



## Projet 'Chemin de la Caracole' – Développement immobilier

Emission obligataire

Par MG Health Care SRL

Mélotte François

Gournis Ioannis

Note descriptive réalisée par

**Deloitte.**  
Private

Octobre 2022



# 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.7
V.	La localisation	p.10
VI.	Le planning d'exécution	p.11
VII.	La rentabilité attendue	p.12
VIII.	La demande de financement	p.13
IX.	Les financements à venir	p.14
X.	Le plan de trésorerie	p.17
XI.	Les comptes annuels de la SRL MG Health Care et la SRL Namur-Services	p.18
XII.	Disclaimer	p.20

# I. La synthèse



## L'objet du financement

- Le projet '**Chemin de la Caracole**' : Construction d'un centre d'accueil pouvant accueillir 80 adultes souffrants d'un handicap. Le projet sera réalisé par Namur-Services SRL préalablement acquis par MG Health Care SRL
- Le projet sera financé grâce un crédit bancaire logé dans Namur-Services SRL et spécialement dédié à cet effet. La SRL Namur-Services sera acquise grâce à un crédit bancaire et à une partie de l'emprunt obligataire
- Les frais financiers seront financés avec des fonds propres et le solde de l'emprunt obligataire



## Le bien immobilier

- Le centre d'accueil sera composé de **5 bâtiments** :
  - ✓ 4 blocs seront destinés aux logements des résidents et comprendront 20 lits chacun
  - ✓ 1 bloc comprendra une cuisine, des locaux et des bureaux administratifs
- A la réception provisoire, l'immeuble sera **loué** dans le cadre d'un bail ferme de 18 ans à Namur Santé
- Une fois le projet loué, Namur-Services SRL sera **vendu** via un share deal à une société tiers (convention datée du T2 2022)



## Les chiffres clefs

- Vente totale : EUR 11.900k
- Coûts d'acquisition de Namur-Services : EUR 3.850k
- Coûts des travaux : EUR 5.709k
- Frais financiers : EUR 727k
- ROI : **16%**



## Le financement obligataire

- Montant min. de l'emprunt : EUR 1.000k
- Montant max. de l'emprunt : EUR 1.200k
- Taux d'intérêts : **8,00% / an**
- Durée : 2 ans
- Garantie : **Cautions personnelles**



## La localisation

- Le centre d'accueil est situé à **Namur**
- Il est situé près de **Jambes**, non loin :
  - ✓ du bord de Meuse ;
  - ✓ de plusieurs hôpitaux (CHU UCL Namur et CHRSM) ;
  - ✓ de la Citadelle de Namur ;
- Il bénéficie d'une bonne accessibilité via **la N92** ou **la N954**

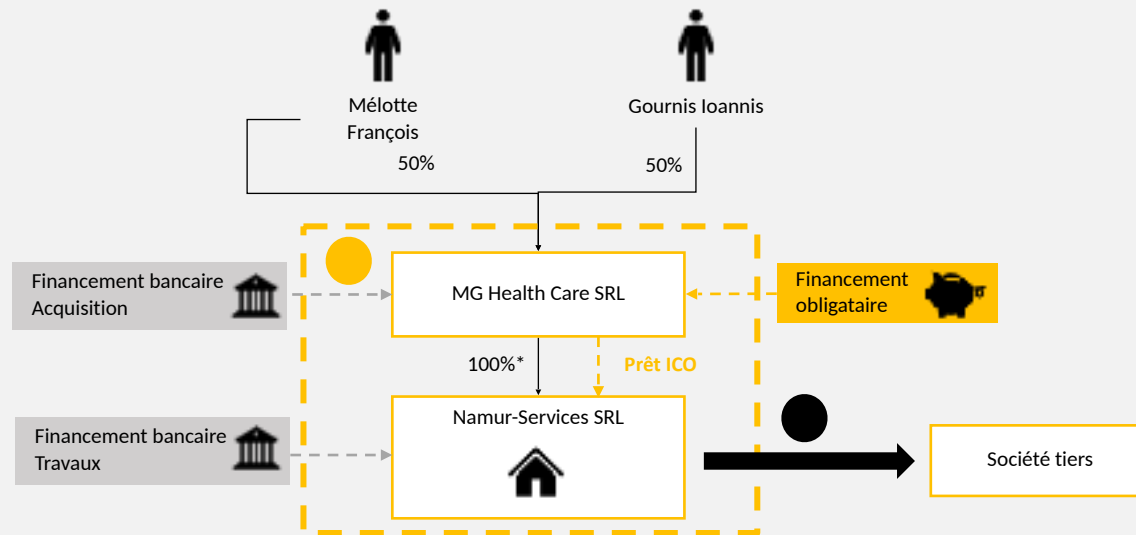


## Le calendrier

- T4 2022 : Acquisition de Namur-Services SRL par MG Health Care SRL et début des travaux
- T4 2023 : Fin des constructions
- T4 2024 : Vente de Namur-Services SRL à un tiers

## II. Le porteur de projet

### Structure juridique et contexte



\* Actionnariat futur souhaité. Actuellement, « Namur-Services » SRL est détenue par Mélotte François et un tiers

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 Namur-Services SRL, ci-après dénommée « NS ». Cette dernière détient un terrain sis « Chemin de la Caracole » à Namur sur lequel le groupe souhaite développer un ensemble immobilier dédié à l'accueil de 80 personnes en situation de handicap.

Au travers de ce projet, les porteurs de projet souhaitent pallier le manque de structures d'accueil pour personnes souffrantes de handicap. La philosophie étant d'offrir un nouveau « chez soi » aux résidents.

A la réception provisoire, l'immeuble sera loué dans le cadre d'un bail ferme de 18 ans à Namur Santé, une société du groupe Mélotte opérant dans le secteur de l'accueil de personnes en situation de handicap en Belgique.

Une fois le projet terminé et loué, NS sera vendu via un share deal à une société tiers, qui vise à constituer un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers en lien avec le secteur médico-social ou la santé.

#### Société qui détiendra 100% des actions de NS :

- 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 Loannis et Mélotte François
- Activité : Accueil des personnes à déficience mentale

#### Société qui réalisera le projet :

- Nom et forme juridique : Namur-Services SRL
- Constitution : Créée le 9 août 2017
- N° d'entreprise : BE 0679.67.92.95
- Adresse : Rue Joseph Deflandre 160, boîte 1, 4053 Chaudfontaine
- Administrateurs : Mélotte François et un tiers
- 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.melottogroup.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 2017 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

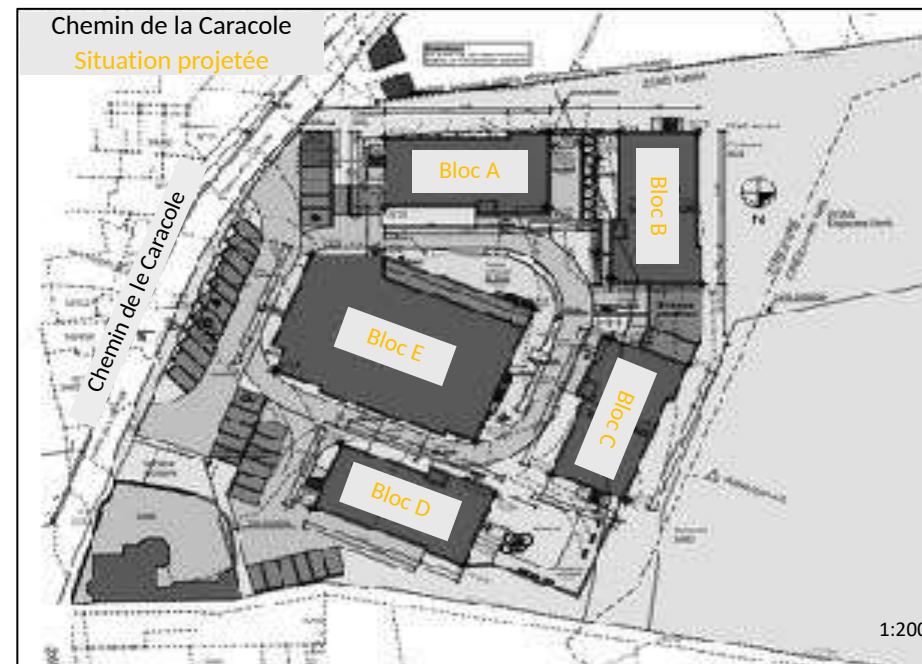
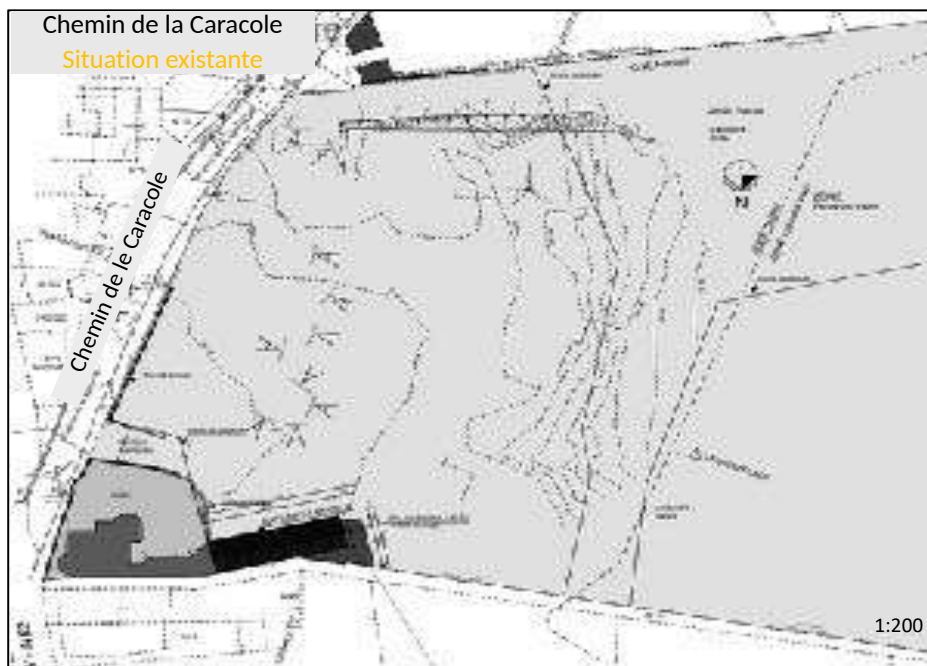
 Vente en 2016

 Marge de 22%

Source : Management

## IV. La description du projet

### 'Chemin de la Caracole' en bref...



Construction d'un centre pouvant accueillir 80 personnes en situation de handicap. Celui-ci sera composé de 5 bâtiments (Bloc A à E). Les blocs allant de A à D comprendront 20 lits chacun et seront destinés aux logements des résidents. Le bloc E comprendra une cuisine, des locaux, des bureaux administratifs



Localisé chemin de la Caracole à Namur



Cadastré NAMUR 2 DIV Section E, parcelles numéros 348L, 349D et 353L d'une superficie totale de 13.000 m<sup>2</sup>



L'ensemble immobilier disposera de panneaux photovoltaïques en toiture, sera alimenté en électricité d'origine renouvelable, prévoit l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et comprend des espaces végétalisés



Architecte 'Atelier 33 concept SRL'



A la fin des travaux, NS sera vendu à une société tiers via un share deal pour un montant de EUR 11.900k

## IV. La description du projet

'Chemin de la Caracole' demain...

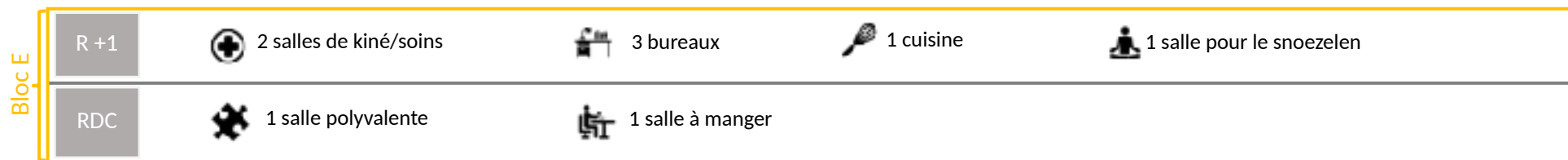
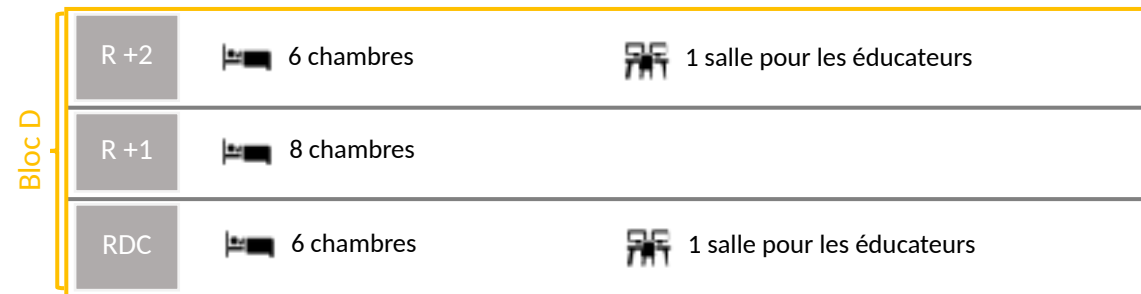
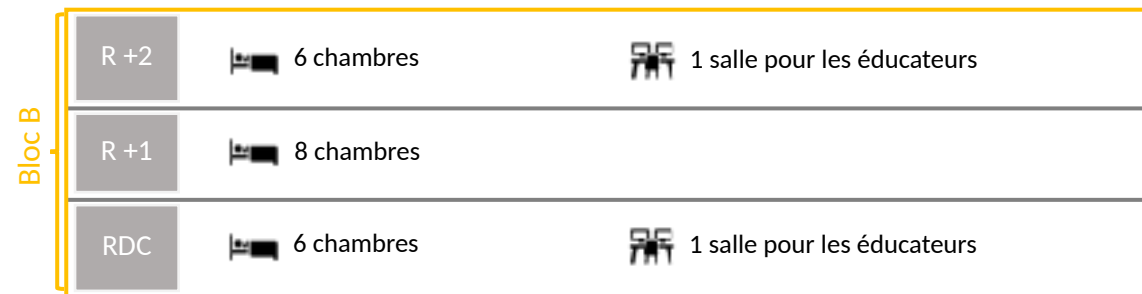
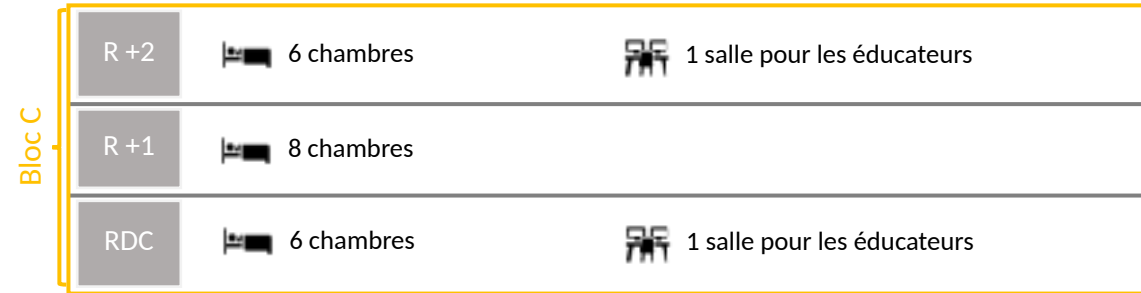
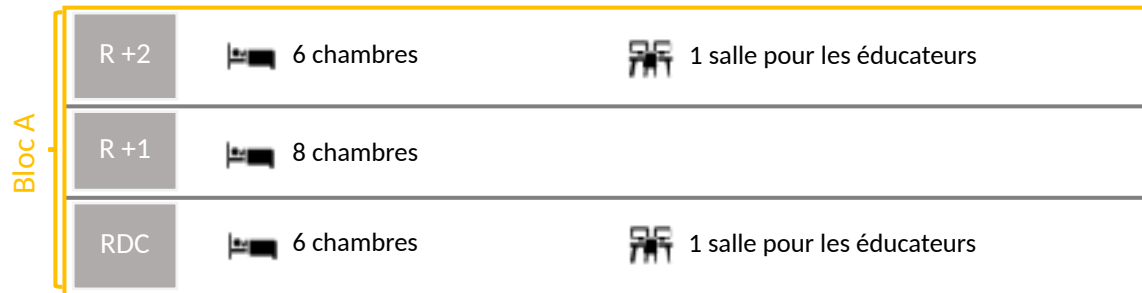




# IV. La description du projet

## 'Chemin de la Caracole' demain...

- > Site composé de 5 bâtiments
- > Les chambres font approximativement 15 m<sup>2</sup>



## V. La localisation

Le site est situé à moins de 5 km au sud de Namur, soit moins de 15 min en voiture et bénéficie d'une bonne accessibilité via la N92 ou la N954.



A noter que plusieurs centres d'accueil pour personnes souffrants d'un handicap se trouvent dans un rayon de 5 km environ :

- « La Bastide » est un centre d'accueil pour personnes sourdes et malentendantes (4,5 km) ;
- « Douceur des Coteaux Mosans » est un centre d'accueil pour adultes présentant un polyhandicap profond (4,3 km) ;
- « L'arche Namur » est un centre d'accueil pour adultes porteurs d'une déficience mentale légère, modérée ou sévère (5,3 km) ;
- « Accueil Mosan » est un centre d'accueil pour adultes en situation de handicap (4 km).

### L'environnement

Le projet est situé près de Jambes, non loin :

- du bord de Meuse ;
- de plusieurs hôpitaux (CHU UCL Namur et CHRSM) ;
- de la Citadelle de Namur ;

### L'accessibilité



Trains : les Gares de Jambes et Jambes-Est se trouvent à moins de 3 km du centre d'accueil ;



Voitures : le site est accessible en voiture en moins 15 minutes de la ville de Namur et via les axes routiers N92 et N954.

## VI. Le planning d'exécution

Planning	< 2022	2022				2023				2024				2025			
		T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	T4/2025
Acquisition terrain, obtention permis et 1er frais		████████████████████															
Acquisition de NS par MG																	
Développement																	
Construction						████████████████████											
<i>Blocs A&amp;B</i>						████████████████											
<i>Blocs C&amp;D</i>						██████████████████											
<i>Bloc E</i>						████████████████████											
Vente de NS à une société tiers														████████████████			
Conditions suspensives levées										████████████████							
Financement obligataire						████████████████████				████████████████████							

Source : management

- Le terrain a été acquis par NS en T3/2017 et le permis a été obtenu en T2/2019 ;
- L'acquisition de NS par MG sera réalisée en novembre 2022 ;
- Les travaux débuteront dans la foulée en T4/2022 et se termineront 1 an plus tard en T4/2023 ;
- La cession de 100% des actions de NS à une société tiers (Convention datée de juin 2022) est estimée pour le T4/2024 au plus tard sachant qu'elle est conditionnée selon les modalités suivantes :
  - ✓ Achèvement des travaux en conformité avec le permis ;
  - ✓ Réalisation d'un relevé des surfaces par un géomètre-expert et d'un audit sur l'état du sol du terrain par un expert sols agréé ;
  - ✓ Prise de possession effective par le locataire de la Maison d'Accueil, l'installation du mobilier nécessaire, le paiement du premier loyer, le versement de la garantie locative et de la garantie bancaire ;
  - ✓ Renonciation par les assureurs aux éventuelles clauses de changement de contrôle dans les polices d'assurances souscrites ;
  - ✓ Remboursement des crédits souscrits (*Selon le management, les crédits dans NS seront soldés le jour de l'acte de vente des parts de NS*) ;
 A noter que 98,5% du prix défini par la convention est dû à la réception provisoire et que le solde est dû à la réception définitive ;
- Le financement obligataire est octroyé pour 2 ans et sera remboursé le même jour que la cession des actions de NS. Si celle-ci a lieu avant le T4/2024, le remboursement obligataire sera remboursé avant son terme moyennant une indemnité pour remboursement anticipé.

## VII. La rentabilité attendue

### Share deal - En EUR

	Prix de vente
Acquisition NS par une société tiers	11.900.000 €

### Coûts du projet - En EUR

	% des coûts	Coûts	# m²
Acquisition NS par MG	40,3%	3.850.000 €	13.000
Développement	1,8%	172.700 €	5.944
Démolition	2,9%	275.000 €	5.944
Construction	55,0%	5.261.240 €	5.944
<b>Total coûts du projet</b>		<b>9.558.940 €</b>	

### Financement - En EUR

Crédit bancaire - Acquisition NS par MG	2.400.000 €
Crédit bancaire - Travaux (ligne max)	6.600.000 €
Empunt obligataire via BeeBonds	1.200.000 €
Capitaux propres/avances du groupe Mélotte	977.000 €
<b>Total financement</b>	<b>11.177.000 €</b>

### Frais financiers - En EUR

Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition NS par MG	127.200 €
Intérêts sur crédit bancaire - Travaux	197.410 €
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	192.000 €
Frais bancaires et de financement	210.261 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>726.871 €</b>

Marge avant impôt	1.614.189 €
ROI	16%

Source : management

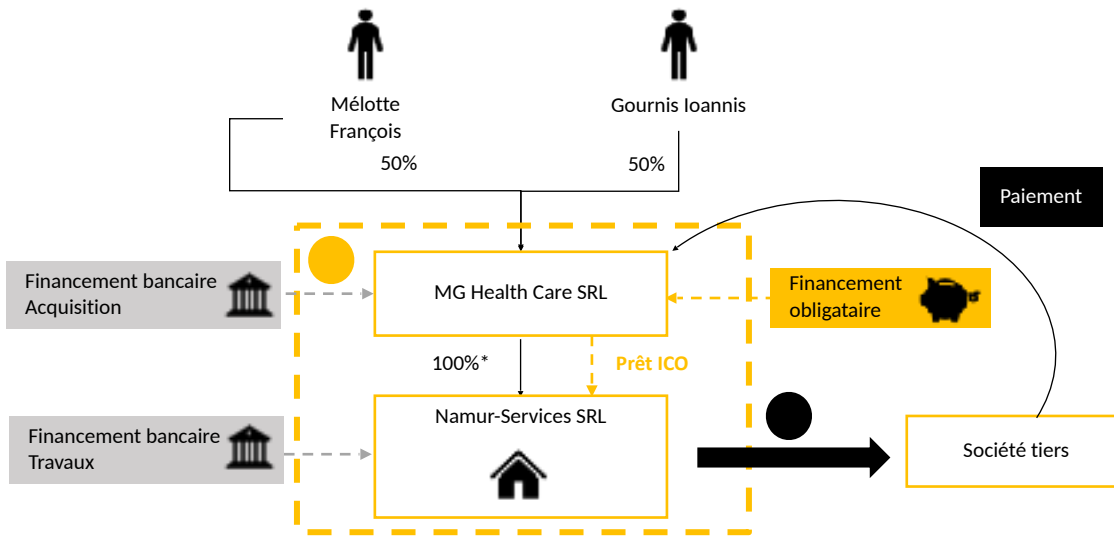
- La cession des actions de NS à une société tiers s'élève à EUR 11.900k compte tenu de la convention signée. Deloitte n'a pas vérifié le risque fiscal lié au share deal 'immobilier' ;
- La cession des actions de NS à MG s'élève à EUR 3.850k. Le financement de cette transaction est détaillé à la page suivante ;
- Les coûts des travaux correspondent à ceux reflétés dans les devis reçus par l'entrepreneur (contrat conclu en enveloppe fermée) ;
- Les coûts des travaux sont TVAC. Deloitte n'a pas réalisé d'analyse TVA ;
- Le financement bancaire lié aux travaux s'élève à EUR 6.600k alors que le coût total de ceux-ci est estimé à EUR 5.709k. Cette différence permettra de couvrir les imprévus éventuels (suppléments) ;
- Les fonds propres/avances du groupe Mélotte, nécessaires à la réalisation du projet, représentent un montant équivalent à EUR 977k ;
- Les frais financiers se composent :
  - ✓ Des intérêts sur les crédits bancaires calculés sur base de l'Euribor 3 mois T4/2022 compte tenu des conventions de crédit présentées ci-après ;
  - ✓ Des intérêts sur l'emprunt obligataire basés sur une levée de fonds de EUR 1.200k à 8% annuel sur 2 ans ;
  - ✓ Des frais liés à l'octroi des crédits et de l'emprunt obligataire ainsi que des indemnités liées aux remboursements anticipés des crédits\* ;
- Le ROI du projet\*\* de 16% est dans les standards du marché (entre 15% et 20% avant la conjoncture actuelle).

\* Hypothèse : indemnités équivalentes à 6 mois d'intérêts

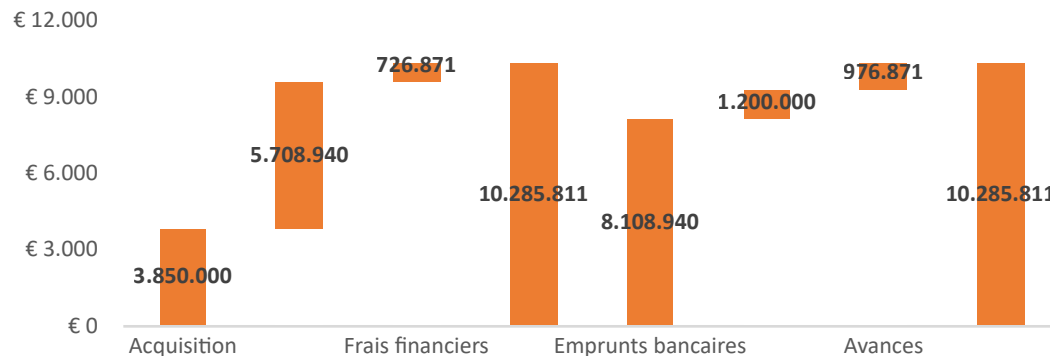
\*\*  $(\text{Ventes} - (\text{Coûts du projet} + \text{Frais financiers})) / (\text{Coûts du projet} + \text{Frais financiers})$

## VIII. La demande de financement

### Structuration financière et flux financiers



### Estimation des besoins et des ressources (EUR k)



- La transaction d'acquisition de NS par MG est fixée à EUR 3.850k et se compose de 2 montants :
  - ✓ Share deal : EUR 2.822k ;
  - ✓ Dettes diverses de NS : EUR 1.028k ;
- Ces montants seront financés de la manière suivante :
  - ✓ Share deal :
    - *Financement bancaire 'Acquisition' logé dans MG : EUR 2.400k ;*
    - *Avances Mélotte : EUR 422k ;*
  - ✓ Dettes diverses de NS :
    - *Financement obligataire prêté à NS par MG : EUR 1.028k ;*
- En plus des avances actionnaires, le solde de l'emprunt obligataire permettra de payer une partie des intérêts bancaires liés aux crédits d'acquisition (logé dans MG) et des travaux (logé dans NS).
- La transaction d'acquisition de NS par une société tiers est fixée à EUR 11.900k. Ce montant permettra à MG de :
  - ✓ Rembourser le financement bancaire 'Travaux' dans NS ;
  - ✓ Rembourser le financement obligataire dans NS et solde (qu'il soit dans NS ou dans MG) ;
  - ✓ Rembourser le financement bancaire 'Acquisition' dans MG ;
  - ✓ Rembourser les avances du groupe Mélotte.
- À noter que les dettes (autres que bancaires) contractées dans MG et dans NS après l'opération de cession d'actions de NS à MG (étape 1) seront subordonnées à l'emprunt obligataire.

## IX. Les financements à venir

---

### ➤ Financement bancaire :

- Crédit : Triodos Bank NV
- Date d'octroi : T4/2022
- Type de crédit : Crédit à terme
- Échéance : 01/09/2025
- Montant : EUR 2.400.000
- Objet : Ce crédit est affecté exclusivement au financement de l'acquisition de 100% des parts du capital social de la société « Namur-Services » SRL
- Taux variable : Euribor 3 mois\* + 2,65%
- Sûretés :
  - Nantissement valeurs mobilières détenues par monsieur François Mélotte et monsieur Loannis Gournis dans « MG Health Care » SRL pour un montant maximum garanti de EUR 2.640.000 ;
  - Nantissement valeurs mobilières détenues par « MG Health Care » SRL dans « Namur-Services » SRL pour un montant maximum garanti de EUR 2.640.000 ;
  - Nantissement en faveur de la banque de toutes les créances et précisément des créances sur de la société tiers acquéreuse au titre du prix provisoire ou de l'indemnité prévus dans la convention de cession d'actions signée le 27 juin 2022.

\* Taux = 0,657 (T4/2022)

## IX. Les financements à venir

---

### ➤ Financement bancaire :

- Crédit : Triodos Bank NV
- Date d'octroi : T4/2022
- Type de crédit : Crédit à terme
- Échéance : 01/09/2025
- Montant : EUR 6.600.000
- Objet : Ce crédit est affecté exclusivement au financement des travaux liés à la construction d'un centre d'accueil spécialisé pour personnes à déficience mentale
- Taux variable : Euribor 3 mois\* + 2,15%
- Sûretés :
  - Hypothèque en premier rang pour un montant en principal de EUR 25.000 sur les biens immobiliers suivants :
    1. Un terrain à bâtir situé Chemin de la Caracole cadastré section E numéro 348 L (P0001) pour une superficie de 58 a et 29 ca ;
    2. Une pâture située « Tienne Maquet » cadastrée section E numéro 349 D (P0000) d'une superficie de 42 a et 96 ca ;
    3. Une terre vaine et vague située Chemin de la Caracole cadastrée section E numéro 353 L (P0000) d'une superficie de 41 a et 53 ca.
  - Mandat hypothécaire pour un montant principal de EUR 6.575.000 sur les biens mobiliers suivants :
    1. Un terrain à bâtir situé Chemin de la Caracole cadastré section E numéro 348 L (P0001) pour une superficie de 58 a et 29 ca ;
    2. Une pâture située « Tienne Maquet » cadastrée section E numéro 349 D (P0000) d'une superficie de 42 a et 96 ca ;
    3. Une terre vaine et vague située Chemin de la Caracole cadastrée section E numéro 353 L (P0000) d'une superficie de 41 a et 53 ca.
  - Nantissement valeurs mobilières : Le nantissement par « MG Health Care » SRL de la totalité des parts qu'elle détient dans le capital social de « Namur-Services » SRL pour un montant maximum garanti de EUR 7.260.000.
- \* Taux = 0,657 (T4/2022)

## IX. Les financements à venir

---

➤ Avances du groupe Mélotte :

- Avances pour un montant de EUR 977k seront nécessaires afin de financer les coûts ne pouvant être supportés par les crédits bancaires et l'emprunt obligataire ;

➤ Financement obligataire :

- Montant minimum et maximum du prêt : EUR 1.000k et EUR 1.200k. Dans le cas d'une levée inférieure à EUR 1.200k, les actionnaires s'engagent à injecter la différence ;
- Emission d'obligations soumise au droit belge ;
- 2 années 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 ;
- Subordonnés aux financements bancaires ;
- Cautions personnelles et solidaires des actionnaires ;
- Objet de la levée de fonds concerne le financement de l'acquisition de NS et une partie des frais financiers ;
- Possibilité de remboursement anticipé moyennant indemnité ;
- Communication à BeeBonds d'un rapport trimestriel ;



## X. Le plan de trésorerie

Cash planning - EUR	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	T4/2025	Total
<b>Cash début de période</b>	207	169.707	140.817	105.054	62.418	213.844	166.145	118.445	247.746	1.435.897	1.435.897	1.435.897	1.435.897	
<b>Projet</b>														
Acquisition NS	(3.850.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.850.000)
Share deal	(2.821.780)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.821.780)
Dettes diverses	(1.028.220)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.028.220)
Développement	(172.700)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(172.700)
Démolition	(275.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(275.000)
Construction TVAC	(701.499)	(1.666.059)	(1.666.059)	(964.561)	(263.062)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.261.240)
Blocs A&B	(701.499)	(701.499)	(701.499)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.104.496)
Blocs C&D	-	(701.499)	(701.499)	(701.499)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.104.496)
Bloc E	-	(263.062)	(263.062)	(263.062)	(263.062)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.052.248)
Share deal	-	-	-	-	-	-	-	-	11.721.500	-	-	-	178.500	11.900.000
<b>Financement</b>														
Crédits bancaires - Acquisition	2.400.000	-	-	-	-	-	-	-	(2.400.000)	-	-	-	-	-
Crédits bancaires - Travaux	1.149.199	1.666.059	1.666.059	964.561	263.062	-	-	-	(5.708.940)	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	(1.200.000)	-	-	-	-	-
Fonds propres - Avances actionnaires	600.000	-	-	-	200.000	-	-	177.000	(977.000)	-	-	-	-	-
<b>Frais financiers</b>														
Intérêts bancaires - Acquisition	-	(15.900)	(15.900)	(15.900)	(15.900)	(15.900)	(15.900)	(15.900)	(15.900)	-	-	-	-	(127.200)
Intérêts bancaires - Travaux	-	(6.177)	(15.132)	(24.087)	(29.272)	(30.686)	(30.686)	(30.686)	(30.686)	-	-	-	-	(197.410)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	(96.000)	-	-	-	-	-	-	-	(96.000)	-	-	-	-	(192.000)
Frais bancaires et de financement	(84.500)	(6.814)	(4.731)	(2.648)	(3.403)	(1.114)	(1.114)	(1.114)	(104.824)	-	-	-	-	(210.261)
<b>Cash fin de période</b>	169.707	140.817	105.054	62.418	213.844	166.145	118.445	247.746	1.435.897	1.435.897	1.435.897	1.435.897	1.614.397	

Source : Management

- La totalité des coûts de construction ont été réparti de manière équivalente entre les blocs et lissés sur la période de construction définie dans le planning d'exécution repris en page 11 ;
- L'entière des crédits bancaires et de l'emprunt obligataire sera remboursée en T4/2024 lors de la cession des actions de NS à la société tiers (le même jour) ;
- A noter que 98,5% du prix défini par la convention est du à la réception provisoire et que le solde est du à la réception définitive ;
- Le plan de trésorerie du projet comprend les risques suivants :
  - ✓ Cash drain : incapacité des porteurs de projet à fournir les avances requises par le plan de trésorerie ;
  - ✓ Construction : incapacité des porteurs de projet à maintenir les délais de construction estimés ;
  - ✓ Remboursement : incapacité des porteurs de projet à rembourser les emprunts souscrits si les conditions suspensives de la convention de cession d'actions de NS à la société tiers ne sont pas levées (ces conditions sont décrites dans le planning d'exécution repris en page 11) ;

Ces risques seront couverts par une caution personnelle et solidaire des actionnaires.

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

Bilan	2021	Sept. 2022
<b>ACTIF</b>	<b>4.234</b>	<b>10.434</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>2.456</b>	<b>2.329</b>
I. Frais d'établissement	118	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0
III. Immobilisations corporelles	2.338	2.329
IV. Immobilisations financières	0	0
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>1.779</b>	<b>8.105</b>
V. Créances à plus d'un an	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0
VII. Créances à un an au plus	1.760	8.041
A. Créances commerciales	0	0
B. Créances diverses	1.760	8.041
VIII. Placements de trésorerie	0	0
IX. Valeurs disponibles	19	61
X. Comptes de régularisation	0	3
<b>PASSIF</b>	<b>4.234</b>	<b>10.434</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-4.785</b>	<b>-7.974</b>
I. Capital	2.000	2.000
II. Primes d'émission	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0
IV. Réserves	0	0
V. Résultat reporté	-6.785	-9.974
VI. Subsidés en capital	0	0
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0
B. Impôts différés	0	0
<b>DETTES</b>	<b>9.019</b>	<b>18.408</b>
VIII. Dettes à plus d'un an	0	0
A. Dettes financières	0	0
B. Dettes commerciales	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0
D. Dettes diverses	0	0
IX. Dettes à un an au plus	8.962	18.408
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	0
B. Dettes financières	0	0
C. Dettes commerciales	125	0
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	21
F. Dettes diverses	8.837	18.387
X. Comptes de régularisation	57	0

Compte de résultats	2021	Sept. 2022
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>-6.785</b>	<b>-3.189</b>
<b>Produits et charges d'exploitation</b>	<b>-6.777</b>	<b>-3.158</b>
I. Marge brute d'exploitation	-6.777	-2.106
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	0
III. Amortissements et réductions de valeur	0	1.051
IV. Provisions pour risques et charges	0	0
V. Autres charges d'exploitation	0	0
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VII. Produits financiers récurrents	0	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>-8</b>	<b>32</b>
IX. Charges financières récurrentes	-8	32
X. Charges financières non récurrentes	0	0
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>-6.785</b>	<b>-3.189</b>
XI. Impôts sur le résultat	0	0

Source : BNB (2021) et comptes internes proforma (2022)

# XI. Les comptes annuels de la SRL Namur-Services (en EUR)

Bilan	2020	2021	Sept. 2022
<b>ACTIF</b>	<b>920.150</b>	<b>927.023</b>	<b>945.153</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>322</b>	<b>119</b>	<b>0</b>
I. Frais d'établissement	322	119	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0	0
III. Immobilisations corporelles	0	0	0
IV. Immobilisations financières	0	0	0
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>919.828</b>	<b>926.904</b>	<b>945.153</b>
V. Créances à plus d'un an	0	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	916.656	922.416	940.994
VII. Créances à un an au plus	3.136	4.333	4.013
A. Créances commerciales	0	0	0
B. Créances diverses	3.136	4.333	4.013
VIII. Placements de trésorerie	0	0	0
IX. Valeurs disponibles	36	155	146
X. Comptes de régularisation	0	0	0
<b>PASSIF</b>	<b>920.150</b>	<b>927.023</b>	<b>945.153</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-76.288</b>	<b>-103.561</b>	<b>-180.863</b>
I. Capital	6.200	6.200	6.200
II. Primes d'émission	0	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0	0
IV. Réserves	0	0	0
V. Résultat reporté	-82.488	-109.761	-187.063
VI. Subsidés en capital	0	0	0
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0	0
B. Impôts différés	0	0	0
<b>DETTES</b>	<b>996.438</b>	<b>1.030.584</b>	<b>1.126.016</b>
VIII. Dettes à plus d'un an	248.914	514.614	934.164
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	248.914	514.614	934.164
IX. Dettes à un an au plus	726.514	485.444	94.389
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	0	0
B. Dettes financières	636.882	386.000	0
C. Dettes commerciales	1.174	2.438	333
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0	0
F. Dettes diverses	88.458	97.006	94.056
X. Comptes de régularisation	21.010	30.526	97.463

Compte de résultats	2020	2021	Sept. 2022
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>-34.363</b>	<b>-27.273</b>	<b>-77.303</b>
<b>Produits et charges d'exploitation</b>	<b>386</b>	<b>-2.190</b>	<b>-1.421</b>
I. Marge brute d'exploitation	1.530	-1.045	-1.027
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	0	0
III. Amortissements et réductions de valeur	204	204	119
IV. Provisions pour risques et charges	0	0	0
V. Autres charges d'exploitation	940	941	276
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0	0
<b>Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
VII. Produits financiers récurrents	0	0	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>34.749</b>	<b>25.083</b>	<b>75.881</b>
IX. Charges financières récurrentes	34.749	25.083	75.881
X. Charges financières non récurrentes	0	0	0
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>-34.363</b>	<b>-27.273</b>	<b>-77.303</b>
XI. Impôts sur le résultat	0	0	0

Source : BNB (2020 et 2021) et comptes internes proforma (2022)

- Les valeurs disponibles en Septembre 2022 sont de EUR 146 ;
- Les dettes à long terme sont composées de différents prêts pour un montant total de EUR 934k ;
  - ✓ Prêt CROBIEN EVE d'un montant de EUR 49.500 ;
  - ✓ Prêt HEXIS INVEST d'un montant de EUR 166.210 ;
  - ✓ Prêt PEGASE INVEST d'un montant de EUR 188.154 ;
  - ✓ Prêt EGHEZEE IMMO d'un montant de EUR 125.000 ;
  - ✓ Prêt MELOTTE GROUP HOLDING d'un montant EUR 405.300 ;
- Les dettes à court terme sont composées de comptes courants et d'avances pour un montant de EUR 94k.

## XII. 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.