

ORGANISATION FONCTIONNELLE DE LA BRANCHE EVER'INN :

- ❖ La SAS EVER'INN est la "sous holding" hôtelière du Groupe : Société filiale à 60% d'EVERGROUP, elle est présidée par Ludovic BREANT. Les autres actionnaires en sont Monsieur Dominique DELHAL (20%) et la SARL SITE (RCS VERSAILLES 395 189 533), holding familial de Monsieur Gérard MIKAELIAN.

Elle n'a pas d'autre activité que ses prises de participation.

Société EVER'INN au titre de l'exercice 2004 (15 mois) :

Date de clôture de l'exercice : 31 décembre

Chiffre d'affaires : 70,9 K€

Résultat courant : + 12,7 K€

Capitaux propres : + 45,4 K€

Groupe EVER'INN au titre de l'exercice 2004

(EVER'INN, PROMO'INN/SARL DE MERVILLE et EVERHOTEL)

Chiffre d'affaires cumulé : 3.680,5 K€

Résultat d'exploitation cumulé : + 657,5 K€

Résultat courant cumulé : + 651,9 K€

Résultat net cumulé : + 422,2 K€

Capitaux propres : +459,2 K€

EVER'INN est elle-même organisée en plusieurs filiales principales :

Chaque opération du groupe se réalise en synergie des ses compétences :

- La solidité et la garantie financière des holdings du groupe et en particulier celle de EVERGROUP, puisque chaque société constituée, en est toujours, directement ou indirectement filiale majoritaire,
- L'expérience et la réussite de B F I dans l'immobilier de rendement,
- L'apport de l'entreprise générale du groupe, EVERWOOD, spécialiste dans la construction bois de grande qualité,
- **Le savoir-faire en matière de développement et exploitation hôtelière du responsable de EVERHOTEL.**

Les opérations de promotion immobilière :

L'ensemble immobilier se compose d'un hôtel de 30 chambres et d'un restaurant dont les devenir financiers sont, du point de vue du promoteur, différents :

- ❖ les murs des chambres d'hôtel sont cédés à des investisseurs privés, générant une marge au niveau du promoteur
- ❖ les murs du restaurant (et plus généralement des «!parties communes!» de l'ensemble immobilier) sont conservés par le promoteur dans l'attente de leur cession future à l'exploitant hôtelier, et génèrent donc un loyer au profit du promoteur

Le groupe EVER'INN reste le Gestionnaire Principal des opérations, et pour les raisons de garantie de rentabilité évoquées plus haut, il se substitue dans l'exploitation de chaque ensemble un professionnel qui paiera des loyers fixes, indépendants de son niveau d'activité, pour la location des murs d'hôtel et de restaurant qu'il prendra à bail et duquel il reste garant vis-à-vis des investisseurs. (à l'exception d'un établissement pilote à SAINT JEAN D'ANGELY au travers de la SARL HOTEL EVER n°1, exploité en direct et de quelques opérations spécifiques avec EVERHOTEL GESTION.

Les murs de la partie «HOTEL» de l'exploitation ont été et seront cédés par le promoteur (la société PROMO'INN pour les 5 premiers programmes, puis la SARL EVERTEL PROMO sa filiale par la suite) à des investisseurs privés, dans un schéma fiscal de Location en Meublé Non Professionnelle (LMNP) ou Professionnelle (LMP) à l'exploitant hôtelier.

Ce schéma a été validé en l'espèce par une consultation du CRIDON (Centre de recherche d'information et de documentation Notariales).