

Maison médicale Meulebeik asbl

Fiche d'informations relative à l'offre de prêts standardisés subordonnés « prêts Proxi » offert par l'asbl

1 Nature de l'investissement

En achetant ce produit d'investissement, qui est un prêt standardisé subordonné, l'investisseur·euse prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser à terme le capital investi et à payer des intérêts annuels de 2,625 % (pour les prêts de 5 ans) et 3% (pour les prêts de 8 ans). Le remboursement de ce prêt est conventionnellement soumis au paiement préalable de toutes les autres dettes de l'entreprise, tant existantes que futures. Si l'emprunteur n'est pas en mesure de rembourser le capital, l'investisseur·euse risque de ne pas récupérer l'entièreté des sommes auxquelles il/elle a droit et de perdre le capital investi. Moyennant le respect de certaines conditions, il/ elle pourra toutefois récupérer 30% du montant dû en capital sous la forme d'un crédit d'impôt unique (garantie du gouvernement bruxellois dans le cadre du Prêt Proxi).

Émetteur :	Maison Médicale Meulebeik asbl
Nature et catégorie des instruments de placement :	Contrats de prêts subordonnés standardisés
Valeur nominale des instruments de placement :	La valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
Date d'ouverture de l'offre :	1/09/2023
Date de clôture de l'offre :	30/11/2023
Période de souscription	1/09/2023 au 30/11/2023
Date d'émission des instruments de placement :	1/12/2023
Date d'échéance :	30/11/2028 et 30/11/2031
Durée de l'instrument de placement :	5 et 8 ans
Droit au remboursement à 100 % du capital investi à l'échéance, sauf en cas de faillite ou de défaut de paiement.	

2 Politique d'investissement

En vertu de l'article 3 paragraphe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux, il y a une possibilité de remboursement anticipé de l'emprunteur avec le consentement de l'investisseur·euse. Ce remboursement doit se faire au moyen d'un

<p>remboursement unique du solde dû en principale et intérêts. Ensuite, en vertu de l'article 3 paragraphe 2 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux, le·a prêteur·euse peut à première demande, adressée par courrier recommandé à l'emprunteur, rendre le prêt proxi appelable par anticipation, notamment en cas de cessation d'activité de l'emprunteur, dissolution de la structure juridique. (Voir à cet égard le point relatif aux modalités de remboursement).</p> <p>Dans le cas d'un remboursement anticipé tel que mentionné ci-dessus (article 3 §1 et 2) le remboursement anticipé doit être communiqué par le·a prêteur·euse au Fonds Bruxellois de Garantie dans les 3 mois après la fin du prêt proxi, ce qui impliquera la radiation de l'enregistrement du prêt et mettra fin au crédit d'impôt (voir article 15 de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capital du 01/10/2020).</p>	
<p>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.</p>	<p>Le taux d'intérêt brut est fixe et s'élève à 2,625% pour les prêts Proxi à 5 ans et 3% pour les prêts Proxi à 8 ans.</p> <p>Si l'investisseur est assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, tel que localisé dans le Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'article 5/1, §2, de la Loi spéciale de Financement, il peut bénéficier d'un crédit d'impôt annuel de 4% les 3 premières années puis de 2,5% les années restantes.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30%, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer sans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
<p>Rendement actuariel net (après précompte mobilier)</p>	<p>Prêts Proxi à 5 ans : 1,838%</p> <p>Prêts Proxi à 8 ans : 2,1%</p>

3 Description et but de l'offre

Montant minimum de l'offre :	/
Montant maximum de l'offre ¹ :	300 000 euros sur l'ensemble des produits financiers. Prêts proxi et obligations confondues.
Montant maximal de souscription par investisseur :	50.000 euros
Prix total des instruments de placement	<p>Propre à chaque investisseur·euse jusqu'à 50.000 euros.</p> <p>Le paiement est à réaliser au moment de la souscription, et au plus tard le 30/11/2023. Le versement du montant du prêt formalise la conclusion du contrat de prêt. Le montant du prêt est à verser sur le compte de la banque Triodos :</p>

¹Pour les ASBL, la législation en vigueur ne fixe pas de montant maximum. Pour les sociétés, le plafond est de 500.000 €.

	<p>BE95 5230 8146 8658</p> <p>Une fois la souscription confirmée, le prêt court à partir de la date du 1/12/2023.</p> <p>Le·a prêteur·euse doit enregistrer son prêt sur le site de Finance.Brussels (https://proxi.finance.brussels/) pour bénéficier du mécanisme du prêt Proxi selon la procédure qui lui sera fournie par nos soins. Pour ce faire, l'investisseur·euse s'engage à fournir les informations suivantes afin d'assurer le suivi des prêts:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nom et Prénom - Numéro de registre national - Adresse - Email - Numéro de téléphone - Montant du prêt envisagé - Durée du prêt (5 ou 8 ans) <p>L'acte de prêt et le tableau d'amortissement sont générés automatiquement par Finance.Brussels. Ils sont à nous renvoyer signés à l'adresse suivante (Avenue Nellie Melba 31, 1070 Anderlecht) ou par mail mmmeulebeik@gmail.com pour que nous puissions les enregistrer au Fonds Bruxellois de Garantie.</p>
Affectation du produit par l'émetteur :	<p>La contribution des souscripteurs financera en priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Fond de roulement pour le démarrage : 65 000 euros ● L'achat de matériel : 37 000 euros ● Travaux de rénovation : 10 000 euros ● La masse salariale pour la 1ère année : 296 000 euros <p>La 1ère année, l'ensemble de nos entrées est assuré par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le forfait MKI 83 % via les mutuelles - Autres actes 10 % via le mutuelles, assurances, CPAS - Subsidés 7 % via FEBI et Impulseo <p>Ces pourcentages évoluent avec les années en fonction de la vitesse d'inscription de nouveaux patients. Après 5 années, l'ensemble de nos entrées sera assuré par:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le forfait MKI 81 % via les mutuelles - Autres actes 1.7 % via le mutuelles, assurances, CPAS, - Subsidés 17.3 % via FEBI et Impulseo <p>L'éventuel solde permettra de réduire la charge des emprunts (Triodos).</p> <p>Emprunts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crédits d'investissement : Les démarches sont en cours avec la banque Triodos pour un montant de 80.000 sur 6

	<p>ans sous réserve de modifications ultérieures. Triodos a une offre adaptable en fonction des besoins.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ce que nous n'obtiendrons pas par la levée d'obligations, le prêt proxi, les prêts seront financés par Credal ou Triodos. - Une demande va être introduite auprès de la fédération des maisons médicales pour l'octroi d'un prêt de 25 000.
Modalités de remboursement :	<p><i>Le remboursement des intérêts est payé chaque année et le capital à l'échéance du prêt.</i></p> <p><i>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, en vertu de l'arrêté de la Région de Bruxelles- capitale de pouvoirs spéciaux du 19 juin 2020 relatif au prêt proxi et ses arrêtés d'exécution dans les cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Cessation de l'activité de l'émetteur, et ce, pour quelque raison que ce soit ;</i> • <i>Dissolution de la structure juridique de l'émetteur ;</i> • <i>Non-respect de l'un des engagements pris par l'émetteur aux termes du contrat ayant une incidence sur sa capacité de remboursement. En ce compris des arriérés de plus de trois mois de paiement des amortissements du principal ou des intérêts du prêt proxi ; ou</i> • <i>En cas de radiation d'office du prêt proxi à cause du non - respect par l'emprunteur des conditions de l'arrêté.</i> <p><i>L'arrêté de pouvoir spéciaux précité et ses arrêtés d'exécution stipulent que le·a prêteur·euse dispose de trois mois à compter de la fin du prêt proxi pour radier ce prêt (en mentionnant une des raison précitées) auprès du Fonds Bruxellois de Garantie soit, de préférence, en ligne sur le site www.proxi.finance.brussels (sur l'écran « radiation ») soit via une lettre recommandée.</i></p> <p><i>Dans les cas listés ci-dessus, le Fonds Bruxellois de Garantie transmettra les données de radiation au service des impôts afin que le·a prêteur·euse n'ait plus droit à l'avantage fiscal annuel lié au prêt proxi.</i></p>
Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le remboursement du prêt Proxi souscrit est subordonné, tant aux dettes existantes qu'aux dettes futures de l'emprunteur.
Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Le prêt Proxi est incessible sauf en cas de décès du prêteur·euse aux conditions reprises dans la réglementation (les ayant-droit bénéficieront du crédit d'impôt, ce qui implique entre autres que ceux-ci

	soient soumis à l'impôt des personnes physiques à Bruxelles) (Article 6 paragraphe 5 de l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles Capitale de pouvoirs spéciaux n° 2020/045 relatif au prêt proxî.)
Date de paiement de l'intérêt.	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement généré lors du prêt, sous réserve d'application de la subordination et fonction de la date du début du prêt.
Allocation en cas de sursouscription	Dans l'éventualité d'une sursouscription, l'emprunteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (300.000 euros). L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi ». En cas d'annulation, si le montant d'investissement a été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie 8 soient rencontrées.

Tableau d'amortissement :

4 Description et chiffres-clés de l'émetteur

Brève description de l'émetteur et de ses activités (objet social, historique, activités...)		
<p>Nous créons une maison médicale au forfait dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean, entre Ribaucourt et Comte de Flandre, un quartier socialement très défavorisé. Nous souhaitons nous installer dans ce quartier car les deux médecins et la kinésithérapeute du projet travaillent déjà dans ce quartier et souhaitent pouvoir proposer à leurs patients (désireux de prendre part à ce nouveau projet) une continuité des soins.</p> <p>Notre équipe sera constituée de médecins généralistes, de kinésithérapeutes, d'infirmier.e.s, accueillant.e.s travaillant en transdisciplinarité. Nous souhaitons pouvoir engager rapidement un.e assistant.e social. Nous prévoyons de travailler au forfait, selon les règles fixées par l'INAMI, afin de favoriser l'accessibilité financière de nos services aux habitants du quartier. Nous souhaitons fonctionner en autogestion sur un principe de non-hiérarchie, avec un modèle de gouvernance partagée et nous former continuellement aux techniques d'intelligence collective.</p> <p>Nous partageons l'analyse du système de santé de la fédération des maisons médicales, avec laquelle nous avons signé une convention d'accompagnement, dans l'attente de pouvoir faire la demande pour en être membre à part entière.</p>		
Chiffres-clés de l'émetteur : N.A. car start-up		
		Année n-1 (en €)
Bilan	Capitaux propres ou fonds social	(PCN 10/15)
	Endettement	(PCN 17/49 ou total PCN 17 et 42 à 48)

Compte de résultat	Chiffre d'affaires	(PCN 70)
	Total des charges	(Total PCN 60 à 64)
	Amortissements	(PCN 630)
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(PCN 9903 pour les ASBL et 9904 pour les sociétés)

5 Durée

Durée de l'investissement :	5 ans – 8 ans Voir point 2.
Possibilité de remboursement anticipé :	Voir point 2.
Possibilité de sortie anticipée à l'initiative de l'investisseur :	Voir point 2.

6 Risques de l'investissement

<p>Risque de crédit :</p> <p><i>Le ratio de solvabilité (montant de fonds propres divisé par le total du bilan) permet d'estimer la proportion des fonds propres par rapport aux fonds étrangers.</i></p> <p>En règle générale, on considère qu'une entreprise est solvable dès lors que la part des fonds propres dans le total bilan est égale ou supérieure à 20 %.</p>	<p><i>L'ASBL Maison Médicale Meulebeik a été créée le 8/11/2022.</i></p> <p><i>Nous débuterons notre activité au forfait à partir de janvier 2024.</i></p>
<p>Risque de liquidité :</p> <p>Le ratio de liquidité général (actifs circulants divisés par dettes à court terme) permet d'estimer la capacité de la structure à régler ses dettes à court terme.</p> <p>Pour une entreprise commerciale, il est jugé correct à partir de 1.</p>	N.A.
<p>Risques principaux propres à l'émetteur - gouvernance :</p>	<p>Risques liés à la composition de l'équipe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe un risque qu'un ou plusieurs membres de l'équipe porteuse quitte le projet avant sa concrétisation. Néanmoins ce risque est mitigé pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Nous avons déjà une expérience professionnelle les unes avec les autres et sommes enthousiastes à poursuivre

	<p>l'aventure professionnelle ensemble. Nous nous connaissons donc déjà professionnellement et nous savons que nous travaillons sensiblement de la même manière.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous avons travaillé - accompagnées par la fédération des maisons médicales - sur nos valeurs communes. - Nous avons envie - après nos expériences respectives - de nous stabiliser professionnellement. <p>Risques liés à l'autogestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il existe un risque lié au fait même de l'autogestion et à l'absence de hiérarchie. Cependant ce risque est mitigé par les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Nous prévoyons d'avoir un encadrement extérieur régulier et de suivre annuellement des formations en intelligence collective. - Nous prévoyons que les nouveaux travailleurs suivent la formation en autogestion de la fédération des maisons médicales. - En cas de désaccord sur un sujet important, nous prévoyons de nous appuyer sur l'avis de la fédération des maisons médicales pour nous aider à trancher. - Notre OA et notre AG sont ouverts à des personnes extérieures (sous conditions prévues par nos statuts) et nous souhaitons y impliquer des acteurs locaux du quartier, ceci afin d'avoir un œil extérieur sur nos problématiques internes. - Nous avons toutes déjà une expérience en autogestion d'au moins 10 ans avec une bonne connaissance de la façon de mettre en place une autogestion efficace. <p>Risques liés au départ de travailleurs avec des rôles clés : Nous avons toutes des compétences différentes et notre rôle à chacune est "précieux" en début de projet. Ainsi certaines personnes ont des responsabilités clés et leur départ pourrait être un risque pour le projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous souhaitons nous organiser de façon à ce que les connaissances et compétences essentielles pour le projet soient partagées entre plusieurs travailleurs. <ul style="list-style-type: none"> - Nous partageons les différentes informations et communiquons dessus lors de nos réunions d'équipes hebdomadaires. - Nous créons un wiki reprenant les procédures administratives et financières importantes.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Nous partageons les connaissances et les responsabilités quant aux demandes de subsides, à la facturation du forfait... - Nous souhaitons travailler avec une expertise externe et nous avons déjà de nombreux contacts de personnes ressources ayant une expertise dans le secteur des maisons médicales (comptable, informatique, Fédération des maisons médicales, secrétariat social ...) - Nous pouvons nous appuyer en cas de souci sur l'aide d'autres maisons médicales de Molenbeek affiliées à la fédération des maisons médicales, sur l'intergroupe bruxellois des maisons médicales et sur les groupes sectoriels de la fédération des maisons médicales. - Nous avons toutes suivi la formation plan financier de Crédal et avons donc toutes les bases nécessaires à la compréhension de nos enjeux financiers. - Nous avons signé des conventions de collaboration avec des infirmiers extérieurs et kinésithérapeutes extérieurs qui peuvent nous aider en cas d'absence de nos travailleurs.
<p>Risques principaux propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :</p>	<p>Il existe un risque que la croissance d'inscription au forfait soit plus faible qu'attendue. Néanmoins ce risque est faible pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous avons démarré notre plan financier avec un nombre très prudent de patients compte tenu du fait que nos deux médecins travaillent depuis 5 et 10 ans sur Molenbeek. En effet, ne sachant pas estimer combien de patients "suivront" nos deux médecins - qui travaillent depuis 5 et 10 ans sur la commune - nous avons estimé un nombre très prudent de patients le premier mois. - Nous avons également été très prudents dans l'estimation de la vitesse de croissance du nombre d'inscriptions à la maison médicale. - Nous nous installons dans un quartier très précarisé, où la demande de ce type de structure à caractère social est importante. - Nous nous installons dans un quartier très densément peuplé. - Il y a une pénurie de médecins généralistes à l'échelle de Bruxelles et ceci est d'autant plus vrai dans les quartiers précarisés où les besoins en soins de santé sont globalement plus importants que dans des quartiers plus aisés.

Risques principaux propres à l'émetteur - liés aux subventions :	<p>Diminution du chiffre d'affaires : La majorité de notre chiffre d'affaires provient des mutuelles et organismes assureurs. Une partie provient de subsides, principalement des subsides du FEBI (Maribel), Impulseo. A priori, la part de notre chiffre d'affaires provenant des mutuelles et autres organismes assureurs est sécurisée. Les subsides en maison médicale sont également souvent des subsides reconnus et renouvelés automatiquement chaque année. Nous espérons recevoir l'agrément de la cocof.</p> <p>Une crise économique grave obligeant les pouvoirs publics fédéraux et régionaux à diminuer ou à supprimer les subsides et forfaits attribués aux maisons médicales. Ce qui serait de nature à impacter négativement notre plan financier et notre capacité à rembourser les obligations et payer les intérêts dus. Néanmoins le risque est faible vu la tendance politique actuelle à renforcer la première ligne de soins.</p> <p>Nous sommes locataires du bien immobilier qu'on occupe. Néanmoins nous louons à une ASBL de Molenbeek qui était très enthousiaste de louer sa maison à un projet à caractère social et qui a prioriser notre candidature par rapport à d'autres candidatures.</p>
Risques propres aux instruments de placement offerts : modalités de remboursement du capital :	L'instrument de placement offert est un prêt standardisé subordonné dont le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.
Risques propres aux instruments de placement offerts : Liquidité et remboursement anticipé :	La revente du prêt standardisé est impossible. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé par le prêteur, même si la situation de l'émetteur devait se détériorer.
Risques propres aux instruments de placement offerts : Subordination	<p>Le prêt Proxi est subordonné, tant aux dettes existantes qu'aux dettes futures de l'emprunteur. Cela signifie que son remboursement est conventionnellement soumis au paiement préalable de toutes les autres dettes du bilan de l'entreprise.</p> <p>Nous nous engageons à informer régulièrement (1x par an) tout au long de la durée du prêt les investisseurs, de l'évolution financière et opérationnelle de l'asbl</p>
Risques principaux propres à l'émetteur - autres :	Nous serons locataires à partir de janvier 2024. Nous avons opté pour un bail de 3 ans avec possibilité d'allonger la durée.

	Nous sommes locataires et nous courons donc le risque d'être mis en dehors de la structure. La propriétaire à laquelle nous louons à l'habitude de louer son bien à des ASBL et nous sommes en très bon contact avec elle. Ce bâtiment a toujours été un bâtiment de service pour la population du quartier. Nous aurons donc une certaine identité visuelle ? L'idée de se laisser un bail 3 ans pour nous laisser une souplesse dans le cas où l'on souhaiterait acheter.
Date prévue du break-even	Dès 01/2029. Notre plan financier à 8 ans a été développé avec l'aide de CREDAL.

Veuillez consulter le plan financier de l'émetteur pour plus d'informations.

7 Frais

Non applicable.

8 Autre information importante

Condition suspensive :	<p>Lors de la souscription, les investisseurs doivent enregistrer leur prêt via le formulaire en ligne sur le site https://proxi.finance.brussels/ .</p> <p>Les investisseurs doivent signer et renvoyer leur convention et leur tableau d'amortissements dans les temps pour que le prêt soit valable et enregistré. L'asbl Maison Médicale Meulebeik ne peut pas être tenue responsable de la non-validité du prêt si l'investisseur ne respecte pas les délais.</p> <p>Afin d'activer définitivement l'avantage fiscal, les investisseurs devront signer le contrat de prêt définitif émanant de Finance.brussels. L'emprunteur assurera le suivi et la gestion de ces démarches en bonne collaboration avec les investisseurs.</p>
Conditions requises pour que l'investisseur puisse être éligible aux avantages fiscaux du Prêt Proxi :	<p>A la date de conclusion du prêt Proxi, l'investisseur remplit les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'investisseur est une personne physique qui conclut le prêt Proxi en dehors du cadre de ses activités commerciales ou professionnelles ; • L'investisseur n'est pas un employé de l'emprunteur ; • Si l'emprunteur est un indépendant, l'investisseur ne peut pas être le conjoint ou le cohabitant légal de l'emprunteur ; et • Si l'emprunteur est une personne morale, l'investisseur ne peut pas être actionnaire de cette personne morale, ni être nommé ou agir en tant qu'administrateur, gérant ou en tant que détenteur d'un mandat similaire au sein de cette personne morale. Le conjoint ou la conjointe ou le cohabitant légal ou la cohabitante légale du prêteur ne peut pas non plus être actionnaire ou être nommé ou agir en tant qu'administrateur, gérant ou détenteur d'un mandat similaire au sein de la

	<p>personne morale emprunteur. Pendant toute la durée du prêt Proxi, l'investisseur ne peut pas être emprunteur d'un autre prêt Proxi.</p> <p>L'investisseur est assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, tel que localisé dans la Région de Bruxelles-Capitale.</p>
Précompte mobilier :	30 % ² sur les revenus de ce produit d'investissement
Autres :	...

9 Informations pratiques

En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à mmmeulebeik@gmail.com

Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : contact@mediationconsommateur.be).

Cette fiche d'information est établie à la date du 12/06/2023

Par la Maison Médicale Meulebeik

Siège social provisoire : Av. Nellie Melba 31, 1070 Anderlecht

Siège social dès l'installation : Rue Mommaerts 22, 1080 Molenbeek-St-Jean

N°entreprise : 0793.775.150

RPM : Bruxelles

² Vérifier si ce taux est toujours d'actualité :

[http://finances.belgium.be/fr/entreprises/impot des societes/Precomptes/precompte mobilier/](http://finances.belgium.be/fr/entreprises/impot_des_societes/Precomptes/precompte_mobilier/)