



Projet 'Rue du Prince' – Développement d'un centre d'accueil pour personnes souffrant d'un handicap

Emission obligataire

Par **MG Health Care SRL**

Mélotte François

Gournis Ioannis

Note descriptive réalisée par

Deloitte.
Private

Avril 2023



Table des matières

I.	La synthèse	p.3	
II.	Le porteur de projet	p.4	
III.	Les projets antérieurs du groupe Mélotte		p.6
IV.	La description du projet	p.8	
V.	La localisation	p.12	
VI.	Le planning d'exécution	p.13	
VII.	La rentabilité attendue	p.14	
VIII.	La demande de financement et analyse des risques		p.15
IX.	Les financements en cours	p.16	
X.	Les financements à venir	p.18	
XI.	Le plan de trésorerie	p.19	
XII.	Les comptes annuels de la SRL MG Health Care et la SRL Olympus Immo		p.20
XIII.	Disclaimer	p.22	

I. La synthèse



L'objet du financement

- Le projet '**Rue du Prince**' : Construction d'un centre d'accueil pouvant accueillir 40 adultes souffrants d'un handicap. Le projet est réalisé par Olympus Immo SRL qui sera acquis par MG Health Care SRL durant le T2/2023.
- L'acquisition par MG des parts d'Olympus Immo SRL et les travaux réalisés dans cette dernière seront financés via des crédits bancaires et l'emprunt obligataire.
- Une partie de l'emprunt obligataire dans MG sera prêtée à Olympus Immo SRL (prêt interco).



Le bien immobilier

- Le centre d'accueil sera composé de **3 bâtiments et d'une série d'emplacements de parking** :
 - 2 blocs seront destinés aux logements des résidents et comprendront 20 lits chacun
 - 1 bloc comprendra une cuisine, des locaux et des bureaux administratifs
 - 22 places de parking
- Le projet étant déjà bien avancé (environ 20% des coûts de construction), un acquéreur a déjà signé une promesse d'achat. Celle-ci date du T4/2022 et est valide jusqu'au T2/2025.



Les chiffres clés

- Vente totale : EUR 6,0m
- Coûts d'acquisition de Olympus Immo : EUR 1,5m
- Coûts des travaux : EUR 3,1m
- Frais financiers : EUR 0,4m
- ROI : **21%**



Le financement obligataire

- Montant de l'emprunt : EUR 980k
- Taux d'intérêts : **8,00% / an**
- Durée : 1,5 ans
- Garantie : Garantie première demande



La localisation

- Le centre d'accueil est situé à **Verviers**
- Il est situé à proximité :
 - du bord de La Vesdre ;
 - du CHR de Verviers ;
 - du centre de Verviers ;
- Il bénéficie d'une bonne accessibilité via **la N61**

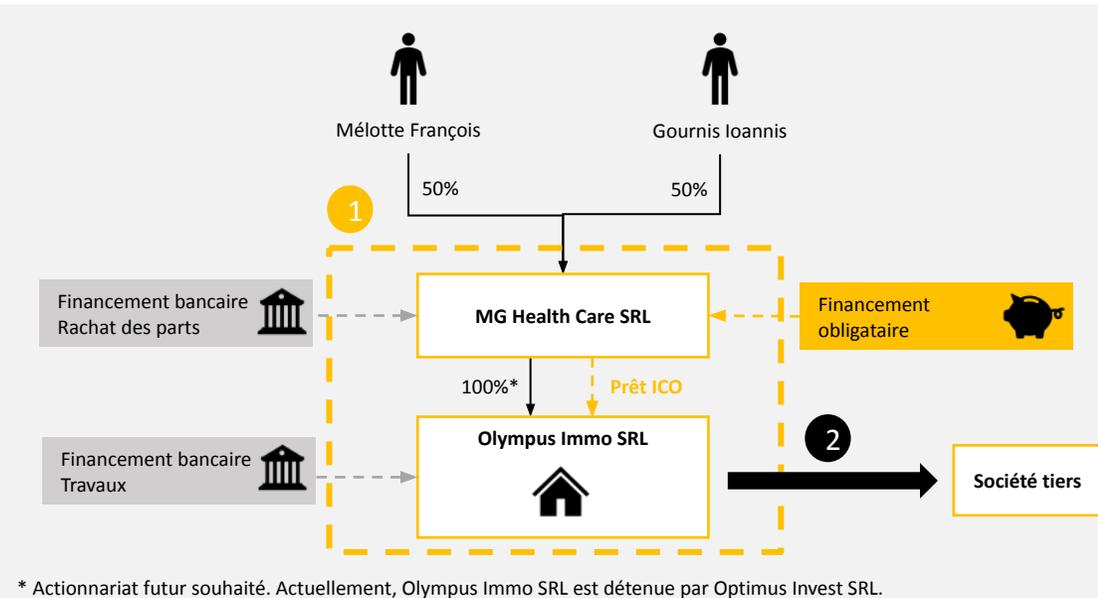


Le calendrier

- < 2022 : Acquisition du terrain par Olympus Immo, obtention du permis et démolition du bâti existant
- T2/2022 : Début des constructions par Olympus Immo SRL
- T2/2023 : Acquisition de Olympus Immo SRL par MG Health Care SRL + Emprunt obligataire et crédits bancaires
- T2/2024 : Fin des constructions des 3 bâtiments
- T3/2024 : Réception provisoire des 3 bâtiments
- T4/2024 : Vente de Olympus Immo SRL à un tiers et remboursement de l'emprunt obligataire et des crédits bancaires

II. Le porteur de projet

Structure juridique et contexte



1 Le groupe Mélotte, au travers de sa société MG Health Care SRL, ci-après dénommée « MG », a pour ambition d'acquérir, via un share deal, la société Olympus Immo SRL, ci-après dénommée 'Olympus' et, elle-même détenue par 'Optimus Invest SRL' dont l'actionnaire est M. François Mélotte.

Cette dernière détient un terrain sis « Rue du Prince 12 » à Verviers sur lequel le groupe a entamé des travaux en 2021 afin de développer un ensemble immobilier dédié à l'accueil de 40 personnes en situation de handicap et qui sera exploité par une autre société du groupe 'Verviers Santé SRL'.

MG Health Care décide de faire appel à BeeBonds pour financer une partie du prix d'acquisition de la société Olympus Immo SRL et refinancer une partie des travaux. Cela permettra au groupe Mélotte de développer de nouveaux projets.

2 A la réception provisoire du projet prévue pour le T3 2024, la société Olympus sera vendue via un share deal à une société tiers. Une promesse d'achat a été signée et acceptée au T4/2022. Ses effets prennent fin au T2/2025.

Société qui détiendra 100% des actions d'Olympus Immo SRL :

- **Nom et forme juridique :** MG Health Care SRL
- **Constitution :** Créée le 26 février 2021
- **N° d'entreprise :** BE 0764.430.175
- **Adresse :** Rue Joseph Deflandre 160, boîte 1, 4053 Chaudfontaine
- **Administrateurs :** Gournis Ioannis et Mélotte François
- **Activité :** Accueil des personnes à déficience mentale

Société qui réalisera le projet :

- **Nom et forme juridique :** Olympus Immo SRL
- **Constitution :** Créée le 26 septembre 2019
- **N° d'entreprise :** BE 0734.962.466
- **Adresse :** Rue Joseph Deflandre 160, boîte 1, 4053 Embourg
- **Administrateur :** Mélotte François
- **Activité :** Promotion immobilière, construction, œuvres d'art et prestations de services

II. Le porteur de projet

Mélotte Group



« **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 savoir-faire dans le secteur ».

« Notre 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 nos développements, une réponse à la demande des clients qui sont à la recherche de **bâtiments novateurs respectant les normes énergétiques** en vigueur. Nous mettons un point d'honneur à travailler avec des **partenaires locaux** ».

Source : <https://www.melottegroup.com/>

MG Health Care



MG Health Care est active dans le secteur de l'**accueil de personnes handicapées** et gère actuellement **trois centres qui accueillent 100 résidents**.

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 qui vont être construits et d'offrir aux résidents un cadre de vie qualitatif se basant sur un projet institutionnel à chaque fois adapté. Les constructions répondront aux dernières normes en vigueur que ce soit d'un point de vue « médical » mais également énergétique.

Source : Management

Actionnaires de MG Health Care



**Mélotte
François**

Après ses études en commerce extérieur, **François Mélotte** a débuté en 2008 sa carrière professionnelle dans la promotion immobilière. Son premier projet fût le « projet de Wanze » comportant 16 appartements.

Aujourd'hui, monsieur Mélotte est le directeur général de Mélotte Group.



**Gournis
Ioannis**

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.

Aujourd'hui, monsieur Gournis est à la direction de l'activité de MG Health Care.

III. Les projets antérieurs (non exhaustif) du groupe Mélotte

1 Hamoir – Résidence pour personnes souffrantes de handicap



Hamoir



Vente en 2020



Marge de 30%

2 Grivegnée – 27 appartements



Grivegnée



Vente en 2019



Marge de 27%

3 Bonnelles – 26 appartements



Bonnelles



Vente en 2020



Marge de 28%

4 Embourg – 6 appartements



Embourg



Vente en 2016



Marge de 22%

Source : Management

III. Les projets antérieurs (non exhaustif) du groupe Mélotte – Projet financé par BeeBonds

5

Chemin de la Caracole – Résidence pour personnes souffrantes de handicap



Construction d'un centre d'accueil pouvant accueillir 80 adultes souffrants d'un handicap



Jambes



Date d'émission : 23/11/2022



Date d'échéance : 22/11/2024



Marge de 16%

Update du projet au T1/2023



Le projet se déroule conformément aux plans et au planning prévisionnel



A propos du timing, la phase de développement est terminée et les constructions des différents blocs ont débuté. Ce qui est conforme au planning annoncé.

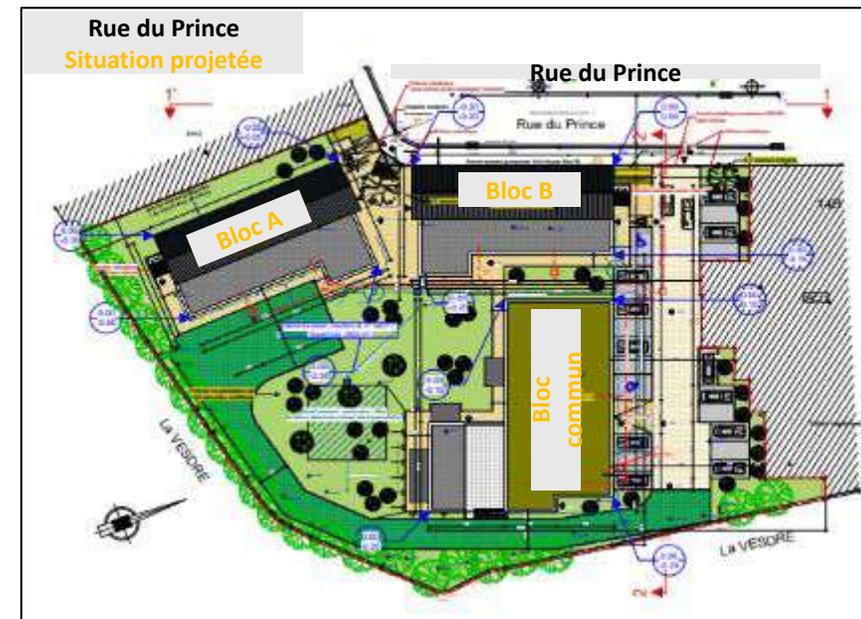
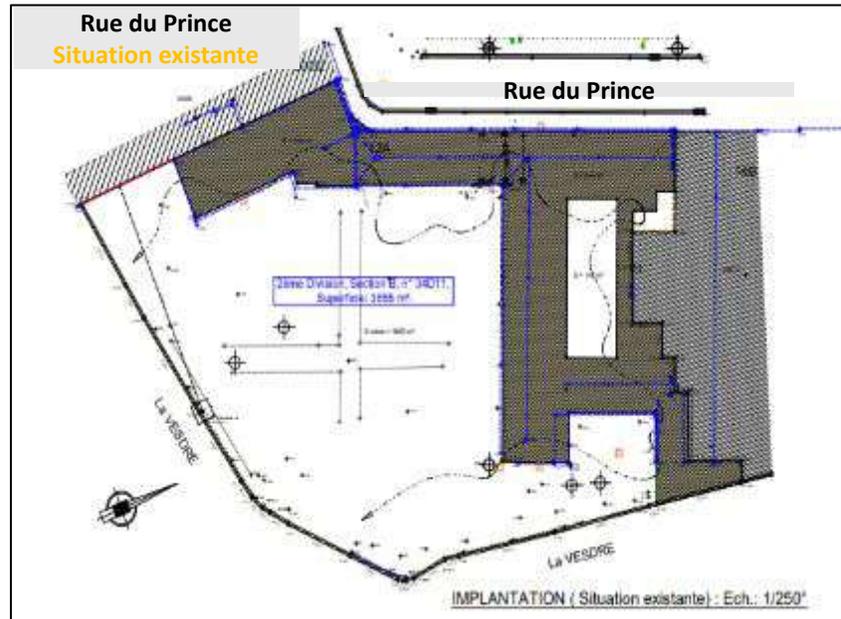


Concernant le cash planning, les coûts réels sont conformes aux coûts projetés.

Source : Management

IV. La description du projet

'Rue du Prince' en bref...



Construction d'un centre pouvant accueillir 40 personnes en situation de handicap. Celui-ci sera composé de **3 bâtiments (Bloc A, Bloc B & Bloc commun)**. Les blocs A et B comprendront 20 lits chacun et seront destinés aux logements des résidents. Le bloc commun comprendra une cuisine, des locaux, des bureaux administratifs, etc.



Localisé Rue du Prince 12A à 4800 **Verviers**



Cadastré Section B numéro 34 D11 P0000 pour une superficie totale de **3.510 m²**



L'ensemble immobilier disposera de **panneaux photovoltaïques** en toiture, sera alimenté d'une **pompe à chaleur**, prévoira l'installation de **bornes de recharge pour véhicules électriques** et comprendra des **espaces végétalisés**



Architecte '**ARCH&pure**'



A la fin des travaux, Olympus Immo sera vendu à une société tiers via un **share deal** pour un montant de EUR **6,0m hors frais de transaction**

IV. La description du projet

'Rue du Prince' aujourd'hui...



Source : Management

IV. La description du projet

'Rue du Prince' demain...



IV. La description du projet

'Rue du Prince' demain...

Bloc A

	R+2	7	1	1	Façade latérale droite	Façade latérale gauche
	R+1	7	1	1		
	RDC	6	1	1		

Bloc B

	R+2	7	1	1	Façade latérale droite	Façade latérale gauche
	R+1	7	1	1		
	RDC	6	1	1		

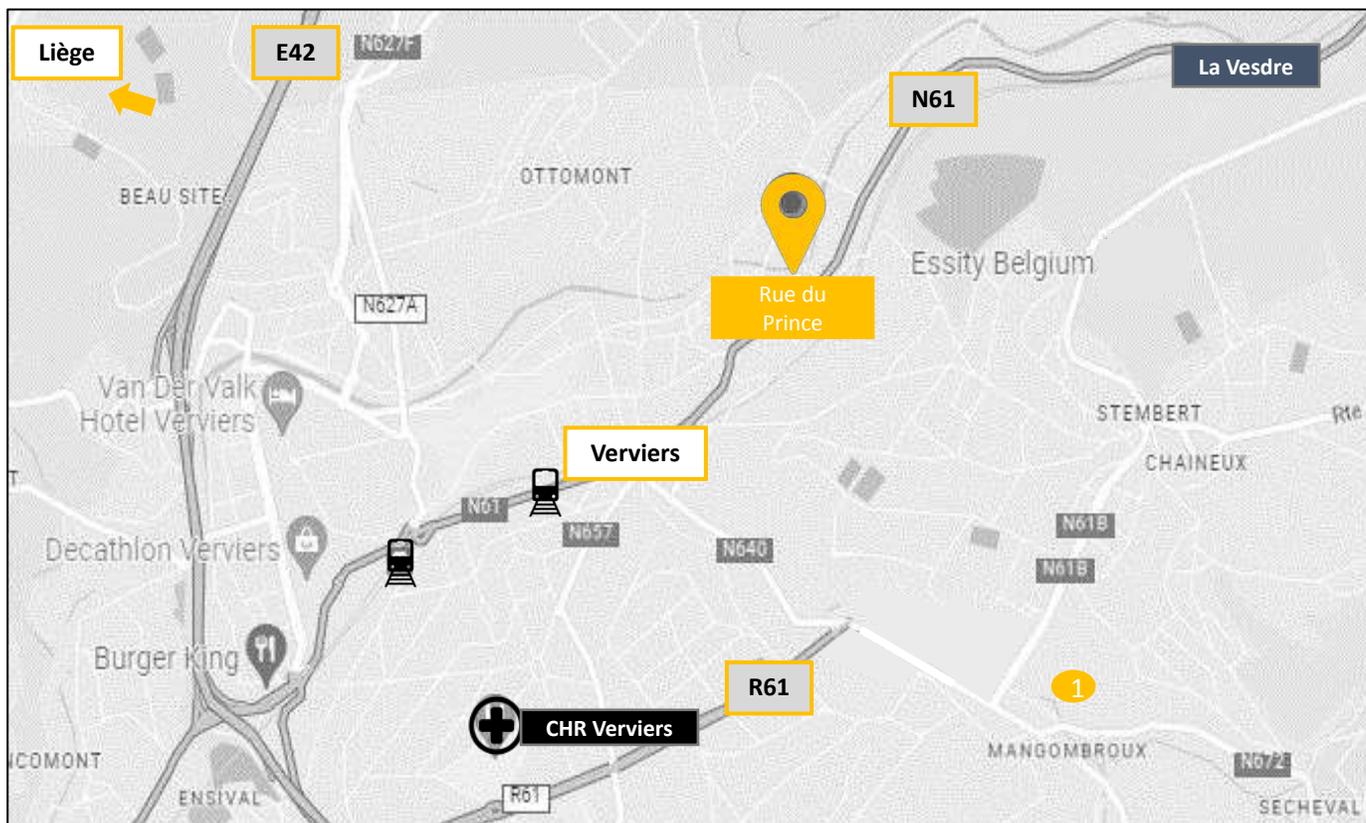
Bloc commun

	R+1	4 salles polyvalentes	3 salles de kiné/soins	2 salles de snoezelen/ espace détente	
	RDC	3 bureaux	2 salles à manger	1 cuisine	22 parkings

* RDC = Rez-de-chaussée

V. La localisation

Le site est situé à 3 km au nord-est de Verviers, soit moins de 10 min en voiture et bénéficie d'une bonne accessibilité via la N61.



L'environnement

Le projet est situé près de Verviers, à proximité :

- du bord de La Vesdre ;
- du CHR Verviers (3km) ;
- du centre de Verviers (3km) ;

L'accessibilité

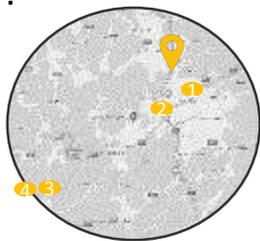


Trains : les Gares de Verviers-Palais et Verviers-Central se trouvent à moins de 3 km du centre d'accueil ;



Voitures : le site est accessible en voiture via la N61 et se trouve non loin de l'E42.

Localisation :



A noter que plusieurs centres d'accueil pour personnes souffrants d'un handicap se trouvent dans un rayon de 15 km :

- 1 « Le Thiniheid » est un centre d'accueil pour personnes adultes présentant une déficience intellectuelle, physique ou sensorielle (3 km) ;
- 2 « Le Houppier », foyer d'accompagnement de personnes en situation de handicap (6 km) ;
- 3 « Vaphis Asbl », hébergement de personnes adultes handicapées (14 km) ;
- 4 « Résidence du Fort », centre d'hébergement qui accueille 20 résidents âgés de 30 à 66 ans en situation de handicap (15 km).

VI. Le planning d'exécution

Planning	< 2022	2022				2023				2024			
		T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024
Acquisition terrain et obtention du permis	■												
Acquisition de Olympus Immo par MG			□				■						
Développement	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Construction			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Réceptions provisoires						□						■	
Vente de Olympus Immo à une société tiers										□		■	■
Financement obligataire							+ EUR 980k						- EUR 980k

Source : management

- Le terrain a été acquis par Olympus Immo en 2020 et le permis a quant à lui été octroyé en 2021 ;
 - L'acquisition de Olympus par MG sera réalisée au T2/2023 ;
 - Les travaux sont réalisés dans Olympus Immo. Ceux-ci ont débuté au T2/2022 et se termineront environ 2 ans plus tard au T2/2024 ;
 - La cession de 100% des actions de Olympus Immo à une société tiers (Promesse d'achat datée de novembre 2022 et valide 2,5 ans) est estimée pour le T4/2024 sachant qu'elle est conditionnée selon les modalités suivantes :
 - ✓ La construction de trois immeubles comprenant au total 40 chambres et les bâtiments annexes conformément au permis d'urbanisme ;
 - ✓ La réception provisoire des trois immeubles susmentionnés ;
 - ✓ L'ensemble des bâtiments seront intégralement terminés (cuisine, peinture des bâtiments, équipements électriques, chauffage-sanitaire,...).
- Le financement obligataire est octroyé pour 1,5 ans et sera remboursé le même jour que la cession des actions de Olympus Immo.

VII. La rentabilité attendue

Share deal - En EUR		
		Prix de vente
Share Deal - Cession		6.000.000 €
Vente de Olympus Immo à un tiers		6.000.000 €
Coûts du projet - En EUR		
	% des coûts	Coûts
Share Deal - Acquisition de Olympus Immo par MG		1.550.000 €
Remboursement des comptes courants créditeurs dans Olympus	17,1%	789.801 €
Prix des actions		760.199 €
Projet - Après rachat de Olympus Immo par MG		3.058.266 €
Remboursement des dettes fournisseurs - TVAC	14,9%	687.071 €
Développement - TVAC	2,7%	124.684 €
Construction - TVAC	48,7%	2.246.511 €
Total coûts du projet	68,6%	4.608.266 €
Financement - En EUR		
Crédits bancaires		3.212.949 €
Crédit bancaire - Travaux		2.642.949 €
Crédit bancaire - Acquisition de Olympus Immo par MG		570.000 €
Empunt obligataire via BeeBonds		980.000 €
Capitaux propres/avances du groupe Mélotte		- €
Total financement		4.192.949 €
Frais financiers - En EUR		
Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition terrain + travaux		140.497 €
Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition de Olympus Immo par MG		38.475 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		117.600 €
Frais bancaires et de financement		62.976 €
Total frais financiers		359.548 €
Marge avant impôt		1.032.185 €
ROI		21%

Source : management

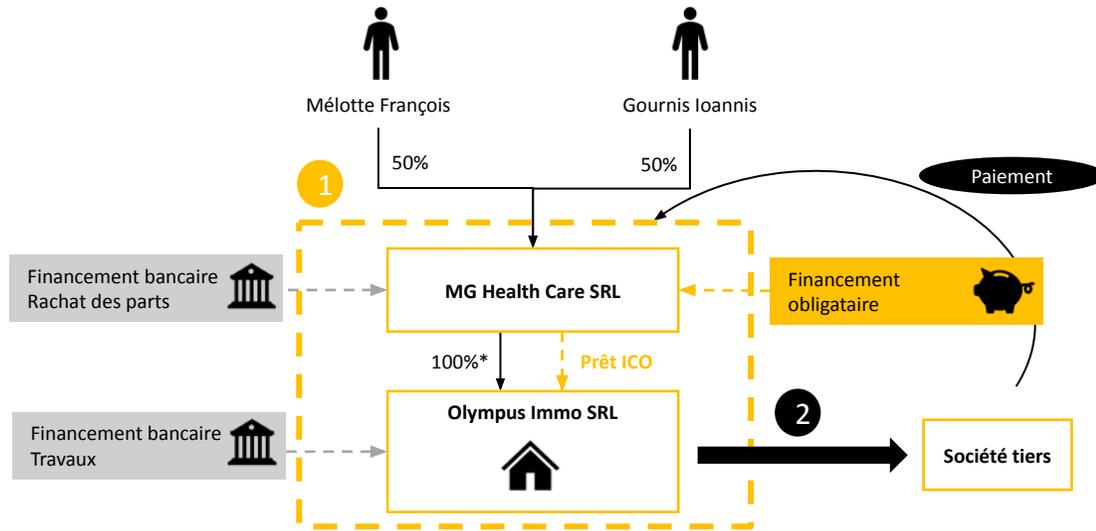
- La cession des actions de Olympus Immo à une société tiers s'élève à EUR 6,0m compte tenu de la convention signée. Deloitte n'a pas vérifié le risque fiscal lié au share deal 'immobilier' ;
- La cession des actions de Olympus Immo à MG s'élève à EUR 1.550k. Le financement de cette transaction est détaillé à la page suivante ;
- Les coûts des travaux dans Olympus sont TVAC. Deloitte n'a pas réalisé d'analyse TVA ;
- Le management a confirmé que les travaux sont réalisés sous enveloppe fermée à un prix de EUR 1.125€/m². Ce prix se base sur le coût total des travaux (coûts payés avant et après rachat de Olympus par MG) ;
- Le financement bancaire lié aux travaux est octroyé pour un montant de EUR 3.408k mais n'est tiré qu'à hauteur de EUR 2.643k. Cette différence permettra de couvrir les imprévus éventuels (suppléments). A noter que ce crédit bancaire finance :
 - ✓ Les factures HTVA ouvertes et à venir au moment de l'acquisition des parts de Olympus par MG ;
 - ✓ Ses propres intérêts bancaires ;
- Les fonds propres/avances du groupe Mélotte dans Olympus Immo, nécessaires à la réalisation du projet, représentent un montant équivalent à EUR 775k. A noter que les avances réalisées seront subordonnées à l'emprunt obligataire ;
- Les frais financiers se composent :
 - ✓ Des intérêts sur les crédits bancaires calculés sur base de l'Euribor 3 mois T1/2023 compte tenu des conventions de crédit présentées ci-après ;
 - ✓ Des intérêts sur l'emprunt obligataire basés sur une levée de fonds de EUR 980k à 8% annuel sur 1,5 ans ;
 - ✓ Des frais liés à l'octroi des crédits et de l'emprunt obligataire ;
- Le ROI du projet* de 21% est au-dessus des standards du marché (entre 15% et 20% avant la conjoncture actuelle).

* $(Ventes - (Coûts du projet + Frais financiers)) / (Coûts du projet + Frais financiers)$

** Les frais financiers dû à l'emprunt obligataire sont présentés sans TVA

VIII. La demande de financement et analyse des risques

Structuration financière et flux financiers



- 1 Le prix d'achat de Olympus Immo par MG est fixé à EUR 1.550k et se décompose en :**

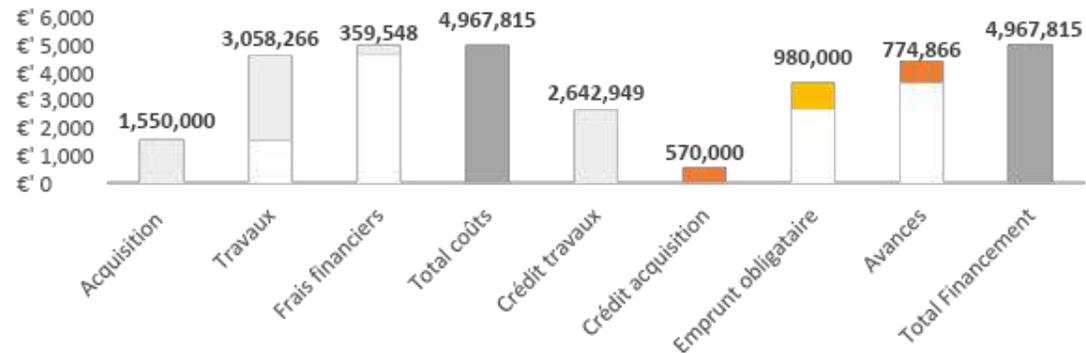
 - ✓ Remboursement des comptes courants créditeurs dans Olympus de EUR 790k ;
 - ✓ Paiement du prix des actions de EUR 760k à l'actionnaire de Olympus.

□ Ces montants seront financés de la manière suivante :

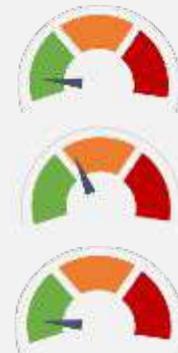
 - ✓ Comptes courants : *Financement obligatoire prêté à Olympus par MG de EUR 790k ;*
 - ✓ Prix des actions : *Financement bancaire 'Acquisition' de EUR 570k et solde du financement obligatoire de EUR 190k.*
- 2 La transaction d'acquisition de Olympus Immo par une société tiers est fixée à EUR 6,0m. Ce montant permettra de rembourser :**

 - ✓ Le financement bancaire 'Acquisition' de EUR 570k ;
 - ✓ Le financement obligatoire de EUR 980k ;
 - ✓ Les avances actionnaires post-acquisition de EUR 775k (voir cash-flow).

Estimation des besoins et des ressources (EUR k)



Analyse des risques



Risque de développement : Le risque de développement est nul compte tenu que le permis a d'ores et déjà été obtenu.

Risque de construction : Le risque de construction est modéré compte tenu du fait que les travaux ont déjà débuté. Le risque persistant réside dans l'éventualité de défauts de construction qui pourraient retarder l'avancement des travaux et décaler la réception provisoire des 3 bâtiments.

Risque de commercialisation : Le risque de commercialisation est faible compte tenu du fait qu'une promesse d'achat a déjà été signée.

IX. Les financements en cours

□ Financement bancaire accordé à Olympus Immo SRL :

- **Crédit :** ING Belgique SA
- **Date d'octroi :** T1/2023
- **Type de crédit :** Roll Over
- **Échéance :** 31/03/2025
- **Montant :** EUR 3.408.000
- **Objet :** Ce crédit est affecté exclusivement au financement des constructions d'une maison d'accueil spécialisée, 4800 Verviers, rue du Prince 12
- **Taux variable :** Euribor 3 mois* + 1,50%
- **Sûretés :**
 - Hypothèque en premier rang à concurrence de EUR 25k en principal sur le terrain et les bâtiments à construire, sis à 4800 Verviers, rue du Prince 12 ;
 - Mandat donné selon les dispositions de l'acte notarié à intervenir et permettant à ING via la structure « SA Immomanda », de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 3.383k maximum, en principal sur les biens précités ;
 - Nantissement des créances à charge des acheteurs actuels et futurs des biens immeubles, qui font partie du projet financé. Le montant maximal jusqu'à concurrence duquel les créances par ce gage sont garanties s'élève à EUR 3.408k ;
 - Engagement des actionnaires :
 - *Cash Deficiency* ;
 - *Cost Overrun clause*.

* Taux = 3,038 (31/03/2023)

IX. Les financements en cours

□ Financement bancaire accordé à MG Health Care SRL :

- **Crédit :** ING Belgique SA
- **Date d'octroi :** T1/2023
- **Type de crédit :** Roll Over
- **Échéance :** 31/01/2025
- **Montant :** EUR 570.000
- **Objet :** Ce crédit est affecté exclusivement au financement du rachat des parts de Olympus Immo SRL
- **Taux variable :** Euribor 3 mois* + 2,00%
- **Sûretés/ conditions suspensives :**
 - Copie de la convention de rachat de 100% des parts Olympus pour un montant de minimum EUR 1.550k ;
 - CDC** de François Mélotte ;
 - Gage de 100% des parts de Olympus Immo SRL.

* Taux = 3,038 (31/03/2023)

** CDC = Cash deficiency

X. Les financements à venir

▣ Avances du groupe Mélotte :

- Avances pour un montant de **EUR 219k dans MG et de EUR 556k dans Olympus** seront nécessaires afin de financer certains frais financiers/de TVA liés au projet ;
- Le remboursement de ces avances seront subordonné au remboursement du prêt obligataire.

▣ Financement obligataire :

- Montant du prêt : **EUR 980k. Dans le cas d'une levée inférieure à EUR 980k, les actionnaires s'engagent à injecter la différence ;**
- Emission d'**obligations** soumise au droit belge ;
- **18 mois** à partir du versement des fonds sur le compte de MG Health Care SRL;
- Intérêts de **8,00% annuel brut** payés annuellement ;
- Capitaux empruntés **remboursés intégralement à la date d'échéance finale** du placement ;
- **Subordonné** uniquement aux financements bancaires ;
- Garantie à première demande des actionnaires de MG Health Care ;
- Objet de la levée de fonds concerne le financement de l'acquisition de Olympus Immo SRL par MG Health Care SRL et le refinancement d'une partie des travaux ;
- Possibilité de **remboursement anticipé** moyennant indemnité (voir note d'information) ;
- Possibilité de prolongation de 6 mois moyennant un intérêt supplémentaire (voir note d'information) ;
- **Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel.**

XI. Le plan de trésorerie

Cash planning - EUR	< 2023	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
Cash début de période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projet - avant rachat de Olympus Immo par MG										
Acquisition terrain	(580.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(580.000)
Développement - TVAC	(58.300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.300)
Démolition - TVAC	(128.511)	-	-	-	-	-	-	-	-	(128.511)
Construction - TVAC	(502.273)	(158.336)	-	-	-	-	-	-	-	(660.609)
Financement										
Capitaux propres	(48.301)	(1.152)	-	-	-	-	-	-	-	(49.452)
Dettes fournisseurs	534.673	152.397	(687.071)	-	-	-	-	-	-	-
Comptes courants créditeurs dans Olympus	782.711	7.090	-	-	-	-	-	-	-	789.801
Share Deal - Acquisition de Olympus Immo par MG										
Acquisition Olympus Immo par MG	-	-	(1.550.000)	-	-	-	-	-	-	(1.550.000)
Remboursement des comptes courants créditeurs	-	-	(789.801)	-	-	-	-	-	-	(789.801)
Prix des actions	-	-	(760.199)	-	-	-	-	-	-	(760.199)
Financement										
Crédits bancaires - Acquisition de Olympus par MG	-	-	570.000	-	-	-	-	-	(570.000)	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	980.000	-	-	-	-	-	(980.000)	-
Fonds propres - Avances actionnaires	-	-	67.463	6.413	6.413	6.413	86.347	6.413	39.592	219.051
Fonds propres - Avances actionnaires (remboursement)	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.051)	(219.051)
Frais financiers										
Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition de Olympus Immo par MG	-	-	(6.413)	(6.413)	(6.413)	(6.413)	(6.413)	(6.413)	-	(38.475)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	-	-	-	-	(78.400)	-	(39.200)	(117.600)
Frais bancaires et de financement	-	-	(61.050)	-	-	-	(1.534)	-	(392)	(62.976)
Projet - après rachat de Olympus Immo par MG										
Développement - HTVA*	-	-	(51.523)	(51.523)	-	-	-	-	-	(103.045)
Construction - HTVA*	-	-	(371.324)	(371.324)	(371.324)	(371.324)	(371.324)	-	-	(1.856.621)
TVA - Construction & Développement	-	-	(88.798)	(88.798)	(77.978)	(77.978)	(77.978)	-	-	(411.530)
Financement										
Crédit bancaire - Travaux	-	-	978.406	440.467	393.271	397.646	402.070	31.088	(2.642.949)	-
Fonds propres - Avances actionnaires	-	-	233.083	88.798	77.978	77.978	77.978	-	(555.815)	-
Frais financiers										
Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition terrain + travaux	-	-	(12.774)	(17.620)	(21.947)	(26.322)	(30.746)	(31.088)	-	(140.497)
Share Deal - Cession										
Vente de Olympus Immo à un tiers	-	-	-	-	-	-	-	-	6.000.000	6.000.000
Cash fin de période	-	-	-	-	-	-	-	-	1.032.185	1.032.185

Sources : Management

Commentaires :

- 1 Concerne la phase précédent le rachat de Olympus Immo par MG et l'emprunt obligataire. Le total des coûts engendrés avant l'acquisition des parts de Olympus par MG s'élève à EUR 1.427k. A noter qu'au moment de l'acquisition un solde de EUR 687k reste ouvert. Ce montant HTVA sera financé par le crédit 'Travaux' logé dans Olympus ;
- 2 Concerne l'acquisition de Olympus Immo par MG pour un montant de EUR 1.550k. Celle-ci sera financée par un crédit bancaire d'un montant de EUR 570k et une partie de l'emprunt obligataire d'un montant de EUR 980k. Les avances actionnaires serviront quant à elles à couvrir les frais financiers du crédit d'acquisition et de l'emprunt obligataire ;
- 3 Concerne la gestion de projet après le rachat de Olympus Immo par MG. Les coûts de développement HTVA*, de construction HTVA* et les frais financiers seront financés par un second crédit bancaire 'Travaux' tiré à hauteur de EUR 2.643k ;
- 4 Concerne la vente de Olympus Immo à une société tiers par MG pour un montant de EUR 6,0m.

□ L'entièreté des crédits bancaires et de l'emprunt obligataire sera remboursée au T4/2024 lors de la cession des actions de Olympus Immo à la société tiers.

* La TVA liée aux coûts de développement et de construction après le rachat de Olympus Immo par MG n'est pas financée par le crédit bancaire 'Travaux' mais en fonds propres.

XII. Les comptes annuels de la SRL MG Health Care (en EUR)

Bilan	2021	2022	Février 2023
ACTIF	4.234	4.360.688	4.360.444
ACTIFS IMMOBILISES	2.456	2.715.038	2.714.828
I. Frais d'établissement	118	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0	0
III. Immobilisations corporelles	2.338	2.014	1.805
IV. Immobilisations financières	0	2.713.024	2.713.024
ACTIFS CIRCULANTS	1.779	1.645.650	1.645.616
V. Créances à plus d'un an	0	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0	0
VII. Créances à un an au plus	1.760	1.639.905	1.641.910
A. Créances commerciales	0	0	0
B. Créances diverses	1.760	1.639.905	1.641.910
VIII. Placements de trésorerie	0	0	0
IX. Valeurs disponibles	19	5.745	3.706
X. Comptes de régularisation	0	0	0
PASSIF	4.234	4.360.688	4.360.444
CAPITAUX PROPRES	-4.785	-111.394	-121.625
I. Capital	2.000	2.000	2.000
II. Primes d'émission	0	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0	0
IV. Réserves	0	0	0
V. Résultat reporté	-6.785	-113.394	-123.625
VI. Subsidés en capital	0	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0
B. Impôts différés	0	0	0
DETTES	9.019	4.472.082	4.482.069
VIII. Dettes à plus d'un an	0	4.454.090	4.454.090
A. Dettes financières	0	3.504.090	3.504.090
B. Dettes commerciales	0	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0	0
D. Dettes diverses	0	950.000	950.000
IX. Dettes à un an au plus	8.962	8.648	8.648
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	0	0
B. Dettes financières	0	0	0
C. Dettes commerciales	125	0	0
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0	0
F. Dettes diverses	8.837	8.648	8.648
X. Comptes de régularisation	57	9.344	19.331

Compte de résultats	2021	2022	Février 2023
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-6.785	-106.609	-10.231
Produits et charges d'exploitation	-6.777	-91.152	-213
I. Marge brute d'exploitation	-6.777	-89.438	-3
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	0	0
III. Amortissements et réductions de valeur	0	1.367	210
IV. Provisions pour risques et charges	0	0	0
V. Autres charges d'exploitation	0	348	0
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0	0
Produits financiers	0	0	0
VII. Produits financiers récurrents	0	0	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0	0
Charges financières	8	15.457	10.018
IX. Charges financières récurrentes	8	15.457	10.018
X. Charges financières non récurrentes	0	0	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	-6.785	-106.609	-10.231
XI. Impôts sur le résultat	0	0	0

Commentaires :

- **Les immobilisations financières de EUR 2.713k** sont des participations dans des sociétés liées. Le Management a confirmé que cette valeur reflétait la valeur de marché des fonds propres des sociétés détenues. Aucune vérification n'a été réalisée ;
- **Les créances diverses à moins d'un an** sont de **EUR 1.642k** et comprennent un compte courant TVA de EUR 20k et des avances intercos de :
 - ☐ EUR 391k : Mariembourg Santé ;
 - ☐ EUR 1.210k : Namur Santé ;
 - ☐ EUR 20k : Mélotte Group Holding ;
- **Les dettes financières** comprennent un crédit bancaire de **EUR 2.400k** et un emprunt obligataire de **EUR 1.104k** ;
- **Les dettes diverses** sont de **EUR 958k** et sont réparties de la manière suivante :
 - ☐ EUR 4k : comptes courants actionnaires ;
 - ☐ EUR 954k : avance interco.

Source : BNB (2021), comptes internes (2022) et situation proforma (Février 2023)

XII. Les comptes annuels de la SRL Olympus Immo (en EUR)

Bilan	2021	2022	Février 2023
ACTIF	736.758	1.269.084	1.427.420
ACTIFS IMMOBILISES	523	340	340
I. Frais d'établissement	523	340	340
II. Immobilisations incorporelles	0	0	0
III. Immobilisations corporelles	0	0	0
IV. Immobilisations financières	0	0	0
ACTIFS CIRCULANTS	736.235	1.268.744	1.427.080
V. Créances à plus d'un an	0	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	726.694	1.248.739	1.403.721
VII. Créances à un an au plus	4.477	10.823	6.238
A. Créances commerciales	0	0	0
B. Créances diverses	4.477	10.823	6.238
VIII. Placements de trésorerie	0	0	0
IX. Valeurs disponibles	421	689	8.628
X. Comptes de régularisation	4.642	8.493	8.493
PASSIF	736.758	1.269.084	1.427.420
CAPITAUX PROPRES	-47.855	-48.301	-49.452
I. Capital	5.000	5.000	5.000
II. Primes d'émission	0	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0	0
IV. Réserves	0	0	0
V. Résultat reporté	-52.855	-53.301	-54.452
VI. Subsidés en capital	0	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0
B. Impôts différés	0	0	0
DETTES	784.613	1.317.385	1.476.872
VIII. Dettes à plus d'un an	444.405	444.405	444.405
A. Dettes financières	0	0	0
B. Dettes commerciales	0	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0	0
D. Dettes diverses	444.405	444.405	444.405
IX. Dettes à un an au plus	319.448	860.373	1.018.771
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	0	0
B. Dettes financières	0	0	0
C. Dettes commerciales	58.648	534.673	687.071
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0	0
F. Dettes diverses	260.800	325.700	331.700
X. Comptes de régularisation	20.760	12.606	13.696

Compte de résultats	2021	2022	Février 2023
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-17.235	-446	-1.152
Produits et charges d'exploitation	-2.619	-4.336	0
I. Marge brute d'exploitation	-2.619	-4.336	0
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	0	0
III. Amortissements et réductions de valeur	0	0	0
IV. Provisions pour risques et charges	0	0	0
V. Autres charges d'exploitation	0	0	0
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0	0
Produits financiers	108	31	0
VII. Produits financiers récurrents	108	31	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0	0
Charges financières	14.724	-3.860	1.152
IX. Charges financières récurrentes	14.724	-3.860	1.152
X. Charges financières non récurrentes	0	0	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	-17.235	-446	-1.152
XI. Impôts sur le résultat	0	0	0

Commentaires :

- Le stock est de EUR 1,4m et concerne le projet de Verviers incluant notamment le prix du terrain de EUR 580k. Plus précisément le chantier en cours à Verviers ;
- Les dettes diverses à plus d'un an sont de EUR 444k et concerne un prêt de OPTIMUS INVEST dont M. François Mélotte est actionnaire ;
- Les dettes commerciales à court terme sont de EUR 687k ;
- Les dettes diverses à court terme sont de EUR 332k et sont réparties de la manière suivante :
 - EUR 105k : avance interco ;
 - EUR 222k : avance interco ;
 - EUR 5k : avance de tiers ;
- Les charges à imputer de EUR 14k sont relatifs aux intérêts sur comptes courants.

Source : BNB (2021), comptes internes (2022) et situation proforma (Février 2023)

XIII. Disclaimer Deloitte

Cette Note descriptive a été établie par Deloitte Accountancy BV/SRL (décrite ci-après 'Deloitte' ou 'Deloitte Private') à partir de documents et informations relatifs au projet immobilier futur (le 'Projet') de la **SRL MG Health Care (la 'Société' ou 'Emetteur')**, qui ont été transmis par l'organe de gestion ou la direction de l'émetteur. L'organe de gestion est responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses (timing estimé) ou autres informations.

L'analyse du Projet par Deloitte Private et 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.

Deloitte s'est uniquement basé sur les informations transmises par l'émetteur et n'est en rien responsable de l'exactitude et du caractère complet de ces dernières.

Aucune analyse TVA n'a été réalisée par Deloitte.

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

Il n'appartient pas davantage à la mission de Deloitte de rectifier des inexactitudes dans les informations, que Deloitte serait amené à constater à l'avenir ni de les communiquer aux Investisseurs. Le fait que la Note descriptive soit mise à disposition des Investisseurs par l'émetteur ou BeeBonds n'a pas pour effet que Deloitte entre en relation de clientèle avec ces Investisseurs ou que Deloitte assume une quelconque responsabilité envers ceux-ci. De plus, il n'appartient pas de la mission de Deloitte de vérifier la substance des autres filiales du groupe.

Deloitte n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelques dépenses que ce soit à la suite de l'utilisation qui serait faite de cette Note descriptive. Si un Investisseur décide de faire confiance à celle-ci, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu d'en faire sa propre analyse indépendante.

Tout Investisseur - utilisateur de cette Note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre Deloitte ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait des (ou serait liée aux) Documents, ou à son utilisation.