



## Project 'Rue du Prince' – Ontwikkeling van een onthaalcentrum voor mensen met een handicap

Obligatie-uitgifte

Door **MG Health Care BV**

Mélotte François

Gournis Ioannis

Beschrijvende Nota opgemaakt door

**Deloitte.**  
Private

April 2023



# Inhoudstafel

---

I.	Synthese	p.3	
II.	Projectdrager	p.4	
III.	Vorige projecten van Mélotte Group		p.6
IV.	Beschrijving van het project	p.8	
V.	Ligging	p.12	
VI.	Uitvoeringsschema	p.13	
VII.	Verwachte rentabiliteit	p.14	
VIII.	Financieringsaanvraag en risico-analyse		p.15
IX.	Lopende financieringen	p.16	
X.	Toekomstige financieringen	p.18	
XI.	Cashflowplan	p.19	
XII.	Jaarrekeningen van de BV MG Health Care en de BV Olympus Immo		p.20
XIII.	Disclaimer	p.22	

# I. Synthese



## Doel van de financiering

- Het project '**Rue du Prince**' : Bouw van een onthaalcentrum voor opvang van 40 volwassenen met een handicap. Het project is van de BV Olympus Immo dat zal aangekocht worden door MG Health Care BV in de loop van Q2/2023.
- De aankoop door MG van de aandelen van Olympus Immo BV en de geplande werken zullen gefinancierd worden via bankleningen en de obligatielening.
- Een deel van de obligatielening in MG zal aan Olympus Immo BV geleend worden (interco-lening).



## Het vastgoed

- Het onthaalcentrum zal bestaan uit **3 gebouwen** :
  - ✓ 2 blokken zijn bestemd voor residentiewoningen en beschikken over 20 bedden elk
  - ✓ 1 blok beschikt over een keuken, lokalen en administratieve kantoren
  - ✓ 22 parkingplaatsen
- Het project is al ver gevorderd (ongeveer 20% van de bouwkosten), een aankoper heeft een koopbelofte ondertekend dd. Q4/2022 en is geldig tot Q2/2025.



## De kerncijfers

□ Totale verkoop:	EUR 6,0m
□ Aankoopkosten van Olympus Immo :	EUR 1,5m
□ Werkkosten:	EUR 3,1m
□ Financiële kosten:	EUR 0,4m
□ ROI :	<b>21%</b>



## De obligatiefinanciering

□ Bedrag van de lening:	EUR 980k
□ Interestkosten:	<b>8,00% / jaar</b>
□ Looptijd:	<b>1,5 jaar</b>
□ Garantie :	<b>Persoonlijke waarborgen</b>



## De ligging

- Het onthaalcentrum is gelegen in **Verviers**
- Het ligt dichtbij:
  - ✓ De oevers van de Vesdre;
  - ✓ de CHR (kliniek) van Verviers;
  - ✓ Het centrum van Verviers ;
- Het is goed bereikbaar via **de N61**

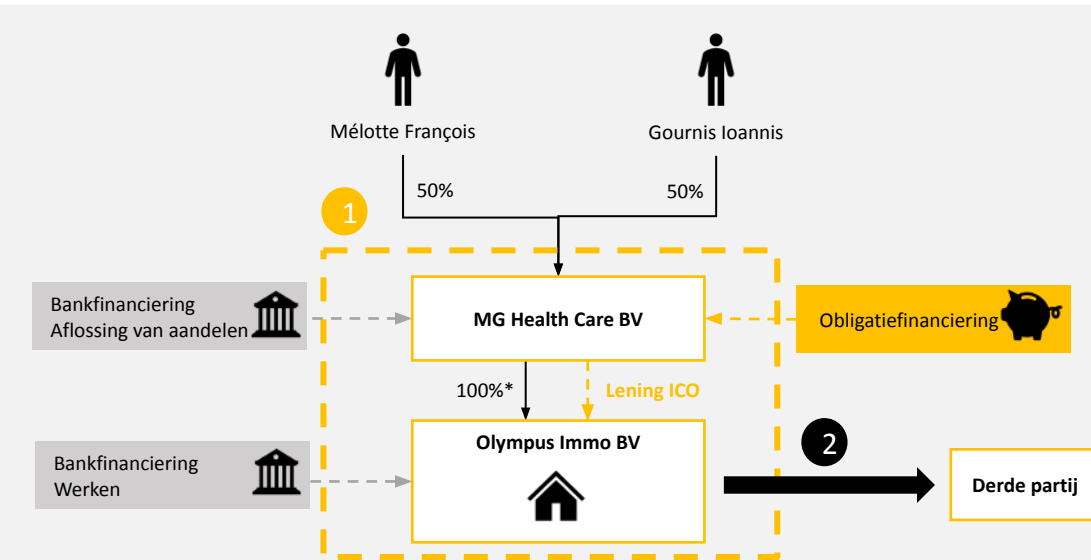


## Timeline

- < 2022: Aankoop van de grond door Olympus Immo, verkrijging van de vergunning en afbraak van het bestaande gebouw
- Q2/2022: Start van de werken door Olympus Immo BV
- Q2/2023: Aankoop van Olympus Immo BV door MG Health Care BV + Obligatielening en bankleningen
- Q2/2024: Einde van de bouwwerken van de 3 gebouwen
- Q3/2024: Tijdelijke oplevering van de 3 gebouwen
- Q4/2024: Verkoop van Olympus Immo BV aan een derde en terugbetaling van de obligatielening en de bankleningen

## II. De projectdrager

### Juridische structuur en context



\* Gewenst toekomstig aandeelhouderschap. Momenteel is Olympus Immo BV eigendom van Optimus Invest BV.

1 De groep Mélotte is voornemens om, via haar vennootschap MG Health Care BV, hierna "MG" genoemd, via een aandelentransactie de vennootschap Olympus Immo BV, hierna "Olympus" genoemd, over te nemen, die zelf eigendom is van "Optimus Invest BV", waarvan de heer François Mélotte aandeelhouder is.

Deze laatste is eigenaar van een terrein gelegen aan de "Rue du Prince 12" te Verviers, waarop de groep in 2021 is begonnen met de bouw van een gebouwencomplex voor de opvang van 40 gehandicapten, dat zal worden geëxploiteerd door een andere vennootschap van de groep, "Verviers Santé SRL".

MG Health Care heeft besloten een beroep te doen op BeeBonds voor de financiering van een deel van de overnameprijs van Olympus Immo BV en voor de herfinanciering van een deel van de werkzaamheden. Hierdoor kan de groep Mélotte nieuwe projecten ontwikkelen.

2 Bij de voorlopige voltooiing van het project, gepland voor het derde kwartaal van 2024, zal Olympus via een aandelentransactie aan een derde partij worden verkocht. Een belofte tot aankoop werd ondertekend en aanvaard in Q4/2022. De gevolgen ervan eindigen in Q2/2025.

#### Onderneming die 100% van de aandelen van Olympus Immo BV zal bezitten:

- **Naam en rechtsvorm:** MG Health Care BV
- **Oprichting:** op 26 februari 2021
- **Ondernemingsnummer:** BE 0764.430.175
- **Adres :** Rue Joseph Deflandre 160, boîte 1, 4053 Chaudfontaine
- **Bestuurders:** Gournis Loannis en Mélotte François
- **Activiteit:** Onthaalcentrum voor mensen met een mentale handicap

#### Onderneming die het project zal uitvoeren:

- **Naam en rechtsvorm :** Olympus Immo BV
- **Oprichting: op** 26 september 2019
- **Ondernemingsnummer:** BE 0734.962.466
- **Adres :** Rue Joseph Deflandre 160, boîte 1, 4053 Embourg
- **Bestuurders:** Mélotte François
- **Activiteit:** Vastgoedpromotie, bouw, kunstwerken en dienstverleningen

## II. De projectdrager

### Mélotte Group



« **Mélotte Group** is actief sinds 2008 in de **vastgoedontwikkeling: residentieel, kantoor, retail in België, Frankrijk en Luxemburg** met talrijke verwezenlijkingen, wat haar knowhow in de sector verleent.

"Ons doel is om projecten met karakter en duurzaamheid aan te bieden die inspelen op de evolutie van de verstedelijking door kwaliteitsvolle afwerkingen en comfortabele woon- en werkruimtes aan te bieden.

"De keuze voor een centrale en strategische ligging geeft onze ontwikkelingen een antwoord op de vraag van klanten die op zoek zijn naar innovatieve gebouwen die voldoen aan de huidige energienormen. Wij maken er een erezaak van om samen te werken met lokale partners.

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

### MG Health Care



**MG Health Care** is actief in de sector van de **opvang van mensen met een handicap** en beheert momenteel **drie centra voor een totaal van 100 bewoners**.

Het aanwezige team bestaat uit mensen die al vele jaren actief zijn in de sector, waardoor het een kwalitatieve dienstverlening en specifieke zorg voor elke patiënt kan bieden, en waardoor het erkend is door de AVIQ (Waalse organisatie die de gehandicaptensector onder haar bevoegdheid heeft).

MG Health Care heeft de wil om nieuwe sites te bouwen en de bewoners een kwalitatieve leefomgeving te bieden op basis van een institutioneel project, telkens aangepast. De gebouwen zullen voldoen aan de laatste geldende normen, zowel op "medisch" als op energiegebied.

Bron: Management

### Aandeelhouders van MG Health Care



**Mélotte  
François**

Na zijn studies buitenlandse handel begon **François Mélotte** in 2008 zijn professionele loopbaan in de vastgoedontwikkeling. Zijn eerste project was het "Wanze-project" met 16 appartementen.

Vandaag is de heer Mélotte algemeen directeur van Mélotte Group.



**Gournis  
Ioannis**

**Ioannis Gournis** was een fiscaal accountant voordat hij gepassioneerd raakte door de gezondheidszorg en zijn beroep vaarwel zei om zich te wijden aan het beheer van woningen en zorg voor gehandicapten.

Vandaag leidt de heer Gournis de directie voor de activiteiten van MG Health Care.

### III. Vorige projecten van Mélotte Groupe (niet exhaustief)

#### 1 Hamoir – Residentie voor mensen met een handicap



Hamoir



Verkoop in 2020



Marge van 30%

#### 2 Grivegnée – 27 appartementen



Grivegnée



Verkoop in 2019



Marge van 27%

#### 3 Bonnelles – 26 appartementen



Bonnelles



Verkoop in 2020



Marge van 28%

#### 4 Embourg – 6 appartementen



Embourg



Verkoop in 2016



Marge van 22%

Bron : Management

### III. Vorige projecten van Mélotte Group (niet exhaustief) – Project gefinancierd door BeeBonds

5

Chemin de la Caracole – Residentie voor mensen met een handicap



Bouw van een onthaalcentrum voor 80 volwassenen met een handicap



Jambes



Uitgiftedatum: 23/11/2022



Vervaldatum: 22/11/2024



Marge van 16%

#### Update van het project op Q1/2023



Het project verloopt conform de bouwplannen en de geplande timeline



Wat de timing betreft: de ontwikkelingsfase is voltooid en de bouw van de verschillende blokken is gestart. Wat overeen komt met het aangekondigde uitvoeringsschema.

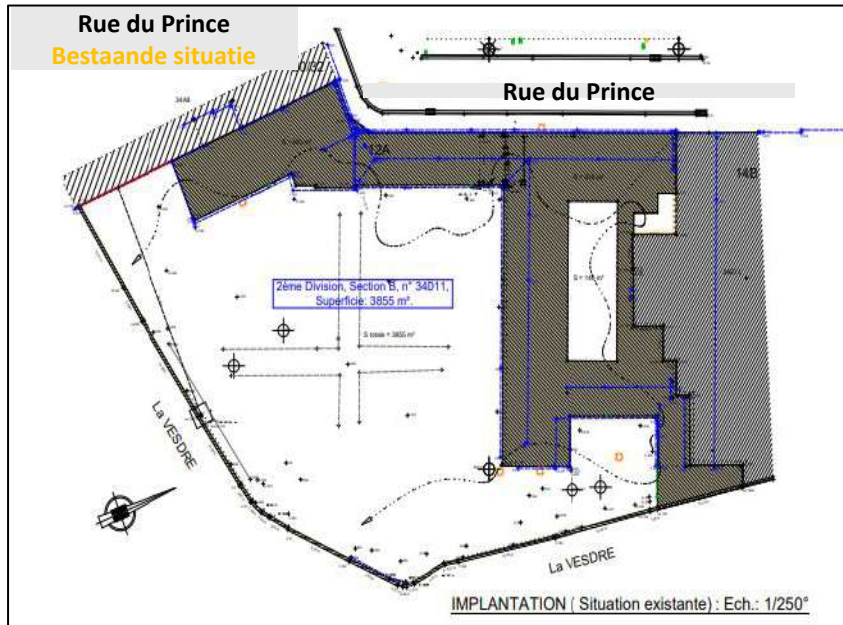


Wat de cash planning betreft, zijn de reële kosten conform aan de geplande kosten.

Bron: Management

## IV. Beschrijving van het project

### 'Rue du Prince' in het kort...



Bouw van een centrum voor 40 mensen met een handicap. Deze zal bestaan uit **3 gebouwen (Blok A , Blok B & Gemeenschappelijke Blok)**. Blokken A en B zullen over 20 bedden elk beschikken en bestemd tot de woningen van de residenten. In de gemeenschappelijke blok vindt men de keukens, lokalen, administratieve kantoren enz.



Gelegen Rue du Prince 12A te 4800 **Verviers**



Kadaster Sectie B nummer 34 D11 P0000 voor een totale oppervlakte van **3.510 m<sup>2</sup>**



Het vastgoed geheel zal beschikken over **fotovoltaïsche panelen** op het dak, zal door een warmtepomp worden aangedreven, laadstations voor elektrische voertuigen hebben en groene ruimten tellen.



Architect '**ARCH&pure**'



Op het einde van de werken, zal Olympus Immo verkocht worden aan een derde bedrijf via een **share deal** voor een bedrag van EUR **6,0m exclusief de transactiekosten**



## IV. Beschrijving van het project

'Rue du Prince' vandaag...



Bron: Management

## IV. Beschrijving van het project

'Rue du Prince' morgen...



# IV. Beschrijving van het project

'Rue du Prince' morgen...

**Blok A**

	<b>G+2</b>	7	1	1	Zijgevel rechts	Zijgevel links
	<b>G+1</b>	7	1	1		
	<b>GLV</b>	6	1	1		

**Blok B**

	<b>G+2</b>	7	1	1	Zijgevel rechts	Zijgevel links
	<b>G+1</b>	7	1	1		
	<b>GLV</b>	6	1	1		

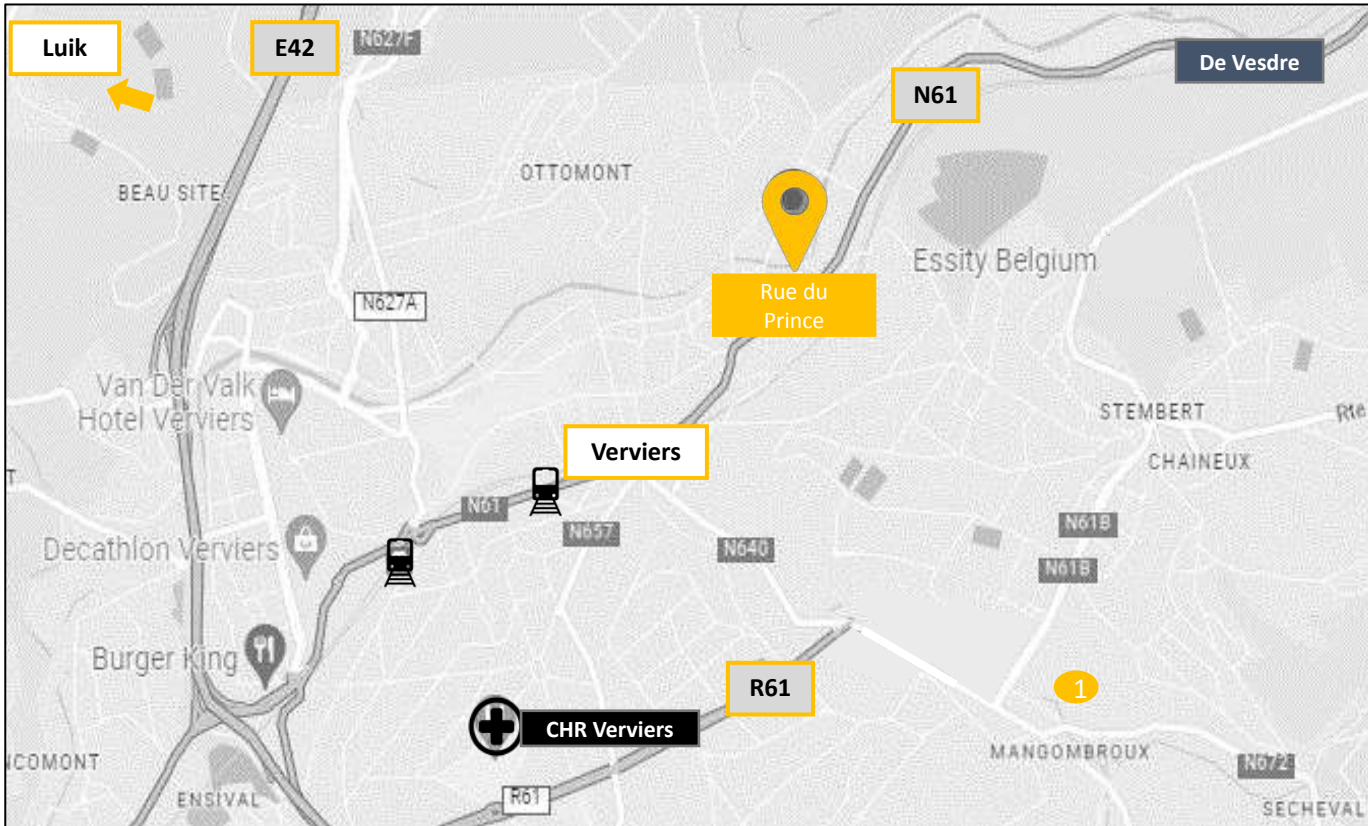
**Gemeenschappelijke Blok**

	<b>G+1</b>	4 polyvalente zalen	3 kiné/zorghuimten	2 snoezelzalen/ relax ruimten
	<b>GLV</b>	3 kantoren	2 eetzalen	1 keuken
				22 parkings

\* GLV = Gelijkvloers

## V. De ligging

De site is gelegen op 3 km ten noordoosten van Verviers, tzt op minder dan 10 min met de wagen en goed bereikbaar via de N61.



### De omgeving

Het project is gelegen dichtbij Verviers, dichtbij:

- De oevers van de Vesdre ;
- Het CHR Verviers (3km) ;
- Het stadscentrum van Verviers (3km) ;

### Bereikbaarheid



**Trein:** de stations van Verviers-Palais en Verviers-Central bevinden zich op minder dan 3km van het centrum



**Wagen:** de site is bereikbaar met de wagen via de N61 en bevindt zich niet ver van de E42.

### Ligging:



**Opmerking: verscheidene opvangcentra voor mensen met een handicap bevinden zich in een straal van 15 km :**

- 1 « Le Thiniheid » is een onthaalcentrum voor volwassenen met een mentale en intellectuele beperking, fysisch of sensorieel (3 km) ;
- 2 « Le Houppier », ondersteuningstehuis voor mensen met een handicap (6 km) ;
- 3 « Vaphis Asbl », huisvesting voor volwassenen met een handicap (14 km) ;
- 4 « Résidence du Fort », huisvesting voor 20 bewoners van 30 tot 66 jaar met een handicap (15 km).

## VI. Het uitvoeringsschema

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

Bron: management

- De **grond** werd aangekocht door Olympus Immo in 2020 en de vergunning werd toegekend in 2021 ;
- De **overname van Olympus** door MG zal in **Q2/2023** plaatsvinden;
- De **werken** worden gevoerd door Olympus Immo. Deze zijn gestart in **Q2/2022** en zullen ten laatste circa in de 2 jaar eindigen in **Q2/2024** ;
- De **verkoop van 100% van de aandelen van Olympus Immo aan een derde partij** (koopbelofte van november 2022 en 2,5 jaar geldig) zal naar verwachting plaatsvinden in Q4/2024 met de volgende voorwaarden:
  - ✓ De bouw van 3 gebouwen met in totaal 40 kamers en de bijgebouwen volgens de bouwvergunning;
  - ✓ De voorlopige oplevering van de 3 bovenvermelde gebouwen;
  - ✓ Alle gebouwen zullen volledig worden afgewerkt (keuken, schilderen van de gebouwen, elektrische uitrusting, verwarming en sanitair, enz.)
  - De obligatiefinanciering wordt toegekend voor 1,5 jaar en zal worden terugbetaald op dezelfde dag als de verkoop van de Olympus Immo aandelen.

## VII. De verwachte rentabiliteit

Calcul de rentabilité			
<b>Share deal - En EUR</b>			
		<b>Prix de vente</b>	
<b>Share Deal - Cession</b>		<b>6.000.000 €</b>	
Vente de Olympus Immo à un tiers		6.000.000 €	
<b>Coûts du projet - En EUR</b>			
	<b>% des coûts</b>	<b>Coûts</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Share Deal - Acquisition de Olympus Immo par MG</b>		<b>1.550.000 €</b>	
Remboursement des comptes courants créditeurs dans Olympus	17,1%	789.801 €	
Prix des actions		760.199 €	
<b>Projet - Après rachat de Olympus Immo par MG</b>		<b>3.058.266 €</b>	
Remboursement des dettes fournisseurs - TVAC	14,9%	687.071 €	
Développement - TVAC	2,7%	124.684 €	
Construction - TVAC	48,7%	2.246.511 €	1.103 €
<b>Total coûts du projet</b>	<b>68,6%</b>	<b>4.608.266 €</b>	
<b>Financement - En EUR</b>			
<b>Crédits bancaires</b>		<b>3.212.949 €</b>	
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		774.866 €	
<b>Total financement</b>		<b>4.967.815 €</b>	
<b>Frais financiers - En EUR</b>			
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 €	
<b>Total frais financiers</b>		<b>359.548 €</b>	
<b>Marge avant impôt</b>		<b>1.032.185 €</b>	
<b>ROI</b>		<b>21%</b>	

Bron: management

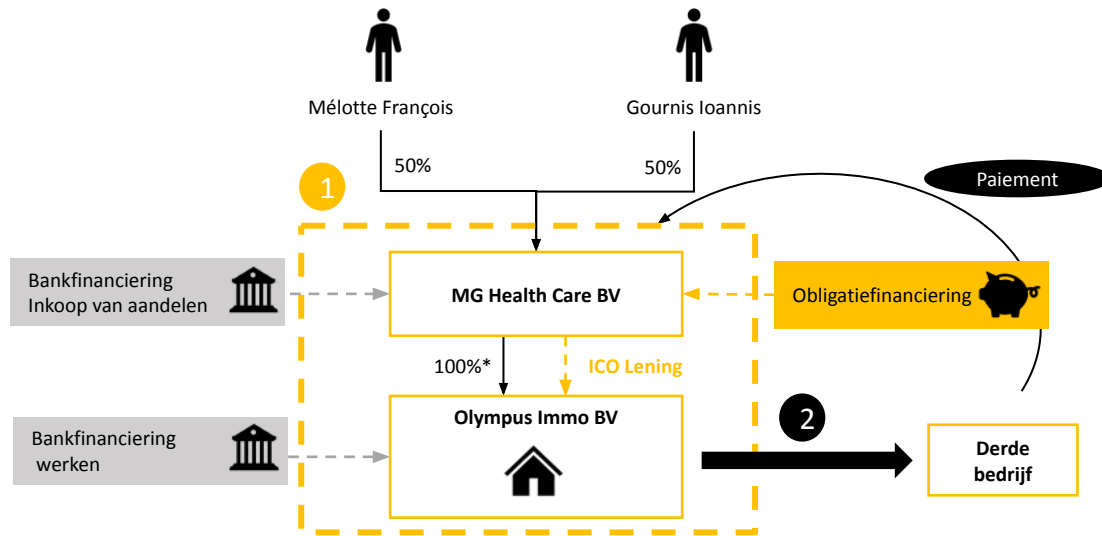
- De verkoop van de Olympus Immo aandelen aan een derde partij bedraagt 6,0 miljoen euro gezien de ondertekende overeenkomst. Deloitte heeft het fiscale risico verbonden aan de "vastgoed" aandelen deal niet onderzocht;
- De verkoop van de Olympus Immo aandelen aan MG bedraagt EUR 1 550k. De financiering van deze transactie wordt op de volgende pagina nader toegelicht;
- De kosten van de werkzaamheden in Olympus zijn inclusief BTW. Deloitte heeft geen BTW-analyse uitgevoerd;
- Het management heeft bevestigd dat de werken worden uitgevoerd onder een gesloten budget;
- De bankfinanciering voor de werkzaamheden is toegekend voor een bedrag van € 3 408k, maar er is slechts € 2 643k opgenomen. Met dit verschil kunnen eventuele onvoorziene uitgaven (toeslagen) worden gedekt. Er zij op gewezen dat deze banklening hetvolgende financiert:
  - ✓ De lopende en te komen facturen excl BTW HTVA op het moment van de aankoop van de aandelen van Olympus door MG ;
  - ✓ Zijn eigen bankinteressen;
- De aandelen/voorschotten van de Mélotte Groep in Olympus Immo, noodzakelijk voor de realisatie van het project, vertegenwoordigen een bedrag van EUR 775.000. Er zij op gewezen dat de verstrekte voorschotten zullen worden achtergesteld bij de obligatielening;
- De financiële kosten bestaan uit :
  - ✓ Rente op de bankleningen berekend op basis van de Euribor 3 maanden T1/2023, rekening houdend met de hieronder gepresenteerde kredietovereenkomsten;
  - ✓ Rente op de obligatielening op basis van een fondsenwerving van EUR 980.000 tegen 8% per jaar over 1,5 jaar;
  - ✓ Kosten in verband met het verstrekken van de leningen en de obligatie-uitgifte;
- De ROI\* van het project van 21% ligt boven de marktnormen (tussen 15% en 20% vóór de huidige economische situatie).

\* (Verkoop - (Projectkosten + Financiële kosten)) / (Projectkosten + Financiële kosten)

\*\* De financiële kosten als gevolg van de obligatie-uitgifte worden weergegeven zonder BTW.

# VIII. De financieringaanvraag en risico-analyse

## Financiële structurering en financiële stromen



**1 De aankoopprijs van Olympus Immo door MG is bevestigd op EUR 1.550k en bestaat uit:**

- ✓ Terugbetaling van lopende rekeningen bij Olympus van € 790 k;
- ✓ Betaling van de aandelenprijs van € 760k aan de aandeelhouder van Olympus.

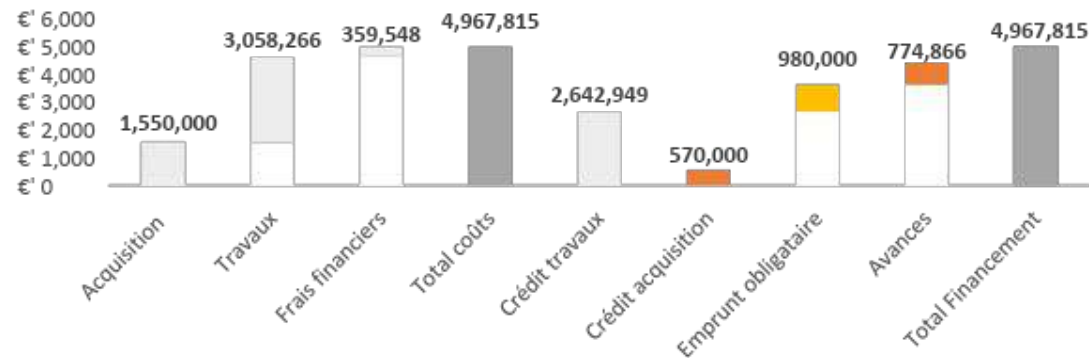
**Deze bedragen zullen op de volgende wijze gefinancierd worden:**

- ✓ Lopende rekeningen: *Obligatiefinanciering geleend aan Olympus door MG van € 790k ;*
- ✓ Prijs van de aandelen: *Bankfinanciering 'Aankoop' van € 570k en saldo van de obligatiefinanciering van € 190k.*

**2 De transactie voor de overname van Olympus Immo door een derde partij is vastgesteld op € 6,0 miljoen. Dit bedrag zal de terugbetaling toelaten van :**

- De bankfinanciering van € 570k voor de overname;
- De obligatiefinanciering van € 980k;
- De aandeelhoudersvoorschotten van k€ 775 na de overname (zie kasstroom).

## Schatting van behoeften en middelen (EUR k)



## Risico-analyse



**Ontwikkelingsrisico:** Er is geen risico van ontwikkeling aangezien de vergunning reeds is verkregen.



**Bouwrisico:** Het bouwrisico is matig, aangezien de werkzaamheden reeds zijn begonnen. Het resterende risico is de mogelijkheid van constructiefouten die de voortgang van de werkzaamheden kunnen vertragen en de voorlopige oplevering van de 3 gebouwen kunnen uitstellen..



**Marketingrisico:** Het marketingrisico is laag aangezien er reeds een koopbelofte is ondertekend.

## IX. De lopende financieringen

---

### □ Bankfinanciering toegekend aan Olympus Immo BV:

- **Krediet :** ING België NV
- **Toekenningsdatum:** Q1/2023
- **Type krediet:** Roll Over
- **Vervaldatum:** 31/03/2025
- **Bedrag:** EUR 3.408.000
- **Doel:** Deze lening wordt uitsluitend toegekend aan de financiering van de bouw van een gespecialiseerd onthaalcentrum, te 4800 Verviers, rue du Prince 12
- **Variabele rente:** Euribor 3 maand\* + 1,50%
- **Zekerheden:**
  - Hypotheek van eerste rang tot EUR 25.000 in hoofdsom op de te bouwen grond en gebouwen, gelegen in 4800 Verviers, rue du Prince 12 ;
  - Mandaat verleend in overeenstemming met de bepalingen van de op te stellen notariële akte, waardoor SA Immomanda een hypotheek tot een bedrag van EUR 3.383 duizend in hoofdsom kan verlenen op de bovengenoemde onroerende goederen;
  - Verpanding van de vorderingen op de huidige en toekomstige kopers van het onroerend goed, dat deel uitmaakt van het gefinancierde project. Het maximumbedrag tot waar de vorderingen door dit pandrecht zijn gedekt is EUR 3.408 duizend;
  - Verplichting van de aandeelhouders:
    - *Cash Deficiency ;*
    - *Cost Overrun clause.*

\* Rente = 3,038 (31/03/2023)



## IX. De lopende financieringen

---

### □ Bankfinanciering verleend aan MG Health Care BV:

- **Krediet:** ING België NV
- **Toekenningsdatum:** Q1/2023
- **Type krediet:** Roll Over
- **Vervaldatum:** 31/01/2025
- **Bedrag:** EUR 570.000
- **Doel:** Deze lening wordt uitsluitend gebruikt om de aankoop van aandelen in Olympus Immo BV te financieren.
- **Variable rente:** Euribor 3 maand\* + 2,00%
- **Zekerheden/ opschortende voorwaarden :** - Kopie van de overeenkomst om 100% van de Olympus-aandelen terug te kopen voor een minimumbedrag van EUR 1.550 duizend;
  - CDC van François Mélotte ;
  - Verpanding van 100% van de aandelen van Olympus Immo SRL

\* Rente = 3,038 (31/03/2023)

\*\* CDC = Caisse des dépôts et consignations

# X. De toekomstige financieringen

---

## □ Voorschotten van de Mélotte Group :

- Voorschotten van EUR 219.000 in MG en EUR 556.000 in Olympus zullen nodig zijn om bepaalde financiële en BTW-kosten in verband met het project te financieren;

## • Obligatie-financiering:

- Bedrag van de lening: **EUR 980k**. Bij een fondsenwerving van minder dan EUR 980.000 verbinden de aandeelhouders zich ertoe het verschil in te brengen;
- **Obligatie-uitgifte** onderworpen aan het Belgische recht;
- **18 maand** vanaf de storting van de fondsen op de rekening van MG Health Care BV;
- Bruto jaarlijkse Interesten van **8,00% jaarlijks betaald**;
- Geleend kapitaal **volledig terugbetaald** op de eindvervaldatum van de investering;
- **Achtergesteld** uitsluitend aan de bankfinancieringen;
- **Persoonlijke en hoofdelijke waarborgen** van de aandeelhouders;
- Het doel van de fondsenwerving fonds betreft de financiering van de aankoop van de Olympus Immo BV door MG Health Care BV en de herfinanciering van een deel van de werken
- Mogelijkheid van **vervroegde terugbetaling** mits vergoeding;
- Mogelijkheid voor **verlenging van 6 maand** mits een aanvullende rente;
- **Driemaandelijke verslaggeving aan BeeBonds.**

# XI. Het cashflowplan

Cash planning - EUR	< 2023	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
<b>Cash début de période</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Projet - avant rachat de Olympus Immo par MG</b>										
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)
<b>Financement</b>										
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
<b>Share Deal - Acquisition de Olympus Immo par MG</b>										
Acquisition Olympus Immo par MG	-	-	(1.550.000)	-	-	-	-	-	-	(1.550.000)
<i>Remboursement des comptes courants créditeurs</i>	-	-	(789.801)	-	-	-	-	-	-	(789.801)
<i>Prix des actions</i>	-	-	(760.199)	-	-	-	-	-	-	(760.199)
<b>Financement</b>										
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	(179.459)	-
<b>Frais financiers</b>										
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)
<b>Projet - après rachat de Olympus Immo par MG</b>										
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)
<b>Financement</b>										
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)	-
<b>Frais financiers</b>										
Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition terrain + travaux	-	-	(12.774)	(17.620)	(21.947)	(26.322)	(30.746)	(31.088)	-	(140.497)
<b>Share Deal - Cession</b>										
Vente de Olympus Immo à un tiers	-	-	-	-	-	-	-	-	6.000.000	6.000.000
<b>Cash fin de période</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	1.032.185	1.032.185

Source : Management

## Commentaar:

- 1 Heeft betrekking op de fase voorafgaand aan de overname van Olympus Immo door MG en de obligatie-uitgifte. De totale kosten voorafgaand aan de overname van de Olympus-aandelen door MG bedragen EUR 1 427k. Er zij op gewezen dat op het ogenblik van de overname een saldo van k € 687 openstaat. Dit bedrag, exclusief BTW, zal worden gefinancierd door de lening "Werken" die in Olympus is ondergebracht;
2. Betreft de overname van Olympus Immo door MG voor een bedrag van EUR 1 550 duizend. Dit zal worden gefinancierd door een banklening van EUR 570k en een deel van de obligatielening van EUR 980k. De aandeelhoudersvoorschotten zullen worden gebruikt om de financiële kosten van de acquisitielening en de obligatielening te dekken;
- 3 Betreft het projectbeheer na de overname van Olympus Immo door MG. De ontwikkelingskosten exclusief BTW, de bouwkosten exclusief BTW en de financiële kosten zullen worden gefinancierd door een tweede banklening "Works" van EUR 2.643k;
- 4 Heeft betrekking op de verkoop van Olympus Immo aan een derde partij door MG voor 6,0 miljoen euro.

□ Alle bankleningen en de obligatie worden terugbetaald in Q4/2024 wanneer de aandelen van Olympus Immo worden overgedragen aan het derde bedrijf.

\* De BTW in verband met de ontwikkelings- en bouwkosten na de overname van Olympus Immo door MG wordt apart vermeld. Dit wordt niet gefinancierd door de banklening "Werken" maar door eigen vermogen.

## XII. De jaarrekeningen van de BV MG Health Care (in EUR)

Bilan	2021	2022	Février 2023
<b>ACTIF</b>	<b>4.234</b>	<b>4.360.688</b>	<b>4.360.444</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>2.456</b>	<b>2.715.038</b>	<b>2.714.828</b>
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
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>1.779</b>	<b>1.645.650</b>	<b>1.645.616</b>
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
<b>PASSIF</b>	<b>4.234</b>	<b>4.360.688</b>	<b>4.360.444</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-4.785</b>	<b>-111.394</b>	<b>-121.625</b>
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
<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>9.019</b>	<b>4.472.082</b>	<b>4.482.069</b>
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
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>-6.785</b>	<b>-106.609</b>	<b>-10.231</b>
<b>Produits et charges d'exploitation</b>	<b>-6.777</b>	<b>-91.152</b>	<b>-213</b>
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
<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>8</b>	<b>15.457</b>	<b>10.018</b>
IX. Charges financières récurrentes	8	15.457	10.018
X. Charges financières non récurrentes	0	0	0
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>-6.785</b>	<b>-106.609</b>	<b>-10.231</b>
XI. Impôts sur le résultat	0	0	0

### Commentaar :

- De financiële activa van EUR 2.713k zijn deelnemingen in verwante ondernemingen. Het management heeft bevestigd dat deze waarde de marktwaarde van het eigen vermogen van de betrokken bedrijven weerspiegelt. Er is geen onderzoek verricht;
- De diverse vorderingen van minder dan een jaar bedragen EUR 1.642k en omvatten een BTW-zichtrekening van EUR 20k en interco-voorschotten van:
  - EUR 391k : Mariembourg Santé ;
  - EUR 1.210k : Namur Santé ;
  - EUR 20k : Mélotte Group Holding ;
- De financiële schulden omvatten een banklening van EUR 2.400k en een obligatielening van EUR 1.104k ;
- De diverse schulden op korte termijn bedragen EUR 958k en zijn als volgt verdeeld :
  - EUR 4k : zichtrekeningen aandeelhouders;
  - EUR 954k : interco-voorschotten;

Bron : BNB (2021), interne rekeningen (2022) en situatie proforma (Februari 2023)

## XII. De jaarrekeningen van de BV Olympus Immo (in EUR)

Bilan	2021	2022	Février 2023
<b>ACTIF</b>	<b>736.758</b>	<b>1.269.084</b>	<b>1.427.420</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>523</b>	<b>340</b>	<b>340</b>
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
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>736.235</b>	<b>1.268.744</b>	<b>1.427.080</b>
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	8.495
<b>PASSIF</b>	<b>736.758</b>	<b>1.269.084</b>	<b>1.427.420</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-47.855</b>	<b>-48.301</b>	<b>-49.452</b>
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
<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>784.613</b>	<b>1.317.385</b>	<b>1.476.872</b>
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
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>-17.235</b>	<b>-446</b>	<b>-1.152</b>
<b>Produits et charges d'exploitation</b>	<b>-2.619</b>	<b>-4.336</b>	<b>0</b>
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
<b>Produits financiers</b>	<b>108</b>	<b>31</b>	<b>0</b>
VII. Produits financiers récurrents	108	31	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>14.724</b>	<b>-3.860</b>	<b>1.152</b>
IX. Charges financières récurrentes	14.724	-3.860	1.152
X. Charges financières non récurrentes	0	0	0
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>-17.235</b>	<b>-446</b>	<b>-1.152</b>
XI. Impôts sur le résultat	0	0	0

### Commentaar:

- De voorraad bedraagt 1,4 miljoen euro en betreft het project te Verviers met de grond van EUR 580k. Meer bepaald de bouwwerf in aanbouw te Verviers;
- De diverse schulden op meer dan één jaar bedragen EUR 444k en betreffen een lening van OPTIMUS INVEST waarvan de heer François Mélotte aandeelhouder is;
- De handelsschulden op korte termijn bedragen k€ 687;
- De diverse schulden op korte termijn bedragen EUR 332k en zijn als volgt verdeeld:
  - EUR 105k : interco-voorschot;
  - EUR 222k : interco-voorschot;
  - EUR 5k : voorschot van derden;
- De aan te rekenen kosten van k€ 14 hebben betrekking op interesten op zichtrekeningen.

Bron: BNB (2021), internes rekeningen (2022) en proforma situatie (Februari 2023)

## XIII. Disclaimer Deloitte

---

Deze Beschrijvende Nota is opgesteld door Deloitte Accountancy BV/SRL (hierna "Deloitte" of "Deloitte Private" genoemd) op basis van documenten en informatie met betrekking tot het toekomstige vastgoedproject (het "Project") van **MG Health Care SRL** (de "Vennootschap" of "Emittent"), die zijn verstrekt door het bestuursorgaan of het management van de Emittent. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen (geschatte timing) of andere informatie.

De analyse van het Project door Deloitte Private en het opstellen van de Beschrijvende Nota omvat geen evaluatie of aanbeveling met betrekking tot de wenselijkheid van het investeren in of kopen van de door de Emittent uitgegeven obligaties.

Deloitte heeft zich uitsluitend gebaseerd op de door de emittent verstrekte informatie en is niet verantwoordelijk voor de juistheid of volledigheid daarvan.

Deloitte heeft geen BTW-analyse uitgevoerd.

Het Project brengt commerciële, financiële en constructierisico's met zich mee waarvoor Deloitte geen verantwoordelijkheid draagt.

Het is niet de verantwoordelijkheid van Deloitte om eventuele onjuistheden in de informatie waarvan Deloitte in de toekomst kennis krijgt te corrigeren of aan Investeerders mee te delen. Het feit dat de Beschrijvende Nota door de Emittent of BeeBonds aan Beleggers ter beschikking wordt gesteld, betekent niet dat Deloitte een klantrelatie aangaat met deze Beleggers of dat Deloitte enige verantwoordelijkheid op zich neemt jegens deze Beleggers. Bovendien is het niet de rol van Deloitte om de inhoud van andere dochterondernemingen van de groep te verifiëren.

Deloitte aanvaardt geen verantwoordelijkheid of zorgplicht voor enig verlies, schade, kosten of uitgaven als gevolg van het gebruik van deze Beschrijvende Nota. Indien een Investeerder ervoor kiest zich op dit document te baseren, doet hij dit op eigen risico en is hij verantwoordelijk voor het maken van zijn eigen onafhankelijke analyse.

Iedere Belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota stemt ermee in geen vordering of actie tegen Deloitte in te stellen of daarmee te dreigen die voortvloeit uit (of verband houdt met) de Documenten of het gebruik daarvan.