

THE LOT BY YUST



PUBLICITÉ





Tout sur

YUST
PAGE 4

En savoir plus sur

THE LOT
PAGE 16

QU'EST-CE QUE YUST ?

BIENVENUE CHEZ VOUS

YUST est un concept d'habitat hybride qui combine tous les aspects de l'hospitalité sous un même toit : nous sommes à la fois un hôtel, une auberge de jeunesse, un espace de coworking, un lieu où vous pouvez savourer de délicieux repas et accueillant une multitude d'événements. Dans le domaine de l'hospitalité hybride, personne ne nous égale actuellement. Bienvenue chez vous, profitez de tout ce que YUST a à vous offrir.



STAY

EAT

PLAY

MEET

Que vous voyageiez pour le travail ou pour le plaisir, YUST propose des séjours uniques, des expériences culinaires, des événements animés et des espaces de travail inspirants, tout cela en un seul endroit.

QU'EST-CE QUE YUST ?

NOTRE MISSION

Chaque jour, nous nous engageons à contribuer activement à la vie urbaine animée. YUST organise des événements et d'autres initiatives pour mettre en avant les talents locaux. Nous faisons découvrir à nos guests le meilleur qu'une ville a à offrir. YUST est profondément ancré dans le local, ce qui nous rend uniques. La ville dans

laquelle nous nous trouvons est notre plus grande source d'inspiration. En collaborant avec des artistes locaux, des initiatives et des organisations, nous contribuons à mettre chaque quartier en valeur et à offrir une expérience unique et inoubliable à nos invités.



LES FONDATEURS



"Pour YUST, la vie urbaine locale est une grande source d'inspiration. Nous contribuons ainsi à faire connaître l'un des quartiers les plus dynamiques d'Anvers."

Louis Claes

Louis a étudié en profondeur le marché mondial du logement et de l'hôtellerie. Au cours des 7 dernières années, il a rassemblé tous les éléments de succès observés lors de ses voyages pour créer le logement idéal du futur : YUST.



"Chez YUST, nous voulons libérer nos locataires de toutes les tâches ménagères, afin qu'ils puissent se concentrer sur la qualité de vie."

Stéphane Verbeeck

Stéphane possède 20 ans d'expérience dans le secteur des services et a récemment vendu son entreprise de développement immobilier. En 2019, il a choisi de combiner ses deux domaines d'expertise pour développer une nouvelle manière moderne d'habiter : YUST.

UNE RÉPONSE AUX TENDANCES DU MARCHÉ ACTUEL

YUST apporte des solutions

YUST est conçu pour répondre à une série de tendances actuelles sur le marché, en s'adaptant aux besoins changeants des habitants et des voyageurs urbains :

- **Pénurie historique de logements** dans les zones urbaines denses.
- **Croissance démographique** dans les villes européennes (2013-2021) : +6 % à Anvers, +8 % à Gand, +7,5 % à Bruxelles, +14 % à Utrecht.
- Évolution des modes de travail : la montée du télétravail et des concepts comme le staycation (vacances à domicile) et le workation (travailler en voyageant) entraînent **une demande croissante de logements flexibles**.
- Augmentation des prix des appartements en Belgique (+53 % entre 2010 et 2022), accentuant la **pression financière** sur les ménages.
- **Croissance des ménages** d'une seule personne (65 % en Belgique), due à des divorces et à des familles formées plus tardivement.
- Augmentation du temps passé dans les transports, incitant les gens à chercher des alternatives de **logement plus proches de leur travail**.

Bronnen: Statbel, Planbureau, FOD financiën, Vlaamse Bouwmeester



YUST comble le vide

YUST répond à un manque crucial sur le marché du logement en proposant des solutions de vie et de travail flexibles et accessibles, adaptées aux attentes des consommateurs modernes.

	HÔTEL TRADITIONNEL	YUST	LOGEMENT CLASSIQUE
	Séjours de 1 nuit à 1 semaine.	Séjours de 1 nuit à 3 ans, avec flexibilité.	Séjours de 3 à 9 ans.
	Services non résidentiels uniquement.	Services partagés <i>réception, entretien général, impression, services de blanchisserie</i>	Tout est à faire soi-même ou avec des coûts élevés pour les services.
	Petits espaces privés avec de grandes zones communes luxueuses.	Espaces privés optimisés avec des zones communes de qualité.	Espaces privés souvent surdimensionnés et sous-utilisés.
	Aucune personnalisation possible.	Possibilité de personnalisation dans les logements long terme.	Possibilité de personnalisation, mais à des coûts élevés.
	Événements destinés aux entreprises et au B2B	Événements pour les habitants, visant à enrichir le quartier.	Absence d'événements et de dynamisme local.

QU'EST-CE QUE YUST ?

TOUT SOUS UN MÊME TOIT

Chaque établissement YUST a une apparence unique, adaptée à la ville et à son emplacement spécifique. Nous nous efforçons néanmoins de maintenir un équilibre et des proportions qui garantissent le cœur du concept YUST, quelle que soit la localisation.

5%

terrasses sur le toit

60%

lofts pour long séjour

15%

chambres pour
courts séjours

20%

espaces communs





QU'EST-CE QUE YUST ?

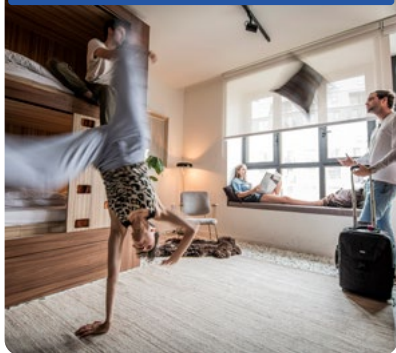
LE CONCEPT YUST

STAY

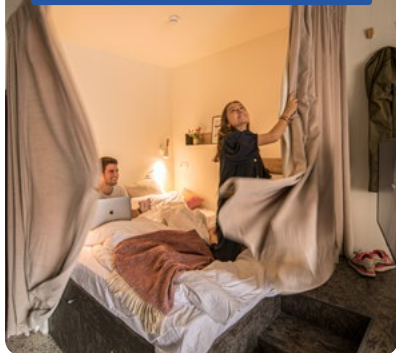
shortstay & longstay

YUST est votre maison, que ce soit pour une courte période ou pour bien plus longtemps. Nous proposons des logements pour tous les budgets, toutes les occasions et pour des durées variées.

CHAMBRES D'AUBERGE



CHAMBRES D'HÔTEL



LOFTS



EAT

YUST propose une offre culinaire variée. Plats de qualité dans nos restaurants. Cocktails et burgers servis au bar sur le toit. Brunchs étendus le week-end. Qualité, convivialité et service sont toujours au centre de notre approche.

RESTAURANT



ROOFTOP



BRUNCH



PLAY & MEET

YUST rassemble les gens de manière unique. Événements, ateliers, concerts : tout est possible chez nous. Nous nous concentrons principalement sur les habitants et le quartier (B2C) avec des afterworks, des fêtes et des expositions, mais nous sommes également disponibles pour des lancements de produits, des réunions d'affaires, etc. (B2B).

B2C



B2B



& MORE

YUST facilite la vie de ses résidents au maximum. Nous offrons des réductions, collaborons avec des partenaires locaux et des institutions culturelles pour organiser des événements réfléchis et uniques. L'équipe de YUST, forte d'une véritable expertise locale, complète votre expérience urbaine idéale.

- Entretien des chambres et du bâtiment
- Services de blanchisserie, séchage et repassage
- Accueil 24/7
- Espaces de coworking et salles de réunion
- Impression gratuite
- Eau, café et thé gratuits
- Mobilité partagée (voitures, trottinettes, vélos)
- Salle de sport
- Service de livraison automatisé (BringMe)
- Partenariats uniques



UN **SUCCÈS** CONSTRUIT AU FIL DES ANNÉES

Nous sommes fiers du succès que nous avons rencontré ces dernières années et souhaitons poursuivre ce développement positif. Après l'expansion de YUST à Anvers, nous allons nous concentrer sur le marché international pour ouvrir notre premier établissement à l'étranger.

Avec un regard tourné vers l'avenir, YUST rêve d'avoir une implantation dans chaque ville européenne de taille moyenne, contribuant ainsi à enrichir la vie locale et l'animation urbaine.

2022

Ouverture
YUST Liège

- Développement durable : YUST Antwerp et YUST Liège reçoivent le label Green Key

2024

Un historique de succès
depuis 5 ans.

- 39 000 visiteurs en court séjour
- Accueil de plus de 100 nationalités différentes
- Organisation de 336 événements communautaires
- 25 000 abonnés sur Instagram



2026

Ouverture
The Lot by YUST Antwerp



- Extension de YUST Antwerp: Ajout de 27 nouvelles chambres, désormais ouvertes à l'investissement privé.

2014

Démarrage du projet

Trois années de recherche et de développement sur le marché.

2019

Ouverture

YUST Antwerp



HOSCAR

Venue Award

World Hospitality Award

2020

Impact de la pandémie Covid-19

Maintien d'un taux d'occupation de 67 % malgré la crise sanitaire



Contrairement à 80 % des hôtels d'Anvers qui ont dû fermer, YUST a pu continuer ses activités grâce à son modèle hybride, s'appuyant sur la location résidentielle.

2027

au-delà

Ouverture

YUST Brussels



Les 140 chambres de YUST Brussels sont déjà complètes



YUST ambitionne d'ouvrir un projet par an, avec de nombreux nouveaux développements à venir.

YUST S'AGRANDIT : UNE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT UNIQUE

PRÉPAREZ-VOUS POUR **THE LOT**



The Lot est le tout nouveau projet d'investissement situé dans le quartier dynamique de Harmonie à Berchem. Idéal pour ceux qui souhaitent investir dans la demande croissante de solutions de logement flexibles en ville. Avec 27 unités adaptées aux séjours courts et longs, The Lot offre une opportunité d'investissement unique. Donnez un coup de pouce à vos économies !



BIEN PLUS QU'UNE EXTENSION

The LOT comprend 27 nouvelles unités d'habitation, dont 22 lofts et 5 chambres pour des séjours de courte durée. Chaque unité est aménagée dans le style caractéristique de YUST et entièrement équipée de toutes les commodités nécessaires.

22

lofts pour long séjour

→ Loft entièrement équipé avec salon, cuisine, chambre, salle de bain avec WC séparé, TV et climatisation

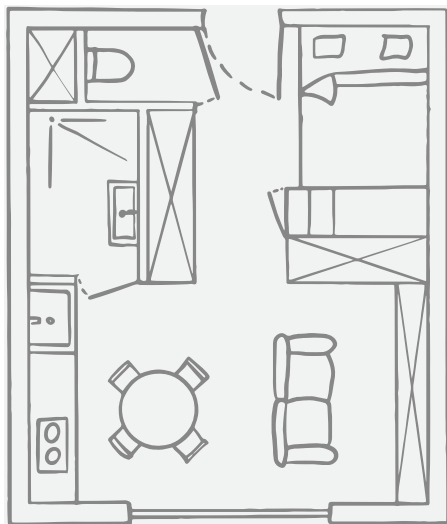
→ Superficie : ± 35 – 55 m²

5

chambres pour court séjour

→ Chambre privée avec lit king-size pour deux personnes, salle de bain attenante avec WC séparé, coin salon, TV et climatisation

→ Superficie : ± 22 m²





27 UNITÉS AU TOTAL



QU'EST-CE QUE THE LOT ?

UN QUARTIER VIBRANT

YUST choisit intentionnellement des quartiers émergents en périphérie urbaine, où la vie et l'innovation sont florissantes. Nos emplacements sont stratégiquement situés à proximité des transports en commun et des grands axes routiers, tout en étant à une distance raisonnable à vélo du centre-ville. Cela offre à nos invités le meilleur des deux mondes : un quartier dynamique et une connexion directe avec le cœur de la ville.





1

Brasserie De Koninck

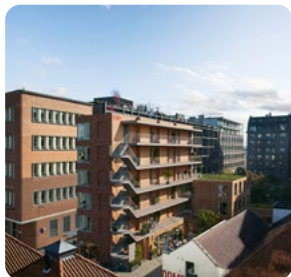
Un site culinaire incontournable (Stadsbrouwerij, The Bakery, Only Cheese, Chocolatier Jitsk, Black Smoke, The Butcher's Son, Velodome, De Pelgrim,...)



5 6

Koning Albertpark en Harmoniepark

Deux parcs verdoyants au cœur de la ville, parfaits pour une promenade ou un moment de détente.



2

The Lot

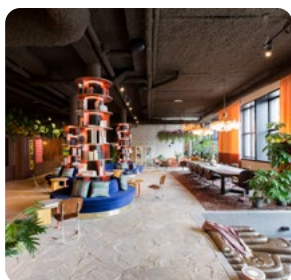
L'extension de YUST Antwerp, située juste en face. The Lot propose 27 nouvelles unités résidentielles adaptées aux séjours courts et longs.



7

PAKT in Groen Kwartier

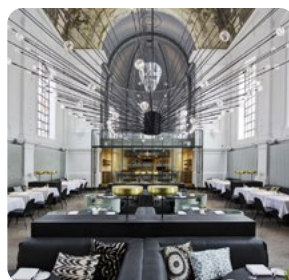
Un complexe unique rassemblant plusieurs établissements culinaires et créatifs (Camionette, Caffenation, Standard, Spéciale Belge,...)



3

YUST

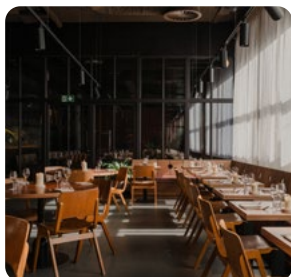
Le point de départ idéal pour explorer la ville et profiter de toutes les commodités offertes par YUST..



8

The Jane

Restaurant gastronomique renommé, installé dans une chapelle magnifiquement restaurée. Dirigé par le chef étoilé Nick Bril.



4

Eppo

Un restaurant convivial situé au sein de YUST Antwerp, proposant des plats créatifs et de saison.

9

Tram 15 en Tram 7

Ces lignes de tramway offrent une connexion rapide vers le centre-ville d'Anvers.

10

Gare Antwerpen-Berchem

À quelques minutes à pied de YUST Antwerp.

QU'EST-CE QUE THE LOT ?

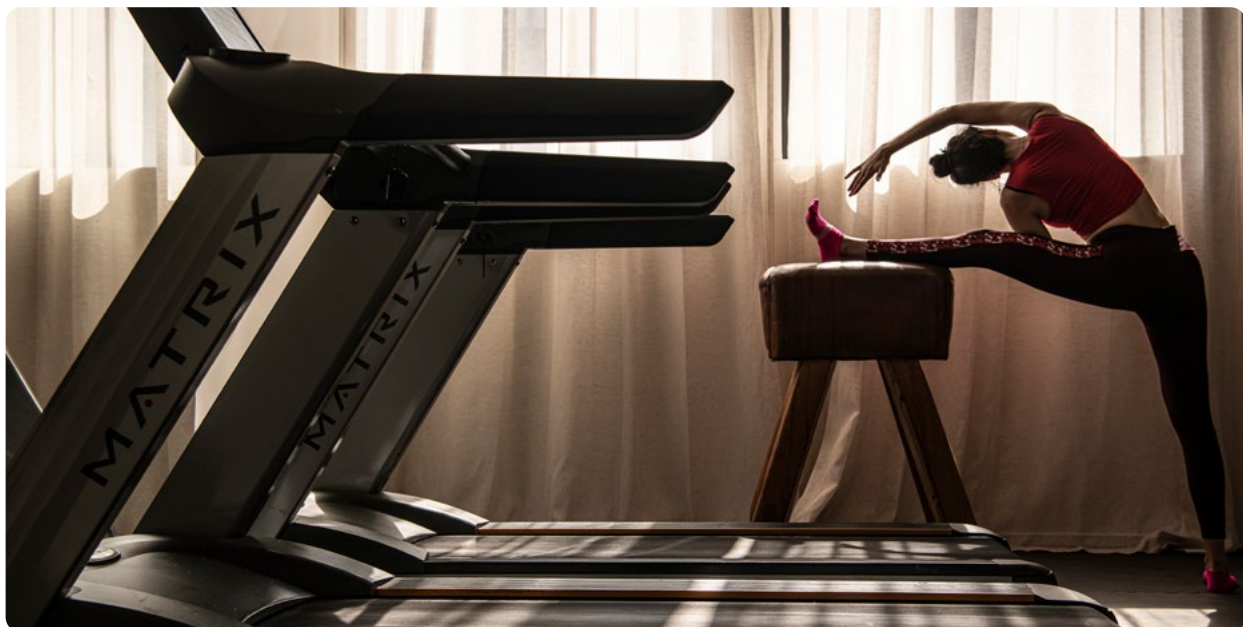
YUST ET THE LOT: UNE SYNERGIE PARFAITE

Les résidents ou invités de The Lot font partie intégrante de YUST Antwerp. Ils bénéficient donc de tous les services, installations et réductions proposés par YUST.

- Accès gratuit à la salle de sport
- Accès illimité aux espaces de travail, impression gratuite et une heure par mois d'utilisation gratuite des salles de réunion
- 10 % de réduction dans le restaurant *eppo* et sur tous les événements organisés, 10 € de réduction mensuelle chez Poppy



Pour un aperçu complet
de tous les services,
voir p. 12-13



QU'EST-CE QUE THE LOT ?

UN PROJET DURABLE

Investir dans The Lot, c'est investir dans la durabilité, tant au niveau de la construction que de l'exploitation. Le bâtiment est conçu selon des normes climatiques strictes, et YUST s'engage quotidiennement à opérer de manière écoresponsable.

CONSTRUCTION

- Panneaux solaires
- Bâtiment sans gaz
- Système de ventilation D
- Pompes à chaleur
- Récupération des eaux de pluie

EXPLOITATION

- Certification Green Key
- Pas d'emballages à usage unique
- Produits de nettoyage écolabellisés
- Partenariat avec Too Good To Go
- 50 % d'options végétariennes dans le restaurant



POURQUOI INVESTIR DANS THE LOT ?

YUST prend en charge l'intégralité du développement, de la gestion locative et de l'exploitation de votre bien. En investissant dans The Lot, vous évitez tous les inconvénients d'un investissement immobilier classique.

→ **Un opérateur au succès prouvé**

YUST a fait ses preuves avec un taux d'occupation supérieur à 80 % ces trois dernières années. Notre concept est également très populaire en ligne, avec 25 000 abonnés sur Instagram et 7 500 sur Facebook. Rejoignez les 45 investisseurs de YUST Antwerp, qui bénéficient déjà d'un excellent rendement depuis plus de 5 ans.

→ **Des investisseurs satisfaits**

Déjà plus de 100 investisseurs nous ont fait confiance, dont 55 à YUST Liège et 45 à YUST Antwerp.

→ **Un modèle économique résilient, même en période de crise**

Pendant la crise du Covid-19, 80 % des hôtels d'Anvers ont dû fermer pour limiter leurs pertes. Grâce à son modèle hybride, YUST a pu s'appuyer sur la location résidentielle et continuer à générer des revenus, prouvant ainsi sa solidité face aux crises économiques.

→ **Dernière opportunité d'investir en Belgique**

YUST a pour ambition d'ouvrir un projet par an, avec une expansion internationale en préparation. Nos acquisitions se concentrent désormais sur les Pays-Bas, la France et l'Allemagne, ce qui signifie que The Lot pourrait être votre dernière opportunité d'investir en Belgique.

Investissez dès €100 000

- 1 Taux d'occupation de 100%
grâce à un contrat de location de 25 ans avec un opérateur performant
- 2 Revenu locatif garanti
- 3 Frais d'achat réduits
- 4 Plus de gestion locative et d'entretien à votre charge
- 5 Un investissement facilement transmissible ou revendable



QUELS SONT LES RENDEMENTS ATTENDUS ?

Un rendement garanti

Le rendement net provient des revenus locatifs après déduction des frais d'exploitation. Il est ensuite réparti proportionnellement entre les investisseurs en fonction du montant investi.

Jusqu'à **5%**
de rendement net par an

3%
net par an

Grâce aux revenus locatifs garantis par l'exploitant YUST*

+

0-2%

Plus-value garantie à la sortie**

* Indexation annuelle des revenus locatifs selon l'indice santé

**En année 15, 20 ou 25, l'investisseur peut revendre ses parts au promoteur avec un rendement net de 5 %

Rendement d'expérience

Profitez d'un crédit de 1 000 € à utiliser sur tous les services de YUST : séjours, restaurant, événements...

Utilisez votre bon ?

Vous bénéficierez alors d'une réduction supplémentaire de 20%





Frais d'achat réduits en fonction du montant investi

À partir de
€100 000

2% de frais d'acquisition

€120 000 – €190 000

1% de frais d'acquisition

À partir de
€200 000

0% de frais d'acquisition

Montant total du capital

€8 600 000

YUST Antwerp The Lot BV

€8 350 000

en actions A, réservées aux investisseurs

€250 000

en actions B, détenues par l'initiateur du projet

Trois scénarios de sortie possibles

Votre investissement peut être facilement transmis ou revendu selon trois options.

1

Transmission par donation

à tout moment

2

Revente à un tiers

Après trois ans.

3

Revente à YUST

Après trois ans

- YUST s'engage à vous faire une offre de rachat. Vous choisissez vous-même si le prix proposé correspond à vos attentes.
- Si l'offre ne correspond pas à vos attentes, vous pouvez attendre l'année 15 pour bénéficier d'une revente garantie avec un rendement annuel de 5 %.



Comparaison avec un investissement classique

Investir chez YUST offre de nombreux avantages par rapport à un investissement autonome. Profitez d'un rendement sans souci, sans les risques et les défis d'un investissement immobilier traditionnel.

INVESTIR AVEC YUST

Investissement à partir de 100 000 €



Frais d'acquisition réduits



Rendement garanti de 5 %



Gestion entièrement assurée par YUST



Taux d'occupation garanti à 100 %



INVESTISSEMENT IMMOBILIER CLASSIQUE

Montant d'investissement élevé



Frais d'acquisition importants (12 % de droits d'enregistrement + 6-21 % de TVA + frais de notaire)



Rendement incertain



Gestion administrative à votre charge



Risque de vacance locative



ÉTAPES CLÉS

POUR INVESTIR

DANS THE LOT

Investissez dans The Lot en suivant quelques étapes simples.

1	2	3	4
Conseil personnalisé YUST vous accompagne dans votre prise de décision et vous fournit les documents nécessaires	Signature des documents Vous signez le contrat d'achat, le règlement interne et les statuts de la société	Versement des fonds L'investissement est réglé en deux étapes : → 15% d'acompte à payer dans les 7 jours suivant la signature → 85% avant la livraison provisoire	Début des rendements Profitez d'un rendement net de 3% sur votre acompte (versé à la livraison – septembre 2026).
5	6	7	8
Crédit expérience Profitez de 1 000 € de crédit expérience, à dépenser sur tous les services de YUST (Hébergement, restaurant, événements)	Revenu Début de la période de revenu en septembre 2026	Versement À partir de septembre 2027 – premier versement	Sérénité Nous nous occupons de tout pendant que vous profitez d'un beau rendement + 20 % de réduction sur tous les services de YUST



CE QU'ILS DISENT SUR YUST



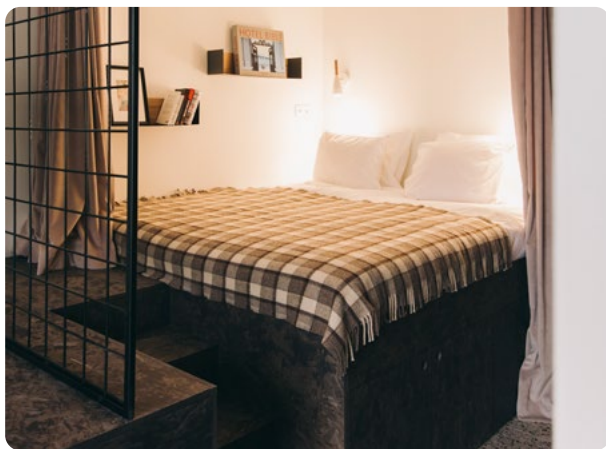
Jack L.
Investisseur

"Mon frère et moi cherchions, il y a 6 ans, un investissement intéressant et sans gestion, qui soit également proche de chez nous pour qu'il soit un peu plus familier. Nous avons vu la proposition de YUST et nous avons été convaincus dès le premier instant. Un vent nouveau dans un secteur un peu plus ancien, avec des options flexibles et surtout une gestion totalement prise en charge. Cela fait maintenant 6 ans que nous avons cet investissement et même pendant la Covid, nous avons bénéficié d'un service fantastique. En plus de tout cela, nous ne disons jamais non à une petite collation et à une boisson sur un joli rooftop en été. Une recommandation absolue pour tout investisseur à la recherche d'un investissement fiable et sans souci."



May J.
Résidente en long séjour

"Je considère YUST comme chez moi depuis presque trois ans, bien que le plan initial était de rester seulement un an. L'ambiance est fantastique, et j'ai même fêté mon anniversaire ici plusieurs fois avec des amis. C'est un endroit vivant avec tout ce dont vous avez besoin à proximité, et le bâtiment offre de nombreuses commodités pratiques. Vraiment recommandé."



Anastasia V.

Résidente en court séjour

"YUST est toujours une bonne idée, que ce soit pour un séjour ou un dîner. J'adore leur menu unique et l'ambiance chaleureuse, surtout en hiver près de la cheminée. Le personnel est très accueillant et le service est impeccable. J'ai hâte d'y retourner.,



Evelien C.

Ciente du restaurant YUST

"Nous avons passé une excellente soirée à deux, du début à la fin. Nous avons pris le menu Chef's Choice avec accords mets et vins, et c'était fantastique. Une explosion de saveurs à chaque plat, avec des vins parfaitement accordés. Nous reviendrons sans hésiter.,



Ashish N.

Résident en court séjour

"C'est vraiment une expérience wow de séjourner dans cet hôtel. L'ambiance est vraiment géniale. Les chambres sont spacieuses et bien entretenues, équipées de tout ce qu'il faut pour passer une excellente journée. À proximité de la gare et de la station de tram. Ils ont aussi un restaurant sur place, donc pas besoin de sortir. Et ils ont même un rooftop avec quelques événements sympas. Je le recommande vivement!,,



Brigitte S.

Ciente du restaurant YUST

"Nous avons très bien mangé et avons choisi des plats à la carte. La pasta chitarra était exceptionnelle, un vrai délice ! Les champignons de saison, la raie et le canard étaient également délicieux, parfaitement préparés. Le service était excellent et l'ambiance chaleureuse. Nous reviendrons avec plaisir.,

VOUS AVEZ DES QUESTIONS?



POUR TOUTE QUESTION

Jason Jacobs

+32 3 302 30 26

jason@yust.com

BIV 504897



POUR UN RENDEZ-VOUS

thelot.yust.com

Pour entretien avec notre conseiller de projet,
laissez vos coordonnées sur notre site web et il
vous contactera dès que possible.



Clause de non-responsabilité

Cette brochure (le "**Document**") est fournie par YUST Real Estate Antwerp NV ("**YUST**") en tant qu'émetteur et est destinée uniquement aux investisseurs potentiels intéressés (chacun étant un "**Destinataire**"), dans le but d'examiner plus en détail une possible opportunité d'investissement dans YUST Antwerp The Lot BV (l'"**Investissement Envisagé**") conformément aux dispositions suivantes.

Veuillez noter que ce Document est une communication publicitaire. Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est ni simple ni nécessairement facile à comprendre. Ce Document concerne un placement privé d'une offre non publique d'actions dans une société, YUST Antwerp The Lot BV. Chaque action de YUST Antwerp The Lot BV ne sera vendue, offerte ou commercialisée en Belgique que sur une base individuelle, conformément aux exemptions applicables à l'"offre publique" de titres, telles que définies à l'article 1, §4, (a), (b) et (d) du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relatif au prospectus à publier en cas d'offre au public de titres ou d'admission de titres à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE (le "**Règlement Prospectus**").

Ce Document n'a pas vocation à être exhaustif ni à contenir toutes les informations nécessaires à l'évaluation de l'Investissement Envisagé par le Destinataire. Il doit être lu en complément des dispositions détaillées figurant dans la documentation transactionnelle finale (incluant, sans s'y limiter, le contrat d'achat-vente, le règlement interne et les statuts de la société) relative à YUST Antwerp The Lot BV. Les termes de cette documentation peuvent différer des informations présentées dans ce Document (la "**Documentation Transactionnelle**"). Seule la Documentation Transactionnelle constitue la base contractuelle pour l'acquisition d'une participation dans YUST Antwerp The Lot BV. Les investisseurs potentiels doivent lire cette documentation, disponible sur demande, avant de prendre une décision d'investissement.

Ni la transmission de ce Document au Destinataire, ni son contenu, en tout ou en partie, ne doivent être interprétés comme un quelconque engagement de YUST ou de l'un de ses administrateurs, représentants, agents, conseillers, employés, filiales ou parties prenantes ultimes, ainsi que leurs administrateurs, représentants, agents, conseillers et employés respectifs (collectivement, les "**Personnes Associées**"). Chaque investisseur potentiel devra reconnaître, dans la Documentation Transactionnelle, qu'il n'a pas fondé sa décision d'investissement sur une déclaration ou une garantie autre que celles expressément formulées dans ladite documentation.

Ce Document ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement Prospectus. Il n'a pas été et ne sera pas soumis à l'approbation de l'Autorité des services et marchés financiers de Belgique (FSMA) ni d'aucune autre autorité compétente au sens du Règlement Prospectus. Aucune information contenue dans ce Document ne doit être interprétée comme un conseil, y compris un conseil en investissement, et ne constitue pas non plus une analyse en matière d'investissement. Dans tous les cas, le Destinataire doit procéder à sa propre évaluation indépendante et mener ses propres recherches sur l'Investissement Envisagé, ses avantages et risques, ainsi que sur les informations contenues dans ce Document. Il doit également solliciter un conseil professionnel indépendant si nécessaire. Le Destinataire de ce Document assume tous les frais liés à une éventuelle décision d'investissement dans YUST Antwerp The Lot BV.

THE LOT BY YUST

YUST

YUST Real Estate Antwerp NV
Coveliersstraat 6, 2600 Berchem
thelot.yust.com

