



**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D' ACTIONS  
PAR LA SA GROTTES DE HAN-SUR-LESSE ET DE ROCHEFORT  
OFFRE EXCLUSIVEMENT RESERVEE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE EN DATE DU  
3 DECEMBRE 2018**

Le présent document a été établi par la SA Grottes de Han-sur-Lesse et de Rochefort, ayant son siège social rue J. Lamotte, 2, à 5580 Han-sur-Lesse, inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises (RPM Liège, division Dinant) sous le numéro 0405.618.366 (ci-après « SA Grottes de Han » ou la « Société » ou l'« Emetteur »).

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

**Date : 27 décembre 2018**

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

LES ACTIONS FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE OFFRE NE SONT PAS COTEES : 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'Emetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée**

### ***Risques propres à l'Emetteur***

La SA Grottes de Han développe une activité touristique autour de la Grotte de Han et du Parc animalier, en ce compris des restaurants, une plaine de jeux et une mini-ferme (ensemble le «Domaine»). Cette activité comporte des risques liés à la sécurité des visiteurs et des travailleurs. Ces risques peuvent être entre autres (énumération non limitative) :

- accidents dans le cadre du transport en véhicule des visiteurs,
- chute d'un visiteur dans le cours de sa visite ou à la plaine de jeux,
- actes de violence délibérée vis-à-vis des visiteurs ou travailleurs,
- accidents en relation avec les animaux du Parc animalier,
- chute d'arbres ou de pierres,
- intoxication alimentaire d'un client des restaurants,
- accidents de travail divers, entre autres dans le cas de maniement d'engins agricoles ou forestiers.

Ces risques sécuritaires sont identifiés par la Société et les mesures de prévention nécessaires sont prises mais la survenance d'un accident ou incident ne peut être exclue. Ces risques sont assurés dans le cadre d'assurances accidents de travail et responsabilité civile. Leur survenance peut cependant porter atteinte à l'image de la Société et indirectement à sa fréquentation.

La Grotte de Han est un site naturel qui n'est pas à l'abri de phénomènes naturels, tels qu'effondrements ou éboulis. Le site est régulièrement inspecté et les lieux les plus sujets à ce type de phénomènes sont sécurisés. Un effondrement majeur, outre les éventuels dommages corporels ou matériels, pourrait avoir une incidence sur l'accessibilité de certaines salles.

Le Parc accueille diverses espèces animalières qui peuvent être sujettes à des épidémies, telles que la grippe aviaire ou la peste porcine. Dans certains cas extrêmes, le Parc pourrait être obligé de supprimer une espèce déterminée atteinte, ou de la mettre en quarantaine pendant une certaine période.

Le Parc animalier est situé en grande partie en zone naturelle et en Natura 2000. Le respect des contraintes imposées par ce zonage implique une limitation des possibilités de développement touristique du Parc pour des aménagements ou installations qui ne seraient pas conformes à la destination de la zone.

L'accessibilité du Domaine par les transports en commun n'est pas aisée. La grande majorité des visiteurs viennent en voiture individuelle ou en autocar. Une hausse importante des prix des carburants pourrait avoir une influence négative sur la fréquentation.

La fréquentation est impactée dans une certaine mesure par les conditions climatiques, mais du fait de l'offre variée (Grotte et Parc), cet impact est moins perceptible que pour des attractions purement outdoor.

La situation économique générale pouvant impacter le budget loisirs des ménages peut également impacter la fréquentation du Domaine.

L'infrastructure actuelle d'accueil et de transport des visiteurs atteint ses limites de capacité et est peu adaptée pour faire face à la croissance espérée de la fréquentation. Un projet de déménagement des infrastructures d'accueil et de départ vers la plaine de Dry Hamptay, devant la sortie de la Grotte, est envisagé. La non-réalisation de ce projet pourrait impacter les perspectives de croissance de la Société.

Tous ces risques peuvent avoir une influence sur la valeur intrinsèque de l'entreprise et donc sur la valeur de l'action de la SA Grottes de Han.

### ***Risques propres aux instruments de placement offerts***

Comme dans tout investissement en actions, les investisseurs prennent le risque de ne pas récupérer le montant de leur investissement. En cas de dissolution, liquidation ou faillite de la Société, les actionnaires ne seront remboursés qu'après apurement de toutes les dettes de la Société.

Les actions de la Société n'étant pas admises à la négociation, leur liquidité est relativement limitée.

La politique de dividendes de la Société est décrite ci-après (Partie IV, A, 7°). Les dividendes distribués dans le passé ne constituent pas une garantie pour le futur. La Société pourrait ne pas être en mesure de distribuer de dividendes à l'avenir.

## **Partie II – Informations concernant l'Emetteur**

### **A. Identité de l'Emetteur**

#### **1° Siège social, forme juridique, numéro d'entreprise et adresse du site internet de l'Emetteur**

Dénomination : S.A. Grottes de Han-sur-Lesse et de Rochefort

Siège social : Rue J. Lamotte, 2 – 5580 Han-sur-Lesse – Belgique

Forme juridique : société anonyme

Numéro d'entreprise : 0405.618.366

Website : [www.grotte-de-han.be](http://www.grotte-de-han.be)

#### **2° Description des activités de l'Emetteur**

La SA Grottes de Han détient et exploite le Domaine des Grottes de Han, qui recouvre la Grotte de Han (réseau touristique de 2 km) et d'autres réseaux souterrains du Massif de Boine, le Parc animalier de près de 200 hectares, une grande plaine de récréation située à la sortie de la Grotte, plusieurs points de restauration et boutiques de souvenirs. Grâce à des partenariats, elle offre aussi à ses visiteurs d'autres attractions complémentaires, dont le PrehistoHan, exposition interactive sur le thème de la Grotte et sa collection archéologique, et le musée Han 1900, maison de la vie paysanne et des métiers oubliés.

#### **3° Identité des personnes détenant plus de 5% du capital social de l'Emetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci**

Les actions de la SA Grottes de Han sont détenues par plus de 200 actionnaires. Un seul actionnaire détient plus de 5% du capital : l'indivision G-J Bastin détient actuellement 5,09% du capital social.

#### **4° Eventuellement, opérations conclues entre l'Emetteur et les personnes visées au point 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours**

Il n'y a pas eu d'opérations importantes conclues entre l'Emetteur et des actionnaires détenant plus de 5% du capital ni d'autres personnes liées pour les deux derniers exercices ni pour l'exercice en cours.

#### **5° Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'Emetteur, des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière**

Les membres du conseil d'administration sont :

##### **Président du Conseil :**

Monsieur Yves de RYCKEL

##### **Administrateur-délégué :**

SPRL Brigitte MALOU, représentée par Brigitte Malou

##### **Administrateurs :**

Madame Joëlle BASTIN

Monsieur Damien BOONE

Monsieur Jean-Louis BOSTEELS

SNC ALDE-Consult, représentée par Monsieur Alain DECROP  
SA CGO, représentée par Monsieur Philippe DELAUNOIS  
Monsieur Jean-Marie della FAILLE de LEVERGHEM  
SA Namur Invest, représentée par Monsieur Renaud HATTIEZ  
Madame Anne-Christine HYDE  
Monsieur Emmanuel MORTIER  
Monsieur Didier VAN CAULAERT  
Monsieur Arnaud de WALQUE

La Société n'a pas de comité de direction au sens du Code des sociétés. La gestion journalière est assurée par l'administrateur-délégué.

**6° Concernant l'intégralité du dernier exercice, montant global de la rémunération des personnes visées au point 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'Emetteur aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée**

La rémunération globale des personnes susmentionnées sur l'exercice 2017, en ce inclus les indemnités de défraiement, s'élève à 207.804 EUR.

Aucune somme n'a été provisionnée ni constatée pour couvrir des engagements de pensions, retraites ou autres avantages, en faveur des personnes visées au point 5°.

**7° Mention de toute 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 en bourse**

La Société n'a pas connaissance de 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 en bourse, en ce qui concerne les personnes visées au 4° ci-dessus.

**8° Description des conflits d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée**

La Société n'a pas connaissance de conflits d'intérêts entre elle et les personnes visées au 3° à 5° ci-dessus ou avec d'autres parties liées.

**9° Identité du commissaire**

Le commissaire de la Société est la ScPRL Knaepen Lafontaine, Chaussée de Marche 585, 5101 Namur (Erpent), représentée par Monsieur Philippe Knaepen.

***B. Informations financières concernant l'Emetteur***

**1° Comptes annuels de l'Emetteur concernant les deux derniers exercices et rapports du commissaire**

Les comptes annuels de l'Emetteur et les rapports du commissaire concernant les deux derniers exercices figurent en **Annexe** à la présente note d'information. Les comptes annuels de la Société sont audités.

**2° Déclaration de l'Emetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire**

La Société déclare que, de son point de vue, le fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

**3° Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles**

Au 30 septembre 2018, les capitaux propres de la Société (hors bénéfice de l'exercice en cours) s'élevaient à 3.635.636 EUR et le montant de l'endettement financier s'élevait à 5.655.145 EUR tandis que le montant du disponible s'élevait à 1.646.384 EUR

Les dettes ne sont ni cautionnées ni garanties.

**4° Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée**

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin de l'exercice 2017.

## **Partie III – Informations concernant l'offre**

### ***A. Description de l'offre***

#### **1° Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée**

L'offre porte sur un montant maximal de 5.000.000 EUR avec émission de 40.000 actions nouvelles au maximum, au prix d'émission de 125 EUR par action (dont 40,73 EUR en capital et le solde, soit 84,27 EUR, en prime d'émission).

#### **2° Conditions de l'offre**

L'offre est exclusivement réservée aux actionnaires de la Société tels que repris au registre des actions de la Société à la date du 3 décembre 2018 (les « Actionnaires Actuels »).

Les actions offertes seront attribuées aux Actionnaires Actuels qui auront valablement souscrit à l'offre conformément à ce qui suit :

- Dans une première phase (la « Première Phase »), chaque Actionnaire Actuel se verra attribuer le nombre d'actions offertes auxquelles il a souscrit dans la limite suivante : aucun Actionnaire Actuel ne pourra se voir attribuer un nombre d'actions offertes supérieur au nombre nécessaire pour maintenir le pourcentage de sa participation dans la Société au 3 décembre 2018 ; le nombre maximum d'actions offertes pouvant être attribuées à un Actionnaire Actuel dans le cadre de la Première Phase se calcule comme suit :  $(\text{nombre d'actions de la Société détenues par l'Actionnaire Actuel au 3 décembre 2018}) \times 40.000 / 61.380$  ; si l'application de cette formule résulte en des rompus d'action, le nombre obtenu sera arrondi au premier nombre entier vers le haut si la décimale est égale ou supérieure à 0,50 et au premier nombre entier vers le bas si la décimale est inférieure à 0,50 ;

- Dans une deuxième phase (la « Seconde Phase »), à condition que le nombre total d'actions offertes attribuées à des Actionnaires Actuels dans le cadre de la Première Phase ne dépasse pas 20.000, un nombre d'actions offertes (les « Actions Supplémentaires »), correspondant à la différence positive entre (i) 20.000 actions offertes et (ii) le nombre total d'actions offertes attribuées à des Actionnaires Actuels dans le cadre de la Première Phase, sera attribué aux Actionnaires Actuels qui ont indiqué vouloir souscrire à l'offre pour un nombre total d'actions offertes supérieur au nombre d'actions offertes qui peuvent leur être attribuées dans le cadre de la Première Phase ; si le nombre total d'Actions Supplémentaires disponibles est inférieur au nombre total d'Actions Supplémentaires auquel les Actionnaires Actuels ont indiqué vouloir souscrire, les Actions Supplémentaires disponibles seront réparties entre eux proportionnellement à leur participation dans la Société au 3 décembre 2018 (sans tenir compte de la participation des autres actionnaires), sans qu'aucun Actionnaire Actuel ne puisse se voir attribuer un nombre d'actions offertes supérieur au nombre d'actions offertes qu'il a indiqué vouloir souscrire dans le cadre de l'offre.

Les Actionnaires Actuels qui souhaiteraient souscrire à un nombre d'actions offertes supérieur au nombre d'actions offertes nécessaires pour maintenir leur pourcentage de participation dans la Société au 3 décembre 2018 pourraient ne pas se voir attribuer le nombre d'actions offertes souhaité et voir leur souscription réduite conformément aux règles d'attribution des actions exposées ci-avant.

Si le nombre total d'actions offertes attribuées à des Actionnaires Actuels dans le cadre de la Première Phase est égal ou supérieur à 20.000, il n'y aura pas de Seconde Phase.

Parallèlement, l'assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2018 a décidé de l'octroi au conseil d'administration d'une autorisation d'augmenter le capital social de la Société, à concurrence d'un montant maximum (primes d'émission comprises) égal à la différence entre (i) 5.000.000 EUR et (ii) un montant correspondant au nombre total d'actions offertes qui seront attribuées à des Actionnaires Actuels dans le cadre de l'offre et des limites décrites ci-dessus multiplié par le prix d'émission des actions offertes, soit 125 EUR par action (prime d'émission comprise). Le prix d'émission des nouvelles actions devra être au moins égal au prix d'émission des actions offertes, soit 125 EUR par action (prime d'émission comprise).

La réalisation du plan de développement décrit ci-dessous nécessitant une augmentation des fonds propres de la Société de 5.000.000 EUR, le conseil d'administration déploiera ses meilleurs efforts pour recueillir, dans le cadre et les limites de ce capital autorisé, des fonds supplémentaires pour atteindre ce montant, auprès d'un nombre limité d'investisseurs privés qu'il sélectionnera. La sélection des investisseurs requerra une majorité de 75% des voix du conseil. Le conseil d'administration de la Société déploiera ses meilleurs effort afin que soient préférés les investisseurs qui ont une vision à long terme et partagent les valeurs de la Société.

### **3° Prix total des instruments de placement offerts**

Le prix total des actions offertes ne dépassera pas 5.000.000 EUR.

### **4° Calendrier de l'offre**

L'offre sera ouverte le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et se clôturera le 31 janvier 2019.

Les résultats de l'offre seront communiqués aux actionnaires dans les 10 jours de la date de clôture, soit au plus tard le 10 février 2019, et les actionnaires qui auront souscrit à l'offre seront invités à verser au plus tard le 28 février 2019 l'intégralité du montant de leur souscription sur un compte bloqué ouvert au nom de la Société.

Les actions nouvelles seront émises au plus tard le 15 mars 2019.

#### **5° Frais à charge de l'investisseur**

L'Emetteur ne facturera aucun frais aux investisseurs pour la souscription des nouvelles actions.

#### ***B. Raisons de l'offre***

Les fonds recueillis sont destinés à financer les investissements projetés dans le cadre du plan de développement du Domaine et en particulier :

- déménagement des infrastructures d'accueil et de départ vers la Plaine de Dry Hamptay, réaménagement de la Plaine de Dry Hamptay, et construction d'un parking pour visiteurs, en lieu et place de l'actuel Camping Grottes de Han ;
- réintroduction des barques à la sortie de la Grotte (sous réserve de faisabilité technique) ;
- développement et enrichissement du Parc animalier ;
- développement d'activités nouvelles de type nature, telles que accrobranches, parcours ludiques, ou logements insolites, dans des zones situées hors périmètre du Parc animalier.

Le montant total des investissements de développement susmentionnés est estimé à environ 10 millions EUR sur une période de 5 ans, lesquels s'ajoutent aux investissements nécessaires au maintien en état de l'infrastructure et à des développements plus récurrents, estimés à 1 million EUR par an en moyenne.

Ces investissements seront financés par (i) les fonds recueillis dans le cadre de l'offre et, le cas échéant, par les fonds recueillis auprès d'investisseurs privés sélectionnés par le conseil d'administration de la Société dans le cadre du capital autorisé, (ii) par les cash-flows futurs générés par l'entreprise, (iii) par des subsides à l'investissement, ainsi que (iv) par de l'endettement bancaire.

La réalisation de ces investissements devrait permettre à la Société de connaître une croissance de sa fréquentation, de son chiffre d'affaires et de ses résultats dans les années prochaines.

Suivant les projections faites par la Société, un renforcement des fonds propres de la Société à concurrence d'un montant total de 5.000.000 EUR devrait suffire à la réalisation de ce plan de développement et l'endettement financier net suite à la réalisation des investissements projetés ne devrait pas dépasser le montant des capitaux propres ainsi renforcés.

Il se pourrait que la Société ne parvienne pas à obtenir l'ensemble de ces financements et, par conséquent, ne parvienne pas à intégralement financer son plan de développement du Domaine.

#### ***C. Prévisions financières 2018 à 2025***

CES PREVISIONS N'ENGAGENT EN RIEN LA RESPONSABILITE DE LA SOCIETE NI DE SES ADMINISTRATEURS. ELLES ONT ÉTÉ FAITES SUR BASE D'HYPOTHESES JUGEES RAISONNABLES PAR LE

CONSEIL D'ADMINISTRATION MAIS QUI RESTENT DES SIMPLES HYPOTHESES ET LA REALITE POURRA S'AVERER TRES DIFFERENTE DE CES PREVISIONS.  
CES PREVISIONS NE PEUVENT ETRE CONSIDEREES COMME UNE RECOMMANDATION A LA SOUSCRIPTION.

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du chiffre d'affaires, de la marge brute d'exploitation et des investissements nets de subsides, sur la période 2013 à 2017 (réalisé) et 2018 à 2025 (projeté). Les données sont extraites d'un plan financier détaillé préparé par le conseil d'administration.

Ces prévisions supposent la réalisation des projets de développement dont question ci-dessus.

La prévision d'augmentation du chiffre d'affaires est basée sur les considérations suivantes :

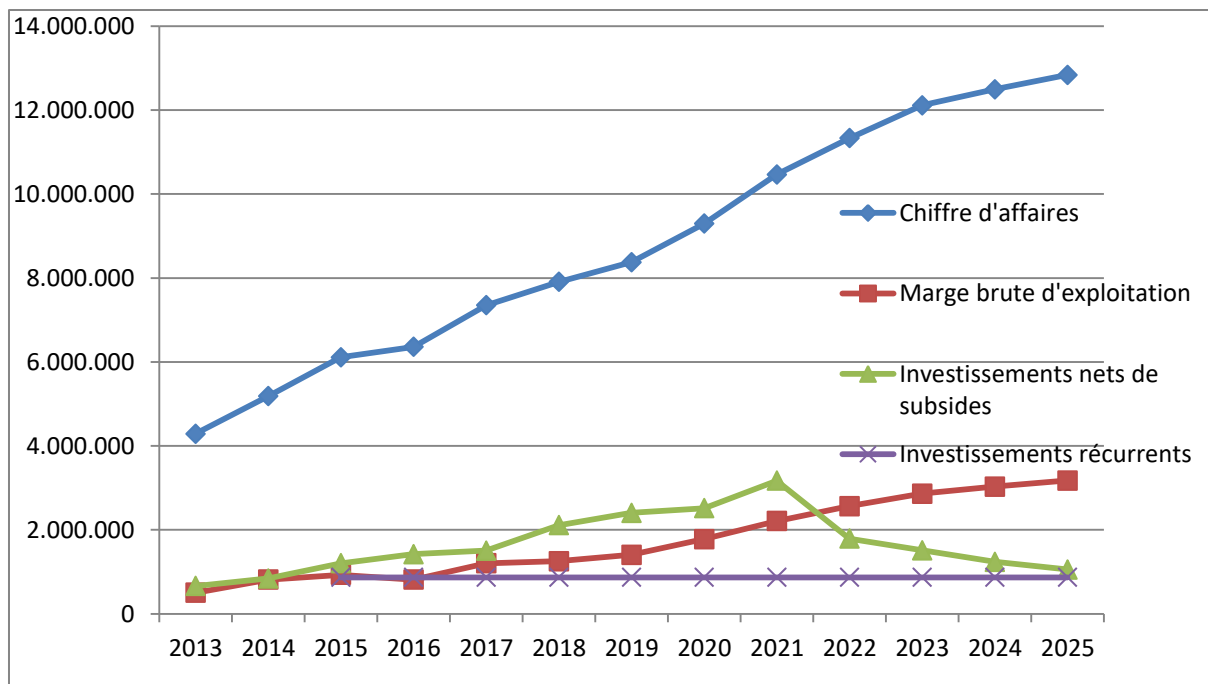
- Les développements déjà réalisés, et principalement l'ouverture du Sentier Pédestre dans le Parc animalier et l'enrichissement du Parc par de nombreuses nouvelles espèces, ainsi que le nouvel éclairage de la Grotte et le nouveau spectacle son et lumière « Origin », devraient par eux-mêmes justifier une croissance intrinsèque du chiffre d'affaires, estimée à 6% par an jusqu'en 2022 et à 2,6% ensuite. A titre de comparaison, la croissance annuelle du chiffre d'affaires de 2013 à 2018 (estimé) a été de 12% en moyenne.
- Cette croissance ne pourra cependant se réaliser qu'à condition que l'infrastructure soit mise à jour pour permettre à la Société d'accueillir dans de bonnes conditions l'augmentation de visiteurs. D'où l'importance du projet de déménagement des infrastructures d'accueil et de départs et de la construction de capacité de parking complémentaire.
- Les développements prévus, tels que décrits ci-avant, devraient induire une croissance supplémentaire, par une augmentation de l'attractivité des activités existantes (Grotte et Parc), par une croissance des ventes internes (restauration et boutiques) et par les recettes générées par des activités nouvelles (activités de type aventure, logements insolites).

La marge brute d'exploitation (EBITDA) devrait augmenter plus rapidement que le chiffre d'affaires, du fait que les charges fixes évoluent généralement moins vite que le chiffre d'affaires. Selon nos prévisions, l'EBITDA devrait atteindre 25% du chiffre d'affaires, soit 3 millions EUR, en 2024.

L'évolution des investissements (nets de subsides) reflète les projets de développement décrits ci-avant ainsi que d'autres investissements plus récurrents. Les principaux investissements de développement se concentrent sur la période 2018 à 2021. En fonction des circonstances, il est possible que la réalisation de ces investissements de développement s'étende sur une période plus longue que prévue. Durant ces années de développement, les investissements dépasseront largement le cash-flow d'exploitation, d'où la nécessité d'augmenter les fonds propres ou empruntés.

Une fois ces importants investissements réalisés, la Société pourra continuer à bénéficier d'une croissance intrinsèque plus réduite (estimée à 2,6% par an de croissance du chiffre d'affaires), moyennant des investissements annuels stables, de l'ordre de 1 million EUR par an.





## Partie IV – Informations concernant les actions offertes

### A. Caractéristiques des actions offertes

#### 1° Nature et catégorie des actions offertes

Les actions offertes sont des actions ordinaires jouissant des mêmes droits que les 61.380 actions existantes de la Société. Il n'existe pas de catégories d'actions.

#### 2° Devise, dénomination et valeur nominale

Les actions existantes de la Société et les actions offertes sont des actions sans désignation de valeur nominale.

#### 3° Date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement

Pas applicable.

#### 4° Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité

En cas d'insolvabilité de l'Emetteur, les actionnaires ne seront remboursés qu'après apurement de toutes les dettes de la Société. Les actions offertes viennent donc en dernier rang.

#### 5° Eventuelles restrictions au libre transfert des actions offertes

Les statuts ne contiennent aucune disposition restreignant la cessibilité des titres de la Société. Les actions offertes seront donc librement cessibles, sous réserve de conventions privées éventuelles.

#### 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

Pas applicable.

#### **7° Politique de dividende**

Les actions offertes participeront aux dividendes distribués par la Société à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'article 38 des statuts de la Société, tel que modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 20 décembre 2018, dispose que :

*« Répartition des bénéfices.*

*Article trente-huit.*

*A l'occasion de la décision annuelle de l'assemblée générale concernant l'allocation du résultat, l'éventuel bénéfice distribuable relatif à l'exercice social dont les comptes annuels sont approuvés par l'assemblée générale, sera réparti comme suit :*

- 1. Cinq pour-cent du bénéfice de l'exercice social concerné sera prélevé pour la réserve légale. Lorsque celle-ci aura atteint le dixième du capital, le prélèvement de cinq pour-cent sera affecté à la constitution d'une réserve statutaire jusqu'à ce que celle-ci atteigne également le dixième du capital ;*
- 2. Le solde sera affecté conformément à une décision de l'assemblée générale à la majorité simple. »*

#### **8° Date de paiement de l'intérêt ou de la distribution de dividende**

Les dividendes décidés par l'assemblée générale ordinaire qui se tient le 3<sup>ème</sup> mardi du mois de mai de chaque année sont en principe payés au plus tard le 30 septembre de la même année.

## **Partie V – Autres informations importantes**

### ***Tendances de la saison 2018***

A fin septembre 2018, le nombre cumulé de visiteurs était de 315.093 contre 319.632 à fin septembre 2017 et le nombre de visites (Grotte ou Parc) était de 504.828 contre 501.876 à fin septembre 2017 (il est à noter que les chiffres de 2017 incluaient 7.371 visiteurs du spectacle du soir, qui n'a pas été reconduit en 2018). Le chiffre d'affaires réalisé sur les neuf premiers mois de 2018 était de 7.076.993 EUR contre 6.528.797 EUR pour la même période de l'année dernière, soit une augmentation de 8.4%. Le chiffre d'affaires par visiteur s'élève à 22,46 EUR à fin septembre.

### ***Permis d'environnement***

La Société a reçu à fin octobre la confirmation du renouvellement pour 20 ans du permis d'environnement couvrant les différentes activités du Domaine. Ce permis est soumis à certaines conditions d'exploitation, lesquelles ne sont pas de nature à entraver le bon fonctionnement de la Société. La décision de permis a fait l'objet d'un recours.

### ***Patrimoine immobilier***

La Société est propriétaire d'environ 225 hectares de terrains dans la commune de Rochefort, situés principalement en zone agricole, forestière, et naturelle, mais aussi quelques terrains en zone de loisirs et d'habitat. Il s'agit principalement des terrains inclus dans le Parc animalier, des terres comprises dans la grande plaine à la sortie de la Grotte ainsi que sur la rive gauche de la Lesse en aval de la Grotte, et de quelques terrains additionnels dans la commune de Rochefort, dont certains sont donnés en bail à ferme.

La Société est également propriétaire à Han-sur-Lesse des bâtiments utilisés dans l'exploitation, dont principalement :

- le bâtiment d'accueil situé Rue J. Lamotte, 2, (près de 1500 m<sup>2</sup>) où sont situés le hall d'accueil et les guichets pour les visiteurs, la boutique, la cafétéria et les bureaux,
- le bâtiment de la Ferme (près de 1200 m<sup>2</sup>) situé 46, Rue des Grottes : le premier étage fait l'objet d'un bail emphytéotique en faveur de l'asbl Grotte de Lorette pour l'exploitation du PrehistoHan, le rez-de-chaussée loge la grande cafétéria – Tea Room,
- le bâtiment du Pavillon, situé à la sortie de la Grotte et logeant le restaurant-brasserie,
- ainsi que quelques autres bâtiments à fonction technique.

Suivant deux études réalisées à fin 2016, l'une par le notaire Philippe de Wasseige et l'autre par le Comptoir Foncier, le patrimoine immobilier de la Société (terrains et bâtiments), en ce non compris le matériel et les aménagements d'exploitation et hors la valeur de la Grotte, s'élève en moyenne à 6.486.000 EUR. Ceci représente une plus-value latente par rapport à la valeur comptable de ces immeubles (hors aménagements) d'environ 4.600.000 EUR.

La Société loue un entrepôt situé Rue de Charleville pour y loger le matériel et les activités de support pour le Parc animalier. Elle loue également une maison située Rue des Grottes pour y loger les stagiaires occupés sur le Domaine.

### ***Collection archéologique***

La Société est propriétaire d'une collection unique comportant plusieurs milliers d'objets archéologiques trouvés dans et aux alentours de la Grotte de Han, principalement suite à des fouilles archéologiques menées au fond de la Lesse à la sortie de la Grotte par les équipes du Centre de Recherches Archéologiques Fluviales.

Ces pièces datent depuis l'âge de bronze (7.000 ans avt J.C) jusqu'à nos jours. Les pièces les plus emblématiques sont exposées au PrehistoHan. La collection n'est pas valorisée dans les comptes annuels.

### ***Trams***

Dans son exploitation, la Société utilise des trams pour transporter ses visiteurs jusqu'à l'entrée de la Grotte, et en partie également pour le transport des visiteurs pédestres du Parc.

La flotte de trams, constituée de 6 motrices et 3 trains de baladeuses, ainsi qu'une partie de la voie ferrée, sont la propriété de la SRWT.

La SRWT met ces trams et la voie à disposition de la Société pour son exploitation et son entretien, moyennant une redevance calculée suivant le nombre de visiteurs transportés.

## **Subsides**

La Société a introduit des demandes de subsides à l'investissement, d'une part, auprès du Commissariat Général au Tourisme pour un montant de 70.000 EUR, et d'autre part, auprès du Ministre des Affaires Economiques, dans le cadre des lois d'expansion économique, pour les investissements éligibles sur la période de septembre 2014 à 2019, soit pour un montant total d'investissements estimé à 6,5 millions EUR. Cette dernière prime pourrait couvrir jusqu'à 16,4% du montant des investissements reconnus comme éligibles.

## **Circonstances extrinsèques pouvant influencer l'activité de l'entreprise :**

### **Reconnaissance Geopark**

La région regroupant 8 communes (Rochefort, Beauraing, Nassogne, Marche-en-Famenne, Durbuy, Hotton, Wellin, Tellin), au cœur de laquelle se situe le Domaine des Grottes de Han, a récemment été reconnue comme Geopark UNESCO, sous le nom Geopark Famenne Ardenne.

Ce label est accordé par l'UNESCO à des régions d'intérêt géologique majeur, qui peuvent démontrer une gestion responsable et durable de leur patrimoine. Actuellement, il existe dans le monde quelque 140 geoparks labellisés UNESCO.

Cette reconnaissance aura indubitablement un impact favorable sur la notoriété internationale du Domaine.

### **Nouvel hôtel à Han-sur-Lesse**

Un hôtel de 120 chambres est actuellement en construction en plein cœur du village de Han-sur-Lesse, par le promoteur immobilier Bricks & Leisure en franchise du groupe Accor. L'ouverture est prévue vers mi-2020. Il s'agira probablement d'un hôtel de label IBIS Styles.

Ce projet nous permettra de proposer aux groupes et entreprises qui nous visitent une formule de logement qualitatif sur place, et est donc de nature à stimuler les visites de groupes.

### **Marchés chinois et indien**

Ces deux dernières années, nous avons eu de nombreux contacts avec des représentants des marchés chinois et indiens (instances publiques, tours opérateurs, journalistes et blogueurs), lesquels ont marqué un grand intérêt pour notre Domaine. Le développement de ces marchés peut amener au Domaine un grand nombre de visiteurs nouveaux.

*L'offre est uniquement adressée aux Actionnaires Actuels. L'offre est uniquement adressée en Belgique et dans les Etats Membres de l'Espace Economique Européen (autres que le Royaume-Uni) où celle-ci ne constitue pas une offre au public de valeurs mobilières requérant l'obligation de publier un prospectus ou le respect d'autres obligations d'information au niveau national. La présente communication ne constitue pas une offre en souscription de valeurs mobilières dans tout Etat où celle-ci serait contraire à la loi et, en particulier, aux Etats-Unis, au Canada, en Australie et au Japon.*