisition)	526 065.00 €
Réserve	776 667.89 €
<u>TOTAL INVESTISSEMENTS</u>	7 622 439.25 €

Conclusion quant aux investissements :

Les investissements dans l'extension de l'hôtel ont démarré dès l'ouverture de l'établissement au 45 en Neuvice. Les opportunités d'acquisition du foncier avoisinant et les nécessaires dépenses en restructuration et maintenance du bâti existant ainsi que les frais d'études et de stabilisation ont été menés depuis plus de 12 ans. Les futurs investissements encore nécessaires à la réalisation de l'extension de l'hôtel Neuvice sont principalement évalués sur base de contrats en cours d'exécution et sont donc relativement bien maîtrisés. Près de 90% des contrats d'entreprise sont actuellement conclus.

Tableau synthétique des investissements :

Globalement, le total des investissements prévisionnels de la société après finalisation des investissements dans l'extension de l'hôtel (prévu fin 2025) représente un montant de l'ordre de 11.551.000 €.

Ces investissements sont synthétisés ci-après :

<u>Actifs totaux fin 2022</u>	<u>3 929 398.02 €</u>
Actifs Opérationnels 12/2022	1 832 236.92 €
Immeuble Neuvice 45	1 028 751.15 €
Aménagements divers	17 644.14 €
Equipements d'exploitation	36 836.04 €
Immobilisations financières	2 301.01 €
Créances-Stock-Cash	71 586.71 €
Revalorisation Neuvice 45	675 117.87 €
Investissements Extension jusqu'à fin 2022	2 097 161.10 €
Immeubles 44 en Neuvice et 5-9 Ste Catherine	872 660.82 €
Immeubles 46-48 en Neuvice	730 577.83 €
Immobilisation en cours - extension	221 898.62 €
Actifs immobiliers réserve	272 023.83 €
<u>Investissements Extension à partir de 2023</u>	<u>7 622 439.25 €</u>
Travaux Neuvice 44-46-48 et Ste Catherine 5-9	6 319 706.36 €
Travaux Ste Catherine 11	- €
Equipements	526 065.00 €
Réserve travaux	776 667.89 €
<u>Actifs prévisionnels après investissements:</u>	<u>11 551 837.27 €</u>

B. Une structure financière solide :

Les financements permettant la réalisation des investissements successifs décrits ci-avant sont assurés par les diverses sources indiquées au tableau ci-après.

Le financement des investissements dans la structure hôtelière initiale et des investissements dans le foncier et les études de projet de l'extension s'élève à un total de 3.929.000 €. Ce financement a été levé au fur et à mesure des besoins essentiellement par capitaux propres, avances des Fondateurs et dettes bancaires.

Le taux de dettes bancaires sur le total du financement de base se limite à 23,6 % alors que le taux de fonds propres ou assimilé est de 68,8 %.

Les fonds propres historiques de l'entreprise sont donc particulièrement robustes.

Le nouveau financement nécessaire à la phase des travaux de transformation et de reconstruction est de 7.622.000 €. Ce financement est actuellement bouclé. Il se constitue des rubriques reprises ci-après montrant des fonds propres (capital + subsides) de l'ordre

de 76,9 % du financement global ce qui est particulièrement important et garanti une forte stabilité au Projet même en cas de performances momentanément décevantes. Les dettes bancaires et autres ne représentent toujours que 23 % après ces lourds investissements ce qui est remarquable.

<u>Passifs totaux fin 2022</u>	<u>3 929 398.02 €</u>
Fonds propres	405 154.16 €
Avances associés	1 625 933.70 €
Revalorisation Neuvice 45	675 117.87 €
Dettes bancaires	931 051.39 €
Dettes diverses	257 020.21 €
Dettes fiscales salariales	29 902.68 €
Régularisation	5 218.01 €
<u>Financements Extension après 2023</u>	<u>7 622 439.25 €</u>
Capital ou assimilé	4 666 907.50 €
Subsides Invest.	1 200 000.00 €
Solde des crédits bancaires	229 466.75 €
Noshaq Crédit subordonné	500 000.00 €
Crédits WE "EasyGreen"	500 000.00 €
Leasing équipements	526 065.00 €
<u>Passifs prévisionnels après investissements:</u>	<u>11 551 837.27 €</u>

Les chiffres bilantaires de la SRL HOTEL NEUVICE se caractérisent donc par des capitaux propres ou assimilés très importants ce qui la rend peu sensible à d'éventuelles difficultés passagères.

C. Hypothèses opérationnelles retenues :

Afin d'évaluer la rentabilité financière du Projet, des perspectives et évaluations prudentes ont été réalisées à partir d'un certain nombre d'hypothèses de base. Ces hypothèses ont été fixées grâce à l'expérience acquise lors de 12 années d'exploitation de la structure hôtelière actuelle ainsi que par l'extrapolation et l'évaluation de paramètres spécifiques aux nouvelles installations. Le nombre des hypothèses utiles à l'estimation du fonctionnement futur de l'entreprise est particulièrement important de telle sorte que seuls les paramètres principaux sont exposés ci-après.

Recettes prévisionnelles :

Les perspectives de recettes de la structure hôtelière complète ont été évaluées en partant notamment des évaluations et hypothèses relatives aux taux d'occupation, aux revenus moyens des chambres et à diverses données relatives aux taux d'utilisation des services

hôteliers (salle de réunion, wellness, ...). Ces paramètres ont été retenus sur base de données issues d'analyse du marché liégeois et d'une réflexion quant au positionnement de l'hôtel dans son marché.

Ces hypothèses ont été confrontées à divers professionnels des chiffres ainsi que soumises à l'analyse de la société parisienne mondialement reconnue et spécialisée en étude d'implantation de structures touristiques : « EGIS-VOLTERE » (<https://voltere-consulting.com/>).



Cette société a donc été mandatée afin de valider la pertinence du Projet en réalisant les études de marché et de faisabilité propre à son implantation dans le secteur hôtelier de la ville de Liège. Elle a édité ses recommandations dans son rapport de février 2023 dont les conclusions sont les suivantes :

« ...

RevPAR

- *Le RevPAR de l'hôtel est projeté à 115 € en 2028. Il augmentera ensuite avec l'inflation.*
- *Le RevPAR des appartements-hôtels se place en deçà de celui de la composante hôtelière : 80 € en 2028, puis augmentera également avec l'inflation.*

Avis Voltere

- *Produit du Taux d'Occupation et du Prix Moyen, le RevPAR d'ensemble du projet pourrait atteindre les 115 € prévus dans le BP pour la seule composante hôtelière.*
- *Nous pensons le projet pertinent dans son contexte, notamment compte tenu de l'absence d'unité qualitative de charme dans la ville ;*
- *De plus, de par sa faible capacité, il ne constituera pas une menace pour l'équilibre de marché ;*
- *Nous sommes d'avis que les hypothèses prises pour le business plan du projet d'extension de l'Hôtel Neuvise sont pour partie conservatrices et donc assez facilement réalisables dans le contexte marché de Liège ;*
- *De plus, de nombreux facteurs seront, dans les années à venir, à même de favoriser les performances de l'hôtel (amélioration de l'accessibilité, paysage en renouveau), lui permettant ainsi d'exploiter pleinement ses capacités.*

... »



Le « Revpar » signifie le « revenu par chambre ». Ce « revenu par chambre » est le produit entre le prix moyen annuel de la chambre et son taux d'occupation moyen annuel ce qui fait de ce paramètre le chiffre d'affaires journalier moyen d'une chambre. Alors que EGIS-VOLTERE considère que le « Revpar » de 115 € peut être atteint dès 2028, nous nous sommes cantonnés à valoriser ce montant uniquement à partir de 2030 (116,18 €). D'autre part, EGIS-VOLTERE considère que ce « Revpar » devrait aussi être affecté aux 6 unités d'appart 'hôtel alors que nous nous sommes tenus à évaluer ce dernier à 15% de moins que le prix moyen des chambres.

EGIS-VOLTERE considère également qu'il existe un déficit d'unités hôtelières de charme pour le centre-ville de Liège et mise également sur un accroissement sensible de la fréquentation de la ville dès que les investissements relatifs au nouveau tram seront finalisés.

EGIS-VOLTERE estime donc que le plan d'affaires attestant de la faisabilité financière du Projet est conservateur quant à ses recettes futures.

Les recettes prévisionnelles de l'entreprise ne tiennent nullement compte des recettes futures liées à la

restauration (hors petits-déjeuners). Les espaces dédiés à une telle restauration sont cependant disponibles (salle des petits-déjeuners, cave-à-vins, salle de réception/banquet, espace « private-event »). Une activité de restauration y aura donc lieu. Cependant, le plan d'affaires considère, en première approximation, que les recettes de restauration se limitent à couvrir les coûts totaux de cette activité (hors infrastructure).

Cette hypothèse est conservatrice. En effet, selon le modèle business qui sera retenu, des recettes nettes devraient être dégagées. Notamment, la simple mise à disposition des locaux à un professionnel moyennant contrat de bail rapporterait une somme fixe à l'entreprise, non prise en compte à ce stade.

Dépenses prévisionnelles :

Les frais d'achats des marchandises consommées sont calculés sur base d'un taux d'achat par petit-déjeuner évalué suivant expérience à 7€.

Les centres de coûts connus de l'exploitation actuelle de l'hôtel de 12 chambres ont été analysés et extrapolés à l'exploitation après extension. Cette étude s'est basée sur la segmentation des coûts en diverses catégories variables extrapolables (frais liés au personnel,

au chiffre d'affaires, aux investissements, au nombre de nuitées, ...) et une composante fixe. Bien que des équipements très pointus dans le domaine de l'utilisation rationnelle de l'énergie aient été choisis, des marges de sécurité ont été adoptées sur les coûts des énergies. Il en ressort une estimation relativement précise des frais généraux futurs de l'exploitation étendue.

L'ensemble des frais divers de l'entreprise a été, toutes choses étant égales, majoré de 3% chaque année afin de prévenir un taux d'inflation des coûts qui resterait élevé sur la période.

L'estimation des coûts de personnel est basée sur l'expérience acquise tout en adaptant certaines charges permettant de garantir de nouveaux services.

Ces frais se décomposent dans les postes suivants :

- Réception - accueil
- Services en chambre
- Service des petits-déjeuners
- Entretien divers
- Gardiennage
- Direction/administration

Les amortissements comptables concernent très majoritairement des dépréciations d'actifs immobiliers (plus de 85% des amortissements) dont la valeur réelle ne fera, en fait, que progresser avec les années. Ces amortissements n'étant pas « décaissés », ils n'interviennent en outre pas dans la détermination du cash-flow de l'entreprise.

Les frais financiers (charges des intérêts bancaires) ont été calculés en fonction de l'endettement retenu et des taux actuels du marché. Aucun produit financier ni diminution de charges financières ne sont pris en compte alors que de la trésorerie excédentaire est prévue sur la période. Le coût moyen des crédits est estimé à 4,5%/an. Nous espérons une légère détente de ces taux lors de la conclusion définitive des conventions de crédit (octobre 2024) et certainement des opportunités de révision à la baisse de ces taux sur la période envisagée du plan d'affaires.

De même qu'aucune recette prévisionnelle n'est prévue pour l'activité restauration, il va de soi qu'aucune dépense n'est non plus comptabilisée. Nous nous référons à nos observations ci-avant afin de réitérer le caractère conservateur de cette hypothèse.

D. Perspectives 2026-2035 :

Sur base de l'ensemble des données d'exploitation et des données de financement de l'opération, un plan d'affaires sur les années 2026 à 2035 a été établi.

Les résultats synthétiques de ce plan d'affaires sont présentés ci-après sous forme d'un tableau chiffré par année d'exploitation.

Le plan d'affaires est divisé en trois grandes périodes spécifiques : « démarrage », « croissance » et « maturité » du Projet.

La phase de « démarrage » est caractérisée par une croissance tant du taux d'occupation (de 55% à 63%) que du prix moyen des chambres (148 € à 168 €) tandis que la phase de « croissance » ne voit plus que son taux d'occupation augmenter (de 66% à 71%) avec un prix moyen évoluant suivant l'hypothèse d'un unique taux d'inflation limité à 1%/an. Enfin, la phase de « maturité », atteinte après 7 années d'exploitation, est caractérisée par une stabilisation du taux d'occupation

(71%) et une évolution du prix moyen uniquement en fonction de l'inflation de 1%/an.

On constate que le taux d'inflation sur les coûts (3%/an) n'est pas retenu pour l'inflation sur les ventes limitée, elle, à 1%/an. Ceci permet de prévenir toute difficulté de répercuter l'inflation sur les charges dans les tarifs pratiqués à la vente.

On constate que le niveau très faible d'endettement de la société (+/-23%) lui permet un remboursement rapide de ses dettes bancaires et une position de trésorerie qui se renforce rapidement. Le cash-flow libre (après remboursement des banques) est positif sur toute la période. La société ne doit pas décaisser d'impôts sur ses résultats avant la fin de la période de croissance (2032) grâce aux amortissements comptables élevés dont question ci-dessus. Ceci favorisera la position de trésorerie.

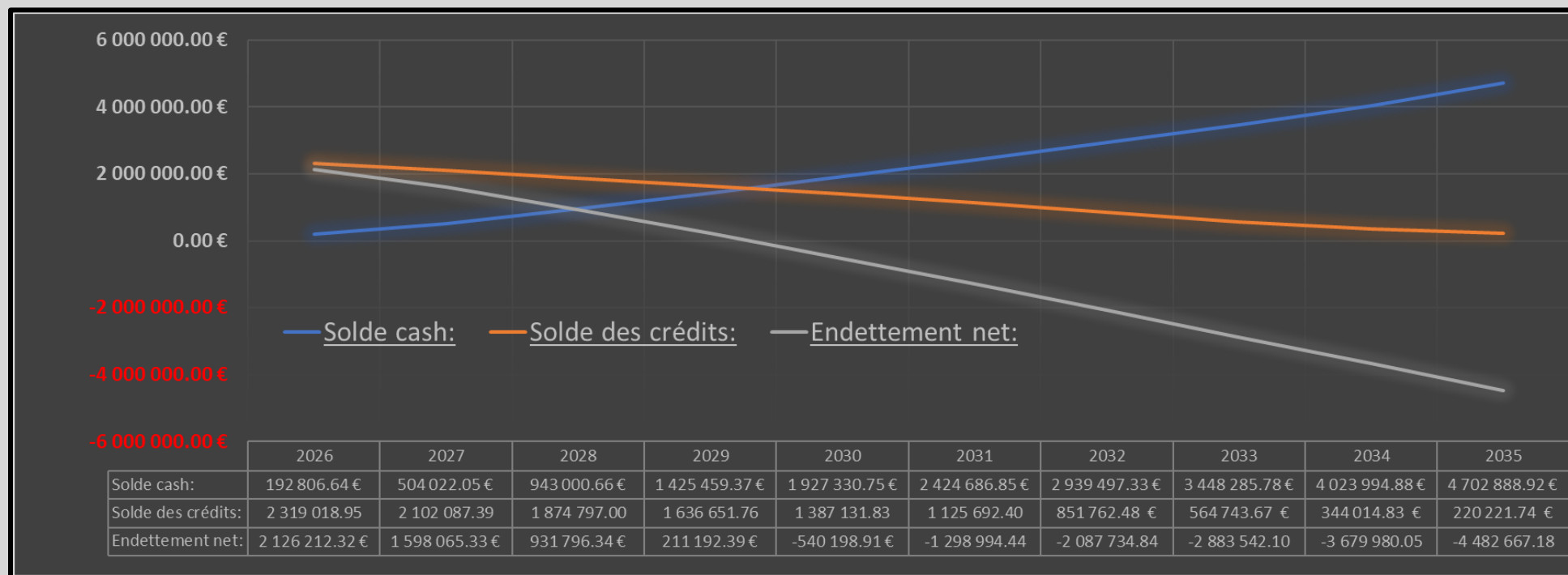
Ainsi, la trésorerie nette de l'entreprise (trésorerie effective – dettes bancaires et autres) est déjà positive après 5 années d'exploitation.

Ceci permettra aisément de subvenir à certains réinvestissements qui seraient éventuellement nécessaires ou à envisager de futurs développements.

Tableau synthétique des performances financières attendues

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		<u>Démarrage</u>			<u>Croissance</u>				<u>Maturité</u>	
Total chiffre d'affaires:	1 561 440.66 €	1 750 971.28 €	1 953 454.14 €	2 051 054.08 €	2 115 369.61 €	2 180 766.35 €	2 247 259.49 €	2 275 521.61 €	2 298 276.83 €	2 321 259.60 €
Chambres	990 994.91 €	1 134 450.00 €	1 288 961.27 €	1 352 995.02 €	1 399 396.70 €	1 446 591.12 €	1 494 589.49 €	1 509 535.39 €	1 524 630.74 €	1 539 877.05 €
Appart-hôtels	166 335.02 €	187 034.67 €	209 163.26 €	219 158.99 €	223 890.67 €	228 695.06 €	233 573.16 €	235 908.89 €	238 267.98 €	240 650.66 €
Petits-déjeuners	293 891.68 €	311 786.06 €	330 008.93 €	342 785.73 €	352 050.74 €	361 466.77 €	371 035.91 €	374 746.27 €	378 493.73 €	382 278.67 €
Réunion	20 840.93 €	21 931.59 €	23 041.97 €	23 822.38 €	24 414.10 €	25 015.26 €	25 626.01 €	25 882.27 €	26 141.10 €	26 402.51 €
Wellness	50 096.25 €	54 329.79 €	58 643.00 €	61 556.30 €	63 667.41 €	65 814.58 €	67 998.33 €	68 678.31 €	69 365.09 €	70 058.74 €
Réception	10 800.00 €	10 908.00 €	11 017.08 €	16 690.88 €	16 857.78 €	17 026.36 €	17 196.63 €	23 158.12 €	23 389.70 €	23 623.60 €
Catering Lobby	23 681.86 €	25 683.18 €	27 722.14 €	29 099.34 €	30 097.32 €	31 112.35 €	32 144.66 €	32 466.11 €	32 790.77 €	33 118.68 €
Private Event	4 800.00 €	4 848.00 €	4 896.48 €	4 945.44 €	4 994.90 €	5 044.85 €	5 095.30 €	5 146.25 €	5 197.71 €	5 249.69 €
Achats marchandises:	110 756.04 €	117 686.18 €	124 743.84 €	129 674.79 €	133 250.20 €	136 884.15 €	140 577.46 €	141 983.23 €	143 403.06 €	144 837.09 €
Frais divers à imputer:	492 486.53 €	539 218.07 €	589 915.67 €	626 242.88 €	657 269.83 €	689 744.07 €	723 731.14 €	749 616.61 €	775 593.32 €	802 489.91 €
% chiffre d'affaires	181 716.43 €	209 886.72 €	241 182.83 €	260 829.98 €	277 079.17 €	294 214.43 €	312 280.80 €	325 694.37 €	338 819.85 €	352 474.29 €
% personnel	8 901.84 €	9 518.45 €	10 170.31 €	10 753.07 €	11 296.87 €	11 867.04 €	12 464.82 €	12 967.15 €	13 489.73 €	14 033.36 €
% Investissement	161 015.73 €	165 846.20 €	170 821.58 €	175 946.23 €	181 224.62 €	186 661.36 €	192 261.20 €	198 029.03 €	203 969.90 €	210 089.00 €
% nuitées	122 184.36 €	134 738.48 €	147 935.89 €	158 314.39 €	166 657.98 €	175 359.71 €	184 433.55 €	189 966.56 €	195 665.55 €	201 535.52 €
% nombre de chambres	10 292.90 €	10 601.69 €	10 919.74 €	11 247.33 €	11 584.75 €	11 932.29 €	12 290.26 €	12 658.97 €	13 038.74 €	13 429.90 €
fixe	8 375.27 €	8 626.53 €	8 885.32 €	9 151.88 €	9 426.44 €	9 709.23 €	10 000.51 €	10 300.52 €	10 609.54 €	10 927.83 €
Autres charges à imputer:	43 272.68 €	44 642.33 €	46 060.25 €	47 481.10 €	48 932.03 €	73 753.62 €	75 995.29 €	78 287.88 €	80 647.07 €	83 077.46 €
Total personnel:	400 816.20 €	416 097.15 €	431 643.64 €	443 084.47 €	451 934.04 €	460 916.28 €	470 032.98 €	474 733.31 €	479 480.64 €	484 275.45 €
Réceptionniste	144 540.00 €	145 985.40 €	147 445.25 €	148 919.71 €	150 408.90 €	151 912.99 €	153 432.12 €	154 966.44 €	156 516.11 €	158 081.27 €
Veilleur de nuit	32 850.00 €	33 178.50 €	33 510.29 €	33 845.39 €	34 183.84 €	34 525.68 €	34 870.94 €	35 219.65 €	35 571.84 €	35 927.56 €
Service chambre	105 220.38 €	113 972.76 €	122 889.66 €	128 979.13 €	133 293.24 €	137 680.74 €	142 142.66 €	143 564.08 €	144 999.72 €	146 449.72 €
Service PdJ	70 205.82 €	74 480.49 €	78 833.63 €	81 885.80 €	84 099.05 €	86 348.39 €	88 634.30 €	89 520.64 €	90 415.84 €	91 320.00 €
Bar-Restaurant	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Direction (Management fee)	48 000.00 €	48 480.00 €	48 964.80 €	49 454.45 €	49 948.99 €	50 448.48 €	50 952.97 €	51 462.50 €	51 977.12 €	52 496.89 €
Amortissement:	464 885.60 €	458 291.87 €	454 316.70 €	454 316.70 €	454 316.70 €	453 561.20 €	453 561.20 €	453 561.20 €	453 561.20 €	453 561.20 €
<u>Sur Immobilier:</u>										
Immeuble 45 en Neuvise	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €	68 094.24 €
Immeuble Extension	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €	332 860.46 €
<u>Sur équipements:</u>										
Equipements 45 en Neuvise	11 324.40 €	4 730.67 €	755.50 €	755.50 €	755.50 €					
Equipements Extension	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €	52 606.50 €
Intérêts:	114 256.53 €	105 180.57 €	94 821.75 €	83 966.90 €	72 592.21 €	60 672.70 €	48 182.22 €	35 093.33 €	22 714.79 €	3 892.56 €
Résultat avant impôts:	- 65 032.92 €	69 855.11 €	211 952.30 €	266 287.24 €	297 074.60 €	305 234.33 €	335 179.20 €	342 246.06 €	342 876.75 €	349 125.93 €
Impôts:	- €	- €	- €	- €	- €	- €	62 809.28 €	85 561.52 €	85 719.19 €	87 281.48 €
Résultat net:	- 65 032.92 €	69 855.11 €	211 952.30 €	266 287.24 €	297 074.60 €	305 234.33 €	272 369.92 €	256 684.55 €	257 157.56 €	261 844.45 €
Cash-Flow:	399 852.68 €	528 146.98 €	666 269.00 €	720 603.94 €	751 391.31 €	758 795.53 €	725 931.12 €	710 245.75 €	710 718.76 €	715 405.65 €
Remboursements crédits	207 046.05 €	216 931.57 €	227 290.39 €	238 145.24 €	249 519.93 €	261 439.43 €	273 929.92 €	287 018.81 €	220 728.84 €	123 793.09 €
Cash-Flow libre:	192 806.64 €	311 215.42 €	438 978.61 €	482 458.71 €	501 871.38 €	497 356.10 €	452 001.20 €	423 226.94 €	489 989.92 €	591 612.55 €
Trésorerie:	192 806.64 €	504 022.05 €	943 000.66 €	1 425 459.37 €	1 927 330.75 €	2 424 686.85 €	2 876 688.05 €	3 299 914.98 €	3 789 904.90 €	4 381 517.46 €
Solde des crédits:	2 319 018.95 €	2 102 087.39 €	1 874 797.00 €	1 636 651.76 €	1 387 131.83 €	1 125 692.40 €	851 762.48 €	564 743.67 €	344 014.83 €	220 221.74 €
Endettement net:	2 126 212.32 €	1 598 065.33 €	931 796.34 €	211 192.39 €	-540 198.91 €	-1 298 994.44 €	-2 087 734.84 €	-2 883 542.10 €	-3 679 980.05 €	-4 482 667.18 €

Vue graphique de l'évolution des dettes et de la trésorerie de l'entreprise :



La courbe orange qui représente le solde des crédits bancaires montre une décroissance continue et un remboursement quasi total en fin de période envisagée sans que la trésorerie de l'entreprise ne soit jamais mise à mal. Au contraire, alors que les crédits sont remboursés en une dizaine d'années, la trésorerie ne fait que se renforcer sur cette même période (courbe bleue) consacrant la force des fondamentaux financiers de base soit, le faible taux d'endettement initial sur investissement (23%).

PARTIE III :

LES ASPECTS PRATIQUES DE VOTRE PARTICIPATION



A. A quoi serviront mes fonds versés lors du « crowdfunding » de la société ?

Les chiffres qui précèdent ne tiennent pas compte des fonds qui seront levés lors de la présente campagne de « crowdfunding ».

Le succès de l'opération de « crowdfunding » couplé à la réserve financière de travaux disponible permettrait d'une part de finaliser la dernière phase des travaux prévue dans l'immeuble Sainte Catherine 11 (5 chambres complémentaires, extension du wellness avec piscine intérieure, salle de formation,...) mais également, grâce à un éventuel effet de levier bancaire, de réaliser certains investissements complémentaires affectés exclusivement à la durabilité des installations techniques (installation de cogénération, panneaux solaires, pompe à chaleur...).

Les fonds provenant du « crowdfunding » constituent des ressources complémentaires à classer dans la

catégorie « capitaux propres » et limitent donc encore le ratio, déjà très favorable, d'endettement de l'entreprise.

Ainsi, même si les fonds attendus de l'opération de « crowdfunding » restent, proportionnellement aux investissements envisagés, assez modestes, ces fonds participent à structurer des bases financières très stables à l'entreprise. Ils constituent donc un bon signal pour les futurs créanciers commerciaux, institutionnels et bancaires.

Enfin, le « crowdfunding » de l'hôtel Neuvise est une opération originale menée par ses Fondateurs sans l'intervention d'organismes spécialisés et donc sans frais intermédiaires ni commissions couteuses. Ceci permet à vos contributions d'être intégralement affectées à des investissements concrets et utiles à l'entreprise. Cette spécificité méritait certainement d'être mentionnée.

PS : Les objectifs de résultat retenus pour la fixation des prix des options d'achats et de vente dans les conventions ad hoc sont cependant relatifs aux chiffres d'affaires à atteindre dans l'hypothèse de la réalisation de l'ensemble complet, y compris « Sainte Catherine 11 ». En cas de non-réalisation de cette dernière phase, une adaptation proportionnelle des objectifs fixés est prévue.

B. Mécanisme d'investissement proposé :

Afin de réaliser la prise de capital des « *Friends Investors* » dans la SRL HOTEL NEUVICE, un mécanisme a été mis au point afin de limiter les actes notariés et les procédures administratives et financières.

Ainsi, la SA JPS, agissant en intermédiaire entre la SRL HOTEL NEUVICE et les « *Friends Investors* », y a d'ores et déjà souscrit 250 titres de catégorie B (titres dédiés aux « *Friends Investors* ») d'une valeur de 1.000 € par titre lors d'un seul acte notarié passé en l'étude de Maître HUBIN le 8 juillet 2021.

Ces titres ne sont cependant pas libérés (le montant du capital souscrit n'est donc pas encore versé sur le compte de la société).

L'entrée au capital de la SRL HOTEL NEUVICE par les « *Friends Investors* » se réalise donc sans acte notarié par la simple acquisition des titres de la SRL HOTEL NEUVICE détenus par la SA JPS suivant la convention communiquée conjointement au présent Mémoire.

L'acquisition des titres non libérés se réalise au prix de 1 € symbolique (puisque les titres ne sont pas libérés), charge cependant aux acquéreurs de libérer le capital des titres acquis, soit 1.000 € par titre acquis.

En votre qualité de « *Friend Investor* », votre investissement vous offre de délicieux privilèges dans l'hôtel Neuvic -devenu le vôtre- et vous pouvez récupérer vos fonds après 3, 6 ou 9 ans.

Afin de concrétiser ce mécanisme, des conventions d'acquisition des titres de la SRL HOTEL NEUVICE appartenant actuellement à JPS et d'engagement de rachat futur de ces titres après 3, 6 ou 9 ans (option de vente) par la SRL HOTEL NEUVICE ont été rédigées à l'attention des « *Friends Investors* ». Ces documents vous sont communiqués séparément.

Pour participer à notre « crowdfunding » et rejoindre notre communauté de sympathisants, rien de plus simple... Il vous suffit de nous communiquer lesdites conventions dûment complétées et signées par vos soins.

C. Et mon risque là-dans ?

Votre qualité de « *Friend Investor* » vous offre, comme vous l'avez bien compris, de généreux privilèges dans un établissement qui est devenu un peu le vôtre. Mais au-delà de ces privilèges récurrents, votre investissement peut aussi porter une jolie plus-value lors de la revente de vos titres.

Cependant, cette plus-value n'est pas un intérêt financier taxable au titre du précompte mobilier mais bien le fruit d'un investissement en capital en « bon père de famille ». Il en résulte que si une plus-value sur votre investissement est probable, certains risques existent également, contrairement à un simple placement en bon de caisse ou sur votre compte « épargne ». Ce risque est principalement matérialisé dans la défaillance potentielle de la SRL HOTEL NEUVICE qui ne pourrait dès lors honorer son engagement à vous racheter vos titres nonobstant la convention d'« option de vente » dont vous bénéficiez.

Nous pensons que ces risques sont extrêmement faibles en raison des particularités de notre Projet.

En effet,

1. Le ratio des dettes par rapport au total des actifs productifs de la société est très faible s'agissant de plus d'investissement principal en immobiliers. Ceci limite fortement le paiement d'intérêts financiers et, surtout, limite également les remboursements bancaires annuels. Le Projet démarre sur de très bonnes bases financières.
2. Le plan d'affaires de l'activité sur la période 2025 à 2032 montre un désendettement rapide et la constitution d'une trésorerie consistante à moyen terme. Des réserves devraient donc être disponibles rapidement pour subvenir à tout problème passager.
3. Les principaux paramètres retenus pour l'évaluation de la faisabilité financière sont conservateurs aux yeux de spécialistes du secteur hôtelier.
4. Les calculs et méthodes ont été contrôlés par de nombreux professionnels des chiffres et banquiers qui n'ont détectés aucune anomalie.
5. Les investissements en travaux, source habituelle de risques de dépassement des budgets disponibles sont particulièrement bien maîtrisés puisqu'à ce stade, 90% des contrats sont attribués. Les

travaux déjà exécutés se réalisent sans suppléments non prévus et des marges de sécurité (réserves financières pour travaux non prévus) ont été budgétées pour subvenir à toute surprise.

Mais avant tout, la fiabilité de l'opération réside dans l'énorme motivation de toute l'équipe du « *Neuvise* », personnel de réception, de service en salle ou de service en chambre, direction et management.

Nos douze années d'expérience dans le secteur et dans la gestion de projets sont un avantage certain.

L'envie collective de réussir une très belle aventure en votre compagnie et dans le cadre enthousiasmant du renouveau de notre belle Ville de Liège est le meilleur des atouts.

Notre conviction indéfectible est évidemment attestée par l'importance de nos propres investissements financiers consacrés au Projet.

D. Passons au côté pratique de vos privilèges et plus-values...

Il existe deux formules permettant aux particuliers d'entrer dans la communauté des « *Friends Investors* ».

1. La formule « *Petits-déjeuners* » :

Cette formule implique un engagement financier limité à 1.000 € (soit un titre à 1.000 €) et permet de devenir notre hôte gracieusement pour 4 petits-déjeuners par an pendant toute la durée de détention de votre titre.

2. La formule « *Nuitée* » :

Cette formule implique un engagement financier de 5.000 € (soit l'acquisition de 5 titres) et permet de devenir notre hôte gracieusement pour une nuitée all-inclusive (suite nuptiale, brunch, wellness, ...) une fois par an pendant toute la durée de détention de vos titres.

Dans les deux cas, vous bénéficiez donc d'attentions privilégiées dont la valeur peut être évaluée à près de 10% de votre investissement. Et pour cause... vous êtes chez vous !

Ensuite, pour les deux formules, la plus-value sur la revente éventuelle de vos titres est identique. Cette dernière est calculée en fonction de l'obtention d'objectifs de chiffres d'affaires moyens réalisés par l'établissement. Cet objectif est noté O3, O6 ou O9 selon que les titres sont respectivement conservé 3, 6 ou 9 ans ci-dessous.

Plus le chiffre d'affaires effectivement réalisé sera important et plus votre plus-value augmentera. Le chiffre d'affaires moyen réalisé sur les 3, 6 ou 9 années de détention des titres est noté R3, R6 et R9 ci-dessous.

De même, plus longtemps vous gardez vos titres, et plus votre plus-value augmentera.

Les objectifs de chiffre d'affaires à atteindre sont fixés par la convention que vous serez amené à signer lors de votre adhésion. Les chiffres réalisés découleront de la comptabilité de l'entreprise et seront communiqués aux « *Friends Investors* » dès qu'ils seront connus.

Ainsi, la grille de plus-values est la suivante :

Revente des titres après 3 ans :

$R3 < O3 \times 50\%$	K3=90%
$O3 \times 50\% < R3 < O3 \times 75\%$	K3=95%
$O3 \times 75\% < R3 < O3 \times 125\%$	K3=106%
$O3 \times 125\% < R3 < O3 \times 150\%$	K3=112%
$R3 > O3 \times 150\%$	K3=118%

Revente des titres après 6 ans :

$R6 < O6 \times 50\%$	K6=90%
$O6 \times 50\% < R6 < O6 \times 75\%$	K6=95%
$O6 \times 75\% < R6 < O6 \times 125\%$	K6=112%
$O6 \times 125\% < R6 < O6 \times 150\%$	K6=124%
$R6 > O6 \times 150\%$	K6=136%

Revente des titres après 9 ans :

$R9 < O9 \times 50\%$	K9=90%
$O9 \times 50\% < R9 < O9 \times 75\%$	K9=95%
$O9 \times 75\% < R9 < O9 \times 125\%$	K9=118%
$O9 \times 125\% < R9 < O9 \times 150\%$	K9=136%
Si $R9 > O9 \times 150\%$	K9=154%

On constate donc qu'il existe également une éventualité de voir les titres remboursés avec une légère moins-value. Cette éventualité doit être prévue afin de conférer aux titres leur qualité d'investissement en capital et donc, de bénéficier du régime de revente d'action et non de perception d'intérêts financiers soumis à précompte mobilier. Cependant, le lecteur averti aura compris que l'éventualité d'une moins-value est extrêmement peu probable et représente une vue théorique. En effet, une moins-value (limitée à 5 ou 10% maximum) n'interviendrait que si le chiffre d'affaires de l'établissement chutait à moins de 75% de l'objectif, voire à moins de 50% de l'objectif ... Les concepteurs de ce « crowdfunding » ont volontairement

placé la barre très bas avant qu'une moins-value soit calculée...

Sachant que ces plus-values interviennent en sus de vos privilèges annuels, on comprend qu'en cas de fonctionnement normal de l'établissement, le placement est plus que rentable...

E.J'aimerais offrir des titres à mon épouse, à mes enfants, à un ami ...

Quelle bonne idée... Et, en fait, rien de plus simple !

- Vous complétez les conventions au nom de la personne de votre choix (coordonnées à compléter en annexe 1 des conventions) et signer ces dernières avec la mention « *pour ordre* ».
- Vous nous communiquez ces conventions (déposez-les à l'Hôtel, ou par poste, ou par mail à l'adresse « friendinvestor@hotelneuvise.be »).
- Vous versez les montants des titres offerts (voir article 2 de la convention d'acquisition) en

mentionnant en communication le nom de la personne reprise en annexe 1 des conventions.

La personne recevra alors, selon vos desideratas (case à cocher dans la convention d'acquisition), un certificat attestant sa qualité de propriétaire du ou des titres offerts ainsi qu'une explication des privilèges qu'elle est en droit d'en tirer...

Merci déjà pour elle !

Vous aurez fait un(e) heureux(se) avec un cadeau particulièrement original, inattendu et ... durable !

F. J'aimerais garder mes privilèges au-delà des neuf années prévues...

Nous avons prévu, dans la convention d'« option de vente » et d'« option d'achat », la possibilité de racheter vos titres si vous ne les avez pas revendus au terme de 9 ans. Cette « option d'achat » de vos titres nous est utile afin de reconcentrer éventuellement le capital de l'entreprise si nécessaire.

Déjà nostalgique de devoir nous quitter un jour ?

On vous comprend...

Cependant, suivant le mécanisme prévu, vous êtes déjà des nôtres pour 9 années si vous le souhaitez. Et soyez convaincu que, pendant cette période, d'autres initiatives pourraient être menées pour récompenser nos soutiens de la première heure...

On vous donne rendez-vous !

G. Et quoi d'autres ?

Ce n'est pas tout ! Si nous vous convions dans notre belle aventure, c'est bien pour en profiter au max...

Comme nous vous l'avons déjà expliqué ci-avant, la communauté des « *Friends Investors* » est à coup sûr notre meilleur Ambassadeur dans notre Ville, notre Région et bien au-delà.

Nous comptons donc sur vous pour parler de nous autour de vous. Votre famille, vos amis, vos connaissances ou collègues. Faites leur part de vos coups de cœur pour notre Ville et de vos bons plans « culture »,

« shopping » ou « gastro » et de vos expériences au « *Neuvise* ».

Et si l'un d'eux devenait lui aussi, « *Friend Investor* », nous vous réservons un petit cadeau pétillant pour vous remercier (voir condition de parrainage dans la convention d'acquisition).

H. Qui aime bien, châtie bien !

Eh oui, nul n'est parfait. Alors si vous êtes sous le charme de notre petit havre de paix au cœur de la Cité Ardente, vous avez peut-être aussi rencontré des points qui vous ont moins plus, et disons-le... vous avez des petites critiques, constructives bien sûr, à nous adresser.

Toutes vos suggestions seront prises en compte. Nous souhaitons nous améliorer sans cesse afin de toujours mieux rencontrer les souhaits de nos hôtes dans le respect de nos valeurs.

L'adresse électronique suivante est à votre disposition pour exprimer vos ressentis tant positifs que négatifs, vos conseils, vos idées...

friendinvestor@hotelneuvise.be

Ainsi, non seulement vous contribuer financièrement à notre développement mais vous prenez aussi part à notre recherche d'excellence...

I. De si bons amis restent en contact...

Ne nous quittons pas trop longtemps... Votre qualité de « *Friend Investor* » nous inspirera dans la rédaction périodique d'une « *News Letter* » à votre attention.

Vous resterez donc en contact avec nous et nos nombreux co-investisseurs, notre staff, notre direction.

Un page Facebook et l'animation de réseaux sociaux vous permettront de suivre nos événements, nos expériences et nos succès...

Enfin, rien de tel que se rencontrer... en vrai...
physiquement... Dès lors :

- Nos « *Friends Investors* » seront évidemment conviés en priorité à nos expositions, réceptions, drink, et autres réjouissances. Bienvenue dans votre établissement au cœur de Liège...
- Enfin, une « *Keynote Neuvise* » spéciale « *Friend Investor* » sera organisée une fois par an afin de vous informer de notre évolution, de nos développements et des résultats chiffrés de notre activité. Votre plus-value sera alors évoquée avec transparence.

Nous vous parlions de « lien », en voici donc !



Philippe Douin

Fondateur - Administrateur



Gaëtane Leroy

Fondateur - Manager

POUR TOUT CONTACT

Nous voici au terme de ce Mémoire. Nous espérons que celui-ci vous a convaincu de notre démarche.

Nous restons à votre écoute pour tous renseignements complémentaires. Prenez contact avec nous :

HOTEL NEUVISE SRL

En Neuvise 45

4000 – LIEGE

☎ Gaëtane Leroy : 00 32 473 964 990

✉ friendinvestor@hotelneuvise.be
gaetane.leroy@hotelneuvise.be

Ou passez tout simplement nous voir en Neuvise...

Merci pour votre attention et à très bientôt pour de délicieuses expériences...