

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



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



Le porteur de projet

- **MG Immo Verviers SRL**, société immobilière nouvellement créée, porte le projet « Verviers Santé » à Verviers, qui consiste en l'acquisition et l'aménagement d'un centre d'accueil, la « Résidence du Prince », pour personnes présentant un handicap mental et des troubles de santé mentale, agréé par l'AVIQ⁽¹⁾, d'une capacité de 40 résidents.
- **MG Immo Verviers SRL** est détenu à 50 % par François Mélotte et 50 % par Ioannis Gournis, également actionnaires du groupe **MG Health Care**, dont la filiale Olympus Immo a construit le centre d'accueil.
- Cette acquisition répond au modèle de structuration mis en place par le groupe **MG Health Care**. Une fois un centre d'accueil construit, il est racheté par une société immobilière sœur, constituée à cet effet.



L'objet du financement

- **MG Immo Verviers** s'adresse aux investisseurs de BeeBonds pour:
 - Financer le solde de l'acquisition du Centre d'accueil pour un montant de 790 k EUR, en complément du crédit bancaire CBC Banque de 5.040 k EUR, pour un prix total de 5.830k EUR (TVAC)
 - Financer le solde des aménagements pour un montant de 400 k EUR.
- La particularité de cette émission obligataire se situe au niveau du **taux d'intérêt** rémunérateur, provenant du **revenu locatif** du centre (480 k EUR/an), pris en charge pour chaque locataire principalement par l'AVIQ.
- Ce projet à **caractère social et humain**, répond à un besoin criant de prise en charge des personnes en situation de handicap et sera complet (40 résidents) fin mars 2025.



Les chiffres clés de MG Immo Verviers⁽²⁾

- Chiffre d'affaires annuel (loyers) : **485 k EUR**
- Charges financières (bancaires incl.) : **440 k EUR**
- Valeur du bâtiment⁽³⁾ : **6.240 k EUR**



Le financement obligataire - Certificat Locatif -

- Montant minimum : **800 k EUR**
- Montant maximum : **1.200 k EUR**
- Taux d'intérêt brut : **8,00 % / an**
- Durée : **7 ans**
- En cas de vente du bâtiment avant la Date de Remboursement, le prêt par voie d'émission obligataire sera intégralement remboursé.

⁽¹⁾ Institution wallonne qui gère les prestations sociales et les aides aux personnes en situation de handicap.

⁽²⁾ Chiffres pour une année complète (2026).

⁽³⁾ Valeur vénale après travaux au 01/02/2024 selon rapport du bureau d'expertise immobilière GEXHAM. La valeur locative de 300 k EUR/ an reprise dans l'expertise ne tient pas compte de la spécificité des résidents.



Déclaration et suretés

- MG Health Care SRL, société sœur de MG Immo Verviers, se porte codébitrice des obligations de remboursement de MG Immo Verviers liées au prêt par voie d'émission obligataire, à savoir aussi bien le paiement du principal que des intérêts ou des intérêts supplémentaires sur les Obligations, des frais, indemnisation ou autre, en ce compris en cas de report de la Date de Remboursement.
- Les fonds levés dans le cadre de l'émission obligataire seront utilisés exclusivement pour le financement du solde de 790 k EUR du montant de l'acquisition du centre d'accueil et un montant de 400k EUR, en vue du financement d'aménagements.
- Le Porteur de Projet s'engage à ne pas recourir à tout autre endettement concernant le Projet sans en avoir informé au préalable l'Émetteur (BeeBonds Finance SRL)
- Un reporting annuel sera mis à la disposition des investisseurs



Localisation

- Le centre d'accueil est situé au 14 de la rue du Prince à 4800 Verviers à proximité
 - du bord de La Vesdre
 - du CHR de Verviers
 - du centre de Verviers
- Il bénéficie d'une bonne accessibilité via la N 61



Aspects environnementaux

- Le projet a été conçu pour atteindre une haute valeur énergétique:
 - Isolation renforcée des sols, façades, murs et toits
 - Matériau de façade durable, circulaire et nécessitant peu d'entretien
 - Chauffage par pompes à chaleur
 - 194 panneaux photovoltaïques sur une grande partie de l'immeuble

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 **bienveillance** : 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.

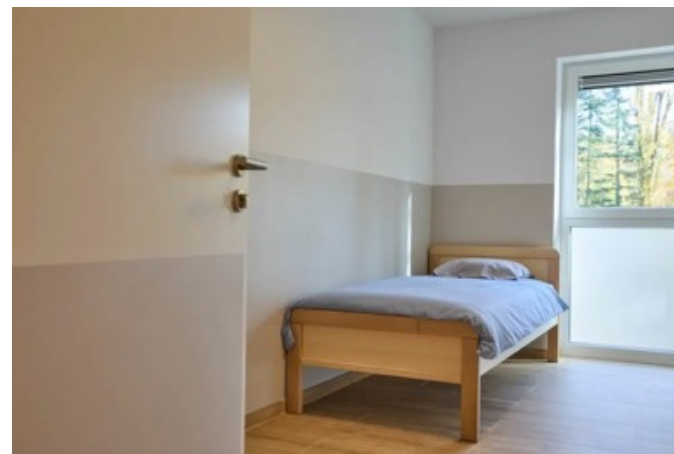


Source : Porteur de projet

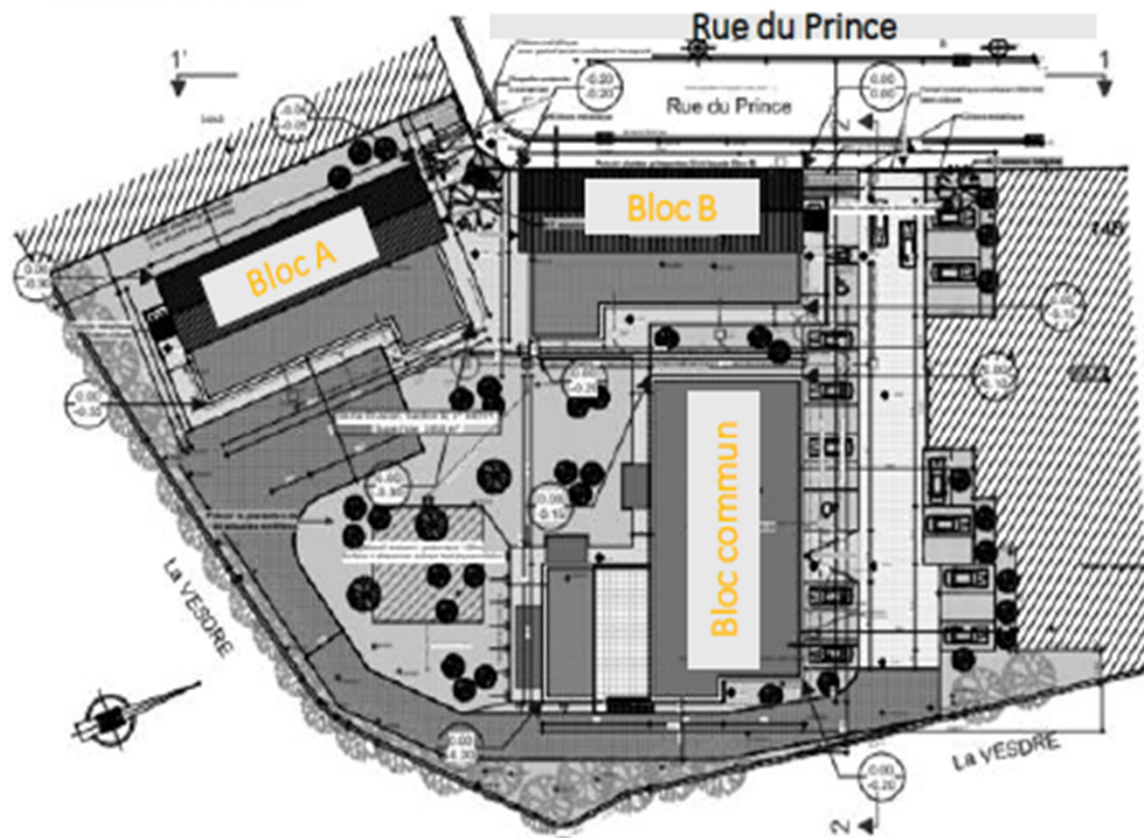
II. Description générale du centre d'accueil

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.

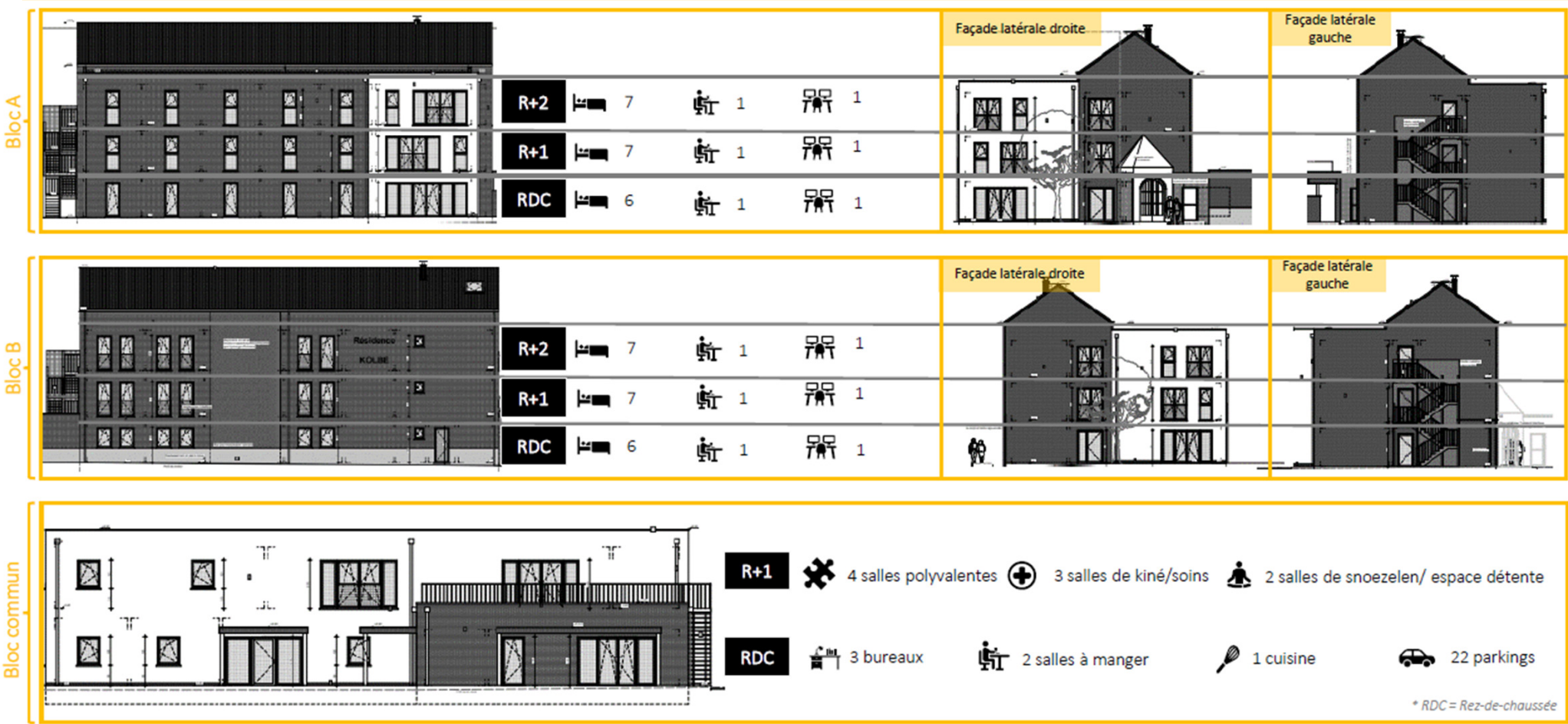


II. Description générale du centre d'accueil



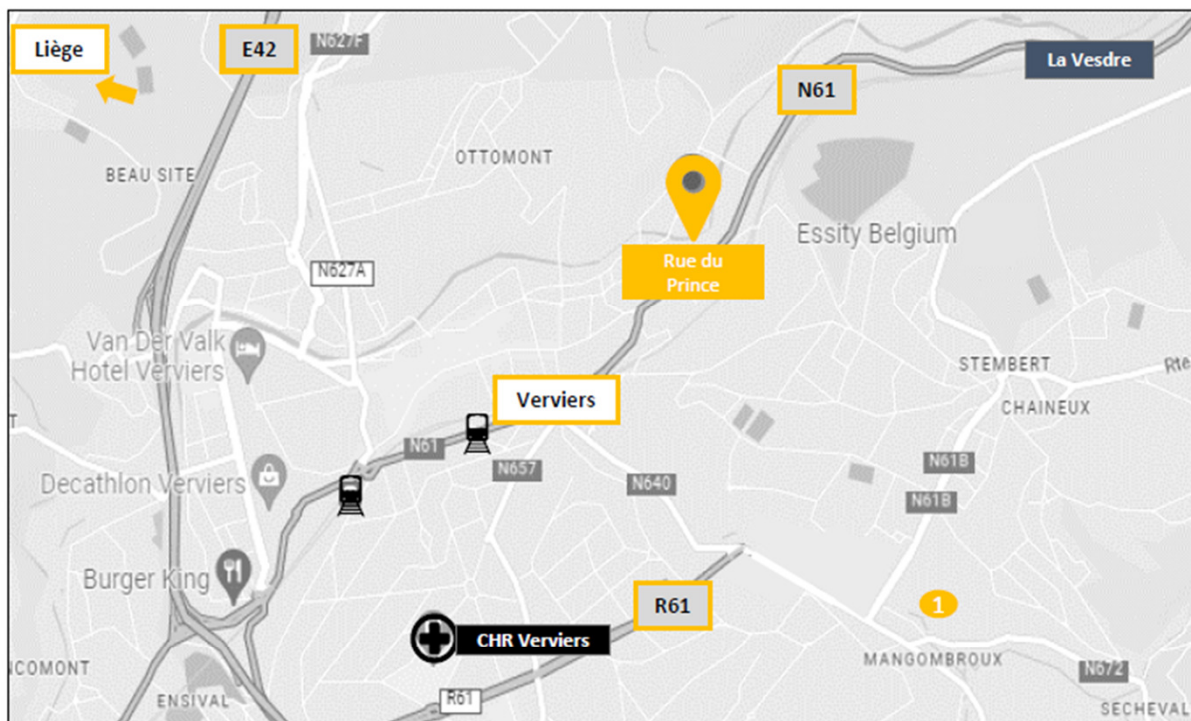
- Le site compte 2 pavillons capables d'accueillir 20 personnes chacun. Les résidents sont répartis en unités de vie de 10 personnes.
- Au-delà des 40 chambres individuelles, les pavillons offrent plusieurs locaux d'activités :
 - salle de sport/psychomotricité
 - snoezelen/détente
 - ateliers manuels 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

II. Description générale du centre d'accueil



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 :

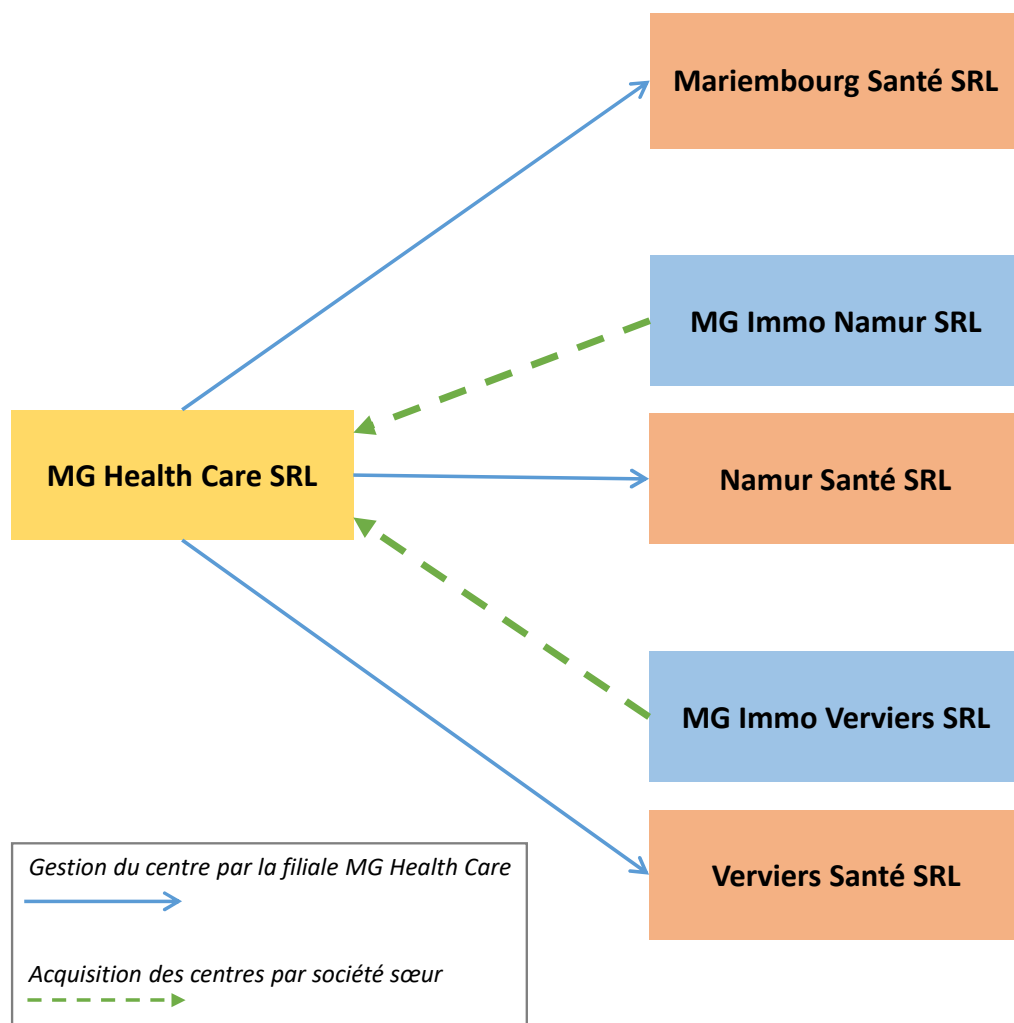


A noter que plusieurs centres d'accueil pour personnes souffrants d'un handicap se trouvent dans un rayon de 15 km :

- 1 « Le Thiniheid » 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

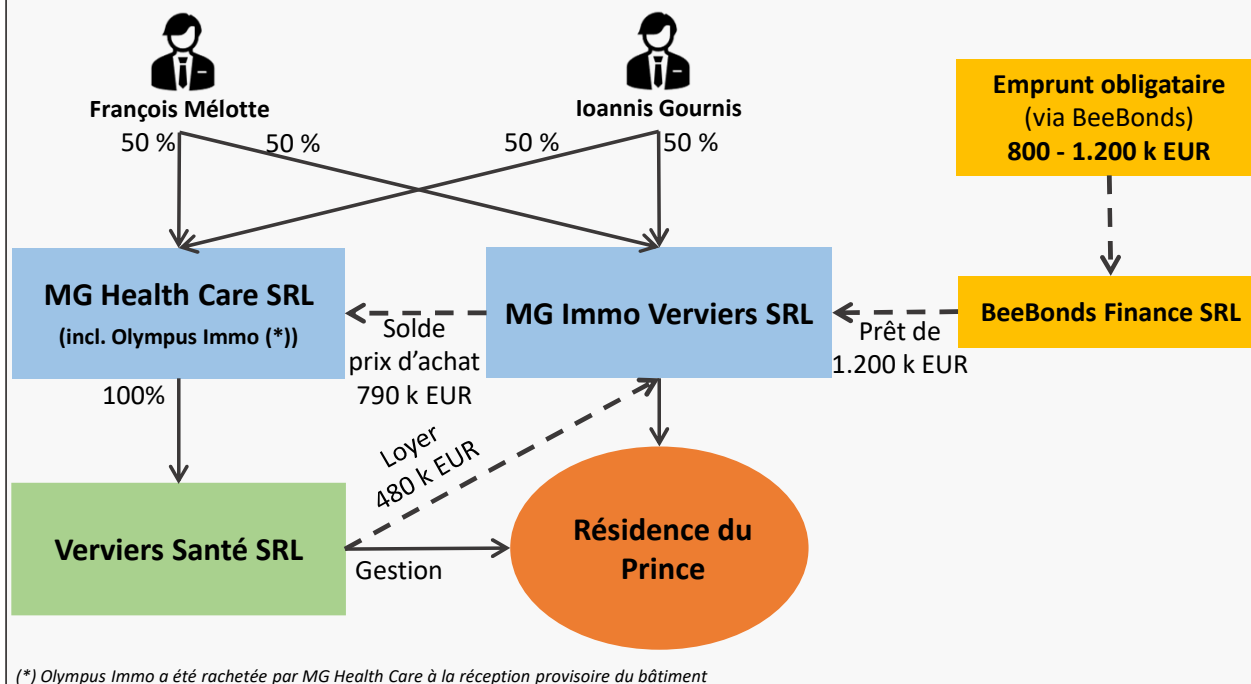
IV. Structure juridique et financement du projet



- **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).

IV. Structure juridique et financement du projet

Organigramme simplifié



MG Immo Verviers (Porteur de projet)

- **Nom et forme juridique :** MG Immo Verviers SRL
- **Date de création :** 2 décembre 2024
- **N° d'entreprise :** BE1016.850.010
- **Adresse :** Rue Joseph Deflandre 160/1, 4053 Chaudfontaine
- **Administrateurs :** François Mélotte et Ioannis Gournis
- **Objet :** Promotion immobilière résidentielle

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 :** codébiton 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 coût 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

V. Les porteurs du projet

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

- *Résidence du Prince* (entièrement remboursé en décembre 2024)
- *Chemin de la Caracole* (entièrement 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.

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	

Source : Porteur de projet

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	

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^{er} 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 | Codébiton 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 coût 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 codébiton 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
Solde cumulé début d'année	-	26,567.03	156,673.28	187,461.91	218,240.55	248,089.19	277,897.82	307,706.46	337,515.10	
Rentrées d'exploitation	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 €
Sorties d'exploitation	-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 €
Autres flux	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 €
Cash flow annuel	26,567 €	130,106 €	30,789 €	30,779 €	29,849 €	29,809 €	29,809 €	29,809 €	1,888,977 €	
Solde cumulé en fin d'année	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.

X. Compte de résultats prévisionnels de Verviers Santé SRL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ventes & Prestations	2,441,636 €	2,943,202 €	2,956,706 €	2,970,480 €	2,984,530 €	2,998,861 €	3,013,478 €	3,028,387 €
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts des ventes et prestations	-2,276,651 €	-2,677,532 €	-2,721,935 €	-2,767,225 €	-2,813,421 €	-2,860,541 €	-2,908,603 €	-2,957,627 €
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>	<i>-480,000 €</i>	<i>-480,000 €</i>	<i>-480,000 €</i>	<i>-480,000 €</i>	<i>-480,000 €</i>	<i>-480,000 €</i>	<i>-480,000 €</i>	<i>-480,000 €</i>
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 €
Bénéfices (Perte) d'exploitation	164,985 €	265,670 €	234,772 €	203,256 €	171,109 €	138,320 €	104,875 €	70,761 €
Produits financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières	-3,701 €	-3,199 €	-2,681 €	-2,145 €	-1,603 €	-1,255 €	-972 €	-679 €
Bénéfice (perte) courant avant impôts	161,284 €	262,470 €	232,091 €	201,111 €	169,506 €	137,064 €	103,903 €	70,081 €
Produits non-récurrents	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges non-récurrentes	-	-	-	-	-	-	-	-
Bénéfice (Perte) avant impôts	161,284 €	262,470 €	232,091 €	201,111 €	169,506 €	137,064 €	103,903 €	70,081 €
Transfert (prélèv.) impôts différés	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt sur le résultat	-40,321 €	-65,618 €	-58,023 €	-50,278 €	-42,376 €	-34,266 €	-25,976 €	-17,520 €
Résultat de l'exercice	120,963 €	196,853 €	174,068 €	150,833 €	127,129 €	102,798 €	77,927 €	52,561 €

- 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

Annexe : Brochure de présentation du centre d'accueil



"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
infoverviers@mghealthcare.be

Verviers Santé est
membre du Groupe
MG Healthcare.

Siège social :
Rue Joseph Deflandre, 160
4053 Embourg
Belgique.



MG Health Care, est un opérateur
privé qui offre un service d'accueil
dédié aux personnes porteuses de
handicap.

www.mghealthcare.be



Une **nouvelle résidence** en région liégeoise,
pour personnes **en situation de handicap**.



Verviers Santé est membre du Groupe MG Health Care,
opérateur privé qui offre un service d'accueil dédié aux
personnes porteuses de handicap.



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 problèmes de santé mentale (double diagnostic).

Infrastructures

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

- ateliers manuels et artistiques
- locaux dédiés aux apprentissages
- salle numérique
- ateliers culinaires
- ateliers dédiés à la musique et au théâtre

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 éducateurs, éducateurs, animateurs, coordinateur pédagogique
- de la santé : infirmier, aide-soignant, médecins partenaires
- psychosocial : psychologue et assistant social




Le pôle psychosocial

Le pôle administratif

Le pôle technique

Les prestataires externes

La famille et les proches

Le pôle éducatif

Le pôle médical

Le résident



**verviers
santé**

Offre de services

- Suivi thérapeutique
- Guidance psychologique, médicale, sociale et éducative
- Guidance à la gestion financière et matérielle
- Activités d'apprentissage et de loisirs
- Service d'intendance : repas, gestion du linge, entretien
- Mise en place et suivi de Projet D'accompagnement Individuel pour les bénéficiaires



Vision pédagogique

Résident au centre de nos préoccupations :

- Vision d'autonomie comme fil rouge
- Ancrage de nos résidents dans l'environnement local et citoyen

- Collaborations avec des organismes externes qu'ils soient thérapeutiques, culturels, sportifs, ou encore de bien-être

Valeurs

L'accueil et l'accompagnement des bénéficiaires sont envisagés dans une démarche bienveillante et respectueuse qui sous-entend 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'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 de nos pratiques, la formation, l'évaluation et la supervision de notre équipe constituent des points d'attention propres à MG Healthcare