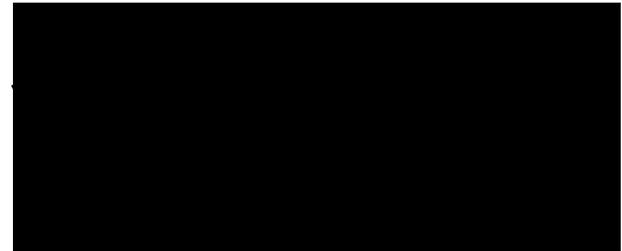




Wellness , une excellente  
opportunité d'investissement



STRICTEMENT  
CONFIDENTIEL





## Table des matières

- I. Transaction proposée
- II. Les entreprises
- III. Potentiel de développement
- IV. Analyse SWOT
- V. Management, employés et structure organisationnelle
- VI. Actionnariat et structure juridique
- VII. Aperçu financier
- VIII. Annexes



# I Transaction proposée

- Exploitation du Wellness **\_\_\_\_\_** uniquement sous forme de « locations privées » du spa.
- Organisation de cours d'Aquagym
- Massages

## **Les principaux actifs sont :**

### **Immobilisations corporelles :**

- matériel, mobilier tel que : sauna, hammam, jacuzzi, bar en teck, secrétaire ...
- Actions de la société Carma

### **Immobilisations incorporelles**

- Le goodwill consiste principalement en :
  - La marque Wellness Helena
  - Un portefeuille de clients (particuliers, sociétés & ASBL)
  - Une équipe de 6 personnes indépendantes complémentaires (pas de contrat ni convention liant celles-ci à la société)
  - Une organisation bien rôdée
  - Un site web **\_\_\_\_\_**
  - La formation du successeur par la gérante actuelle pour une période à convenir
  - Etc ...

[REDACTED]

Exploitation immobilière de l'immeuble sise rue Hélène 10 à 1082 Bxl

Au rez de chaussée (300m<sup>2</sup>) :

Centre de bien-être pouvant accueillir de 2 à 20 personnes avec hammam, sauna, jacuzzi, grande piscine intérieure et coin bar + salle de massage indépendante.

Sur 3 étages (305m<sup>2</sup>) :

Collocation de huit personnes (8 chambres, 2 grandes SDB, 1 grande cuisine toute équipée, 1 grand living avec espace pour billard, 1 terrasse)

**Les principaux actifs sont :**

- Batiment
- matériel, mobilier : les 8 chambres sont meublées avec chacune 1 lit double ( sommier et matelas ) , penderie , bureau et chaise. La cuisine est full équipée ( lave vaisselle , plaque induction , four , micro onde , frigo Américain et également toute la vaisselle, casseroles, couverts, .....
- Locataires avec des loyers de EUR 82.080 (EUR 43.680 pour les 8 chambres et EUR 38.400 pour le wellness)
- Les revenus nets de la colocation s'élèvent à 67580€/an



## II Les entreprises



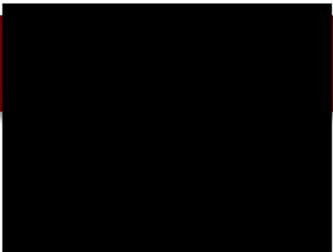
## Sociétés



**Immobilier : centre Wellness**  
[Redacted] et 8 chambres



**Activité du centre wellness** [Redacted]



[Redacted]

Historique : [Redacted]

---

[Redacted]

Historique : [Redacted]

A large rectangular frame containing two sections of redacted text. Each section begins with a redacted name followed by the word "Historique :". The first section has a long, rounded black redaction box covering the text. The second section has a rectangular black redaction box covering the text. A horizontal line separates the two sections.

# Photos





### III Potentiel de développement



Utilisation des 8 chambres pour créer un centre pluridisciplinaire telles que :

- Centre esthétique ( et médecine esthétique ) avec machines ( crydipolyse , ultrasons , microabrasion , anti âge , .....)
- Maison médicale ( Kiné , .... )
- Location de salle de séminaire
- de thérapies naturelles telles que :
  - sophrologie
  - hypnose
  - phytothérapie
  - aromathérapie
  - chromo thérapie
  - drainage lymphatique
  - eutonie
  - Fen shui
  - kinesologie
  - luminotherapie
  - massotherapie
  - méditation
  - Micro kinésithérapie
  - yoga
  - yoga du rire
  - ridologie
- Business plan réalisé sur base d'une rentabilité par chambre de EUR 1.200 (si ouvert 30 jours = EUR 40 / jour de location pour des indépendantes = EUR 20 par demi journée)
- Location EUR 1200\*\* 8 chambres \* 12 mois = EUR 115.200



## IV Analyse SWOT

## Forces

- Fidélité clients
- Grand espace de Wellness (seul [redacted] pouvoir accueillir groupes importants)
- Possibilités de développement (massages, soins esthétiques, soins para-médicaux)
- Nouveau jacuzzi et bassin tampon complètement remis à neuf
- Accessibilité en transports en commun
- Parking aisé dans les environs
- Propriétaire de l'immeuble avec garage

## Faiblesses

- Façade de la maison à rénover
- Visibilité de la rue (mettre une enseigne)

## Menaces

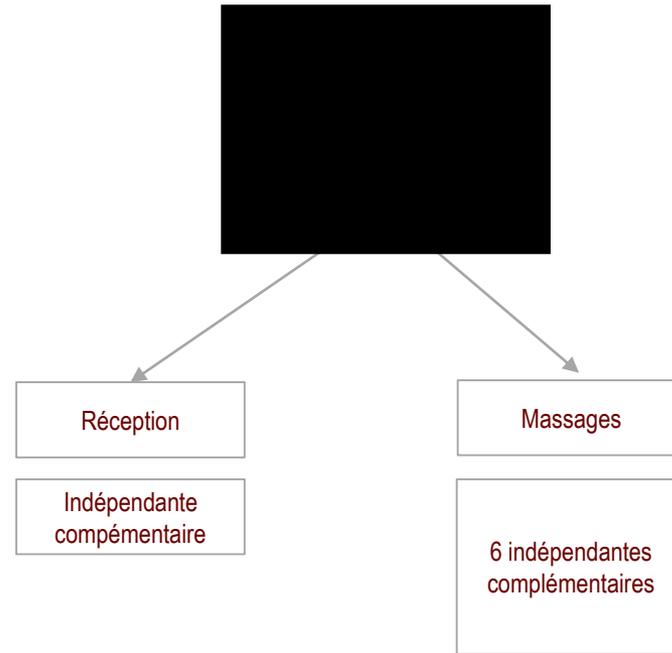
- Non obtention du permis d'urbanisme pour l'exploitation commerciale de l'ensemble de l'immeuble
- Non renouvellement du permis d'environnement pour l'exploitation du Wellness

## Opportunités

- Transformation de l'immeuble pour exploitation commerciale complète
- Location de locaux commerciaux à vocation bien-être, santé et esthétique
- Développement de la partie Néerlandophone



## V Management, employés et structure organisationnelle

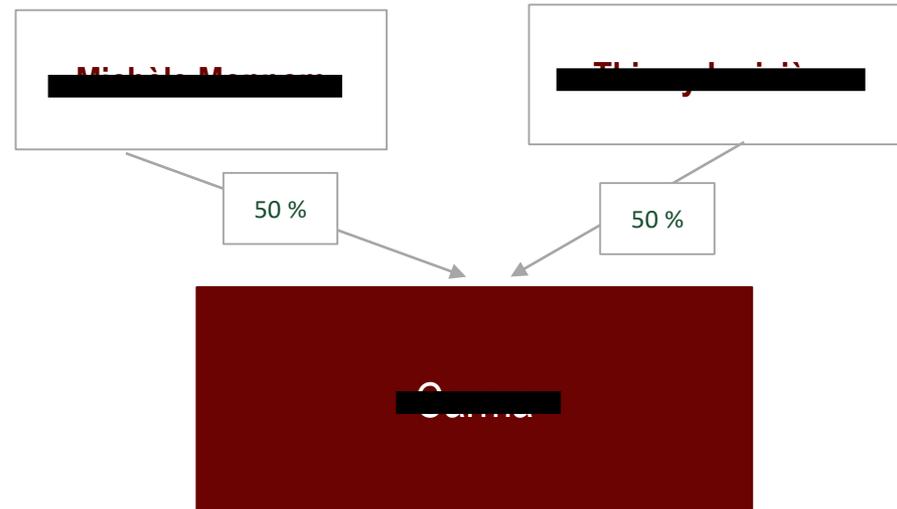
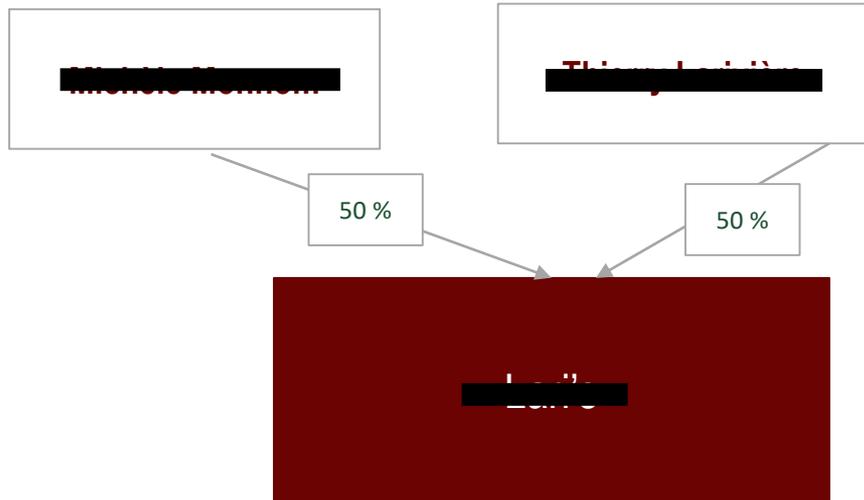




## VI Actionnariat et structure

## Carma et Lari's sont contrôlés par

- La transaction envisagée consiste dans la vente de 100 % des actions [redacted]





## VIII. Aperçu financier

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Actifs immobilisés	696.102	309.320	315.446	342.166
Immobilisations incorporelles	0	n.d.	n.d.	n.d.
Immobilisations corporelles	696.102	309.320	315.446	342.166
Immobilisations financières	0	n.d.	n.d.	n.d.
Actifs circulants	7.774	7.301	3.634	2.919
Stocks		n.d.	n.d.	n.d.
Créances commerciales		n.d.	n.d.	n.d.
Autres actifs circulants	7.774	7.301	3.634	2.919
dont trésorerie et valeurs disponibles	7.774	7.301	3.634	2.919
Total de l'actif	703.876	316.622	319.080	345.085
<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Capitaux propres	86.656	-306.492	-338.940	-349.982
Capital	6.200	6.200	6.200	6.200
Autres capitaux propres	120.456	-312.692	-345.140	-356.182
Dettes à long terme	276.429	319.938	361.047	400.525
Dettes financières	273.649	317.158	358.977	399.175
Autres dettes à long terme	2.780	2.780	2.070	1.350
dont provisions	0	n.d.	n.d.	n.d.
Dettes à court terme	300.791	303.176	296.973	294.542
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	44.823	42.933	41.033	39.633
Fournisseurs	1.332	1.527	1.305	275
Autres dettes à court terme	294.635	254.635	254.635	254.635
Total du passif	703.876	316.622	319.080	345.085

## Commentaires

- Immobilisations corporelles : hypothèse sur base d'une réévaluation de l'immeuble de EUR 400.000 qui pourrait être réalisée avant la vente de la société. (le montant de la réévaluation pourrait être supérieur vu les amortissements et en fonction de la valeur de bâtiment) .

### Passif

- Dettes long terme : fin octobre 2025
- Autres dettes à court terme : comptes courants actionnaires et EUR 40.000 d'impôts si la réévaluation est réalisée

COMPTE DE RESULTATS	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	85.465	78.724.	72.756	74.217
Services et biens divers	26.224	16.554	13.578	28.180
Marge brute	59.240	62.170	59.178	46.037
Amortissements	13.218	13.218.	30.035	38.306
Résultat d'exploitation	45.674	48.412	28.608	6.840
Résultat financier	-14.148	-15.964	-17.566	-19.230
Produits financiers	0	0.	1	39
Charges financières	14.140	15.964	17.567	19.269
Résultat courant avant imposition	31.448	32.448	11.042	-12.390
Impôts et taxes assimilés	-40.000	n.d	-1	6
Résultat courant après imposition	-8.474	32.448	11.042	-12.396
Résultat exceptionnel	401.622	n.d.	n.d.	n.d.
Produits exceptionnels	401.622	n.d.	n.d.	n.d.
Charges exceptionnelles	0	0.	n.d.	n.d.
Résultat de l'exercice	33.148	32.448	11.042	-12.395

**Commentaires**

- Chiffres d'affaires : loyer du wellness et des chambres
- Résultat exceptionnel : simulation si la revaluation de l'immeuble avait eu lieu

ACTIF	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Actifs immobilisés	26.694	32.079	5.833	10.033
Immobilisations incorporelles		n.d.	n.d.	n.d.
Immobilisations corporelles	26.694	32.007	5.761	9.960
Immobilisations financières	72	72	72	72
Actifs circulants	13.017	9.966	19.148	4.893
Stocks	0	n.d.	n.d.	n.d.
Créances commerciales	3.283	2.864	2.174	1.594
Autres actifs circulants	9.733	7.101	16.973	3.299
dont trésorerie et valeurs disponibles	3.212	3.580	16.312	3.299
Total de l'actif	39.783	42.045	24.981	14.926
PASSIF	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres	-42.213	-58.901	-55.773	-61.528
Capital	18.600	18.600	18.600	18.600
Autres capitaux propres	-62.550	-77.501	-74.373	-80.128
Dettes à long terme	4.042	10.792	n.d.	n.d.
Dettes financières	4.042	10.792	n.d.	n.d.
Autres dettes à long terme	0	n.d.	n.d.	n.d.
dont provisions	0	n.d.	n.d.	n.d.
Dettes à court terme	78.954	90.154	80.754	76.455
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	2.860	6.530	111	61
Fournisseurs	-6.688	3.907	7.193	5.919
Autres dettes à court terme	80.016	74.016	73.450	70.475
Total du passif	39.783	42.045	24.981	14.926

## Commentaires

- bilan [redacted] provisoire a 80 % , il manque certaines factures ainsi que le leasing de la nouvelle voiture

COMPTE DE RESULTATS	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	153.359	143.847	133.553	130.652
Achats & services et biens divers	115.802	133.618	119.435	125.836
Marge brute	36.556	13.229	14.117	4.725
Salaires	13.988	11.225	3.156	90
amortissements	5.313	4.006	4.199	4.547
Résultat d'exploitation	16.853	-2.436	5.970	-524
Résultat financier	-845	-692	-213	-269
Produits financiers	26	9	8	8
Charges financières	871	701	221	277
Résultat courant avant imposition	16.008	-3.128	5.757	-793
Impôts et taxes assimilés	319	1	1	1
Résultat courant après imposition	15.688	-3.129	5.756	-794
Résultat exceptionnel	0	n.d.	n.d.	n.d.
Produits exceptionnels	0	n.d.	n.d.	n.d.
Charges exceptionnelles	0	n.d.	n.d.	n.d.
Résultat de l'exercice	15.688	-3.129	5.756	-795

### Commentaires

- bilan ~~Leite~~ provisoire a 80 % , il manque certaines factures ainsi que le leasing de la nouvelle voiture



## IX. Annexes

