

# Projet “Résidence des Closières”

Maison d'accueil spécialisée, pouvant accueillir 80 adultes en situation de handicap mental.

**Emission obligataire**

Par **MG Health Care SRL**

*Document réalisé par BeeBonds et relu par BDO*

Décembre 2023



**BeeBonds**  
BUILD TOGETHER

# Table des matières

---

Disclaimer	P. 3
1. Résumé de l'opération	P. 4
2. Les intervenants du Projet	P. 7
3. Le Projet Résidence des Closières	P. 8
4. Le porteur de projet et ses réalisations	P. 17
5. Le financement obligataire	P. 21
6. Le plan de trésorerie du Projet	P. 22
7. Forces et points d'attention du Projet	P. 26
8. Etats financiers	P. 28
Annexes	P. 34

# Disclaimer

---

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du projet Résidence des Closières (= le « Projet »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-dessous « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur MG Health Care SRL. L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le cabinet d'audit et de conseil BDO a relu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

La rédaction de la note descriptive ne comporte aucune évaluation ni recommandation de l'opportunité d'investir et d'acheter les obligations émises par l'émetteur. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante.

Le Projet comporte des risques commerciaux, financiers et de construction pour lesquels BeeBonds n'assume aucune responsabilité.

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation.

La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.



# 1. Résumé de l'opération

---

**MG Health Care SRL** sollicite les investisseurs de BeeBonds à hauteur de 1 250 k EUR afin de réaliser le Projet immobilier « **Résidence des Closières** » à Marcinelle.

Celui-ci consistera en la construction puis la vente d'une maison d'accueil spécialisée pouvant accueillir 80 adultes en situation de handicap mental.

**MG Health Care SRL**, détenue par François Mélotte et Ioannis Gournis, a acquis **Marcinelle Services SRL**, qui détient le terrain à Marcinelle sur lequel le Projet sera réalisé.

Les actions de Marcinelle Services SRL seront revendues au terme du Projet à un acquéreur qui a déjà signé une promesse d'achat.

MG Health Care SRL est liée au **Mélotte Group**, actif depuis 2008 dans le développement immobilier et la gestion de maisons d'accueil pour handicapés.



# 1. Résumé de l'opération

<b>Caractéristiques du Projet et de la levée de fonds</b>	
Montant de l'emprunt	<b>1 250 k EUR</b>
Montant minimum	<b>600 k EUR</b>
Type de projet	<b>Développement immobilier</b>
Instrument	<b>Obligations subordonnées</b>
Emetteur	<b>MG Health Care SRL</b>
Durée	<b>30 mois</b>
Taux d'intérêt annuel brut	<b>8,5%</b>
Coût total du Projet	<b>10 689 k EUR</b>
Prix de vente (de Marcinelle Services SRL)	<b>12 000 k EUR</b>
Marge (ou cash flow net du Projet, avant impôts)	<b>1 311 k EUR (12,3% du coût total)</b>
Financement bancaire	<b>7 112 k EUR (67% du financement)</b>
Montant max. emprunt oblig./ coût total Projet	<b>11,7%</b>

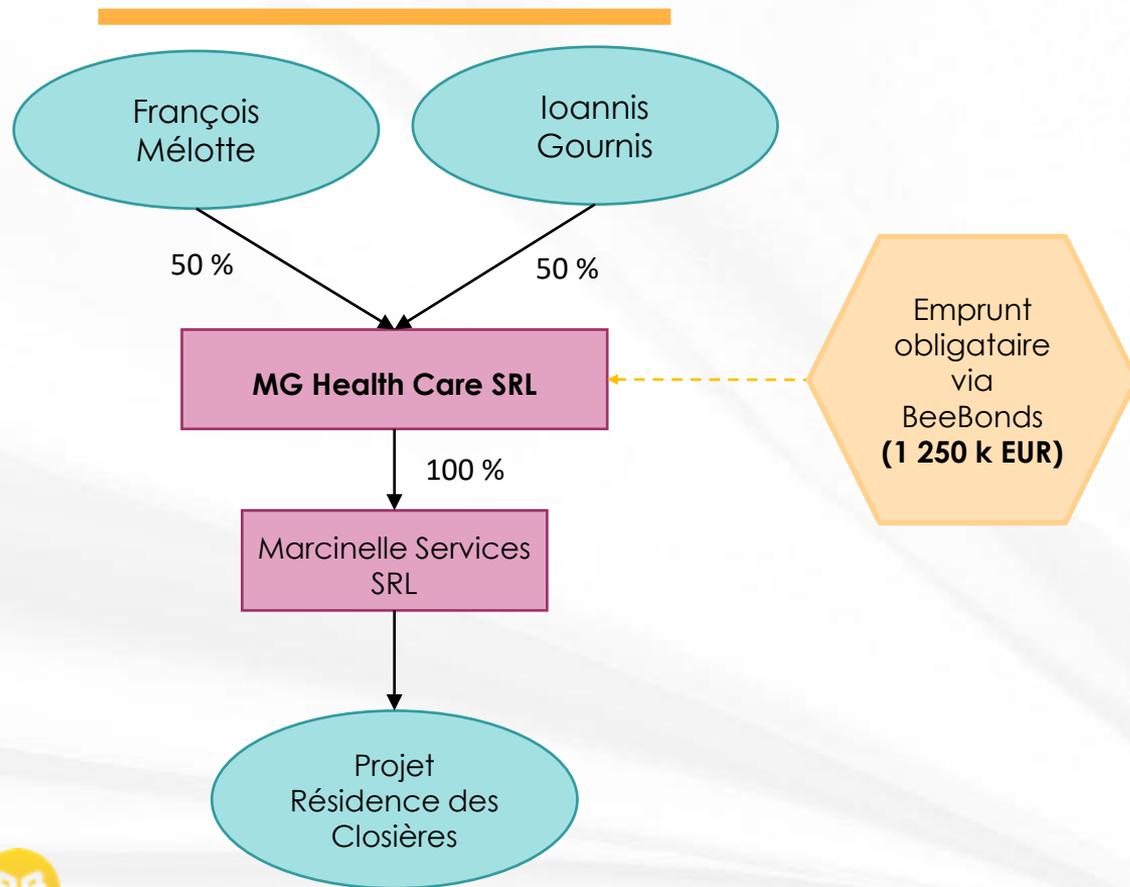
# 1. Résumé de l'opération - Garanties & sûretés

---

- François Mélotte et Ioannis Gournis, détenteurs de la société MG Health Care, se portent personnellement garants des obligations émises par MG Health Care SRL (garantie à première demande).
- Mélotte Group SRL, détenue à 100% par François Mélotte, se porte également garante des obligations émises par MG Health Care SRL .
- Le montant des intérêts de la première année de l'emprunt obligataire sera bloqué sur un compte.
- Engagement de l'émetteur de rembourser prioritairement les obligataires dès réception de tout ou partie du prix de vente des actions Marcinelle Services SRL (après remboursement des dettes bancaires de MG Health Care SRL).



## 2. Les intervenants du Projet



Marcinelle Services SRL a été acquise par MG Health Care SRL pour 3 850 k EUR (incluant la reprise de la dette (de 1 311 k EUR au 30/09/23); paiement fin décembre 2023). Marcinelle Services SRL est propriétaire du terrain et gèrera le Projet de construction de la résidence.

MG Health Care SRL a eu et aura d'autres projets immobiliers, mais le management garantit que les fonds empruntés serviront uniquement au Projet, et à aucun autre projet (« Chinese wall »).

Marcinelle Services SRL est une SPV (Special Purpose Vehicle) dédiée au Projet et n'en a pas d'autre.

# 3.1. Le Projet Résidence des Closières

Le Projet Résidence des Closières consiste en :

- L'acquisition de Marcinelle Services SRL (propriétaire du terrain) par MG Health Care SRL, bouclée fin 2023 (1) au prix de 3 850 k EUR. Les actions sont cédées par Mélotte Group SRL et par M. Guillaume Grosjean.
- La construction par Marcinelle Services SRL d'une maison d'accueil spécialisée pour adultes souffrant de déficience mentale. La maison d'accueil consistera en 4 blocs comprenant 20 lits chacun, destinés au logement des résidents, ainsi que d'un bloc comprenant une cuisine, des locaux communs et des bureaux administratifs. Il y aura également 34 places de parking extérieur.
- La revente de Marcinelle Services SRL à la société GGR SA après achèvement des travaux de construction et réception provisoire, en 2026. La société GGR SA est contrôlée par M. Guillaume Grosjean.

L'acquisition du terrain situé à Marcinelle, d'une superficie de 122 ares 9 centiares, a été faite par Marcinelle Services SRL en novembre 2019 (signature de l'acte). L'acquisition concernait deux parcelles. Le prix payé pour l'ensemble était de 1 000 k EUR hors frais.

Le permis d'urbanisme du projet a été obtenu le 20/12/2021.

Le cabinet d'architectes sélectionné est Atelier 33 Concept, comme pour le projet très comparable Chemin de la Caracolle à Namur.



(1) Signature de la convention en juillet 2023; paiement fin 2023, après la levée des fonds.

## 3.1. Le Projet Résidence des Closières

La superficie totale brute des 5 blocs sera de 6 074 m<sup>2</sup>. Les blocs A, B, C et D (logements des résidents) auront un rez-de-chaussée et deux étages ; le bloc E aura un rez plus un étage.

Les cinq bâtiments bénéficieront d'un design soigné, de matériaux de qualité, respectant les critères d'une construction durable, et conçus en vue d'optimiser la consommation énergétique. Le chauffage sera intégré dans le sol et utilisera des pompes à chaleur ; des panneaux photovoltaïques seront également installés.

Le certificat PEB prévu après travaux est B.

La société GGR SA a signé avec MG Health Care SRL le 19/07/23 une promesse d'achat des actions de Marcinelle Services SRL, au prix de 12 000 k EUR. Cette promesse est valable jusqu'au 19 juillet 2026, aux conditions que la maison d'accueil spécialisée pour 80 adultes ait bien été construite, conformément au permis d'urbanisme, et que la réception provisoire ait été effectuée. La société GGR SA est dirigée par Guillaume Grosjean, partenaire de François Mélotte. GGR SA sous-traitera la gestion de la maison d'accueil à MG Health Care SRL.

La durée totale prévue du Projet est de deux ans et demi.



Plan d'implantation des 5 bâtiments.

## 3.2. La localisation

Le terrain est situé rue des Closières à 6001 Marcinelle (entre cette dernière et l'avenue Winston Churchill), dans un environnement principalement composé de maisons d'habitation et de zones vertes.

D'un point de vue mobilité, l'endroit est bien desservi, tout près de la ligne de bus N°173, à environ 1 km de la gare de Charleroi Central et à proximité de l'autoroute A503, reliant le petit ring (E420) et le grand ring de Charleroi (R3).

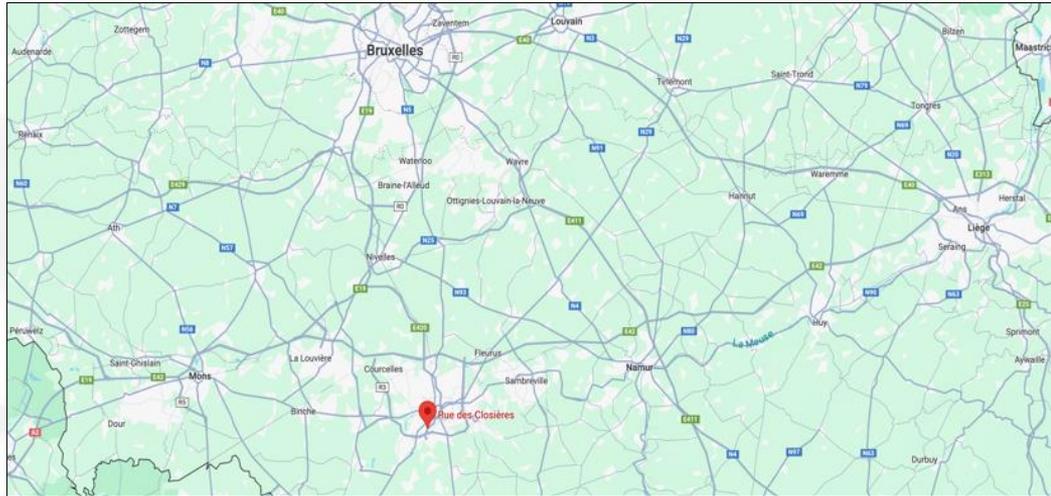
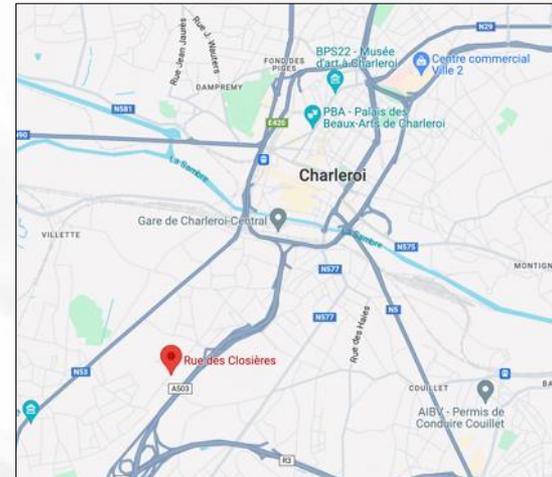


Photo du terrain, délimité par les lignes rouges.



## 3.3 Les crédits bancaires

---

BNP Paribas Fortis avait accordé un crédit de 805 k EUR à Marcinelle Services SRL pour l'acquisition du terrain fin 2019; ce crédit a été remboursé en octobre 2023.

ING Belgique SA a donné son accord le 28/08/23 pour octroyer un crédit bancaire de 1 415 k EUR à MG Health Care SRL pour l'acquisition des actions de Marcinelle Services SRL. Ce crédit a été prélevé début octobre 2023. Les caractéristiques de ce crédit sont les suivantes:

Taux d'intérêt annuel :	Euribor + 1,5% (estimé à 5,5%)
Type de crédit :	Avances à terme fixe (1, 3 ou 6 mois, renouvelable)
Durée maximale :	36 mois (31/08/26)
Garanties & sûretés :	Nantissement de 100% d'instruments financiers nominatifs de Marcinelle Services SRL
Engagement et covenant:	Clause de cash deficiency signée par M. François Mélotte

## 3.3 Les crédits bancaires

ING Belgique SA a donné son accord le 8/09/23 pour octroyer un crédit bancaire de 5 697 k EUR à Marcinelle Services SRL pour le financement des travaux. Cette ligne sera utilisée progressivement durant la durée des travaux de construction, sur présentation des factures.

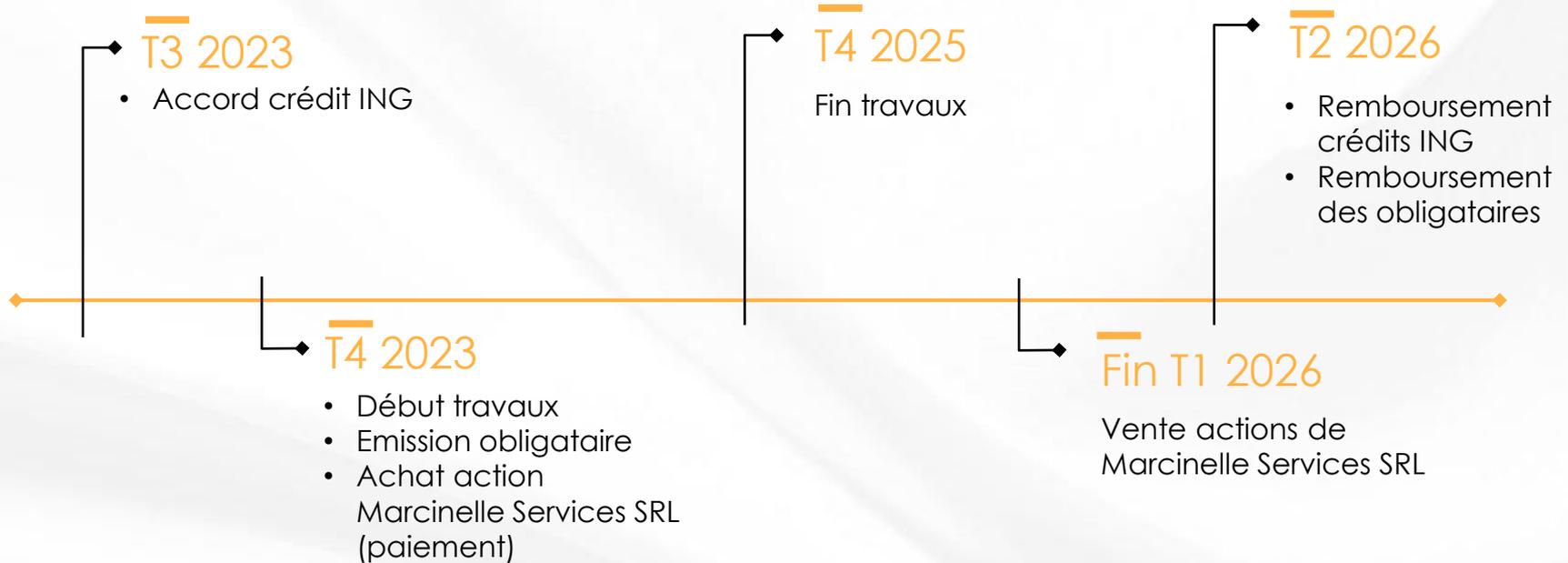
Taux d'intérêt annuel :	Euribor + 2% (estimé à 6,0%) ; taux de réservation de 0,25%/an
Type de crédit :	Avances à terme fixe (1, 3 ou 6 mois, renouvelable)
Durée maximale :	36 mois (31/08/26)
Garanties & sûretés :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hypothèque en premier rang, à concurrence de 25 k EUR en principal sur le terrain et les bâtiments à construire.</li><li>• Mandat donné selon les dispositions de l'acte notarié à intervenir et permettant à la S.A. Immomanda (1), à la requête d'ING, de leur conférer hypothèque à concurrence de 5 672 k EUR maximum, en principal sur le bien précité et sur tous les autres immeubles dont le mandant deviendrait propriétaire.</li><li>• Nantissement des créances à charge des acheteurs actuels et futurs des biens immeubles, qui font partie du projet financé.</li><li>• Autorisation expresse donnée à ING Belgique de percevoir au nom de Marcinelle Services tout montant qui sera payé par l'acheteur et d'effectuer toutes les démarches que la banque estimera nécessaires pour la perception des créances gagées.</li><li>• Le montant maximal jusqu'à concurrence duquel les créances par ce gage sont garanties s'élève à 5 697 k EUR.</li></ul>

(1) Immomanda SA est une filiale de ING Belgique SA, utilisée pour les hypothèques et mandats hypothécaires.

Les deux crédits bancaires devraient être remboursés au deuxième trimestre 2026 (acquisition et construction).



## 3.4 Le planning du Projet



## 3.5. Le Projet en chiffres

Postes	Montant		
Vente de Marcinelle Services SRL	<b>12.000.000 €</b>		
Coûts du projet	Montant	Superficie	Coûts/m <sup>2</sup>
Acquisition de Marcinelle Services SRL	3.850.000 €		
Travaux de construction (TVAC)	5.800.000 €	6.074	955 €
<b>Total coûts du projet (avant financier)</b>	<b>9.650.000 €</b>		
Marge avant frais financiers	2.350.000 €		
ROI avant frais financiers	24,4%		
Frais financiers	Montant	En % total	
Intérêts sur crédits bancaires	690.223 €	66,5%	
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	265.625 €	25,6%	
Frais bancaires et de financement	82.656 €	8,0%	
<b>Total frais financiers</b>	<b>1.038.504 €</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Total coûts du projet (incl. financier)</b>	<b>10.688.504 €</b>		
<b>Marge avant impôts</b>	<b>1.311.496 €</b>		
ROI avant impôts	12,3%		
Financement	Montant	En % total	
Crédit bancaire	7.112.000 €	67%	
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.250.000 €	12%	
Avances actionnaires	2.326.504 €	22%	
<b>Total financement</b>	<b>10.688.504 €</b>	<b>100%</b>	

- Le prix de vente convenu est de 12 000 k EUR pour les actions de Marcinelle Services SRL, qui sera propriétaire de la maison d'accueil, soit un prix moyen de 150 k EUR par place d'accueil.
- A l'exception du terrain, Marcinelle Services SRL ne détient aucun autre actif significatif.
- Les coûts de construction estimés sont de 955 EUR TVAC/m<sup>2</sup> et de 867 EUR HTVA/m<sup>2</sup>.
- Le taux de rentabilité sur l'investissement (ROI) est de 12,3% avant impôts.

Note: récupération de la TVA des travaux pas prise en compte; surfaces brutes



## 3.6 Explications concernant achat et revente de Marcinelle Services

MG Health Care SRL a signé en juillet 2023 une convention d'achat de la société Marcinelle Services SRL au prix de 3 850 k EUR incluant la reprise de son endettement (de 1 311 k EUR au 30/09/23).

Le paiement de cette acquisition sera finalisé après la levée de l'emprunt obligataire et financé ainsi:

Crédit bancaire d'acquisition:	1 415 k EUR
Emprunt obligataire:	1 250 k EUR
Avances actionnaire:	<u>1 185 k EUR</u>
Total:	3 850 k EUR

La transaction de vente de Marcinelle Services SRL à GGR SA à la fin du projet permettra à MG Health Care (1):

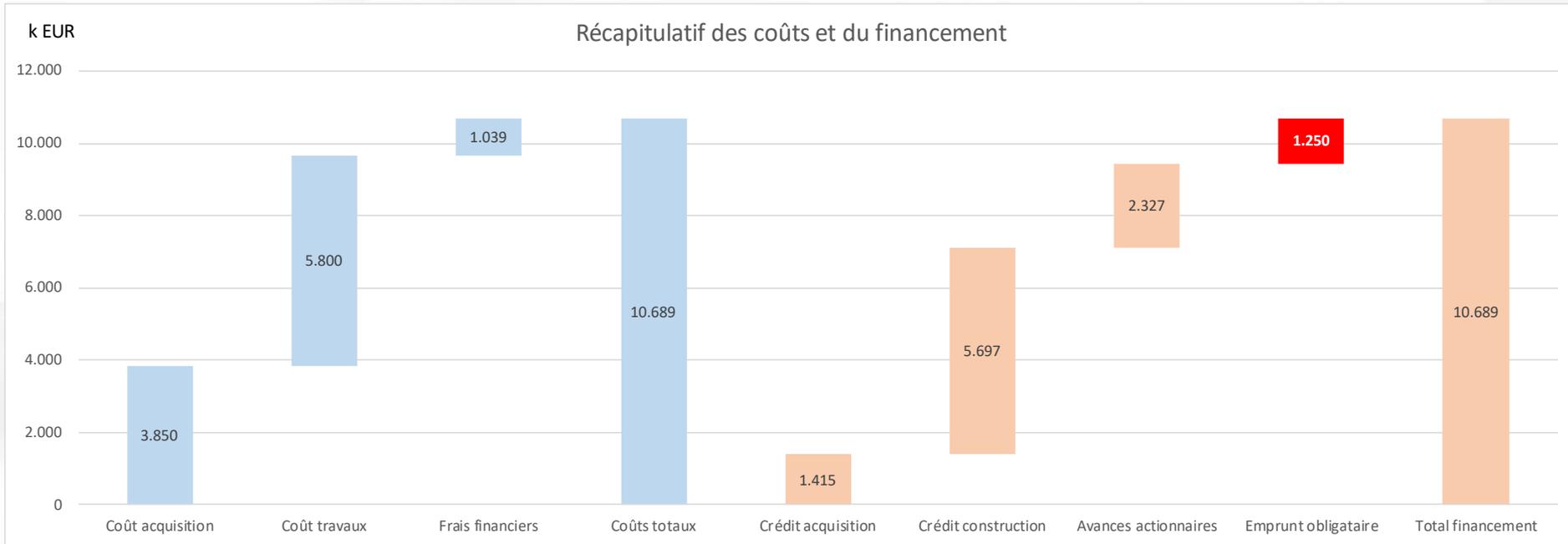
- De rembourser le crédit bancaire pour l'acquisition de Marcinelle Services: 1 415 k EUR
- D'avancer à Marcinelle Services les fonds pour rembourser ses dettes (crédit de construction): 5 697 k EUR (2)
- De payer les intérêts aux obligataires (+ frais): 55 k EUR
- De rembourser les obligataires (**prioritaires** juste après les crédits bancaires): 1 250 k EUR
- De rembourser les avances actionnaires

(1) Voir Plan de trésorerie du Projet

(2) A la fin du projet, Marcinelle Services SRL effectuera une augmentation de capital qui sera souscrite par MG Health Care SRL afin de convertir les avances faites par MG Health Care SRL en capital.



## 3.7 Récapitulatif financier du Projet



## 4. Le porteur de projet

---



**Mélotte Group** est actif depuis 2008 dans le développement immobilier : résidentiel, bureau, retail en Belgique, France et Luxembourg avec de nombreuses réalisations à la clé, ce qui lui confère un important savoir-faire dans le secteur.

Sa volonté est de proposer des projets de caractère et durables qui répondent à l'évolution de l'urbanisation en proposant des finitions de qualité, des espaces de vie et de travail accueillants et confortables.

Le choix d'implantation centrale et stratégique confère à ses développements une réponse à la demande des clients qui sont à la recherche de bâtiments novateurs respectant les normes énergétiques en vigueur. Ils mettent un point d'honneur à travailler avec des partenaires locaux.

[www.melottgroup.com](http://www.melottgroup.com)

## 4. Le porteur de projet et ses représentants

---

**MG Health Care SRL** est actif dans le secteur de l'accueil de personnes handicapées et gère actuellement deux centres qui accueilleront 120 résidents (à travers ses filiales Namur Santé et Verviers Santé).

L'équipe en place est composée de personnes actives dans le secteur depuis de nombreuses années, ce qui lui permet d'offrir un service de qualité et une prise en charge spécifique à chaque patient, et lui vaut d'être reconnue par l'AVIQ (organisme wallon qui a dans ses attributions le secteur du handicap).

MG Health Care a la volonté de développer de nouveaux sites et d'offrir aux résidents un cadre de vie qualitatif se basant sur un projet institutionnel adapté. Les constructions répondront aux dernières normes en vigueur que ce soit d'un point de vue « médical » mais également énergétique.

---

**François Mélotte** est le directeur général de MG Health Care SRL et détient 50% de son capital. Après ses études en commerce extérieur, François Mélotte a débuté en 2008 sa carrière professionnelle dans la promotion immobilière.

**Ioannis Gournis** était comptable-fiscaliste avant de se passionner pour les soins de santé et d'abandonner son métier pour se consacrer à la gestion des résidences et à l'accueil des personnes handicapées. Il détient 50% du capital de MG Health Care SRL et dirige les opérations.



François Mélotte

## 4. Quelques réalisations du porteur de projet

MG Health Care SRL a déjà démarré deux projets (en cours de réalisation) avec BeeBonds (levée des emprunts obligataires aux dates mentionnées):

Chemin de la Caracole, Namur (octobre 2022)



Émission d'un emprunt obligataire de 1 200 k EUR sur deux ans pour la construction d'un centre d'accueil spécialisé pouvant accueillir 80 adultes souffrant d'un handicap. Le gros œuvre est actuellement en cours de construction (bâtiment fermé; travaux de carrelage en cours).

Rue du Prince, Verviers (avril 2023)



Émission d'un emprunt obligataire de 980 k EUR sur 18 mois pour la construction d'un centre d'accueil spécialisé pouvant accueillir 40 adultes souffrant d'un handicap. Le gros œuvre est actuellement en cours de construction (bâtiment fermé; travaux de carrelage en cours).

## 4. Quelques réalisations du porteur de projet

Autres projets réalisés par MG Health Care SRL ou par Mélotte Group SRL:

Hamoir



Construction d'une résidence pour 30 personnes souffrant de handicap.  
Vente en 2020 ; marge de 30%.

Grivegnée



Construction de 27 appartements.  
Vente en 2019 ; marge de 27%.

Bonnelles



Construction de 26 appartements.  
Vente en 2020 ; marge de 28%.

Embourg



Construction de 6 appartements.  
Vente en 2016 ; marge de 22%.

## 5. Le financement obligataire

---

- Emetteur : MG Health Care SRL.
- Montant de l'emprunt obligataire : 1 250 k EUR (minimum 600 k EUR).
- Emission d'obligations soumises au droit belge.
- Durée : 30 mois à partir de la date de versement des fonds sur le compte de l'émetteur MG Health Care SRL.
- Intérêts de 8,5% annuel brut payés annuellement.
- Capitaux empruntés remboursés intégralement à la date d'échéance finale du placement.
- Subordonné aux financements bancaires du Projet visé dans cette note, étant entendu que les financements futurs ne pourront pas empêcher le remboursement obligataire à son terme. Le cas échéant, l'emprunteur s'engage à informer BeeBonds d'une solution de refinancement.
- Les fonds perçus de l'emprunt obligataire seront exclusivement utilisés pour le Projet présenté dans cette note. Ils serviront au financement partiel des travaux de construction et du coût d'achat des actions de Marcinelle Services SRL.
- La vente du Projet servira à rembourser l'emprunt obligataire (après le remboursement des dettes bancaires).
- Communication d'un rapport trimestriel à BeeBonds (qui sera mis à la disposition des obligataires).

## 6. Le plan de trésorerie du Projet au niveau de l'émetteur MG Health Care SRL

Plan de trésorerie pour le Projet Résidence des Closières (part de MG Health Care SRL) :

Cash planning - EUR	A fin sept	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	Total
Cash début de période	0 €	0 €	839.798 €	820.341 €	800.885 €	731.429 €	659.910 €	590.454 €	470.998 €	326.541 €	48.773 €	29.316 €	
<b>Projets</b>													
Acquisition actions Marcinelle Services (1)	0 €	-3.850.000 €											-3.850.000 €
Vente actions Marcinelle Services												12.000.000 €	12.000.000 €
<b>Financement</b>													
Avance actionnaires	500 €	2.326.004 €										-2.326.504 €	0 €
Crédit bancaire - acquisition	0 €	1.415.000 €										-1.415.000 €	0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		1.250.000 €										-1.250.000 €	0 €
Avances de MG Health Care à Marcinelle Services (2)		-100.000 €			-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-100.000 €	-125.000 €	-150.000 €		-5.671.660 €	-6.296.660 €
<b>Frais financiers</b>													
Intérêts bancaires - acquisition	0 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	0 €	-194.563 €
Frais de financement	-500 €	-75.500 €				-2.063 €				-2.063 €		-1.531 €	-81.656 €
Intérêts sur emprunt obligataire		-106.250 €								-106.250 €		-53.125 €	-265.625 €
<b>Cash flow de la période</b>	<b>0 €</b>	<b>839.798 €</b>	<b>-19.456 €</b>	<b>-19.456 €</b>	<b>-69.456 €</b>	<b>-71.519 €</b>	<b>-69.456 €</b>	<b>-119.456 €</b>	<b>-144.456 €</b>	<b>-277.769 €</b>	<b>-19.456 €</b>	<b>1.282.180 €</b>	<b>1.311.496 €</b>
<b>Cash fin de période</b>	<b>0 €</b>	<b>839.798 €</b>	<b>820.341 €</b>	<b>800.885 €</b>	<b>731.429 €</b>	<b>659.910 €</b>	<b>590.454 €</b>	<b>470.998 €</b>	<b>326.541 €</b>	<b>48.773 €</b>	<b>29.316 €</b>	<b>1.311.496 €</b>	<b>1.311.496 €</b>

Source: management

(1) Le paiement pour l'acquisition de Marcinelle Services fin 2023 consiste en 2 539 k EUR pour les actionnaires et 1 311 k EUR pour les créanciers (remboursement des dettes).

(2) Le solde des avances de MG Health Care à Marcinelle Services (soit 6 297 k EUR) sera converti en capital à la fin du Projet.



## 6. Le plan de trésorerie du Projet au niveau de l'émetteur MG Health Care SRL

---

Commentaires sur le plan de trésorerie du Projet au niveau de MG Health Care SRL:

- MG Health Care SRL avancera du cash à Marcinelle Services SRL pour que cette dernière puisse payer ses charges d'intérêt sur son crédit bancaire pour la construction (globalement neutre au niveau des deux sociétés).
- Le paiement à MG Health Care SRL pour la vente de Marcinelle Services SRL en fin de Projet permettra de rembourser le crédit bancaire obtenu pour la construction, via une avance à Marcinelle Services SRL.
- Une augmentation de capital de Marcinelle Services SRL sera réalisée et souscrite par MG Health Care SRL, pour compenser les flux financiers entre MG Health Care SRL et sa filiale Marcinelle Services SRL (conversion des avances de MG Health Care SRL en capital).
- Pas de cash résiduel au niveau de Marcinelle Services SRL au moment de la revente de ses actions par MG Health Care SRL.



## 6. Le plan de trésorerie du Projet au niveau de Marcinelle Services SRL

<b>Cash planning - EUR</b>	<b>A fin sept</b>	<b>T4 2023</b>	<b>T1 2024</b>	<b>T2 2024</b>	<b>T3 2024</b>	<b>T4 2024</b>	<b>T1 2025</b>	<b>T2 2025</b>	<b>T3 2025</b>	<b>T4 2025</b>	<b>T1 2026</b>	<b>T2 2026</b>	<b>Total</b>
Cash début de période	0 €	0 €	94.500 €	79.688 €	54.563 €	69.125 €	73.375 €	67.313 €	100.938 €	149.250 €	110.795 €	25.340 €	
<b>Projets</b>													
Coûts travaux et annexes (TVAC) (1)		-300.000 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €			-5.800.000 €
<b>Financement</b>													
Avance actionnaires													0 €
Crédit bancaire - construction		300.000 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	584.500 €		-5.697.000 €	0 €
Avances de MG Health Care à Marcinelle Services (2)		100.000 €			50.000 €	50.000 €	50.000 €	100.000 €	125.000 €	150.000 €		5.671.660 €	6.296.660 €
<b>Frais financiers</b>													
Intérêts bancaires - construction		-4.500 €	-14.813 €	-25.125 €	-35.438 €	-45.750 €	-56.063 €	-66.375 €	-76.688 €	-85.455 €	-85.455 €	0 €	-495.660 €
Frais de financement		-1.000 €											-1.000 €
<b>Cash flow de la période</b>	<b>0 €</b>	<b>94.500 €</b>	<b>-14.813 €</b>	<b>-25.125 €</b>	<b>14.563 €</b>	<b>4.250 €</b>	<b>-6.063 €</b>	<b>33.625 €</b>	<b>48.313 €</b>	<b>-38.455 €</b>	<b>-85.455 €</b>	<b>-25.340 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Cash fin de période</b>	<b>0 €</b>	<b>94.500 €</b>	<b>79.688 €</b>	<b>54.563 €</b>	<b>69.125 €</b>	<b>73.375 €</b>	<b>67.313 €</b>	<b>100.938 €</b>	<b>149.250 €</b>	<b>110.795 €</b>	<b>25.340 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

Source: management

(1) Les flux de trésorerie liés à la récupération de la TVA sur le coût des travaux ne sont pas pris en compte dans ce plan de trésorerie.

(2) Le solde des avances de MG Health Care à Marcinelle Services (soit 6 297 k EUR) sera converti en capital à la fin du Projet.



## 6. Le plan de trésorerie du Projet (MG Health Care + Marcinelle Services)

Cash planning - EUR	A fin sept	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	Total
Cash début de période	0 €	0 €	934.298 €	900.029 €	855.448 €	800.554 €	733.285 €	657.766 €	571.935 €	475.791 €	159.568 €	54.656 €	
<b>Projets</b>													
Acquisition actions Marcinelle Services (1)	0 €	-3.850.000 €											-3.850.000 €
Coûts travaux et annexes (TVAC)		-300.000 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €			-5.800.000 €
Vente actions Marcinelle Services												12.000.000 €	12.000.000 €
<b>Financement</b>													
Avance actionnaires	500 €	2.326.004 €										-2.326.504 €	0 €
Crédit bancaire - acquisition	0 €	1.415.000 €										-1.415.000 €	0 €
Crédit bancaire - construction		300.000 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	584.500 €		-5.697.000 €	0 €
Emprunt obligataire via BeeBonds		1.250.000 €										-1.250.000 €	0 €
<b>Frais financiers</b>													
Intérêts bancaires - acquisition		-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	0 €	-194.563 €
Intérêts bancaires - construction		-4.500 €	-14.813 €	-25.125 €	-35.438 €	-45.750 €	-56.063 €	-66.375 €	-76.688 €	-85.455 €	-85.455 €	0 €	-495.660 €
Frais de financement	-500 €	-76.500 €				-2.063 €				-2.063 €		-1.531 €	-82.656 €
Intérêts sur emprunt obligataire		-106.250 €								-106.250 €		-53.125 €	-265.625 €
<b>Cash flow de la période</b>	<b>0 €</b>	<b>934.298 €</b>	<b>-34.269 €</b>	<b>-44.581 €</b>	<b>-54.894 €</b>	<b>-67.269 €</b>	<b>-75.519 €</b>	<b>-85.831 €</b>	<b>-96.144 €</b>	<b>-316.224 €</b>	<b>-104.911 €</b>	<b>1.256.840 €</b>	<b>1.311.496 €</b>
<b>Cash fin de période</b>	<b>0 €</b>	<b>934.298 €</b>	<b>900.029 €</b>	<b>855.448 €</b>	<b>800.554 €</b>	<b>733.285 €</b>	<b>657.766 €</b>	<b>571.935 €</b>	<b>475.791 €</b>	<b>159.568 €</b>	<b>54.656 €</b>	<b>1.311.496 €</b>	<b>1.311.496 €</b>

Source: management

(1) Le paiement pour l'acquisition de Marcinelle Services fin 2023 consiste en 2 539 k EUR pour les actionnaires et 1 311 k EUR pour les créanciers (remboursement des dettes).

Note : plan global de trésorerie du Projet pour les deux sociétés impliquées (MG Health Care SRL et Marcinelle Services SRL).



## 7. Forces du Projet

---

- ✓ Solide expérience du porteur de projet en immobilier et plus spécifiquement dans les maisons d'accueil spécialisées (dont deux projets à Namur et à Verviers avec BeeBonds).
- ✓ Promesse d'achat des actions de Marcinelle Services SRL par GGR SA à la fin du projet.
- ✓ Garanties données par le porteur de projet.
- ✓ Demande importante pour des maisons d'accueil spécialisées / manque de structures d'accueil pour les personnes souffrant d'un handicap.

## 7. Points d'attention du Projet

---

**Risques liés au développement** : le risque de développement est nul (permis d'urbanisme déjà obtenu).

**Risque de construction** : bien qu'il s'agisse d'un porteur de projet expérimenté, le risque de construction est modéré (coût des matériaux, sous-traitant défaillant, intempéries, ...).

**Risque de commercialisation** : le risque de commercialisation est très faible, compte tenu de la promesse d'achat de GGR SA.

**Risque de taux d'intérêt** : taux variable des crédits ING.

MG Health Care SRL étant une société active dans les opérations immobilières, celle-ci continuera à acquérir des biens. Ces coûts seront financés par diverses ressources telles que des emprunts bancaires, de l'emprunt obligataire, des avances diverses et les marges des projets. La rentabilité de ces projets futurs ne peut être estimée et pourrait impacter la capacité de MG Health Care SRL à rembourser les obligataires.

## 8. Les états financiers de MG Health Care SRL

<b>Bilan</b>	<b>31-12-21</b>	<b>31-12-22</b>	<b>30-09-23 PF</b>
<b>Actif</b>			
Frais d'établissement	118	0	0
Actifs immobilisés	2.338	3.858.014	5.407.071
Immobilisations corporelles	2.338	2.014	1.071
Immobilisations financières		3.856.000	5.406.000
Actifs circulants	1.779	1.651.095	2.509.704
Créances à plus d'un an		1.208.308	1.208.308
Créances à un an au plus			
Créances commerciales	0	0	1.768
Autres créances	1.760	437.042	1.144.788
Valeurs disponibles	19	5.742	154.839
Comptes de régularisation	0	3	0
<b>Total actifs</b>	<b>4.234</b>	<b>5.509.109</b>	<b>7.916.774</b>
<b>Passif</b>			
Capitaux propres	-4.785	-122.297	-345.543
Apport	2.000	2.000	2.000
Bénéfice (perte) reporté(e)	-6.785	-124.297	-347.543
Provisions et impôts différés	0	0	0
Dettes	9.019	5.631.406	8.262.317
Dettes à plus d'un an	0	5.604.985	6.834.984
Dettes financières	0	3.504.090	4.834.090
Autres dettes	0	2.100.894	2.000.894
Dettes à un an au plus	9.019	26.421	1.427.333
Dettes financières	0	0	1.275.518
Dettes commerciales	125	0	0
Dettes fiscales, salariales et sociales	0	2.985	0
Autres dettes	8.837	14.087	142.543
Comptes de régularisation	57	9.349	9.271
<b>Total passif</b>	<b>4.234</b>	<b>5.509.109</b>	<b>7.916.774</b>

Bilans au 31-12 (PF = situation pro forma au 30-09-23) - EUR

### Commentaires sur le bilan

- Immobilisations financières = participations dans les filiales Marcinelle Santé, Namur Santé, Verviers Santé, Namur Services et Olympus Immo.
- Les Autres créances (à moins d'un an et à plus d'un an) sont des avances à François Mélotte et à des sociétés liées.
- Les Dettes financières à plus d'un an incluent les emprunts subordonnés émis via BeeBonds pour les projets Chemin de la Caracole (1200 k EUR levés en novembre 2022) et Rue du Prince (980 k EUR levés en avril 2023), un crédit bancaire de 2 400 k EUR, des crédits envers des personnes ou sociétés liées pour 2 001 k EUR et un crédit à terme pour 570 k EUR (au 30-09-23).

## 8. Les états financiers de MG Health Care SRL

Compte de résultats (situation au 30-09-2023 pro forma) - EUR

<b>Compte de résultats</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Jan-sept 23</b>
Durée (en mois)	10 mois	12 mois	9 mois
Chiffre d'affaires	0	0	0
- Approvisionnements et marchandises	-5.268	-89.438	0
= Marge brute	-5.268	-89.438	0
- Services & biens divers	0	0	-87.086
- Rémunérations & charges sociales	0	0	-442
- Autres charges d'exploitation	-348	-348	0
= EBITDA	-5.616	-89.786	-87.528
- Amortissements & réductions de valeurs	-1.161	-1.367	-944
= EBIT (= résultat d'exploitation)	-6.777	-91.153	-88.472
+ Produits financiers	0	0	548
- Charges financières	-8	-26.360	-135.322
= Résultat avant impôts	-6.785	-117.512	-223.246
- Impôts	0	0	0
= Résultat net de l'exercice	-6.785	-117.512	-223.246
Cash flow (résultat net + amortissements)	-5.624	-116.145	-222.302

PF = Pro forma

### Commentaires sur le compte de résultats

- La société a été créée le 26-02-21 : premier exercice (2021) d'environ 10 mois.
- La société n'a pas encore eu de revenus; elle en aura en 2024 – 2025 quand elle revendra ses participations dans Namur Services, dans Olympus Immo et dans Marcinelle Services.

## 8. Les états financiers de Marcinelle Services SRL

Bilans au 31-12 (PF = situation pro forma au 30-09-23 )- EUR

Bilan	31-12-20	31-12-21	31-12-22	30-09-23 PF
<b>Actif</b>				
Frais d'établissement	686	501	315	175
Actifs circulants	1.151.538	1.152.285	1.199.073	1.195.258
Stocks et commandes en cours d'exécution	1.150.866	1.151.197	1.190.753	1.195.253
Créances à un an au plus	99	612	8.118	5
Valeurs disponibles	572	477	202	0
<b>Total actifs</b>	<b>1.152.224</b>	<b>1.152.785</b>	<b>1.199.387</b>	<b>1.195.433</b>
<b>Passif</b>				
Capitaux propres	-15.411	-35.969	-75.476	-115.766
Apport	5.000	5.000	5.000	5.000
Bénéfice (perte) reporté(e)	-20.411	-40.969	-80.476	-120.766
Dettes	1.167.635	1.188.754	1.274.864	1.311.199
Dettes à plus d'un an	0	0	35.505	46.505
Autres dettes	0	0	35.505	46.505
Dettes à un an au plus	1.167.635	1.188.754	1.239.359	1.264.694
Dettes financières	805.000	805.000	805.000	808.989
Dettes commerciales	1.804	1.347	1.158	-2.586
Autres dettes	353.645	368.421	408.117	433.317
Comptes de régularisation	7.186	13.986	25.084	24.974
<b>Total passif</b>	<b>1.152.224</b>	<b>1.152.785</b>	<b>1.199.387</b>	<b>1.195.433</b>

### Commentaires sur le bilan

- Stock & commandes en cours d'exécution = terrain à Marcinelle.
- 805 k EUR de dette financière pour acquisition du terrain, remboursé en octobre 2023.
- Les autres dettes incluent les comptes courants vis-à-vis de François Mélotte et de son partenaire Guillaume Grosjean, ainsi qu'envers certaines sociétés liées.

## 8. Les états financiers de Marcinelle Services SRL

Compte de résultats (situation au 30-09-2023 pro forma) - EUR

<b>Compte de résultats</b>	<b>2019-20</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>jan-sept 23 PF</b>
<u>Durée (en mois)</u>	<u>15,4 mois</u>	<u>12 mois</u>	<u>12 mois</u>	<u>9 mois</u>
Marge brute	0	0	0	0
- Services & biens divers	-450	-1.083	-957	0
- Autres charges d'exploitation	-695	-421	-1.377	0
= EBITDA	-1.145	-1.504	-2.333	0
- Amortissements & réductions de valeurs	-243	-186	-186	-139
= EBIT (= résultat d'exploitation)	-1.388	-1.690	-2.519	-139
- Charges financières	-19.023	-18.868	-36.988	-40.150
= Résultat avant impôts	-20.411	-20.558	-39.508	-40.290
= Résultat net de l'exercice	-20.411	-20.558	-39.508	-40.290
Cash flow (résultat net + amortissements)	-20.168	-20.372	-39.322	-40.150

PF = Pro forma

Commentaires sur le compte de résultats

- La société a été créée le 18-09-19 : premier exercice (2019-20) d'environ 15,4 mois.
- Compte de résultats = principalement les charges financières liées au crédit bancaire pour l'achat du terrain et aux autres dettes.

## 8. Les états financiers de Mélotte Group SRL

<b>Bilan</b>	<b>31-12-20</b>	<b>31-12-21</b>	<b>31-12-22</b>
<b>Actif</b>			
Actifs immobilisés	105.136	113.828	711.582
Immobilisations corporelles	10.976	10.488	5.904
Immobilisations financières	94.160	103.340	705.678
Actifs circulants	542.953	1.469.799	2.920.107
Créances à plus d'un an			
Autres créances	0	0	2.198.215
Stocks et commandes en cours d'exécution	115.017	116.904	0
Créances à un an au plus			
Créances commerciales	2.324	1.125	170.751
Autres créances	422.755	1.325.900	531.188
Valeurs disponibles	837	23.554	10.576
Comptes de régularisation	2.021	2.316	9.377
<b>Total actifs</b>	<b>648.089</b>	<b>1.583.627</b>	<b>3.631.689</b>
<b>Passif</b>			
Capitaux propres	-55.138	402.316	2.017.439
Apport	6.200	6.200	6.200
Réserves	0	396.100	2.011.200
Bénéfice (perte) reporté(e)	-61.338	16	39
Provisions et impôts différés	0	0	0
Dettes	703.227	1.181.310	1.614.251
Dettes à plus d'un an	437.331	3.687	0
Dettes financières	7.331	3.687	0
Autres dettes	430.000	0	0
Dettes à un an au plus	265.896	1.177.623	1.614.251
Dettes financières	3.599	3.643	3.687
Dettes commerciales	4.502	18.091	21.215
Dettes fiscales, salariales et sociales	0	39.610	201.120
Autres dettes	254.402	1.100.487	1.349.411
Comptes de régularisation	3.392	15.792	38.818
<b>Total passif</b>	<b>648.089</b>	<b>1.583.626</b>	<b>3.631.690</b>

Bilans au 31-12 - EUR

### Commentaires sur le bilan

- Immobilisations financières: Mélotte Group SRL, créée en 2015 et détenue à 100% par François Mélotte, détient une douzaine de filiales (SPV créées pour des projets immobiliers de François Mélotte).
- Autres créances (à plus d'un an et à un an au plus) = avances et compte courant François Mélotte.
- Autres dettes = principalement des dettes envers des filiales.

## 8. Les états financiers de Mélotte Group SRL

### Compte de résultats - EUR

<b>Compte de résultats</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Chiffre d'affaires	0	58.606	31.300
+ Variation en-cours de fabrication & commandes en cours	1.784	1.887	0
+ Autres produits d'exploitation	13.375	3.701	178.973
- Approvisionnements et marchandises	-1.784	-60.493	0
= Marge brute	13.375	3.701	210.273
- Services & biens divers	-35.892	-80.373	-34.197
- Autres charges d'exploitation	-13.901	-4.596	-180.307
= EBITDA	-36.419	-81.268	-4.231
- Amortissements & réductions de valeurs	-3.789	-3.829	-4.584
= EBIT (= résultat d'exploitation)	-40.207	-85.097	-8.815
+ Produits financiers récurrents	1.770	14.269	479.657
+ Produits financiers non-récurrents	0	585.055	1.350.662
- Charges financières	-3.645	-17.163	-44.870
= Résultat avant impôts	-42.082	497.064	1.776.634
- Impôts	0	-39.610	-161.510
= Résultat net de l'exercice	-42.082	457.454	1.615.124
Bénéfice à affecter aux réserves	0	396.100	1.615.100

### Commentaires sur le compte de résultats

- Les Autres produits d'exploitation consistent principalement en des frais à refacturer aux différentes filiales, et liés aux chantiers de construction (en 2022); ils sont en grande partie compensés par les Autres charges d'exploitation.
- Produits financiers récurrents (en 2022) = boni de liquidation de la société Aravis Immo.
- Produits financiers non-récurrents: plus-value sur la cession des actions des filiales Hamoir Services (en 2021) et Namur Services (en 2022).

# Annexe : analyse des prix d'acquisition de biens comparables

---

Description et adresse	Prix	Capacité	Prix/résident
Centre d'accueil spécialisé, Chemin de la Caracole, Namur	11 900 k EUR	80 places	149 k EUR
Centre d'accueil spécialisé, Rue du Prince, Verviers	6 000 k EUR	40 places	150 k EUR

BeeBonds  
Avenue des Volontaires 19  
1160 Auderghem

+32 (0)2 896 92 98  
[Hello@beebonds.com](mailto:Hello@beebonds.com)

[BeeBonds.com](https://BeeBonds.com)

