

# VERVIERS SANTÉ

## ÉMISSION OBLIGATAIRE DE TYPE « CERTIFICAT LOCATIF »

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION ET DE  
L'AMÉNAGEMENT DE LA RÉSIDENCE DU PRINCE,  
UN CENTRE D'ACCUEIL POUR PERSONNES EN  
SITUATION DE HANDICAP SITUÉ À VERVIERS

PORTEUR DE PROJET : MG IMMO VERVIERS SRL

MARS 2025

contractuelles



# Table des matières

---

Disclaimer	P. 3
I. Synthèse	P. 4
II. Description générale du centre d'accueil	P. 5
III. Localisation	P. 9
IV. Structure juridique et financement du projet	P. 10
V. Les porteurs du projet	P. 12
VI. Centres d'accueil de MG Health Care (Groupe Mélotte)	P. 13
VII. Le financement bancaire	P. 14
VIII. L'emprunt obligataire	P. 15
IX. Plan de trésorerie pour MG Immo Verviers SRL	P. 16
X. Compte de résultats prévisionnels de Verviers Santé SRL	P. 17
XI. Forces et points d'attention	P. 18
Annexe : Brochure de présentation du centre d'accueil	P. 19

# Disclaimer

---

Cette note descriptive, qui comprend une présentation financière et commerciale du Projet « **Verviers Santé** » (ci-après le « Projet »), a été rédigée par BeeBonds SRL (ci-après « BeeBonds ») à partir de documents et informations transmis par l'organe de gestion ou la direction du porteur de projet, **MG Immo Verviers SRL** (BE1016.850.010). L'organe de gestion est seul responsable de l'exactitude et du caractère complet des données, documents, hypothèses ou autres informations.

Le cabinet d'audit et de conseil BDO a revu la note descriptive et n'a pas identifié d'élément portant à croire qu'elle ne reflète pas de façon fidèle les informations transmises par l'organe de gestion.

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. Si un investisseur décide d'investir, il le fait sous son unique et entière responsabilité et il est tenu de faire sa propre analyse indépendante.

Le Projet comporte des risques commerciaux et financiers pour lesquels BeeBonds n'assume aucune responsabilité.

Tout investisseur - utilisateur de cette note descriptive consent à n'introduire aucune réclamation ou action contre BeeBonds ni à menacer d'entreprendre une telle démarche qui découlerait de (ou serait liée à) la note descriptive ou à son utilisation. La présente clause ne porte pas préjudice aux obligations contractuelles souscrites par BeeBonds à l'égard des investisseurs ni au respect par BeeBonds des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.



# I. Synthèse



## II. Description générale du centre d'accueil

**Les Services Résidentiels pour Adultes (SRA)** sont des lieux de vie accueillant de jour comme de nuit, des personnes adultes porteuses d'un handicap, en leur offrant un encadrement thérapeutique et éducatif leur permettant de vivre le plus normalement possible.

**La Résidence du Prince** est en mesure d'accueillir **40 personnes** en situation de handicap, hommes et femmes, dont le diagnostic relève une déficience mentale légère à modérée, associée à des troubles du comportement et/ou des problèmes de santé mentale (double diagnostic).

**L'équipe d'encadrement** composée de professionnels y assure :

- Un accompagnement éducatif via des activités variées et adaptées ;
- Un accompagnement psychologique, social et thérapeutique optimal adapté aux besoins individuels et qui vise l'intégration sociale et l'épanouissement personnel.

**L'accueil et l'accompagnement** des bénéficiaires s'inscrivent dans le respect de **valeurs** telles que :

- La **non-discrimination** : le respect de la différence et l'acceptation des personnes porteuses de handicap. Le respect des convictions des personnes accueillies et de leurs proches.
- L'**inclusivité** : l'accessibilité, la participation et l'intégration à la vie sociale tout en tenant compte des pathologies individuelles, de la situation personnelle et des besoins de chacun.
- La **bientraitance** : le respect du droit de la personne, à préserver son identité, à valoriser sa personnalité et ses compétences.
- L'**adaptabilité** : la remise en question continue des pratiques, la formation, l'évaluation et la supervision de l'équipe constituent des points d'attention propres à MG Health Care.



Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 5

## II. Description générale du centre d'accueil

**Le projet pédagogique et le taux d'encadrement** du centre placent le résident au centre des préoccupations de l'équipe et visent :

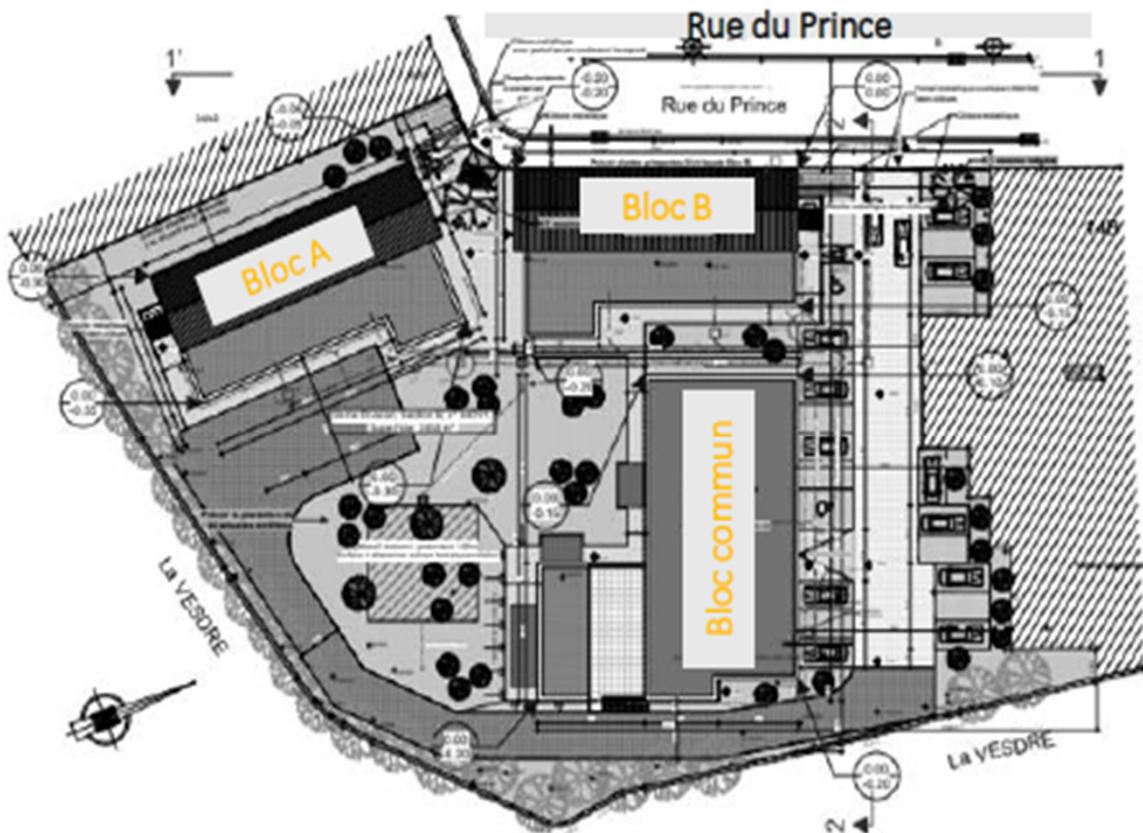
- Une vision d'autonomie comme fil rouge.
- Un ancrage des résidents dans l'environnement local et citoyen.
- Une collaboration avec des organismes externes qu'ils soient thérapeutiques, culturels, sportifs, ou encore de bien-être.
- Une grande attention est apportée à la qualité de vie et de prise en charge des résidents. Pour accueillir les 40 résidents dans les meilleures conditions, l'équipe d'encadrement compte 40 ETP, soit un **taux d'encadrement** de 1 pour 1, dépassant la norme autorisée de 0,65 pour 1 adulte accueilli.
- Ce ne sont pas moins de 30 ETP pour la partie pédagogique et éducative, 7 ETP pour la partie psychosociale et médicale et 3 ETP pour la direction, le secrétariat et le service technique.
- La masse salariale représente une dépense de 55% des recettes générées par l'institution.



*Source : Porteur de projet*

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 6

## II. Description générale du centre d'accueil

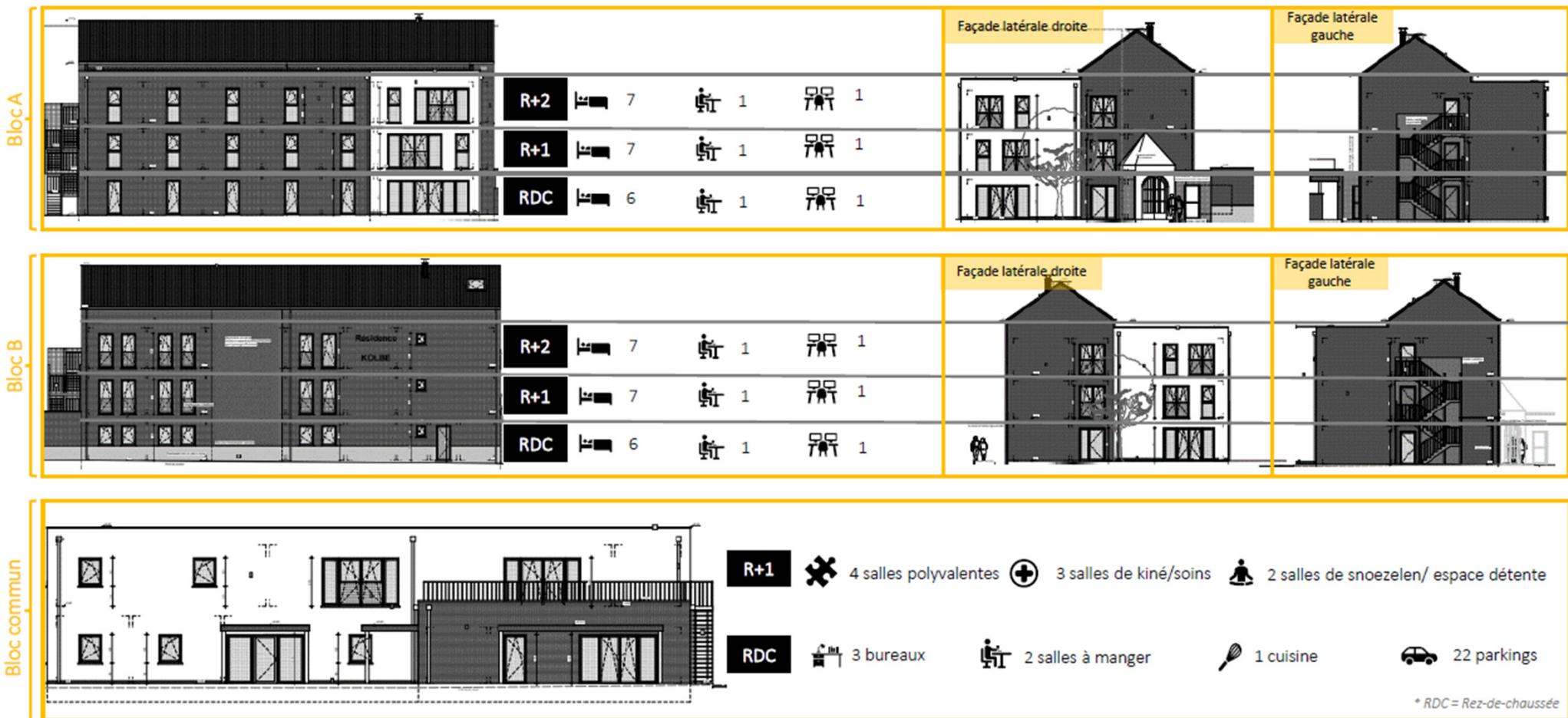


- Le site compte 2 pavillons capables d'accueillir 20 personnes chacun. Les résidents sont répartis en unités de vie de 10 personnes.
- Au-delà des 40 chambres individuelles, les pavillons offrent plusieurs locaux d'activités :
  - salle de sport/psychomotricité
  - snoezelen/détente
  - ateliers manuels et artistiques
  - locaux dédiés aux apprentissages
  - salle numérique
  - ateliers culinaires
  - ateliers dédiés à la musique et au théâtre
- Les résidents bénéficient d'espaces communs :
  - cuisine
  - salon
  - salle à manger
  - salles de bain
  - un espace vert et une piste de pétanque

Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 7

## II. Description générale du centre d'accueil

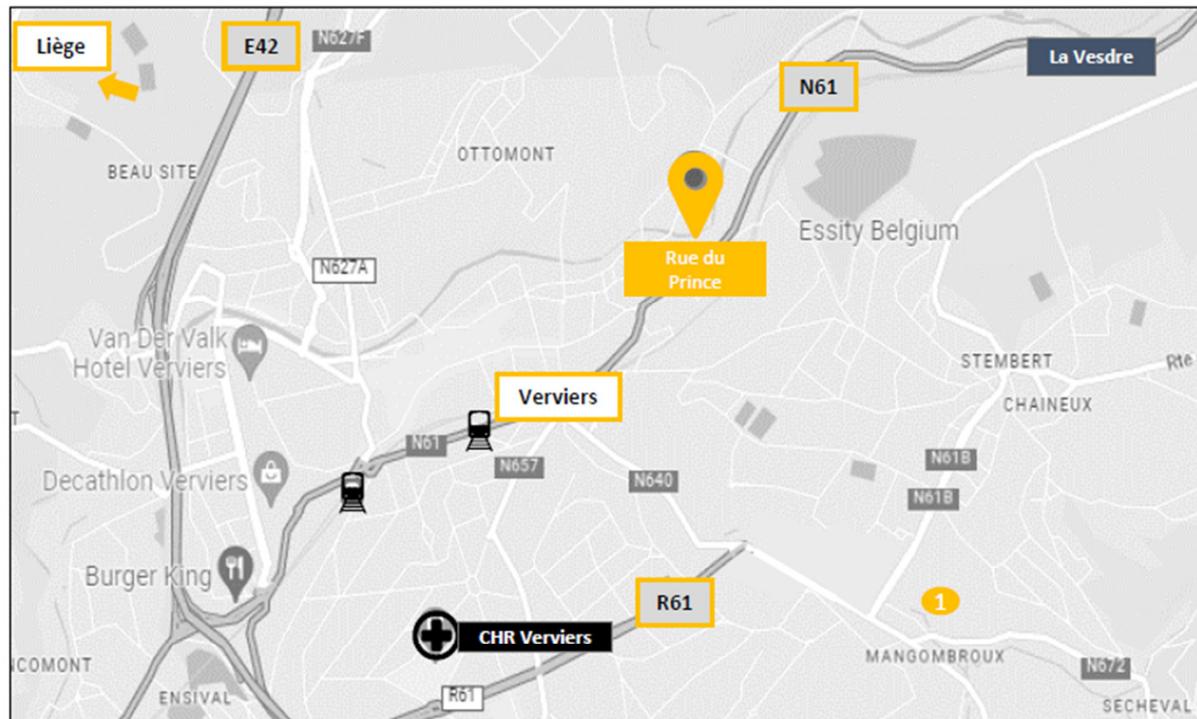


Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 8

### III. Localisation

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



#### L'environnement

Le projet est situé près de Verviers, à proximité :

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

#### L'accessibilité

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

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

#### Localisation :



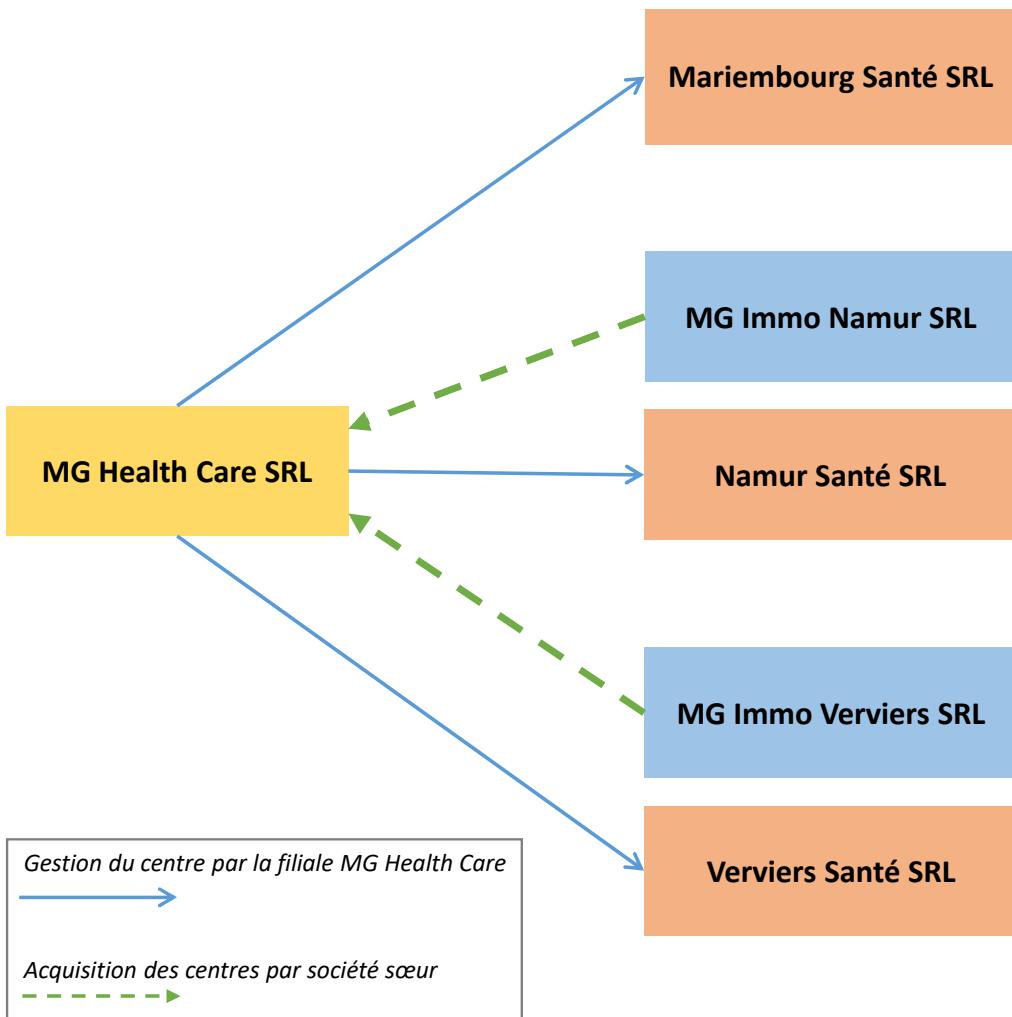
A noter que plusieurs centres d'accueil pour personnes souffrant d'un handicap se trouvent dans un rayon de 15 km :

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

Source : Porteur de projet et Google Maps

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 9

## IV. Structure juridique et financement du projet

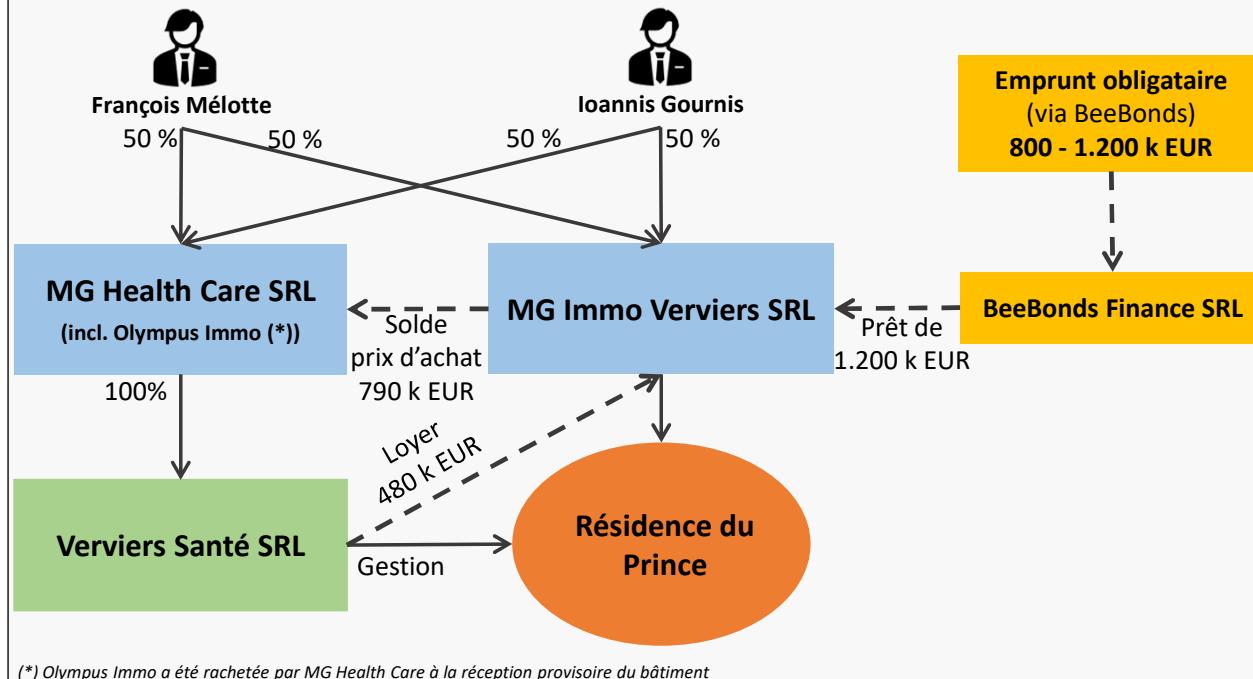


- **MG Health Care SRL** est active dans le secteur de l'accueil de personnes handicapées et gère actuellement, par l'intermédiaire de filiales en charge de la gestion, 3 centres d'accueil pour personnes porteuses d'un handicap **situés à Mariembourg, Namur et Verviers**.
  - **Mariembourg** est le premier centre historique du groupe. C'est à la suite de la reprise de ce centre en 2020 que le groupe s'est intéressé au secteur du handicap. Il n'y avait pas de possibilité d'acquérir le bâtiment.
  - Le schéma d'exploitation des centres de Namur et Verviers est calqué sur le même modèle :
    - Etape 1 : construction d'un centre d'accueil par **MG Health Care**.
    - Etape 2 : création d'une **nouvelle structure immobilière** « propre », société sœur, qui deviendra propriétaire du centre nouvellement construit.
    - Etape 3 : **gestion** quotidienne et **exploitation** du centre, cédés à une société de gestion, **filiale du groupe MG Health Care**, agréée par l'AVIQ.
  - **MG Health Care** a l'objectif de développer de nouveaux sites (Marcinelle en travaux), basés sur ce modèle, répondant à toutes les normes de qualités exigées par l'AVIQ, en vue de répondre au déficit criant de structures d'hébergement dans le secteur du handicap et de la santé mentale.
  - Les équipes en place sont composées de personnes actives dans le secteur depuis de nombreuses années, ce qui leur permet d'offrir un service de qualité et une prise en charge spécifique à chaque patient, et leur vaut d'être reconnues par l'AVIQ (organisme wallon qui a dans ses attributions le secteur du handicap).

Source : Porteur de projet

## IV. Structure juridique et financement du projet

### Organigramme simplifié



### Structuration du projet Verviers Santé

- **MG Immo Verviers SRL** est détenue à 50 % par François Mélotte et 50 % par Ioannis Gournis, également actionnaires du **Groupe MG Health Care**, constructeur du centre d'accueil *Résidence du Prince*.
- **MG Immo Verviers SRL**, société immobilière nouvellement constituée, a acquis la propriété du centre d'accueil *Résidence du Prince* pour un montant total de 5.830 K EUR dont 5.040 K EUR ont déjà été financés par CBC Banque. Le solde de 790 K EUR et les travaux complémentaires pour 400 K EUR seront financés par l'émission obligataire.
- **Gestionnaire du centre d'accueil : Verviers Santé SRL**, filiale du groupe MG Health Care, agréée par l'AVIQ.
- **Garanties** : codébition de MG Health Care, société sœur du porteur de projet et constructeur du centre d'accueil (par sa filiale Olympus Immo).
- **Taux d'intérêts** : la particularité du rendement de ce projet est que le taux d'intérêt est assuré par le rendement locatif. La structure d'accueil fonctionne déjà à plein rendement au vu de la pénurie d'hébergement dans le secteur du handicap. En outre, l'AVIQ prend la quasi-totalité du cout du logement à sa charge. La récurrence des revenus locatifs permet au porteur de projet de payer l'intérêt de 8 % trimestriellement.

Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 11

## V. Les porteurs du projet

3 projets portés par MG Health Care ont déjà été financés via BeeBonds :

- *Résidence du Prince* (entièvement remboursé en décembre 2024)
- *Chemin de la Caracole* (entièvement remboursé en mars 2025)
- *Résidence des Closières* (remboursement prévu en juillet 2026)



La société a pour vocation d'offrir un service résidentiel qualitatif à des adultes présentant une déficience mentale (de légère à profonde), associée à des troubles du spectre autistique, des troubles envahissants du développement et des pathologies mentales associées, un lieu de vie et un accompagnement personnalisé adaptés aux besoins de chaque bénéficiaire et de sa famille.



Après ses études en commerce extérieur, **François Mélotte** a débuté en 2008 sa carrière professionnelle dans la promotion immobilière. Il a réalisé plusieurs projets immobiliers traditionnels et il s'est ensuite orienté vers les projets à caractère social. Aujourd'hui, il est le directeur général de Mélotte Group.



**Ioannis Gournis** était comptable-fiscaliste avant de se passionner pour les soins de santé et de se consacrer à la gestion des résidences et à l'accueil des personnes handicapées. Aujourd'hui, il est à la direction de l'activité de MG Health Care.

Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 12

## VI. Centres d'accueil de MG Health Care (Groupe Mélotte)

### 1 Mariembourg



	95 résidents
	+/- 100 employés
	CA annuel de 6 M EUR
	Racheté en 2020

Ouvert

### 2 Namur – Caracole



	80 résidents
	+/- 100 employés
	CA prévu de 6 M EUR
	Ouvert en 2024

Ouvert

### 3 Verviers – Résidence du Prince



	40 résidents
	+/- 50 employés
	CA prévu de 2.9 M EUR
	Ouvert en 2025

Ouvert

### 4 Marcinelle – Résidence des Closières



	80 résidents
	+/- 100 employés
	CA prévu de 6 M EUR
	Début 2026

en travaux

### 5 Fosse-la-Ville



	60 résidents
	+/- 75 employés
	CA prévu de 4.5 M EUR
	Courant 2027

Projet

### 6 Ciney



	60 résidents
	+/- 75 employés
	CA prévu de 4.5 M EUR
	Début 2028

Projet

Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 13

## VII. Le financement bancaire

La banque CBC a octroyé un crédit d'investissement pour l'achat, transformation/construction du bâtiment d'exploitation en date du 11 décembre 2024 :

- Montant 5 040 k EUR
- Echéance 240 mois (20 ans)
- Taux annuel fixe 3,10 % par an sur l'encours en capital, payables la première fois 1 mois après le prélèvement du crédit
- Tirage dans les 6 mois de l'octroi du crédit, à partir de la signature du contrat de crédit (le 11/12/2024)
- Remboursement le remboursement du capital débute 7 mois après le premier prélèvement et s'effectue mensuellement en 234 amortissements égaux, intérêts dus inclus
- Garanties hypothèque de 1<sup>er</sup> rang pour un montant de 500 k EUR + mandat hypothécaire de 4 540 k EUR sur le bien sis 4800 Verviers, 14 rue du Prince
- Engagements
  - ce crédit ne peut être prélevé qu'après utilisation de moyens propres à hauteur de 800 k EUR minimum
  - subordination en faveur de CBC banque par Olympus Immo du compte courant passif d'un montant de 700 k EUR
  - domiciliation de tous les revenus locatifs sur un compte ouvert auprès de CBC Banque

## VIII. L'emprunt obligataire

• Porteur de projet	MG Immo Verviers SRL
• Emetteur	BeeBonds Finance SRL
• Montant de l'emprunt	1 200 k EUR (minimum 800 k EUR)
• Durée des obligations	7 ans à partir de la date d'émission des obligations
• Taux d'intérêt annuel brut	8% annuel brut, payé trimestriellement
• Sureté	Codébition de MG Health Care SRL

- Emission d'obligations soumises au droit belge.
- L'objet de la levée de fonds concerne le financement de l'acquisition d'un centre d'accueil pour handicapés à Verviers pour 790 k EUR et les suppléments d'aménagement pour 400 k EUR.
- Le rendement sera couvert par le paiement des loyers perçus de Verviers Santé, l'exploitant du centre, versés à MG Immo Verviers.
- Les fonds empruntés seront intégralement remboursés à la date d'échéance finale du placement grâce au produit de la vente du bâtiment (ou du refinancement).
- Envoi à BeeBonds d'un rapport annuel (qui sera mis à disposition des obligataires).

**Émission obligataire de type « Certificat Locatif »** : La particularité du rendement de ce projet est que le taux d'intérêt est assuré par les revenus nets de la mise en location. La structure est déjà 100% opérationnelle au vu de la pénurie d'hébergement dans le secteur du handicap. En outre, l'AVIQ prend la quasi-totalité du cout du logement à sa charge. La récurrence des revenus locatifs permet au porteur de projet de payer l'intérêt de 8 % annuel, payé trimestriellement.

**Sureté** : Afin de garantir aux obligataires le respect des engagements de l'emprunteur relativement aux obligations, et en particulier le paiement des intérêts et le remboursement à l'échéance des obligations, MG Health Care a accepté de se porter **codébiteur des obligations de remboursement** de MG Immo Verviers en faveur des obligataires.

**Les obligations en codébition** concernent toutes les obligations de paiement de l'Emprunteur envers le Bénéficiaire, que ce soit pour le paiement du principal ou des intérêts ou des intérêts supplémentaires sur les Obligations, des frais, indemnisation ou autrement, en ce compris en cas de report de Date de Remboursement (telle que définie dans les Termes et Conditions).

## IX. Plan de trésorerie de MG Immo Verviers SRL

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
<b>Solde cumulé début d'année</b>	-	26,567.03	156,673.28	187,461.91	218,240.55	248,089.19	277,897.82	307,706.46	337,515.10	
<b>Rentrées d'exploitation</b>	0 €	485,000 €	485,000 €	485,000 €	485,000 €	485,000 €	485,000 €	485,000 €	6,985,000 €	10,380,000 €
Ventes		480,000 €	480,000 €	480,000 €	480,000 €	480,000 €	480,000 €	480,000 €	480,000 €	3,840,000 €
Autres produits (PI)		5,000 €	5,000 €	5,000 €	5,000 €	5,000 €	5,000 €	5,000 €	5,000 €	40,000 €
Vente du bâtiment									6,500,000 €	6,500,000 €
<b>Sorties d'exploitation</b>	-2,650 €	-237,259 €	-258,305 €	-252,340 €	-247,112 €	-240,807 €	-234,268 €	-227,530 €	-220,587 €	-1,920,858 €
Services et biens divers		-8,775 €	-8,830 €	-8,840 €	-9,730 €	-9,770 €	-9,770 €	-9,770 €	-9,770 €	-75,255 €
Autres charges d'exploitation		-5,350 €	-5,350 €	-5,350 €	-5,350 €	-5,350 €	-5,350 €	-5,350 €	-5,350 €	-42,800 €
Charges financières banque		-151,014 €	-146,045 €	-140,070 €	-133,912 €	-127,567 €	-121,028 €	-114,290 €	-107,347 €	-1,041,273 €
Charges financières BeeBonds			-96,000 €	-96,000 €	-96,000 €	-96,000 €	-96,000 €	-96,000 €	-96,000 €	-672,000 €
Autres frais financiers	-2,650 €	-72,120 €	-2,080 €	-2,080 €	-2,120 €	-2,120 €	-2,120 €	-2,120 €	-2,120 €	-89,530 €
<b>Autres flux</b>	29,217 €	-117,635 €	-195,907 €	-201,882 €	-208,039 €	-214,384 €	-220,923 €	-227,661 €	-4,875,436 €	-6,232,650 €
Effort propre		-2,650 €								-2,650 €
Acquisition bâtiment TVAC	-5,830,000 €									-5,830,000 €
Prêt vendeur	821,867 €	-821,867 €								0 €
Autres investissements		-400,000 €								-400,000 €
Financement bancaire (tirage)	5,040,000 €									5,040,000 €
Financement bancaire (amortissement)		-95,768 €	-195,907 €	-201,882 €	-208,039 €	-214,384 €	-220,923 €	-227,661 €	-3,675,436 €	-5,040,000 €
Certificat locatif BeeBonds		1,200,000 €							-1,200,000 €	0 €
<b>Cash flow annuel</b>	26,567 €	130,106 €	30,789 €	30,779 €	29,849 €	29,809 €	29,809 €	29,809 €	1,888,977 €	
<b>Solde cumulé en fin d'année</b>	26,567 €	156,673 €	187,462 €	218,241 €	248,089 €	277,898 €	307,706 €	337,515 €	2,226,493 €	2,226,493 €

- Le complément de 790 k EUR nécessaire à l'acquisition du bâtiment sera intégralement financé par la levée obligataire de 1.200 k EUR. Le solde servira à couvrir des dépenses d'aménagement supplémentaires pour améliorer l'accueil des résidents (400 k EUR).
- Le loyer perçu de 480 k EUR par an de la part de Verviers Santé, l'exploitant du centre, couvre les charges d'intérêt des financements, les autres frais financiers et l'amortissement du capital sur le financement bancaire.
- Les autres produits d'exploitation correspondent à la refacturation du précompte immobilier à l'exploitant.
- Les impôts attendus seront minimes au vu des amortissements annuels prévus de 292 k EUR par an (hors 400 k EUR d'aménagements), ils ne sont donc pas considérés dans le plan de trésorerie.
- Le remboursement du capital à l'échéance du certificat locatif se fera grâce au produit de la vente du bâtiment, prévue de manière prudente par le porteur de projet à 6.500 k EUR en 2032.

Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 16

## X. Compte de résultats prévisionnels de Verviers Santé SRL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Ventes &amp; Prestations</b>	<b>2,441,636 €</b>	<b>2,943,202 €</b>	<b>2,956,706 €</b>	<b>2,970,480 €</b>	<b>2,984,530 €</b>	<b>2,998,861 €</b>	<b>3,013,478 €</b>	<b>3,028,387 €</b>
Chiffres d'affaires	2,441,636 €	2,943,202 €	2,956,706 €	2,970,480 €	2,984,530 €	2,998,861 €	3,013,478 €	3,028,387 €
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Coûts des ventes et prestations</b>	<b>-2,276,651 €</b>	<b>-2,677,532 €</b>	<b>-2,721,935 €</b>	<b>-2,767,225 €</b>	<b>-2,813,421 €</b>	<b>-2,860,541 €</b>	<b>-2,908,603 €</b>	<b>-2,957,627 €</b>
Approvisionnements & Marchandises	-160,399 €	-204,509 €	-208,599 €	-212,771 €	-217,027 €	-221,367 €	-225,794 €	-230,310 €
Services et biens divers	-716,252 €	-770,423 €	-777,483 €	-784,685 €	-792,030 €	-799,522 €	-807,164 €	-814,959 €
<i>dont loyer à MG Immo Verviers</i>	-480,000 €	-480,000 €	-480,000 €	-480,000 €	-480,000 €	-480,000 €	-480,000 €	-480,000 €
Rémunérations, charges sociales et pensions	-1,350,000 €	-1,652,400 €	-1,685,448 €	-1,719,157 €	-1,753,540 €	-1,788,611 €	-1,824,383 €	-1,860,871 €
Amortissements, réd. de valeur et prov	-40,000 €	-40,000 €	-40,000 €	-40,000 €	-40,000 €	-40,000 €	-40,000 €	-40,000 €
Autres charges d'exploitation	-10,000 €	-10,200 €	-10,404 €	-10,612 €	-10,824 €	-11,041 €	-11,262 €	-11,487 €
<b>Bénéfices (Perte) d'exploitation</b>	<b>164,985 €</b>	<b>265,670 €</b>	<b>234,772 €</b>	<b>203,256 €</b>	<b>171,109 €</b>	<b>138,320 €</b>	<b>104,875 €</b>	<b>70,761 €</b>
Produits financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières	-3,701 €	-3,199 €	-2,681 €	-2,145 €	-1,603 €	-1,255 €	-972 €	-679 €
<b>Bénéfice (perte) courant avant impôts</b>	<b>161,284 €</b>	<b>262,470 €</b>	<b>232,091 €</b>	<b>201,111 €</b>	<b>169,506 €</b>	<b>137,064 €</b>	<b>103,903 €</b>	<b>70,081 €</b>
Produits non-récurrents	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges non-récurrentes	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bénéfice (Perte) avant impôts</b>	<b>161,284 €</b>	<b>262,470 €</b>	<b>232,091 €</b>	<b>201,111 €</b>	<b>169,506 €</b>	<b>137,064 €</b>	<b>103,903 €</b>	<b>70,081 €</b>
Transfert (prélèv.) impôts différés	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt sur le résultat	-40,321 €	-65,618 €	-58,023 €	-50,278 €	-42,376 €	-34,266 €	-25,976 €	-17,520 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>120,963 €</b>	<b>196,853 €</b>	<b>174,068 €</b>	<b>150,833 €</b>	<b>127,129 €</b>	<b>102,798 €</b>	<b>77,927 €</b>	<b>52,561 €</b>

- Les rentrées d'exploitation sont constituées de la prise en charge des résidents par l'AVIQ (à hauteur de 56 700 EUR par résident par an) et de la part contributive des familles/ tuteurs (45.34 EUR par jour).
- Pour des raisons de prudence, la prise en charge de l'AVIQ n'a pas été indexée.
- La part contributive des familles et les autres charges ont été indexées à raison de 2% par an.
- Les charges salariales représentent la part la plus importante des charges d'exploitation de Verviers Santé, environ 55% des revenus (pour une année complète).
- Les charges financières correspondent aux intérêts relatifs à 2 crédits d'investissement contractés chez CBC Banque pour des équipements et du mobilier (chambres des résidents et matériel de bureau), le matériel d'exploitation (chaises, lits, ...); 2 camionnettes sont également financées en renting financier chez CBC.

Source : Porteur de projet

## XI. Forces et points d'attention

### Forces

- Solide expérience dans le secteur des porteurs de projet (3 centres déjà en exploitations et 3 autres centres en construction).
- Forte demande pour ce genre de structure d'accueil en Région Wallonne. Le centre est 100% opérationnel et sera plein à la fin du mois de mars.
- Sécurité de paiement, car la prise en charge des résidents est principalement couverte par les autorités régionales (AVIQ).
- Le remboursement du capital se fera grâce à la vente du bâtiment.

### Points d'attention

- Contrat de bail entre sociétés d'un même groupe.
- Décision de ne pas indexer les loyers car ils sont liés aux allocations de l'AVIQ.



Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 18

## Annexe : Brochure de présentation du centre d'accueil

  
verviers  
santé

**"Un accompagnement personnalisé pour une vie épanouie et autonome."**

**Localisation**  
Rue du Prince, 14,  
4800 Verviers  
Belgique

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations  
[info.verviers@mghealthcare.be](mailto:info.verviers@mghealthcare.be)

Verviers Santé est membre du Groupe MG Healthcare.

**Siège social :**  
Rue Joseph Deflandre, 160  
4053 Eiembourg  
Belgique.



  
MG  
health  
care

MG Health Care, est un opérateur privé qui offre un service d'accueil dédié aux personnes porteuses de handicap.  
[www.mghealthcare.be](http://www.mghealthcare.be)



Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 19

# Annexe : Brochure de présentation du centre d'accueil

**Verviers Santé**  
a pour vocation  
d'offrir un service  
résidentiel à  
des personnes  
en situation de  
handicap.

—

Notre institution  
offre un lieu  
de vie et un  
accompagnement  
personnalisé  
adapté aux  
besoins de chaque  
bénéficiaire.



**Capacité**  
40 personnes (quelles que soient  
leurs appartenances sociale ou  
sexuelle et leurs convictions).

**Population  
accueillie**  
Verviers Santé est en mesure  
d'accueillir des personnes en  
situation de handicap, hommes ou  
femmes, dont le diagnostic relève  
d'une déficience mentale légère à  
modérée, associée à des troubles  
du comportement et/ou des pro-  
blèmes de santé mentale (double  
diagnostic).

**Infrastructure**  
Le site compte 2 pavillons  
capables d'accueillir 20  
personnes chacun. Nos résidents  
sont répartis en unités de vie de 10  
personnes.

Au-delà des 40 chambres  
individuelles, les pavillons offrent  
plusieurs locaux d'activités :

- salle de sport/psychomotricité
- snoezelen

**Equipe  
pluridisciplinaire**  
Notre équipe se compose de  
professionnels :

- de l'éducation : chefs éduca-  
teurs, éducateurs, animateurs,  
coordinateur pédagogique
- de la santé : infirmier,  
aide-soignant, médecins  
partenaires
- psychosocial : psychologue et  
assistant social

**Capacité**  
ateliers manuels et artistiques  
lieux dédiés  
aux apprentissages  
salle numérique  
ateliers culinaires  
ateliers dédiés à la musique  
et au théâtre

**Population  
accueillie**  
Les résidents bénéficieront  
d'espaces communs :

- cuisine
- salon
- salle à manger
- salles de bain
- ainsi qu'un espace vert  
spacieux

**Equipe  
pluridisciplinaire**  
Notre équipe se compose de  
professionnels :

- de l'éducation : chefs éduca-  
teurs, éducateurs, animateurs,  
coordinateur pédagogique
- de la santé : infirmier,  
aide-soignant, médecins  
partenaires
- psychosocial : psychologue et  
assistant social



**Offre de services**

- Suivi thérapeutique
- Guidance psycho-  
logique, médicale,  
sociale et éducative
- Guidance à la  
gestion financière  
et matérielle
- Activités d'apprentis-  
sage et de loisirs
- Service d'intendance :  
repas, gestion du  
linge, entretien
- Mise en place et suivi  
de Projet d'accompa-  
gnement individuel  
pour les bénéficiaires

**Valeurs**  
L'accueil et l'accompagnement des bénéficiaires  
sont envisagés dans une démarche bienveillante  
et respectueuse qui sous-entendent les valeurs  
suivantes :

- La non-discrimination : le respect de la différence  
et l'acceptation des personnes porteuses de  
handicap. Le respect des convictions des personnes  
accueillies et de leurs proches
- L'inclusivité : l'accessibilité, la participation et l'inté-  
gration à la vie sociale tout en tenant compte des  
pathologies individuelles, de la situation personnelle  
et des besoins de chacun
- La bienveillance : le respect du droit de la per-  
sonne, à préserver son identité, à valoriser sa  
personnalité et ses compétences
- L'adaptabilité : la remise en question continue de  
nos pratiques, la formation, l'évaluation et la supervi-  
sion de notre équipe constituent des points d'atten-  
tion propres à MG Healthcare

Source : Porteur de projet

Verviers Santé | Certificat Locatif | Émission obligataire de BeeBonds Finance | Porteur de projet MG Immo Verviers SRL | Mars 2025 | Page 20