

PROJET
RÉSIDENCE DU PRINCE

Émission obligatoire du
12-05-2023

Mise à jour trimestrielle au
30/09/23

Présentée par :
MG HEALTH CARE SRL

Disclaimer

- *La présente mise à jour trimestrielle a été rédigée par MG HEALTH CARE SRL (l' « Émetteur ») aux conditions ci-dessous et à l'usage exclusif des investisseurs ayant souscrit à l'émission obligataire du 12-05-2023 dans le cadre du projet RÉSIDENCE DU PRINCE (le « Projet »).*
- *La présente mise à jour est publiée sous la responsabilité exclusive de l'Émetteur qui est l'unique responsable des informations qui y sont reprises.*
- *Elle ne comporte aucune évaluation ou analyse ni recommandation de la part de BeeBonds SRL quant à l'évolution du Projet et l'opportunité d'acheter, vendre ou conserver les obligations émises dans le cadre du Projet.*
- *BeeBonds n'assume aucune responsabilité ni obligation de diligence pour la perte, le préjudice, les coûts ou quelque dépense que ce soit à la suite de l'utilisation qui sera faite de ce rapport*

Table des matières

Note : l'Émetteur est libre de modifier le canevas du présent document mais les points repris à droite doivent tous être couverts.

La présente note doit être mise à disposition de BeeBonds dans les 20 jours de la fin du trimestre concerné.

1. Rappel du Projet
2. Événements majeurs ayant affecté le Projet depuis son démarrage
3. Déroulement des travaux
4. Calendrier mis à jour
5. Prévisions de trésorerie mises à jour
6. Conclusions

1. Rappel du Projet

Date d'émission : 12-05-2023

Total de l'émission obligataire : EUR 980.000

Date d'échéance : 11-11-2024



L'objet du financement

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



Le bien immobilier

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



Les chiffres clefs

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



Le financement obligataire

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



La localisation

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



Le calendrier

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

PROJET RÉSIDENCE DU PRINCE

Mise à jour trimestrielle au 30/09/23

2. Événements majeurs ayant affecté le projet depuis son démarrage

- *Le projet se déroule conformément aux plans (ou à la dernière mise à jour trimestrielle)*

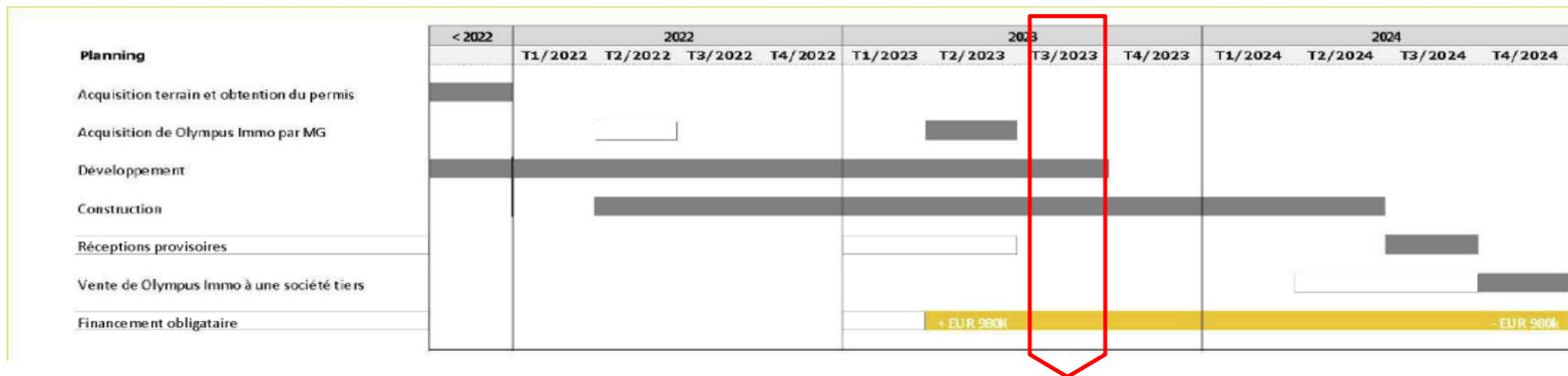
3. Déroulement des travaux

- *Les travaux se déroulent conformément aux plans (ou à la dernière mise à jour trimestrielle)*



4. Calendrier mis à jour

- [Comparer le calendrier inclus dans la note descriptive et un calendrier mis à jour. Commenter si nécessaire. Exemple :



Commentaires:

- Le planning est actuellement bien maintenu

5. Prévisions de trésorerie mises à jour

- [Comparer le tableau de trésorerie prévisionnel inclus dans la note descriptive et un tableau mis à jour. Commenter]

Cash planning - EUR	< 2023	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
Cash début de période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projet - avant rachat de Olympus Immo par MG										
Acquisition terrain	(580.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(580.000)
Développement - TVAC	(58.300)	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.300)
Démolition - TVAC	(128.511)	-	-	-	-	-	-	-	-	(128.511)
Construction - TVAC	(502.273)	(158.336)	-	-	-	-	-	-	-	(660.609)
Financement										
Capitaux propres	(48.301)	(1.152)	-	-	-	-	-	-	-	(49.452)
Dettes fournisseurs	534.673	152.397	(687.071)	-	-	-	-	-	-	-
Comptes courants créditeurs dans Olympus	782.711	7.090	-	-	-	-	-	-	-	789.801
Share Deal - Acquisition de Olympus Immo par MG										
Acquisition Olympus Immo par MG	-	-	(1.550.000)	-	-	-	-	-	-	(1.550.000)
Remboursement des comptes courants créditeurs	-	-	(789.801)	-	-	-	-	-	-	(789.801)
Prix des actions	-	-	(760.199)	-	-	-	-	-	-	(760.199)
Financement										
Crédits bancaires - Acquisition de Olympus par MG	-	-	570.000	-	-	-	-	-	(570.000)	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	980.000	-	-	-	-	-	(980.000)	-
Fonds propres - Avances actionnaires	-	-	67.463	6.413	6.413	6.413	86.347	6.413	39.592	219.051
Fonds propres - Avances actionnaires (remboursement)	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.051)	(219.051)
Frais financiers										
Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition de Olympus Immo par MG	-	-	(6.413)	(6.413)	(6.413)	(6.413)	(6.413)	(6.413)	-	(38.475)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	-	-	-	-	(78.400)	-	(39.200)	(117.600)
Frais bancaires et de financement	-	-	(6.105)	-	-	-	(1.534)	-	(392)	(62.976)
Projet - après rachat de Olympus Immo par MG										
Développement - HTVA*	-	-	(51.523)	(51.523)	-	-	-	-	-	(103.045)
Construction - HTVA*	-	-	(371.324)	(371.324)	(371.324)	(371.324)	(371.324)	-	-	(1.856.621)
TVA - Construction & Développement	-	-	(88.798)	(88.798)	(77.978)	(77.978)	(77.978)	-	-	(411.530)
Financement										
Crédit bancaire - Travaux	-	-	978.406	440.467	393.271	397.646	402.070	31.088	(2.642.949)	-
Fonds propres - Avances actionnaires	-	-	233.083	88.798	77.978	77.978	77.978	-	(555.815)	-
Frais financiers										
Intérêts sur crédit bancaire - Acquisition terrain + travaux	-	-	(12.774)	(17.620)	(21.947)	(26.322)	(30.746)	(31.088)	-	(140.497)
Share Deal - Cession										
Vente de Olympus Immo à un tiers	-	-	-	-	-	-	-	-	6.000.000	6.000.000
Cash fin de période	-	-	-	-	-	-	-	-	1.032.185	1.032.185

Situation Note Descriptive (cumulé)

	Montant
Travaux	1.859.065 €
Cash en banque	0 €

Situation au 30/09 (cumulé)

	Montant
Travaux	2.400.000 €
Cash en banque	0 €

5. Prévisions de trésorerie mises à jour - suite

- *Commentez les variations principales entre les prévisions initiales et la mise à jour, en ayant une attention particulière aux points suivants :*
 - *Les financements prévus (hors BeeBonds) ont-ils été obtenus (banques, equity, ...)? → Oui*
 - *Les coûts de construction prévus ont-ils / seront-ils tenus? → Oui*
 - *Les prix de vente prévus ont-ils /seront-ils obtenus? → Oui*
 - *L'émetteur prévoit-il des difficultés de trésorerie qui pourraient impacter sa capacité à rembourser les obligataires? → Non*

6. Conclusions

- *Indiquez si, à la date de la mise à jour et sur base de vos connaissances de l'état du projet à cette date, vous ne prévoyez pas de difficultés pour :*
 - *Payer les intérêts annuels dûs aux obligataires BeeBonds aux dates prévues; → NON*
 - *Rembourser les obligataires BeeBonds du capital prêté à la date d'échéance prévue. → NON*