



Les Ambitions du Cercle

Note détaillée sur le Projet
« L'Avenir du Cercle Munster »



SOMMAIRE

1. Le mot des Présidents	p3
2. Un nouveau « cocktail » de prestations proposées	p4
3. Quid des prix des prestations ?	p4
4. Augmentation de Capital	p5
5. Coût par nature du Projet	p6-7
5.1 Rénovations	
5.2 Réorganisation opérationnelle	
5.3 Reconstitution sur 5 ans de la cave à vins	
6. Calendrier du Projet	p8
7. Données chiffrées d'exploitation - 2024 à 2027	p9



1 . Le mot des Présidents

Chers Membres,

Depuis quarante années, le Cercle offre un cadre exceptionnel, favorisant les rencontres, encourageant les initiatives, faisant naître ou renforçant les amitiés.

Notre mission est de perpétuer une forme de tradition inhérente à notre Club, sans concession sur la qualité, ouvert sur le présent pour mieux préparer l'Avenir.

La phase d'investissements est inévitable, le principal poste étant la rénovation complète de l'outil de production pour maintenir un haut niveau de qualité et procéder à une mise aux normes techniques de l'ensemble de la maison.

Tout en conservant le charme et l'ambiance d'un club anglais, intimiste et élégant, une modernisation des espaces intérieurs sera réalisée avec un rafraîchissement de la décoration du foyer, des salons, un changement de certains meubles, rideaux, luminaires et la création d'un fumoir.

Cette phase dans la vie du Cercle est une opportunité unique pour écrire une nouvelle page de son histoire et garantir un avenir durable à notre maison.

Vilmols Merci pour votre soutien actif.

*Bob Kneip
Président du Cercle Munster A.S.B.L.*

*Michel Molitor
Président de Munster S.A.*



2. Un nouveau « cocktail » de prestations proposées

- Création d'une offre gastronomique trois soirs par semaine dès la réouverture du Cercle
- L'offre de la Brasserie sera repensée pour proposer une carte "brasserie-bistrot" avec toujours "les incontournables"
- Une carte de bar sera mise en place, fort d'un nouvel agencement – un barman sera recruté
- Le fumoir sera relocalisé dans l'attique, avec une extraction adéquate, pour accueillir jusqu'à 30 Membres
- L'actuel fumoir sera transformé en salle de travail, de rendez-vous dotée d'un coin salon et de projection
- Les offres de repas "sur mesure" seront privilégiées
- La Cave, un élément fort de l'ADN du Cercle, sera reconstituée suivant une stratégie à 5 ans

3. Quid des prix des prestations ?

- Les prix pratiqués seront diminués, tant pour la nourriture que pour les boissons, et la qualité augmentée
- Uniquement la salle de conférence fera l'objet d'une location
- Et la cotisation annuelle ?
À compter de l'année 2026, la cotisation annuelle sera augmentée.
Les ambitions du Cercle décrites dans cette note ont une contrepartie financière et la pérennité du Cercle requiert l'engagement de tous ses Membres



4. Augmentation de Capital

L'augmentation de Capital initiée au cours du dernier trimestre 2024 a porté ses fruits et les fonds rendus disponibles (677 000 €) ont permis le lancement de la phase des études techniques notamment pour la zone de production

Fort de l'augmentation de Capital, un ou plusieurs établissements financiers seront sollicités en vue d'obtenir un complément de financement



5. Coût par nature du Projet

5.1 Rénovations

Espaces de production (cuisine / pâtisserie) + back of house 1 500 K€

Espaces Membres

- Foyer + vestiaires
- Toilettes du rez-de-chaussée
- Local d'accès à la cave
- Salons (peintures, rideaux, éclairages)
- Agencement technique du Bar
- Fumoir
- Salle de réunion / projection au 3^{ème} étage

475 K€

Installations techniques

- Création d'un monte-plats desservant la Brasserie
- Modernisation des monte-plats existants (2)
- Habillage de la cabine d'ascenseur desservant du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage
- Modernisation (opérateur de porte) du monte-charge de la cuisine
- Changement des chaudières à gaz + la distribution

225 K€

Sous-total 1 2 200 K€

Prestations intellectuelles (Architecte, Bureaux d'études, Décorateur) 280 K€

Sous-total 2 2 480 K€



<u>5.2 Réorganisation opérationnelle</u>	200 K€
--	--------

<u>5.3 Reconstitution sur 5 ans de la cave à vins (à compter de l'année 2026)</u>	100 K€
---	--------

TOTAL	<u>2 780 K€</u>
--------------	------------------------

Le Projet prend forme, les Equipes (HEC, Architecte, Décorateur,
Direction du Cercle) sont au travail.

L'ampleur des rénovations dépendra des ressources disponibles.



6. Calendrier du Projet

- Études Techniques 01/01/2025 - 30/06/2025
- Consultation des entreprises 01/07 - 30/09/2025
- Commandes et signature des marchés 01/10 - 31/12/2025
- Exécution des travaux 01/01/2026 - 31/03/2026, avec la fermeture du Cercle pendant cette période

Le Cercle sera fermé, mais les équipes du Cercle proposeront aux Membres deux prestations bien particulières :

- Le "Cercle à domicile"

Les équipes se déplaceront chez les Membres pour concocter et servir un dîner dans un format "sur mesure"

- Le "Pop-Up Cercle"

Les équipes proposeront un service de restauration dans un lieu éphémère



7. Données chiffrées d'exploitation – 2024 à 2027

DONNEES CHIFFREES D'EXPLOITATION - 2024 à 2027				
MUNSTER SA & CERCLE MUNSTER ASBL <i>Projection en consolidé 2024 à 2027 - en K€</i>	REALISE 2024	BUDGET 2025	PROJECTION 2026 <small>(travaux - fermeture janvier à mars)</small>	PROJECTION 2027 <small>année 1 post rénovations</small>
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 189	2 505	1 886	2 475
COTISATIONS	1 595	1 585	2 361	2 707
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	3 784 100%	4 090 100%	4 247 100%	5 182 100%
ACHATS MARCHANDISES (35%)	614	692	680	893
FRAIS DE PERSONNEL	1 899 50%	2 100 51%	2 474 58%	2 842 55%
CHARGES EXTERNES	591 16%	567 14%	558 13%	601 12%
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	680 18%	731 18%	535 13%	846 16%
CHARGES FIXES	476 13%	423 10%	478 11%	492 9%
RESULTAT NET D'EXPLOITATION	204 5%	308 8%	57 1%	354 7%
HONORAIRES CONSEIL	372	305	104	
RESULTAT AVANT AMORTISSEMENTS	-168 -4%	3 0%	-47 -1%	354 7%
CORRECTION DE VALEUR	240 6%	245 6%	366 9%	410 8%
RESULTAT NET	-408 -11%	-242 -6%	-413 -10%	-56 -1%

HYPOTHESES CLES - au 1er janvier 2026

1 - Cotisation Annuelle	2,500 € - 1,250 € pour les Juniors incentive de < 10 > à < 20 > % pour les Souscripteurs à l'augmentation de capital
2 - Droits d'entrée	2,500 €
3 - Baisse des prix	coûts nourriture & boissons à 35 % uniquement la salle de conférence fera l'objet d'une location