

Project “**Résidence des Closières**”

Gespecialiseerd centrum die tot 80 volwassenen met een mentale beperking kunnen opvangen.

Obligatie-uitgifte door

MG Health Care BV

Document opgesteld door BeeBonds en herlezen door BDO

December 2023



BeeBonds
BUILD TOGETHER

Inhoudstafel

Disclaimer	P. 3
1. Overzicht van de transactie	P. 4
2. De projectbetrokkenen	P. 7
3. Het project Résidence des Closières	P. 8
4. De projectdrager en zijn realisaties	P. 17
5. De obligatie-financiering	P. 21
6. Het cashflowplan van het project	P. 22
7. Sterkte- en aandachtspunten van het project	P. 26
8. Financiële status	P. 28
Bijlagen	P. 34

Disclaimer

Deze beschrijvende nota, die een financiële en commerciële voorstelling van het project **Résidence des Closières** (hierna het **“Project”**) bevat, is opgesteld door BeeBonds BV (hierna “BeeBonds”) op basis van documenten en informatie verstrekt door het bestuursorgaan of de directie van de **emittent, MG Health Care BV**. Het bestuursorgaan is alleen verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

Het audit- en advieskantoor BDO heeft de nota herlezen en heeft geen redenen geïdentificeerd om aan te nemen dat de beschrijvende nota geen getrouwe weergave is van de door het bestuursorgaan verstrekte informatie.

Er is geen evaluatie of aanbeveling gedaan met betrekking tot de raadzaamheid van het beleggen in of het kopen van de obligaties uitgegeven door de emittent in verband met het opstellen van de beschrijvende nota . Indien een belegger beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

Het Project houdt commerciële, financiële en bouwriscico's in waarvoor BeeBonds geen enkele verantwoordelijkheid draagt.

Elke belegger - gebruiker van de beschrijvende nota stemt ermee in om geen vordering in te stellen of stappen te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke stappen die voortvloeien uit (of in verband staan met) de beschrijvende nota of het gebruik ervan.

Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving door BeeBonds van toepasselijke wet- en regelgeving.



1. Overzicht van de transactie

MG Health Care BV vraagt de BeeBonds-beleggers om 1 250 k EUR op te halen voor de voltooiing van het vastgoedproject "**Résidence des Closières**" in Marcinelle.

Dit project bestaat uit de bouw van een gespecialiseerd opvangcentrum voor 80 volwassenen met een verstandelijke beperking.

MG Health Care BV, eigendom van François Mélotte en Ioannis Gournis, heeft **Marcinelle Services BV**, eigenaar van de grond in Marcinelle waarop het project zal worden gebouwd, overgenomen.

De aandelen van Marcinelle Services BV zullen na voltooiing van het project worden verkocht aan een koper die reeds een koopbelofte heeft ondertekend.

MG Health Care BV is verbonden met **Mélotte Group BV**, sinds 2008 actief in de vastgoedontwikkeling en het beheer van opvangcentra/residenties voor mensen met een beperking.



1. Overzicht van de transactie

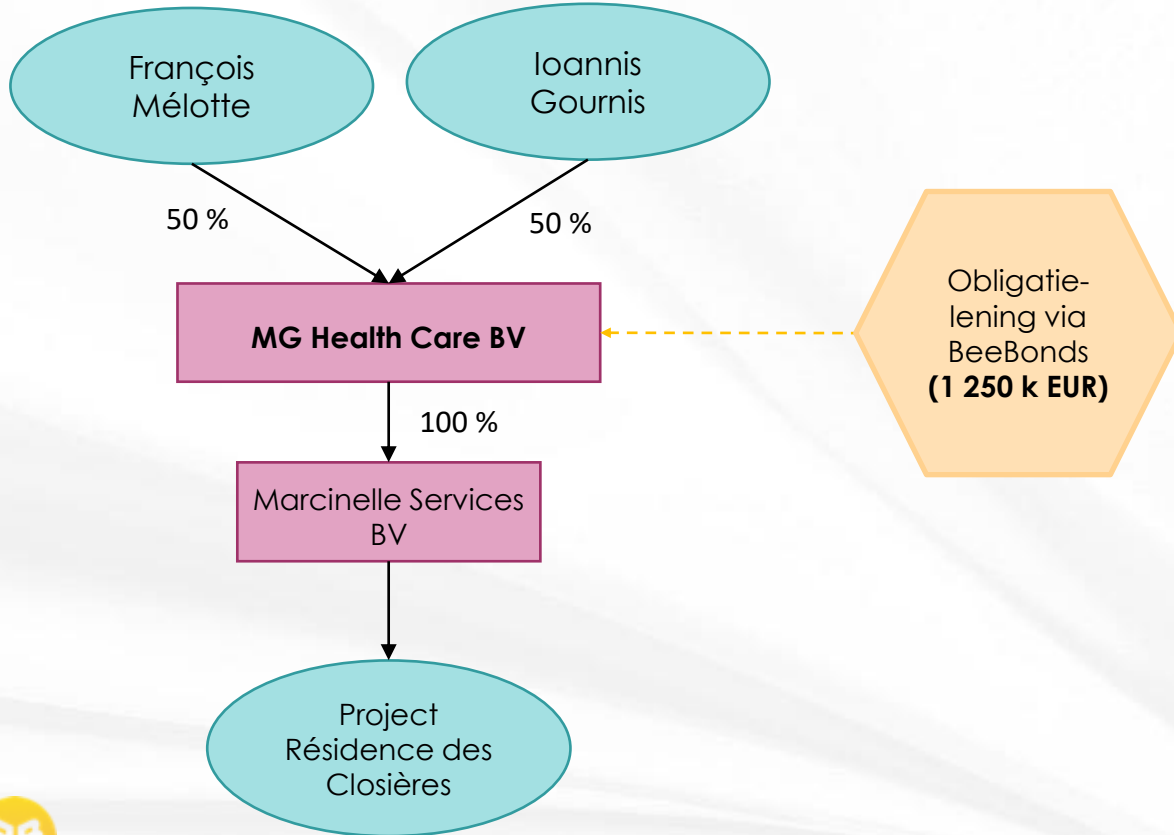
Kenmerken van het project en van de obligatie-uitgifte	
Bedrag van de lening	1 250 k EUR
Minimum bedrag	600 k EUR
Type project	Vastgoedontwikkeling
Instrument	Achtergestelde obligaties
Emittent	MG Health Care BV
Looptijd	30 maanden
Jaarlijkse bruto-intrest	8,5%
Totale kost van het project	10 689 k EUR
Verkoopprijs (van Marcinelle Services BV)	12 000 k EUR
Marge (of net cash flow van het project, voor belastingen)	1 311 k EUR (12,3% van de totale kost)
Bankfinanciering	7 112 k EUR (67% van de financiering)
Max. bedrag van de obligatielening/ totale kost van het project	11,7%

1. Overzicht van de transactie - Garanties & zekerheden

- François Mélotte en Ioannis Gournis, eigenaars van MG Health Care BV, stellen zich beiden persoonlijk garant voor de uitgegeven obligaties door MG Health Care BV (garantie op eerste verzoek).
- Mélotte Group BV, 100% eigendom van François Mélotte, stelt zich ook garant voor de uitgegeven obligaties door MG Health Care BV .
- De rente voor het eerste jaar van de obligatie-uitgifte wordt geblokkeerd op een rekening.
- Verbintenis van de emittent om de obligatiehouders met voorrang terug te betalen bij ontvangst van een deel van of de volledige opbrengst van de verkoop van de aandelen van Marcinelle Services BV (na terugbetaling van de MG Health Care BV-bankschulden).



2. De projectbetrokkenen



Marcinelle Services BV werd door MG Health Care BV gekocht voor 3 850 k EUR (inclusief de overname van zijn schulden (van 1 311 k EUR op 30/09/23); betaling eind december 2023). Marcinelle Services BV is eigenaar van de grond en zal het bouwproject voor de residentie beheren.

MG Health Care BV heeft andere vastgoedprojecten gehad en zal er nog hebben, maar het management garandeert dat de geleende fondsen uitsluitend voor dit project zullen worden gebruikt en voor geen enkel ander project ("Chinese wall").

Marcinelle Services BV is een SPV (Special Purpose Vehicle) gewijd aan dit project en heeft geen andere projecten.

3.1. Het project Résidence des Closières

Het project Résidence des Closières omvat:

- De aankoop van Marcinelle Services BV (eigenaar van het terrein) door MG Health Care BV, afgerond eind 2023 (1) voor 3 850 k EUR. De aandelen zijn verkocht door Mélotte Group BV en de heer Guillaume Grosjean.
- De bouw door Marcinelle Services BV van een gespecialiseerd opvangcentrum voor volwassenen met een verstandelijke beperking. De residentie zal bestaan uit 4 woonblokken elk met 20 bedden voor de bewoners, evenals een blok met een keuken, gemeenschappelijke ruimtes en administratieve kantoren. Er komen ook 34 buitenparkeerplaatsen.
- De doorverkoop van Marcinelle Services BV aan GGR NV, na voltooiing van de bouwwerkzaamheden en voorlopige oplevering in 2026. GGR NV wordt bestuurd door M. Guillaume Grosjean.

De aankoop van de grond in Marcinelle, met een oppervlakte van 122 are 9 centiares, werd door Marcinelle Services BV gedaan in november 2019 (ondertekening van de akte). De aankoop betrof twee percelen. De betaalde prijs bedroeg 1 000 k EUR exclusief kosten.

De bouwvergunning voor het project werd verkregen op 20/12/2021.

Het geselecteerde architectenbureau is Atelier 33 Concept, net als voor het zeer gelijkaardige project Chemin de la Caracole in Namen.



3.1. Het project Résidence des Closières

De totale bruto vloeroppervlakte van de 5 blokken zal 6 074 m² bedragen. De blokken A, B, C en D (bewonerswoningen) krijgen een gelijkvloers en twee bovenverdiepingen; blok E krijgt een gelijkvloers plus een bovenverdieping.

Alle vijf gebouwen worden zorgvuldig ontworpen, met gebruik van kwaliteitsmaterialen die voldoen aan de criteria voor duurzaam bouwen en zijn ontworpen om het energieverbruik te optimaliseren. De verwarming wordt geïntegreerd in de grond met behulp van warmtepompen en er worden ook fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd.

Na de werken zal de voorziene EPB-certificaat B zijn.

Op 19/07/23 ondertekende GGR NV een overeenkomst met MG Health Care BV voor de aankoop van de aandelen van Marcinelle Services BV tegen een prijs van 12 000 k EUR. Deze verbintenis is geldig tot 10 juli 2026, op voorwaarde dat het gespecialiseerde opvangcentrum voor 80 volwassenen gebouwd is in overeenstemming met de bouwvergunning en dat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden. GGR NV wordt geleid door Guillaume Grosjean, de partner van François Mélotte. GGR NV zal het beheer van de residentie uitbesteden aan MG Health Care BV.

De projectlooptijd is voorzien op twee en een half jaar.



Plattegrond van de 5 gebouwen.

3.2. De ligging

De grond is gelegen rue des Closières te 6001 Marcinelle (tussen deze straat en de "avenue Winston Churchill"), in een hoofdzakelijk bebouwde en groene omgeving.

Op vlak van mobiliteit, is de locatie goed bereikbaar, dicht bij buslijn 173, op ongeveer 1 km van het centraal station van Charleroi en dicht bij de snelweg A503, die de kleine ring (E420) verbindt met de grote ring van Charleroi (R3).

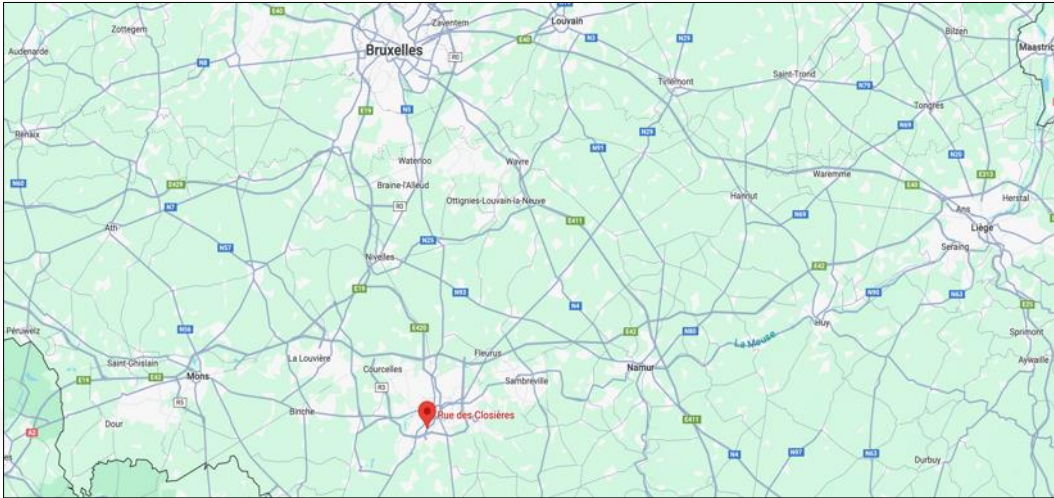
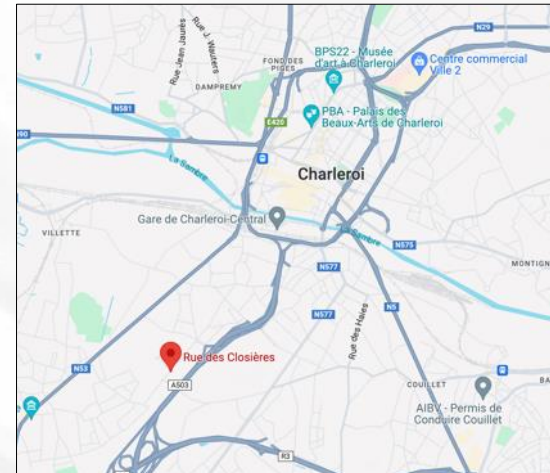


Foto van de grond, begrensd door de rode lijnen.



3.3 De bankkredieten

BNP Paribas Fortis had Marcinelle Services BV eind 2019 een lening van 805 k EUR verstrekt voor de aankoop van de grond; deze lening werd in oktober 2023 terugbetaald.

ING België NV heeft op 28/08/23 toegezegd een banklening van 1 415 k EUR te verstrekken aan MG Health Care BV voor de aankoop van aandelen in Marcinelle Services BV. Ziehier de kenmerken van deze lening:

Jaarlijkse bruto-intrest:	Euribor + 1,5% (geschat op 5,5%)
Type krediet:	Voorschotten op vaste termijn (1, 3 of 6 maanden, hernieuwbaar)
Maximum looptijd:	36 maanden (31/08/26)
Garanties & zekerheden:	Verpanding van 100% van de geregistreerde financiële instrumenten van Marcinelle Services BV
Verplichting en convenant:	Liquiditeitsclausule ondertekend door de heer François Mélotte

3.3 De bankkredieten

Op 8/09/23 heeft ING België NV ermee ingestemd om aan Marcinelle Services BV een bankkrediet van 5 697 k EUR toe te kennen voor de financiering van de werken. Deze kredietlijn zal progressief gebruikt worden tijdens de duur van de bouwwerken, na voorlegging van de facturen.

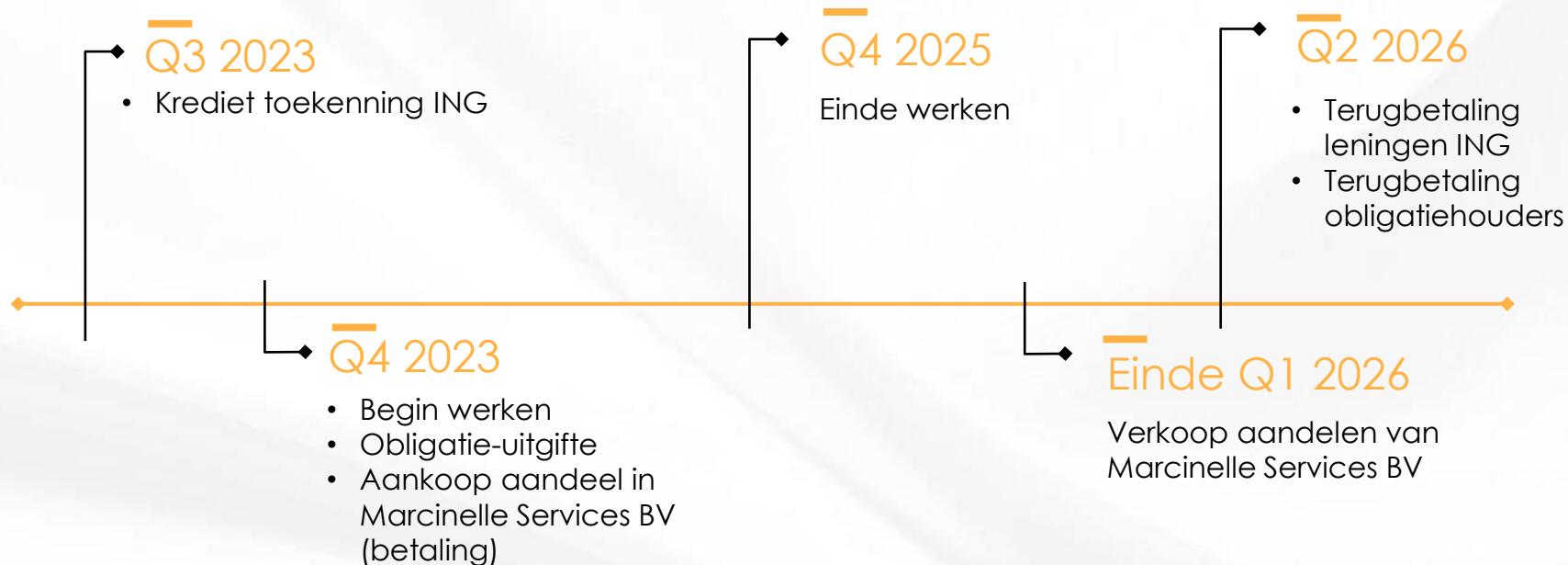
Jaarlijkse bruto-intrest:	6,0% Euribor + 2% (geschat op 6,0%) ; reserveringspercentage van 0,25%/jaar
Type krediet:	Voorschotten op vaste termijn (1, 3 of 6 maanden, hernieuwbaar)
Maximum looptijd:	36 maanden (31/08/26)
Garanties & zekerheden:	<ul style="list-style-type: none">• Hypotheek in eerste rang ten belope van 25 k EUR in hoofdsom op de terreinen en de op te richten gebouwen.• Mandaat verleend overeenkomstig de bepalingen van de op te maken notariële akte die Immomanda N.V. (1) toelaat om, op verzoek van ING, aan hen een hypotheek te verlenen tot maximaal 5 672 k EUR in hoofdsom op bovenvermeld onroerend goed en op alle andere gebouwen waarvan de opdrachtgever eigenaar wordt.• Inpandgeving van de vorderingen op de huidige en toekomstige kopers van het onroerend goed dat deel uitmaakt van het gefinancierde project.• ING België wordt uitdrukkelijk gemachtigd om voor rekening van Marcinelle Services alle door de koper te betalen bedragen te innen en alle maatregelen te nemen die de bank nodig acht om de verpande vorderingen te innen.• Het maximum bedrag tot dewelke de vorderingen door dit pand gewaarborgd zijn, is 5 697 k EUR.

(1) Immomanda NV is een dochteronderneming van ING België NV voor hypotheek en hypotheekmandaten.

De twee bankleningen (aankoop en bouw) worden in Q2 2026 zijn terugbetaald.



3.4 De timeline van het project



3.5. Het project in cijfers

Beschrijving	Bedrag		
Verkoop van Marcinelle Services BV	12.000.000 €		
Kosten van het project	Bedrag	# m ²	Kosten/m ²
Aankoop van Marcinelle Services BV	3.850.000 €		
Bouwwerken (incl. BTW)	5.800.000 €	6.074	955 €
Totale projectkosten (voor financiële)	9.650.000 €		
Marge voor financiële kosten	2.350.000 €		
ROI voor financiële kosten	24,4%		
Financiële kosten	Bedrag	In % totaal	
Rente op bankleningen	690.223 €	66,5%	
Rente op obligatielening via BeeBonds	265.625 €	25,6%	
Bankkosten en financieringskosten	82.656 €	8,0%	
Totale financiële kosten	1.038.504 €	100,0%	
Totale projectkosten (met financiële)	10.688.504 €		
Marge voor belastingen	1.311.496 €		
ROI voor belastingen	12,3%		
Financiering	Bedrag	In % totaal	
Banklening	7.112.000 €	67%	
Obligatie-uitgifte via BeeBonds	1.250.000 €	12%	
Eigen vermogen	2.326.504 €	22%	
Totale financiering	10.688.504 €	100%	

Opmerking: terugvordering van BTW op werken niet in aanmerking genomen; bruto oppervlakten.

- De overeengekomen verkoopprijs is 12 000 k EUR voor de aandelen in Marcinelle Services BV, die eigenaar wordt van het opvangcentrum, wat neerkomt op een gemiddelde prijs van 150 k EUR per ontvangplaats.
- Met uitzondering van de grond, bezit Marcinelle Services BV geen andere belangrijke activa.
- De geschatte bouwkosten bedragen 955 EUR (incl. BTW)/m² en 867 EUR (excl. BTW)/m².
- Het rendement op de investering (ROI) bedraagt 12,3% vóór belastingen.

3.6 Uitleg over de aankoop en wederverkoop van Marcinelle Services

In juli 2023 tekende MG Health Care BV een overeenkomst voor de aankoop van Marcinelle Services BV voor 3 850 k EUR, inclusief de overname van zijn schulden (1 311 k EUR op 30/09/23).

De betaling van deze aankoop zal na de werving van de obligatielening gefinaliseerd worden en als volgt gefinancierd worden:

Bankkrediet aankoop:	1 415 k EUR
Obligatielening:	1 250 k EUR
Aandeelhoudersvoorschotten:	<u>1 185 k EUR</u>
Totaal:	3 850 k EUR

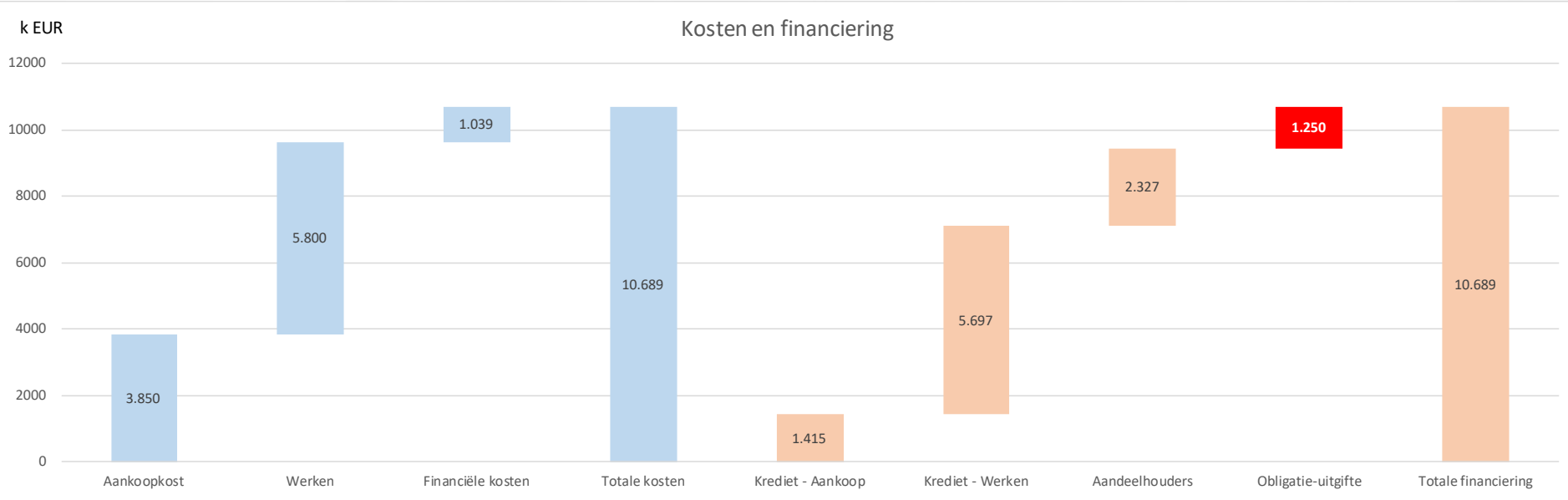
De aankooptransactie van Marcinelle Services BV door GGR NV op het einde van het project zal MG Health Care BV toelaten (1):

- het bankkrediet voor de aankoop van Marcinelle Services terug te betalen: 1 415 k EUR
- de middelen te verschaffen aan Marcinelle Services om zijn schulden terug te betalen (bouwkrediet): 5 697 k EUR (2)
- de rente te betalen aan de obligatiehouders (+ kosten): 55 k EUR
- de obligatiehouders terug te betalen (**prioritair** juist na de bankkredieten): 1 250 k EUR
- de aandeelhoudersvoorschotten terug te betalen

(1) Zie Cashflowplan van het Project

(2) Aan het einde van het project zal Marcinelle Services SRL een kapitaalverhoging doorvoeren waarop MG Health Care SRL zal inschrijven om de voorschotten van MG Health Care SRL om te zetten in kapitaal.

3.7 Samenvatting van het project



4. De projectdrager



Mélotte Group is sinds 2008 actief in de vastgoedontwikkeling: residentieel, kantoor, retail in België, Frankrijk en Luxemburg met talloze projecten op zijn naam, waardoor het een aanzienlijke expertise in de sector heeft.

Het doel is om karaktervolle en duurzame projecten aan te bieden die inspelen op de evolutie van de verstedelijking door een kwalitatieve afwerking en gezellige, comfortabele woon- en werkruimtes te bieden.

De keuze voor een centrale, strategische locatie betekent dat de ontwikkelingen voldoen aan de eisen van klanten die op zoek zijn naar innovatieve gebouwen die voldoen aan de huidige energienormen. Ze maken er een punt van om samen te werken met lokale partners.

www.melottegroup.com

4. De projectdrager en zijn vertegenwoordigers

MG Health Care BV is actief in de sector van opvang van mensen met een verstandelijke beperking en beheert momenteel twee centra voor 120 bewoners (via zijn filialen Namur Santé en Verviers Santé).

Het team bestaat uit mensen die al vele jaren actief zijn in de sector, waardoor het een kwaliteitsvolle service en een specifieke zorg voor elke patiënt kan bieden. Dit heeft geleid tot de erkenning van AVIQ (de Waalse organisatie die zich onder andere bezighoudt met gehandicaptenzorg).

MG Health Care BV wil nieuwe sites ontwikkelen en de bewoners een kwaliteitsvolle leefomgeving bieden. De gebouwen zullen voldoen aan de meest recente normen, zowel op medisch als op energetisch vlak.

François Mélotte is de Algemene Directeur van MG Health Care BV en bezit 50% van het kapitaal. Na zijn studie buitenlandse handel begon François Mélotte in 2008 zijn professionele carrière in vastgoedontwikkeling.

Ioannis Gournis was een fiscaal accountant voordat hij een passie voor gezondheidszorg ontwikkelde en zijn beroep opgaf om zich te wijden aan het beheer van residenties en de zorg voor mensen met een handicap. Hij heeft een belang van 50% in MG Health Care BV en beheert de activiteiten.



François Mélotte

4. Enkele realisaties van de projectdrager

MG Health Care BV heeft al twee lopende projecten met BeeBonds:

Chemin de la Caracole, Namur (oktober 2022)



Uitgifte van een obligatielening van 1 200 k EUR op 2 jaar voor de bouw van een gespecialiseerd opvangcentrum voor 80 volwassenen met een beperking. De ruwbouw is momenteel aan de gang (gesloten ruwbouw; tegelwerk in uitvoering).

Rue du Prince, Verviers (april 2023)



Uitgifte van een obligatielening van 980 k EUR op 18 maanden voor de bouw van een gespecialiseerd opvangcentrum voor 40 volwassenen met een beperking. De ruwbouw is momenteel aan de gang (gesloten ruwbouw; tegelwerk in uitvoering).

4. Enkele realisaties van de projectdrager

Meer projecten verwezenlijkt door MG Health Care BV :

Hamoir



Bouw van een residentie voor 30 personen met een handicap.

Verkoop in 2020 ; marge van 30%.

Grivegnée



Bouw van 27 appartementen.

Verkoop in 2019 ; marge van 27%.

Bonnelles



Bouw van 26 appartementen.

Verkoop in 2020 ; marge van 28%.

Embourg



Bouw van 6 appartementen.

Verkoop in 2016 ; marge van 22%.

5. De obligatie-financiering

- Emittent: MG Health Care BV.
- Bedrag van de obligatie-uitgifte: 1 250 k EUR (minimum 600 k EUR).
- Obligatie-uitgiften onder Belgisch recht.
- Looptijd: 30 maanden vanaf de stortingsdatum van de fondsen op de bankrekening van de emittent MG Health Care BV.
- Jaarlijkse bruto-interest van 8,5%, jaarlijks betaald.
- Geleend kapitaal volledig terugbetaald op de eindvervaldatum van de plaatsing.
- Achtergesteld aan de bankfinancieringen van het project bedoeld in deze nota, met dien verstande dat de toekomstige financiering de terugbetaling van de obligaties op de vervaldag niet mag verhinderen. Indien nodig verbindt de kredietnemer zich ertoe BeeBonds op de hoogte te brengen van een herfinancieringsoplossing.
- De fondsen ontvangen uit de obligatie-uitgifte zullen uitsluitend worden gebruikt voor het project voorgesteld in deze nota. Ze zullen worden gebruikt om een deel van de bouwwerken en van de aankoop van de aandelen van Marcinelle Services BV te financieren.
- De verkoop van het geïdentificeerde project zal worden gebruikt om de obligatielening terug te betalen (na terugbetaling van de bankschuld).
- Meedelen van een driemaandelijks rapport aan BeeBonds (dat ter beschikking wordt gesteld van de obligatiehouders).

6. Het cashflowplan van het project op niveau vd emittent MG Health Care BV

Cashflowplan voor het project Résidence des Closières (deel van MG Health Care BV):

Cash planning - EUR	Eind sept 23	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal
Cash begin van de periode	0 €	0 €	839.798 €	820.341 €	800.885 €	731.429 €	659.910 €	590.454 €	470.998 €	326.541 €	48.773 €	29.316 €	
Project													
Aankoop Marcinelle Services BV aandelen (1)	0 €	-3.850.000 €											-3.850.000 €
Verkoop Marcinelle Services BV aandelen												12.000.000 €	12.000.000 €
Financiering													
Aandeelhoudersvoorschot	500 €	2.326.004 €										-2.326.504 €	0 €
Banklening - Aankoop	0 €	1.415.000 €										-1.415.000 €	0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		1.250.000 €										-1.250.000 €	0 €
Voorschotten van MG Health Care aan Marcinelle Services (2)		-100.000 €			-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-100.000 €	-125.000 €	-150.000 €		-5.671.660 €	-6.296.660 €
Financiële kosten													
Bancaire rente - Aankopen	0 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	0 €	-194.563 €
Financieringskosten	-500 €	-75.500 €				-2.063 €				-2.063 €		-1.531 €	-81.656 €
Rente op obligaties		-106.250 €								-106.250 €		-53.125 €	-265.625 €
Cash flow van de periode	0 €	839.798 €	-19.456 €	-19.456 €	-69.456 €	-71.519 €	-69.456 €	-119.456 €	-144.456 €	-277.769 €	-19.456 €	1.282.180 €	1.311.496 €
Cash einde van de periode	0 €	839.798 €	820.341 €	800.885 €	731.429 €	659.910 €	590.454 €	470.998 €	326.541 €	48.773 €	29.316 €	1.311.496 €	1.311.496 €

Bron: management

(1) De betaling voor de aankoop van Marcinelle Services eind 2023 bestaat uit 2 539 k EUR voor aandeelhouders en 1 311 k EUR voor crediteuren (terugbetaling schulden).

(2) Het saldo van de voorschotten van MG Health Care aan Marcinelle Services (d.w.z. 6 297 k EUR) zal aan het einde van het project in kapitaal worden omgezet.



6. Het cashflowplan van het project op niveau vd emittent MG Health Care BV

Opmerkingen over het cashflowplan van MG Health Care BV voor het project:

- MG Health Care BV zal geld voorschieten aan Marcinelle Services BV zodat deze laatste de rentelasten van zijn banklening voor de bouw kan betalen (neutraal voor beide bedrijven).
- De betaling aan MG Health Care BV voor de verkoop van Marcinelle Services BV aan het einde van het project zal laatstgenoemde in staat stellen zijn banklening voor de bouw terug te betalen, via een voorschot van MG Health Care BV aan Marcinelle Services BV.
- Een kapitaalverhoging in Marcinelle Services BV ondergeschreven door MG Health Care BV zal plaatsvinden, ter compensatie van de financiële stromen tussen MG Health Care BV en zijn dochteronderneming Marcinelle Services BV (omzetting van de voorschotten van MG Health Care BV in kapitaal).
- Er zal geen resterend geld zijn op het niveau van Marcinelle Services BV wanneer MG Health Care BV zijn aandelen doorverkoopt.

6. Het cashflowplan van het project op niveau van Marcinelle Services BV

Cash planning - EUR	Eind sept 23	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal
Cash begin van de periode	0 €	0 €	94.500 €	79.688 €	54.563 €	69.125 €	73.375 €	67.313 €	100.938 €	149.250 €	110.795 €	25.340 €	
Project													
Werkkosten en bijkomende kosten (incl. BTW) (1)		-300.000 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €			-5.800.000 €
Financiering													
Aandeelhoudersvoorschot													0 €
Banklening - Werken		300.000 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	584.500 €		-5.697.000 €	0 €
Voorschotten van MG Health Care aan Marcinelle Services (2)		100.000 €			50.000 €	50.000 €	50.000 €	100.000 €	125.000 €	150.000 €		5.671.660 €	6.296.660 €
Financiële kosten													
Bancaire rente - Werken		-4.500 €	-14.813 €	-25.125 €	-35.438 €	-45.750 €	-56.063 €	-66.375 €	-76.688 €	-85.455 €	-85.455 €	0 €	-495.660 €
Financieringskosten		-1.000 €											-1.000 €
Cash flow van de periode	0 €	94.500 €	-14.813 €	-25.125 €	14.563 €	4.250 €	-6.063 €	33.625 €	48.313 €	-38.455 €	-85.455 €	-25.340 €	0 €
Cash einde van de periode	0 €	94.500 €	79.688 €	54.563 €	69.125 €	73.375 €	67.313 €	100.938 €	149.250 €	110.795 €	25.340 €	0 €	0 €

Bron: management

- (1) Er wordt geen rekening gehouden met de kasstromen die verband houden met de terugvordering van BTW op de kosten van de werken.
 (2) Het saldo van de voorschotten van MG Health Care aan Marcinelle Services (d.w.z. 6 297 k EUR) zal aan het einde van het project in kapitaal worden omgezet.



6. Het cashflowplan van het project (MG Health Care + Marcinelle Services)

Cash planning - EUR	Eind sept 23	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Totaal
Cash begin van de periode	0 €	0 €	934.298 €	900.029 €	855.448 €	800.554 €	733.285 €	657.766 €	571.935 €	475.791 €	159.568 €	54.656 €	
Project													
Aankoop Marcinelle Services BV aandelen (1)	0 €	-3.850.000 €											-3.850.000 €
Werkkosten en bijkomende kosten (incl. BTW)		-300.000 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €	-687.500 €			-5.800.000 €
Verkoop Marcinelle Services BV aandelen												12.000.000 €	12.000.000 €
Financiering													
Aandeelhoudersvoorschot	500 €	2.326.004 €										-2.326.504 €	0 €
Banklening - Aankoop	0 €	1.415.000 €										-1.415.000 €	0 €
Banklening - Werken		300.000 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	687.500 €	584.500 €		-5.697.000 €	0 €
Obligatie-uitgifte via BeeBonds		1.250.000 €										-1.250.000 €	0 €
Financiële kosten													
Bancaire rente - Aankopen		-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	-19.456 €	0 €	-194.563 €
Bancaire rente - Werken		-4.500 €	-14.813 €	-25.125 €	-35.438 €	-45.750 €	-56.063 €	-66.375 €	-76.688 €	-85.455 €	-85.455 €	0 €	-495.660 €
Financieringskosten	-500 €	-76.500 €				-2.063 €				-2.063 €		-1.531 €	-82.656 €
Rente op obligaties		-106.250 €								-106.250 €		-53.125 €	-265.625 €
Cash flow van de periode	0 €	934.298 €	-34.269 €	-44.581 €	-54.894 €	-67.269 €	-75.519 €	-85.831 €	-96.144 €	-316.224 €	-104.911 €	1.256.840 €	1.311.496 €
Cash einde van de periode	0 €	934.298 €	900.029 €	855.448 €	800.554 €	733.285 €	657.766 €	571.935 €	475.791 €	159.568 €	54.656 €	1.311.496 €	1.311.496 €

Bron: management

(1) De betaling voor de aankoop van Marcinelle Services eind 2023 bestaat uit 2 539 k EUR voor aandeelhouders en 1 311 k EUR voor crediteuren (terugbetaling schulden).

Opmerking: algemeen cashflowplan voor het project voor de twee betrokken ondernemingen (MG Health Care BV en Marcinelle Services BV).



7. Sterktepunten van het project

- ✓ Solide ervaring van de projecteigenaar in vastgoed en meer bepaald in gespecialiseerde opvangcentra (waaronder twee projecten in Namen en Verviers met BeeBonds).
- ✓ Verbintenis van GGR NV om de aandelen van Marcinelle Services BV te kopen op het einde van het project.
- ✓ Garanties gesteld door de eigenaar van het project.
- ✓ Grote vraag naar gespecialiseerde opvangcentra/ gebrek aan voorzieningen voor personen met een handicap.

7. Aandachtspunten van het project

Ontwikkelingsrisico's: het ontwikkelingsrisico is nul (bouwvergunning reeds toegekend).

Bouwisico: hoewel het om een ervaren projectontwikkelaar gaat, is het bouwisico matig (materiaalkosten, onderaannemer die in gebreke blijft, slecht weer, enz.)

Handelsrisico: het handelsrisico is zeer laag, gezien de aankoopbelofte van GGR NV.

Renterisico: variabele rente op ING-leningen.

Aangezien MG Health Care BV actief is in vastgoedtransacties, zal het vastgoed blijven verwerven. Deze kosten zullen worden gefinancierd met diverse middelen zoals bankleningen, obligaties, diverse voorschotten en projectmarges. De winstgevendheid van deze toekomstige projecten kan niet worden ingeschat en kan van invloed zijn op het vermogen van MG Health Care BV om obligatiehouders terug te betalen.

8. De financiële status van MG Health Care BV

Balans	31-12-21	31-12-22	30-09-23 PF
Actief			
Oprichtingskosten	118	0	0
Vaste activa	2.338	3.858.014	5.407.071
Materiële vaste activa	2.338	2.014	1.071
Financiële vaste activa		3.856.000	5.406.000
Vlottende activa	1.779	1.651.095	2.509.704
Vorderingen op meer dan een jaar		1.208.308	1.208.308
Vorderingen op ten hoogste een jaar			
Handelsvorderingen	0	0	1.768
Diverse vorderingen	1.760	437.042	1.144.788
Liquide middelen	19	5.742	154.839
Overlopende rekeningen	0	3	0
Totale activa	4.234	5.509.109	7.916.774
Passief			
Eigen vermogen	-4.785	-122.297	-345.543
Inbreng van kapitaal	2.000	2.000	2.000
Overgedragen resultaat	-6.785	-124.297	-347.543
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0	0
Schulden	9.019	5.631.406	8.262.317
Schulden op meer dan een jaar	0	5.604.985	6.834.984
Financiële schulden	0	3.504.090	4.834.090
Overige leningen	0	2.100.894	2.000.894
Schulden op ten hoogste een jaar	9.019	26.421	1.427.333
Financiële schulden	0	0	1.275.518
Handelsschulden	125	0	0
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	0	2.985	0
Diverse schulden	8.837	14.087	142.543
Overlopende rekeningen	57	9.349	9.271
Totale passiva	4.234	5.509.109	7.916.774

Balans op 31-12 (PF = pro forma situatie op 30-09-23) - EUR

Commentaar bij de balans

- Financiële vaste activa = investeringen in dochterondernemingen Marcinelle Santé, Namur Santé, Verviers Santé, Namur Services en Olympus Immo.
- Diverse vorderingen (op meer dan een jaar en op ten hoogste een jaar) omvatten voorschotten aan François Mélotte en verbonden ondernemingen
- De financiële schulden op meer dan een jaar omvatten o.a. achtergestelde leningen uitgegeven via BeeBonds voor de projecten Chemin de la Caracole (1200 k EUR opgehaald in november 2022) en Rue du Prince (980 k EUR opgehaald in april 2023), een banklening van 2 400 k EUR, leningen aan verbonden partijen van 2 001 k EUR en een termijnlening van 570 k EUR (op 30-09-23).

8. De financiële status van MG Health Care BV

Resultatenrekening (pro forma situatie op 30-09-2023) - EUR

Resultatenrekening	2021	2022	Jan-sept 23
Looptijd (in maanden)	10 mois	12 mois	9 mois
Omzet	0	0	0
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-5.268	-89.438	0
= Bruto marge	-5.268	-89.438	0
- Diensten en diverse goederen	0	0	-87.086
- Bezoldigingen, sociale lasten en pensioene	0	0	-442
- Andere bedrijfskosten	-348	-348	0
= EBITDA	-5.616	-89.786	-87.528
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.161	-1.367	-944
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	-6.777	-91.153	-88.472
+ Financiële opbrengsten	0	0	548
- Financiële kosten	-8	-26.360	-135.322
= Winst voor belasting	-6.785	-117.512	-223.246
- Belastingen	0	0	0
= Nettowinst na belasting	-6.785	-117.512	-223.246
Cash flow (nettowinst + afschrijvingen)	-5.624	-116.145	-222.302

PF = Pro forma

Commentaar op de resultatenrekening

- Het bedrijf werd opgericht op 26-02-21: eerste boekjaar (2021) van ongeveer 10 maanden.
- Het bedrijf heeft nog geen omzet gegenereerd; dit zal gebeuren in 2024 - 2025 wanneer het zijn participaties in Namur Services, Olympus Immo en Marcinelle Services verkoopt.

8. De financiële status van Marcinelle Services BV

Balans op 31-12 (PF = pro forma situatie op 30-09-23)- EUR

Balans	31-12-20	31-12-21	31-12-22	30-09-23 PF
Actief				
Oprichtingskosten	686	501	315	175
Vlottende activa	1.151.538	1.152.285	1.199.073	1.195.258
Vorraden en bestellingen in uitvoering	1.150.866	1.151.197	1.190.753	1.195.253
Vorderingen op ten hoogste een jaar	99	612	8.118	5
Liquide middelen	572	477	202	0
Totale activa	1.152.224	1.152.785	1.199.387	1.195.433
Passief				
Eigen vermogen	-15.411	-35.969	-75.476	-115.766
Inbreng van kapitaal	5.000	5.000	5.000	5.000
Overgedragen resultaat	-20.411	-40.969	-80.476	-120.766
Schulden	1.167.635	1.188.754	1.274.864	1.311.199
Schulden op meer dan een jaar	0	0	35.505	46.505
Overige leningen	0	0	35.505	46.505
Schulden op ten hoogste een jaar	1.167.635	1.188.754	1.239.359	1.264.694
Financiële schulden	805.000	805.000	805.000	808.989
Handelsschulden	1.804	1.347	1.158	-2.586
Diverse schulden	353.645	368.421	408.117	433.317
Overlopende rekeningen	7.186	13.986	25.084	24.974
Totale passiva	1.152.224	1.152.785	1.199.387	1.195.433

Commentaar op de balans

- Voorraden en bestellingen in uitvoering = grond in Marcinelle.
- 805 k EUR financiële schuld voor de aankoop van grond, terugbetaald in oktober 2023.
- Diverse schulden omvatten lopende rekeningen bij François Mélotte en zijn partner Guillaume Grosjean, en bij verbonden ondernemingen.

8. De financiële status van Marcinelle Services BV

Resultatenrekening (pro forma situatie op 30-09-2023) - EUR

Resultatenrekening	2019-20	2021	2022	jan-sept 23 PF
<u>Looptijd (in maanden)</u>	<u>15,4 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>12 maanden</u>	<u>9 maanden</u>
Bruto marge	0	0	0	0
- Diensten en diverse goederen	-450	-1.083	-957	0
- Andere bedrijfskosten	-695	-421	-1.377	0
= EBITDA	-1.145	-1.504	-2.333	0
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	-243	-186	-186	-139
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	-1.388	-1.690	-2.519	-139
- Financiële kosten	-19.023	-18.868	-36.988	-40.150
= Winst voor belasting	-20.411	-20.558	-39.508	-40.290
= Nettowinst na belasting	-20.411	-20.558	-39.508	-40.290
Cash flow (nettowinst + afschrijvingen)	-20.168	-20.372	-39.322	-40.150

PF = Pro forma

Commentaar op de resultatenrekening

- Het bedrijf is opgericht op 18-09-19: eerste boekjaar (2019-20) van ongeveer 15,4 maanden.
- Resultatenrekening = voornamelijk financiële lasten, gekoppeld aan de banklening voor de aankoop van de grond en aan overige schulden.

8. De financiële status van Mélotte Group BV

Balans	31-12-20	31-12-21	31-12-22
Actief			
Vaste activa	105.136	113.828	711.582
Materiële vaste activa	10.976	10.488	5.904
Financiële vaste activa	94.160	103.340	705.678
Vlottende activa	542.953	1.469.799	2.920.107
Vorderingen op meer dan een jaar			
Diverse vorderingen	0	0	2.198.215
Voorraden en bestellingen in uitvoering	115.017	116.904	0
Vorderingen op ten hoogste een jaar			
Handelsvorderingen	2.324	1.125	170.751
Diverse vorderingen	422.755	1.325.900	531.188
Liquide middelen	837	23.554	10.576
Overlopende rekeningen	2.021	2.316	9.377
Totale activa	648.089	1.583.627	3.631.689
Passief			
Eigen vermogen	-55.138	402.316	2.017.439
Inbreng van kapitaal	6.200	6.200	6.200
Reserves	0	396.100	2.011.200
Overgedragen resultaat	-61.338	16	39
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	0	0	0
Schulden	703.227	1.181.310	1.614.251
Schulden op meer dan een jaar	437.331	3.687	0
Financiële schulden	7.331	3.687	0
Overige leningen	430.000	0	0
Schulden op ten hoogste een jaar	265.896	1.177.623	1.614.251
Financiële schulden	3.599	3.643	3.687
Handelsschulden	4.502	18.091	21.215
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	0	39.610	201.120
Diverse schulden	254.402	1.100.487	1.349.411
Overlopende rekeningen	3.392	15.792	38.818
Totale passiva	648.089	1.583.626	3.631.690

Balans op 31-12 - EUR

Commentaar op de balans

- Financiële vaste activa: Mélotte Group BV, opgericht in 2015 en 100% eigendom van François Mélotte, heeft een twaalfstal dochterondernemingen (SPV's opgericht voor vastgoedprojecten van François Mélotte)
- Diverse vorderingen (op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar) = voorschotten en rekening-courant François Mélotte.
- Diverse schulden = voornamelijk schulden aan dochterondernemingen.

8. De financiële status van Mélotte Group BV

Resultatenrekening - EUR

Resultatenrekening	2020	2021	2022
Omzet	0	58.606	31.300
+ Wijzigingen in de voorraden en in de bestellingen in uitvoering	1.784	1.887	0
+ Andere bedrijfsopbrengsten	13.375	3.701	178.973
- Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-1.784	-60.493	0
= Bruto marge	13.375	3.701	210.273
- Diensten en diverse goederen	-35.892	-80.373	-34.197
- Andere bedrijfskosten	-13.901	-4.596	-180.307
= EBITDA	-36.419	-81.268	-4.231
- Afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.789	-3.829	-4.584
= EBIT (= bedrijfsresultaat)	-40.207	-85.097	-8.815
+ Recurrente financiële opbrengsten	1.770	14.269	479.657
+ Niet-recurrente financiële opbrengsten	0	585.055	1.350.662
- Financiële kosten	-3.645	-17.163	-44.870
= Winst voor belasting	-42.082	497.064	1.776.634
- Belastingen	0	-39.610	-161.510
= Nettowinst na belasting	-42.082	457.454	1.615.124
Winst toe te voegen aan de reserves	0	396.100	1.615.100

Commentaar op de resultatenrekening

- Andere bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit door te factureren kosten aan de verschillende dochterondernemingen in verband met bouwprojecten (in 2022), die grotendeels worden gecompenseerd door Andere bedrijfskosten.
- Recurrente financiële opbrengsten (in 2022) = liquidatieoverschot van Aravis Immo.
- Niet-recurrente financiële opbrengsten: meerwaarde op de verkoop van aandelen in de dochterondernemingen Hamoir Services (in 2021) en Namur Services (in 2022).

Bijlage: analyse aankooprijzen van vergelijkbare panden

Beschrijving en adres	Prijs	Capaciteit	Prijs per opvangplaats
Gespecialiseerd opvangcentrum, Chemin de la Caracole, Namen	11 900 k EUR	80 plaatsen	149 k EUR
Gespecialiseerd opvangcentrum, Rue du Prince, Verviers	6 000 k EUR	40 plaatsen	150 k EUR

BeeBonds
Vrijwilligerslaan 19
1160 Oudergem

+32 (0)2 896 92 98
Hello@beebonds.com

BeeBonds.com

