

VERVIERS SANTÉ

OBLIGATIE-UITGIFTE VAN HET TYPE « HUURCERTIFICAAT »

FINANCIERING VAN DE AANKOOP EN INSTELLING
VAN DE « RÉSIDENCE DU PRINCE », EEN
ZORGCENTRUM VOOR PERSONEN MET EEN
HANDICAP GELEGEN IN VЕРVIERS

PROJECTEIGENAAR: MG IMMO VЕРVIERS SRL

MAART 2025



Inhoudsopgave

Disclaimer	P. 3
I. Samenvatting	P. 4
II. Algemene beschrijving van het zorgcentrum	P. 5
III. Ligging	P. 9
IV. Juridische structuur en financiering van het project	P. 10
V. De projecteigenaars	P. 12
VI. Zorgcentra van MG Health Care (Groupe Mélotte)	P. 13
VII. De bankfinanciering	P. 14
VIII. De obligatie-uitgifte	P. 15
IX. Kasstroomplanning van MG Immo Verviers SRL	P. 16
X. Voorlopige resultatenrekeningen van MG Immo Verviers SRL	P. 17
XI. Sterke- en aandachtspunten	P. 18
Bijlage : Brochure met presentatie zorgcentrum	P. 19

Disclaimer

Deze Beschrijvende Nota, die een financiële en commerciële voorstelling bevat van project « **Verviers Santé** » (hierna het "Project"), is opgesteld door BeeBonds BV (hierna "BeeBonds") op basis van documenten en informatie verstrekt door het management of de directie van **MG Immo Verviers SRL** (BE1016.850.010). Het management is als enige verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de gegevens, documenten, veronderstellingen of andere informatie.

BDO, het audit- en advieskantoor, heeft de Beschrijvende Nota doorgenomen en heeft geen redenen gevonden om aan te nemen dat deze geen getrouw beeld geeft van de informatie die door het bestuursorgaan is verstrekt.

De opstelling van de Beschrijvende Nota omvat geen beoordeling of aanbeveling ten aanzien van de wenselijkheid van een investering in en aankoop van de door de Projectdrager uitgegeven obligaties. Indien een investeerder beslist om te investeren, doet hij dit op eigen en volledige verantwoordelijkheid en is hij verplicht om zijn eigen onafhankelijke analyse te maken.

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

Elke belegger-gebruiker van deze Beschrijvende Nota verbindt zich ertoe geen enkele vordering in te stellen of actie te ondernemen tegen BeeBonds of te dreigen met dergelijke acties die voortvloeien uit (of in verband staan met) de Beschrijvende Nota of het gebruik ervan. Deze clausule doet geen afbreuk aan de contractuele verplichtingen van BeeBonds tegenover beleggers of de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door BeeBonds.



I. Samenvatting



De Projecteigenaar

- **MG Immo Verviers SRL**, een nieuw opgerichte vastgoedvennootschap, is de bezieler achter het project “Verviers Santé” in Verviers. Het gaat om de aankoop en instelling van de “Résidence du Prince”, een AVIQ⁽¹⁾-erkend zorgcentrum, met een capaciteit van 40 bewoners.
- **MG Immo Verviers SRL** is voor 50% in handen van François Mélotte en voor 50% van Ioannis Gournis, die ook aandeelhouder zijn van de **MG Health Care Group**, wiens dochteronderneming Olympus Immo het zorgcentrum heeft gebouwd.
- Deze overname ligt in lijn met het beoogde structureringsmodel rond **MG Health Care Group**. Zodra een zorgcentrum is gebouwd, wordt het gekocht door een zusteronderneming die hiervoor is opgericht.



Doel van de financiering

- **MG Immo Verviers** vraagt BeeBonds-investeerders om:
 - Het saldo van de aankoop van het zorgcentrum te financieren voor 790 k EUR, bovenop de lening van 5.040 k van CBC Bank, voor in totaal 5.830 k (ex-BTW)
 - De resterende aanpassingswerken te financieren voor een bedrag van 400 k EUR.
- Het bijzondere aan deze obligatie-uitgifte is de **rentevoet**, die gebaseerd is op de **huuropbrengsten** van het centrum (480 k EUR per jaar), die voor elke huurder voornamelijk door de AVIQ wordt betaald.
- Dit **sociale en menselijke** project voorziet in een enorme behoefte aan zorg voor mensen met een handicap en draait reeds op volle capaciteit – eind maart 2025 zal het volledig volzet zijn (40 bewoners)



De belangrijkste cijfers⁽²⁾

- Inkomsten (huur) : **485 k EUR**
- Financiële lasten (inclusief bancaire) : **440 k EUR**
- Waarde van het gebouw⁽³⁾ : **6.240 k EUR**



De obligatie-uitgifte - Huurcertificaat -

- Minimumbedrag : **800 k EUR**
- Maximumbedrag : **1.200 k EUR**
- Bruto rentevoet: **8,00 % / jaar**
- Looptijd : **7 jaar**
- Als het gebouw vóór de aflossingsdatum wordt verkocht, wordt de obligatielening volledig terugbetaald.

⁽¹⁾ Waalse instelling die sociale uitkeringen en hulp voor mensen met een handicap beheert.

⁽²⁾ Cijfers voor een volledig jaar (2026).

⁽³⁾ Marktwaaarde na werkzaamheden op 01/02/2024 volgens rapport van taxatiebureau GEXHAM. De huurwaarde van 300 k EUR per jaar die in de beoordeling is gebruikt, houdt geen rekening met het specifieke karakter van de bewoners.



Verklaring en zekerheden

- **MG Health Care SRL**, een filiaal van **MG Immo Verviers**, is medeschuldenaar van de terugbetalingsverplichtingen van **MG Immo Verviers** van de obligatielening, nl de betaling van hoofdsom en interest of bijkomende interest op de Obligaties, kosten, schadevergoedingen of andere, inclusief bij uitstel van de Terugbetalingsdatum.
- De fondsen opgehaald via de Obligatie-uitgifte zullen uitsluitend gebruikt worden voor de financiering van het saldo van 790 k EUR van het bedrag van de aankoop van het zorgcentrum en een bedrag van 400 k EUR, met het oog op de financiering van enkele aanpassingen.
- De Projecteigenaar zal geen andere schulden aangaan rond het Project zonder de Emittent (**BeeBonds Finance SRL**) hiervan vooraf op de hoogte te brengen.
- Er zal een jaarverslag ter beschikking worden gesteld van de investeerders.



Ligging

- Het zorgcentrum bevindt zich op 14, rue du Prince, 4800 Verviers, vlakbij
 - de oevers van de Vesder
 - de CHR van Verviers
 - het centrum de Verviers
- Het is gemakkelijk bereikbaar via de N61.



Duurzaamheid

- Het project is ontworpen om een hoge energiewaarde te bereiken:
 - Versterkte isolatie voor vloeren, muren en daken
 - Duurzaam en circulair, gevelmateriaal
 - Verwarming door warmtepompen
 - 194 zonnepanelen over een groot deel van het gebouw

II. Algemene beschrijving van het zorgcentrum

Tehuizen voor niet-werkenden (TNW) of SRA in het Frans zijn dag- en nachtfaciliteiten voor volwassenen met een handicap. Ze bieden hen therapeutische en educatieve ondersteuning zodat ze zo normaal mogelijk kunnen leven.

Résidence du Prince kan **40** gehandicapte mannen en vrouwen huisvesten met een diagnose van lichte tot matige verstandelijke beperking, gecombineerd met gedragsproblemen en/of geestelijke gezondheidsproblemen (dubbele diagnose).

Het begeleidingsteam bestaat uit professionals die zorgen voor :

- Onderwijskundige ondersteuning door middel van verschillende aangepaste activiteiten;
- Optimale psychologische, sociale en therapeutische ondersteuning, afgestemd op individuele behoeften en gericht op sociale integratie en persoonlijke ontplooiing.

De opvang en ondersteuning van begunstigden is gebaseerd op respect voor **waarden** zoals :

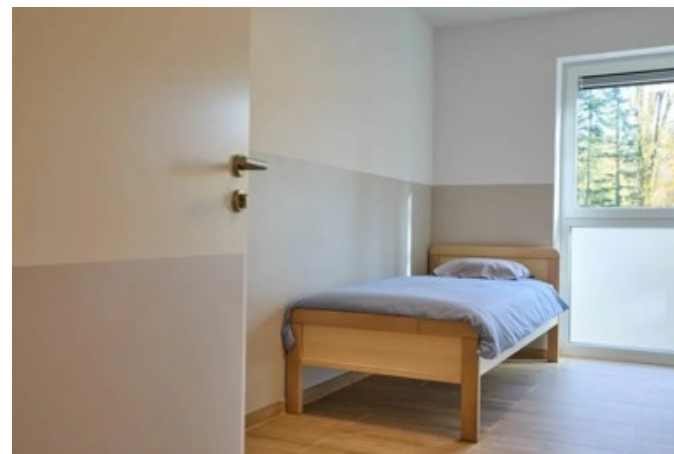
- **Non-discriminatie**: respect voor verschillen en acceptatie van mensen met een handicap. Respect voor de overtuigingen van de verzorgden en hun familie.
- **Inclusiviteit**: toegankelijkheid, deelname en integratie in het sociale leven, rekening houdend met individuele pathologieën, persoonlijke omstandigheden en behoeften.
- **Goede behandeling**: respect voor het recht van het individu om zijn of haar identiteit te behouden en zijn of haar persoonlijkheid en vaardigheden te ontwikkelen.
- **Aanpassingsvermogen**: het voortdurend in vraag stellen van praktijken, opleiding, evaluatie en supervisie van het team zijn aandachtspunten die specifiek zijn voor MG Healthcare.

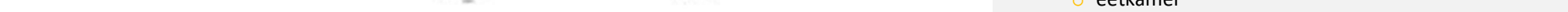


II. Algemene beschrijving van het zorgcentrum

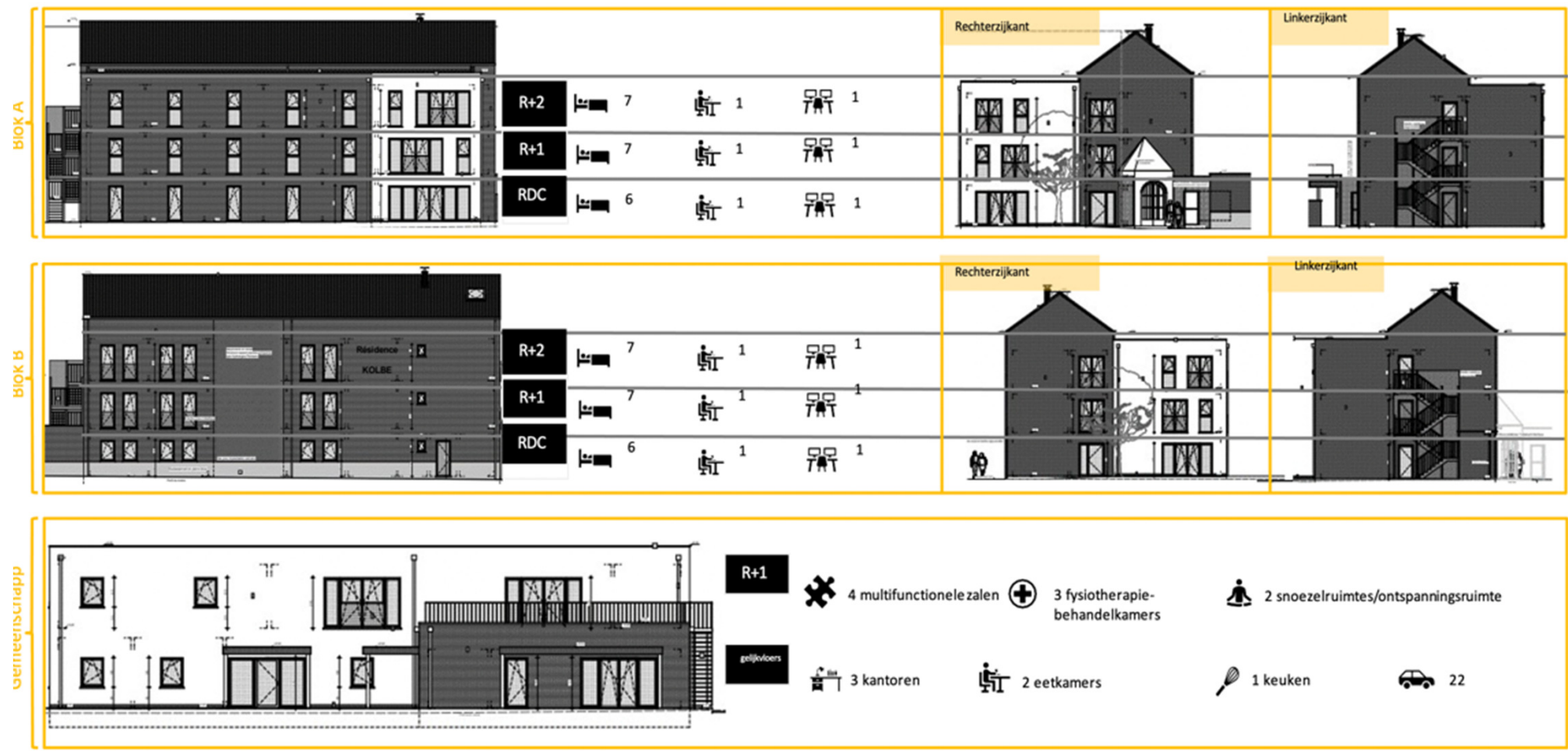
Het **educatieve project** en de **personeelsbezetting** van het centrum stellen de bewoner centraal in de zorgen van het team en zijn gericht op :

- Een visie op autonomie als rode draad.
- Begeleiding van bewoners in de lokale en maatschappelijke omgeving.
- Samenwerking met externe organisaties, zowel therapeutisch, cultureel, sportief als op het gebied van welzijn.
- Er wordt veel aandacht besteed aan de levenskwaliteit en de zorg voor de bewoners. Om ervoor te zorgen dat de 40 bewoners in de best mogelijke omstandigheden worden verzorgd, bestaat het begeleidingsteam uit 40 FTE's, wat neerkomt op een **ratio van 1:1**, waarmee de toegestane norm van 0,65 per 1 verzorgde volwassene wordt overschreden.
- Er zijn maar liefst 30 FTE's voor het onderwijskundige en educatieve deel, 7 FTE's voor het psychosociale en medische deel en 3 FTE's voor management, secretariële en technische diensten.
- De loonsom vertegenwoordigt 55% van de inkomsten van de instelling.





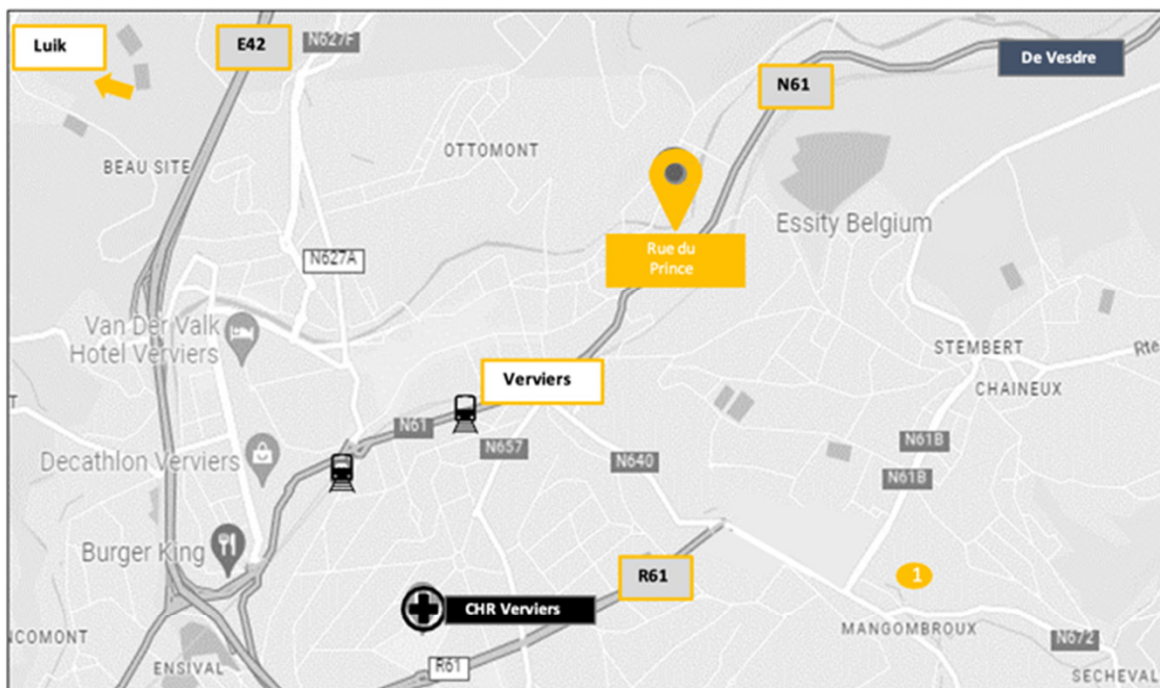
II. Algemene beschrijving van het zorgcentrum



Bron : Projecteigenaar

III. Ligging

De site ligt 3 km ten noordoosten van Verviers, op minder dan 10 minuten rijden van de stad, en is gemakkelijk bereikbaar via de N61.



De omgeving

Het project ligt in de buurt van Verviers:

- aan de oevers van de Vesder;
- CHR Verviers (3km);
- van centrum van Verviers (3km);

Toegankelijkheid



Treinen: de stations Verviers-Palais en Verviers-Centraal liggen op minder dan 3 km van het centrum;



Auto's: de site is met de auto bereikbaar via de N61 en ligt niet ver van de E42.

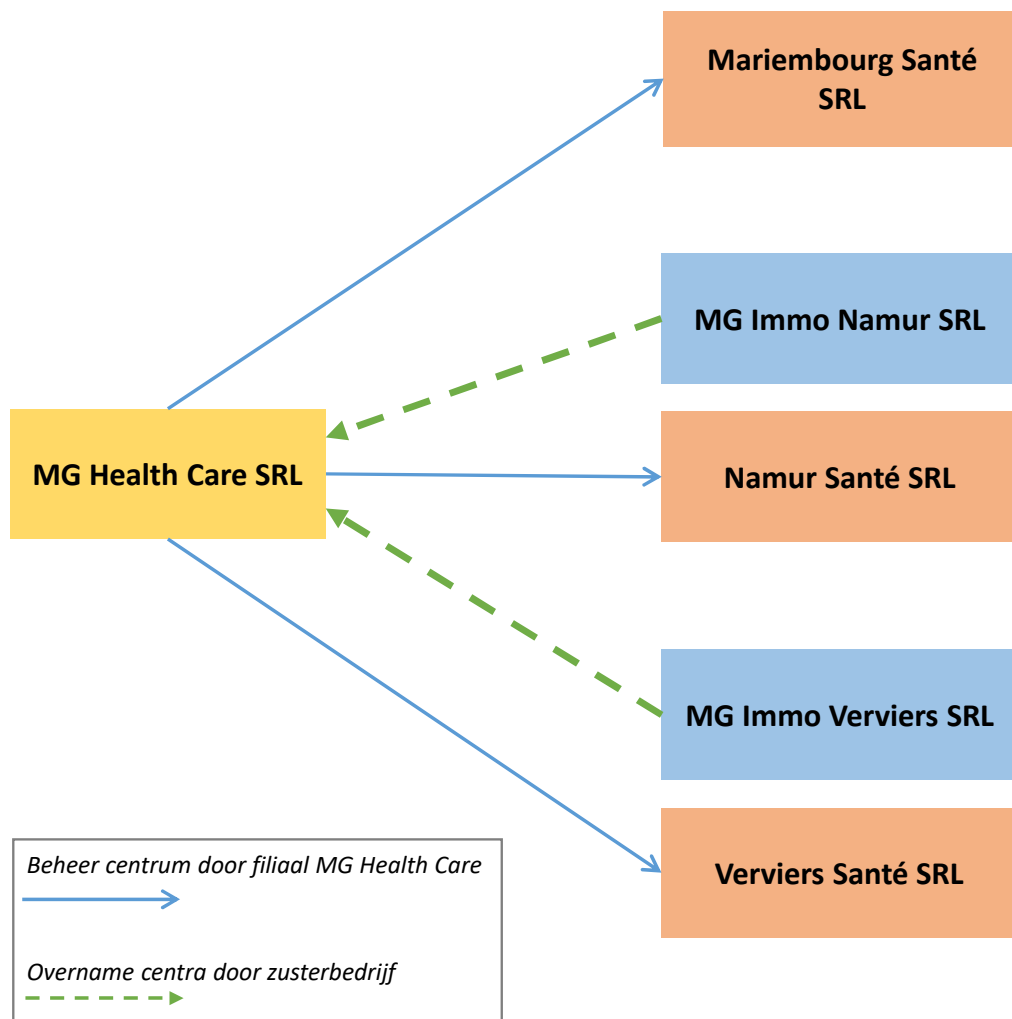
Ligging:



Een aantal centra voor mensen met een handicap bevindt zich binnen een straal van 15 km:

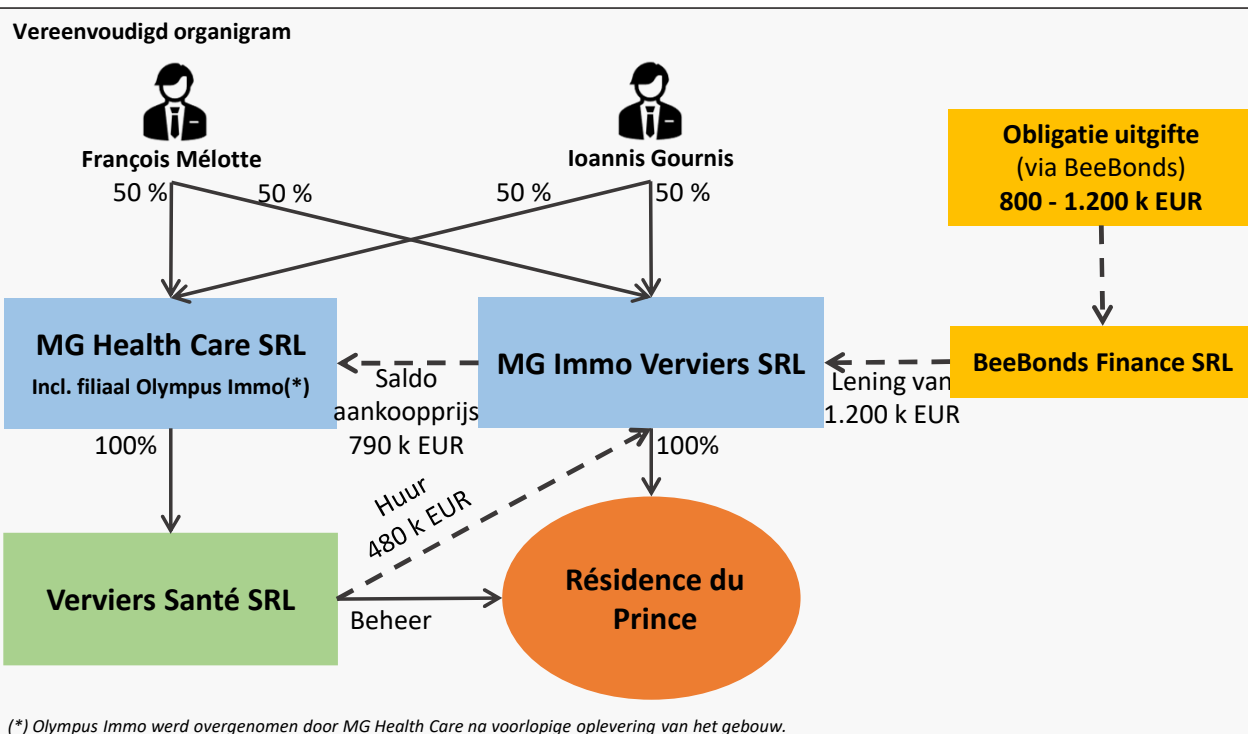
- "Le Thiniheid" is een opvangcentrum voor volwassenen met een verstandelijke, lichamelijke of zintuiglijke beperking (3 km);
- "Le Houppier", een tehuis voor mensen met een handicap (6 km);
- "Vaphis Asbl, accommodatie voor volwassenen met een handicap (14 km);
- "Résidence du Fort", een wooncentrum voor 20 gehandicapte bewoners tussen 30 en 66 jaar (15 km).

IV. Juridische structuur en financiering van het project



- **MG Health Care SRL** is actief in de zorg voor mensen met een handicap en beheert momenteel, via dochterondernemingen, 3 zorgcentra voor mensen met een handicap in **Mariembourg, Namen en Verviers**.
- **Mariembourg** is het eerste centrum van de groep. Na de overname van dit centrum in 2020 raakte ze geïnteresseerd in de gehandicaptensector. Er was geen mogelijkheid om het gebouw te verwerven.
- Het exploitatieplan voor de centra van Namen en Verviers is gebaseerd op hetzelfde model:
 - Fase 1: bouw van een opvangcentrum door **MG Health Care**.
 - Fase 2: oprichting van een **nieuwe “eigen” vastgoedstructuur**, een zustermaatschappij, die eigenaar wordt van het nieuw gebouwde centrum.
 - Fase 3: dagelijks **beheer** en **exploitatie** van het centrum, overgedragen aan een beheermaatschappij, een **dochteronderneming van de MG Health Care groep**, goedgekeurd door AVIQ.
- Het doel van **MG Health Care** is om nieuwe locaties te ontwikkelen op basis van dit model, die voldoen aan alle kwaliteitsnormen die worden vereist door AVIQ, met als doel te reageren op het schrijnende tekort aan woonvoorzieningen in de gehandicaptensector en de geestelijke gezondheidszorg.
- De teams bestaan uit mensen die al jaren actief zijn in de sector, waardoor ze een kwaliteitsservice en specifieke zorg voor elke patiënt kunnen bieden en erkenning krijgen van AVIQ (de Waalse organisatie die verantwoordelijk is voor de gehandicaptensector).

IV. Juridische structuur en financiering van het project



MG Immo Verviers (Projecteigenaar)

- **Naam en rechtsvorm:** MG Immo Verviers SRL
- **Oprichtingsdatum:** 2 décembre 2024
- **Bedrijfsnummer:** BE1016.850.010
- **Adres :** Rue Joseph Deflandre 160/1, 4053 Chaudfontaine
- **Bestuurders :** François Mélotte en Ioannis Gournis
- **Activiteit :** Ontwikkeling van residentieel vastgoed

Structurering van het projet Verviers Santé

- **MG Immo Verviers SRL** is voor 50% eigendom van François Mélotte en voor 50% van Ioannis Gournis, die ook aandeelhouders zijn van **MG Health Care Group**, dat *Résidence du Prince* heeft gebouwd.
- **MG Immo Verviers SRL**, een pas opgerichte vastgoedgroep, heeft *Résidence du Prince* aangekocht voor een totaalbedrag van 5 830 k EUR, waarvan 5 040 k EUR reeds gefinancierd werd door CBC Banque en het saldo van 790 k EUR gefinancierd zal worden door de uitgifte van obligaties, evenals bijkomende werken voor een totaalbedrag van 400 k EUR.
- **Beheerder zorgcentrum:** **Verviers Santé SRL**, filiaal van de MG Health Care groep, erkend door de AVIQ.
- **Garanties :** medeschuldenaarsschap van MG Health Care, de zustergroep van de projecteigenaar en bouwer van het centrum (via zijn filiaal Olympus Immo).
- **Rente :** het bijzondere aan dit project is dat het rentepercentage wordt gewaarborgd door het huurrendement. Het centrum draait al op volle capaciteit gezien het tekort aan woonruimte in de gehandicaptensector. Bovendien dekt de AVIQ bijna de volledige kosten van de accommodatie. Dankzij de terugkerende huurinkomsten kan de Projecteigenaar de 8% rente per kwartaal betalen.

IV. Juridische structuur en financiering van het project

3 projecten gesteund door MG Health Care zijn al gefinancierd via BeeBonds:

- *Résidence du Prince* (volledig terugbetaald in december 2024)
- *Chemin de la Caracole* (volledig terugbetaald in maart 2025)
- *Résidence des Closières* (terugbetaling verwacht in juli 2026)



Het doel van het bedrijf is om volwassenen met een verstandelijke beperking (licht tot ernstig), geassocieerd met autismespectrumstoornissen, pervasieve ontwikkelingsstoornissen en aanverwante mentale pathologieën, een woonplek en persoonlijke ondersteuning op maat van de behoeften van elke begunstigde en hun familie te bieden.



Na zijn studie buitenlandse handel startte **François Mélotte** in 2008 zijn professionele carrière in vastgoedontwikkeling. Hij voltooide een aantal traditionele vastgoedprojecten voordat hij overstapte naar sociale projecten. Vandaag is hij algemeen directeur van Mélotte Group.



Ioannis Gournis was belastingaccountant voordat hij gepassioneerd raakte door de gezondheidszorg en zich toelegde op het beheer van tehuizen en de zorg voor gehandicapten. Tegenwoordig staat hij aan het hoofd van MG Health Care.

V. Zorgcentra MG Health Care (Groupe Mélotte)

1 Mariembourg



- 95 bewoners
- +/- 100 werknemers
- Jaarlijkse omzet 6 M EUR
- Aangekocht in '20 **Open**

2 Namur – Caracole



- 80 bewoners
- +/- 100 werknemers
- Jaarlijkse omzet 6 M EUR
- Geopend in 2024 **Open**

3 Verviers – Résidence du Prince



- 40 bewoners
- +/- 50 werknemers
- Jaarlijkse omzet 2.9 M EUR
- Geopend in 2025 **Open**

Broon : Projecteigenaar

4 Marcinelle – Résidence des Closières



- 80 bewoners
- +/- 100 werknemers
- Jaarlijkse omzet 6 M EUR
- Start in 2026 **in aanbouw**

5 Fosse-la-Ville



- 60 bewoners
- +/- 75 werknemers
- Jaarlijkse omzet 4.5 M EUR
- Start in 2027 **Project**

6 Ciney



- 60 bewoners
- +/- 75 werknemers
- Jaarlijkse omzet 4.5 M EUR
- Start in 2028 **Project**

VI. Bankfinanciering

CBC bank heeft een investeringskrediet verstrekt voor de aankoop, verbouwing/bouw van het centrum op 11 december 2024:

- **Bedrag** 5 040 k EUR
- **Looptijd** 240 maanden (20 jaar)
- **Jaarlijkse vaste rente** 3,10% per jaar op het uitstaande kapitaal, voor het eerst te betalen 1 maand nadat de lening is opgenomen
- **Trekking** binnen 6 maanden na toekenning van de lening, vanaf de datum waarop de leningovereenkomst is getekend (11/12/2024)
- **Terugbetaling** de terugbetaling van het kapitaal begint 7 maanden na de eerste kredietopname en gebeurt maandelijks in 234 gelijke termijnen, inclusief de verschuldigde rente

- **Garanties** hypotheek 1e rang voor een bedrag van 500 k EUR + hypothecair mandaat van 4 540 k EUR op het onroerend goed gelegen te 4800 Verviers, rue du Prince, 14

- **Verbintenissen**
 - deze lening mag pas worden opgenomen nadat minimaal 800 k EUR aan eigen middelen is gebruikt
 - subordiatie ten voordele van CBC banque door Olympus Immo van een rekening courant passief voor een bedrag van 700 k EUR
 - overmaking van alle huurinkomsten naar een rekening geopend bij CBC Banque

VII. De obligatie-uitgifte

- | | |
|------------------------------|---|
| • Projecteigenaar | MG Immo Verviers SRL |
| • Emittent | BeeBonds Finance SRL |
| • Bedrag van de lening | 1 200 k EUR (minimum 800 k EUR) |
| • Looptijd van de obligaties | 7 jaar vanaf de uitgiftedatum |
| • Jaarlijkse brutorente | jaarlijks 8% bruto, kwartaaluitkering |
| • Garantie | Medeschuldenaarschap MG Health Care SRL |
- Obligatie-uitgifte naar Belgisch recht.
 - Het doel van de fondsenwerving is de aankoop van een centrum voor gehandicaptenzorg in Verviers voor 790 k EUR en bijkomende inrichtingskosten voor 400 k EUR te financieren.
 - Het rendement zal worden gedekt door de huurgelden die door Verviers Santé, de uitbater van het centrum, worden geïnd en betaald aan MG Immo Verviers.
 - De geleende fondsen worden volledig terugbetaald op de eindvervaldag van de investering.
 - BeeBonds zal een jaarverslag sturen (dat ter beschikking zal worden gesteld aan de obligatiehouders).

Obligatie-uitgifte van het type « Huurcertificaat » : Het bijzondere aan dit project is dat de rentevoet gegarandeerd wordt door de netto-opbrengst van de verhuur. De structuur is reeds 100% operationeel, gezien het tekort aan woonruimte in de gehandicaptensector een pluspunt. Bovendien dekt de AVIQ bijna de volledige kosten van de accommodatie. De terugkerende huurinkomsten stellen de Projecteigenaar in staat om de 8% rente per kwartaal te betalen.

Garantie : Om te garanderen dat de verplichtingen van de leningnemer met betrekking tot de obligaties worden nagekomen, en in het bijzonder de betaling van de rente en de terugbetaling op de vervaldag van de obligaties, heeft MG Health Care ermee ingestemd op te treden als **medeschuldenaar van de terugbetalingsverplichtingen** van MG Immo Verviers ten gunste van de obligatiehouders.

De medeschuldverplichtingen hebben betrekking op alle betalingsverplichtingen van de Leningnemer aan de Begunstigde, hetzij voor betaling van hoofdsom of interest of bijkomende interest op de Obligaties, kosten, schadevergoeding of andere, inclusief in geval van uitstel van de Terugbetalingsdatum (zoals gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden).

VIII. Kasstroomplanning van MG Immo Verviers SRL

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Cumulatief saldo aan het begin van het jaar	-	26.567,03	156.673,28	187.461,91	218.240,55	248.089,19	277.897,82	307.706,46	337.515,10	
Bedrijfsopbrengsten	0 €	485.000 €	485.000 €	485.000 €	485.000 €	485.000 €	485.000 €	485.000 €	6.985.000 €	10.380.000 €
Verkoop		480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	480.000 €	3.840.000 €
Overige inkomsten (Pl)		5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	40.000 €
Verkoop gebouw									6.500.000 €	6.500.000 €
Kasuitstroom	-2.650 €	-237.259 €	-258.305 €	-252.340 €	-247.112 €	-240.807 €	-234.268 €	-227.530 €	-220.587 €	-1.920.858 €
Diensten en andere goederen		-8.775 €	-8.830 €	-8.840 €	-9.730 €	-9.770 €	-9.770 €	-9.770 €	-9.770 €	-75.255 €
Andere bedrijfskosten		-5.350 €	-5.350 €	-5.350 €	-5.350 €	-5.350 €	-5.350 €	-5.350 €	-5.350 €	-42.800 €
Bank financieringskosten		-151.014 €	-146.045 €	-140.070 €	-133.912 €	-127.567 €	-121.028 €	-114.290 €	-107.347 €	-1.041.273 €
BeeBonds financieringskosten			-96.000 €	-96.000 €	-96.000 €	-96.000 €	-96.000 €	-96.000 €	-96.000 €	-672.000 €
Andere financiële kosten	-2.650 €	-72.120 €	-2.080 €	-2.080 €	-2.120 €	-2.120 €	-2.120 €	-2.120 €	-2.120 €	-89.530 €
Andere kasstromen	29.217 €	-117.635 €	-195.907 €	-201.882 €	-208.039 €	-214.384 €	-220.923 €	-227.661 €	4.875.436 €	-6.232.650 €
Eigen inspanningen	-2.650 €									-2.650 €
Aankoop gebouw TVAC	-5.830.000 €									-5.830.000 €
Leningverkoper	821.867 €	-821.867 €								0 €
Overige investeringen		-400.000 €								-400.000 €
Bankfinanciering (opname)	5.040.000 €									5.040.000 €
Bankfinanciering (afschrijving)		-95.768 €	-195.907 €	-201.882 €	-208.039 €	-214.384 €	-220.923 €	-227.661 €	-3.675.436 €	-5.040.000 €
BeeBonds huurcertificaat		1.200.000 €							-1.200.000 €	0 €
Jaarlijkse kasstroom	26.567 €	130.106 €	30.789 €	30.779 €	29.849 €	29.809 €	29.809 €	29.809 €	1.888.977 €	
Cumulatief saldo aan het einde van het jaar	26.567 €	156.673 €	187.462 €	218.241 €	248.089 €	277.898 €	307.706 €	337.515 €	2.226.492 €	2.226.493 €

- De extra 790 k EUR die nodig is voor de aankoop van het gebouw zal volledig worden gefinancierd door de obligatie-uitgifte van 1 200 k EUR. Het saldo zal worden gebruikt om bijkomende inrichtingskosten te dekken om het onthaal van de bewoners te verbeteren (400 k EUR).
- De ontvangen huur van 480 k EUR euro per jaar van Verviers Santé, de uitbater van het centrum, dekt de rentelasten op de financiering, andere financiële kosten en de afschrijving van het kapitaal op de bankfinanciering.
- De overige bedrijfsopbrengsten komen overeen met de herfacturatie van de onroerende voorheffing aan de uitbater.
- De verwachte belastingen zullen minimaal zijn gezien de geplande jaarlijkse afschrijving van 292 k EUR (exclusief 400 k EUR voor verbeteringen) en zijn daarom niet opgenomen in het kasstroomplan.
- Het kapitaal zal op de vervaldag van het huurcertificaat worden terugbetaald met de opbrengst van de verkoop van het gebouw, dat naar verwachting 6 500 k EUR waard zal zijn in 2032.

Bron : Projecteigenaar

X. Voorlopige resultatenrekeningen van Verviers Santé SRL

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Verkoop & services	2.441.636 €	2.943.202 €	2.956.706 €	2.970.480 €	2.984.530 €	2.998.861 €	3.013.478 €	3.028.387 €
Omzet	2.441.636 €	2.943.202 €	2.956.706 €	2.970.480 €	2.984.530 €	2.998.861 €	3.013.478 €	3.028.387 €
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten van verkoop en diensten	-2.276.651 €	-2.677.532 €	-2.721.935 €	-2.767.225 €	-2.813.421 €	-2.860.541 €	-2.908.603 €	-2.957.627 €
Grondstoffen en verbruiksgoederen	-160.399 €	-204.509 €	-208.599 €	-212.771 €	-217.027 €	-221.367 €	-225.794 €	-230.310 €
Diensten en andere goederen	-716.252 €	-770.423 €	-777.483 €	-784.685 €	-792.030 €	-799.522 €	-807.164 €	-814.959 €
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-1.350.000 €	-1.652.400 €	-1.685.448 €	-1.719.157 €	-1.753.540 €	-1.788.611 €	-1.824.383 €	-1.860.871 €
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-40.000 €	-40.000 €	-40.000 €	-40.000 €	-40.000 €	-40.000 €	-40.000 €	-40.000 €
Andere bedrijfskosten	-10.000 €	-10.200 €	-10.404 €	-10.612 €	-10.824 €	-11.041 €	-11.262 €	-11.487 €
Bedrijfswinst (verlies)	164.985 €	265.670 €	234.772 €	203.256 €	171.109 €	138.320 €	104.875 €	70.761 €
Financiële inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiële kosten	-3.701 €	-3.199 €	-2.681 €	-2.145 €	-1.603 €	-1.255 €	-972 €	-679 €
Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór	161.284 €	262.470 €	232.091 €	201.111 €	169.506 €	137.064 €	103.903 €	70.081 €
Niet-recurrente opbrengsten	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-recurrente kosten	-	-	-	-	-	-	-	-
Winst (verlies) vóór belastingen	161.284 €	262.470 €	232.091 €	201.111 €	169.506 €	137.064 €	103.903 €	70.081 €
Overboeking (aftrek) van uitgestelde belastingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen	-40.321 €	-65.618 €	-58.023 €	-50.278 €	-42.376 €	-34.266 €	-25.976 €	-17.520 €
Winst (verlies) van het boekjaar	120.963 €	196.853 €	174.068 €	150.833 €	127.129 €	102.798 €	77.927 €	52.561 €

- Bedrijfsopbrengsten bestaan uit de bijdrage van de AVIQ in de kosten van bewoners (56 700 EUR per bewoner per jaar) en de bijdrage van gezinnen/voogden (45,34 EUR per dag).
- Voorzichtigheidshalve is de bijdrage van de AVIQ niet geïndexeerd.
- De bijdrage van de familie en andere kosten zijn geïndexeerd met 2% per jaar.
- De loonkosten vormen het grootste deel van de bedrijfskosten van Verviers Santé, ongeveer 55% van de inkomsten (voor een volledig jaar).
- Financiële uitgaven komen overeen met de rente op 2 investeringsleningen die zijn aangegaan bij CBC Banque voor apparatuur en meubilair (kamers van bewoners en kantoorapparatuur) en operationele apparatuur (stoelen, bedden, enz.); 2 bestelwagens worden ook gefinancierd door financiële huur van CBC.

Bron : Projecteigenaar

XI. Sterke en aandachtspunten

Sterke punten

- Sterke ervaring in de sector van de Projecteigenaars (3 centra reeds in werking en 3 andere in aanbouw).
- Grote vraag naar dit soort faciliteiten in het Waalse Gewest. Het centrum is 100% operationeel en zal eind maart volledig volzet zijn.
- Zekerheid van betaling, aangezien de kosten van de zorg voor de bewoners worden gedekt door de regionale overheid (AVIQ).
- Het kapitaal wordt terugbetaald door de verkoop van het gebouw.

Aandachtspunten

- Huurcontracten tussen bedrijven van dezelfde groep
- Beslissing om de huren niet te indexeren omdat ze gekoppeld zijn aan AVIQ-bijdragen



Bron : Projecteigenaar

Verviers Santé | Huurcertificaat | Obligatie-uitgifte BeeBonds Finance | Projecteigenaar MG Immo Verviers SRL | Maart 2025 | Pagina 18

Bijlage : Brochure voorstelling zorgcentrum



"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.



Bijlage : Brochure voorstelling zorgcentrum



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







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

Projet d'accompagnement



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

Bron : Projecteigenaar