



Résidence EHPAD

➤ **Les Genévriers**

Saint-Martory (31)



Book Commercial

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim



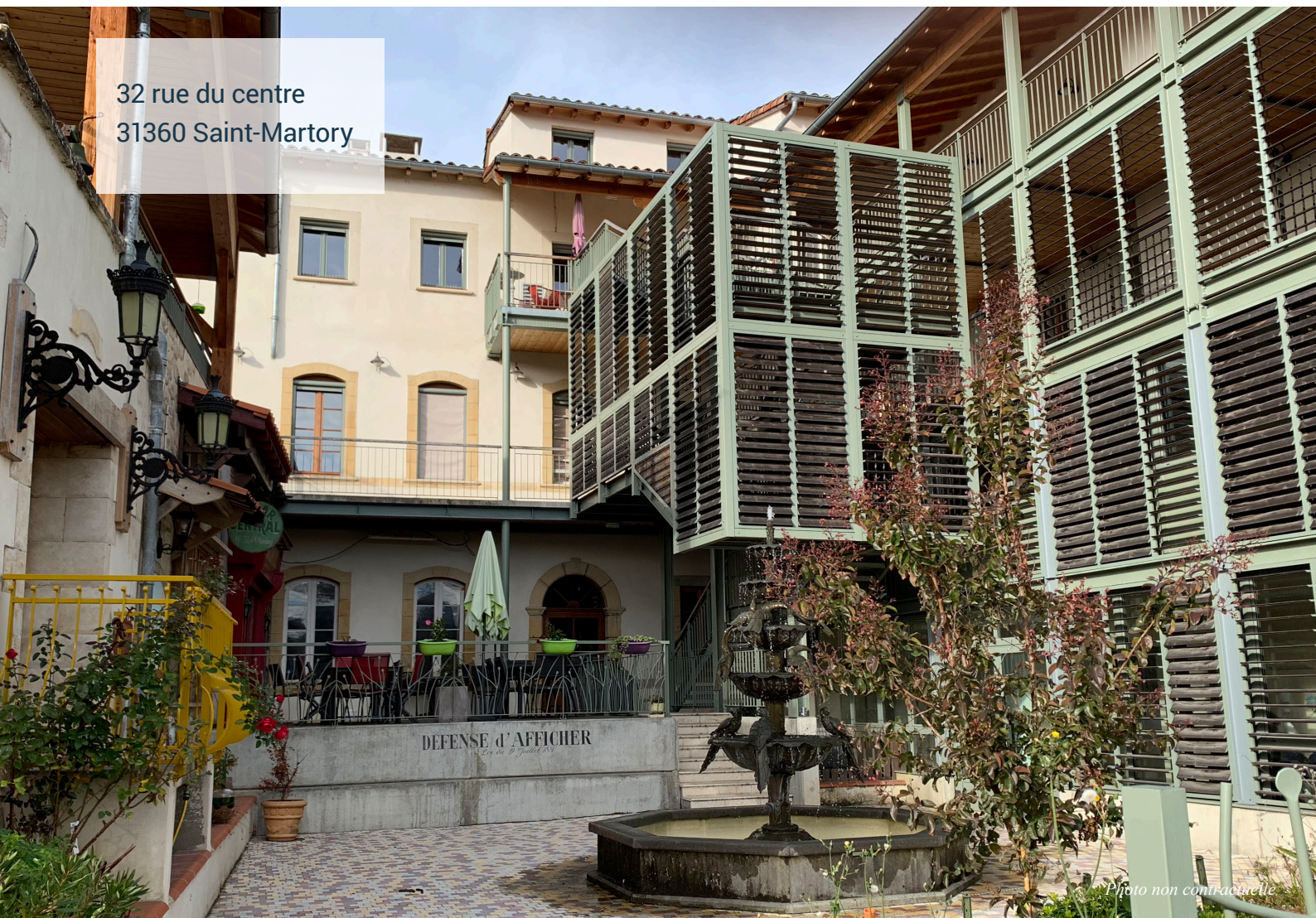
LA RESIDENCE ET SA SITUATION

La résidence Les Genévriers se situe à Saint-Martory, commune de Haute Garonne entre Tarbes et Toulouse. Créée en 1956, elle est idéalement placée au coeur du village et surplombe la Garonne.

La résidence se compose de 76 chambres réparties dans 3 bâtiments :

- Le Pertuis (commercialisation prévisionnelle 4^{ème} trimestre 2020) : 24 chambres dont 4 chambres doubles.
- Les Glycines et Bonnemaïson (commercialisation avril 2020) : 52 chambres dont 3 chambres doubles. Ces deux bâtiments proposeront de nombreux services :
 - Salle de kinésithérapie
 - Salle de balnéothérapie et de relaxation
 - Service de stimulation motrice 365 jours par an : accompagnements individuels à la marche, marche en groupe, jeux d'adresse (pétanque, quilles, bains de pieds, soins relaxants, verticalisation ...)
 - Cabinet dentaire
 - Salon de coiffure et de soins esthétiques
 - Service d'intervenants extérieurs (orthophoniste, pédicure, coiffeur...)
- Le PASA (Pôle d'Activité et de Soins Adapté) : accueil de jour pour personnes dépendantes atteintes notamment de la Maladie d'Alzheimer

32 rue du centre
31360 Saint-Martory



LE GESTIONNAIRE



Nom : MEDICHARME

Date de création : 2015

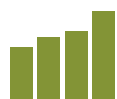
Chiffre d'affaires 2019 : 32,4 millions d'€

EBITDA 2019 : 5 millions d'€



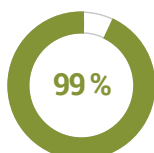
30

Résidences



54,2 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2019

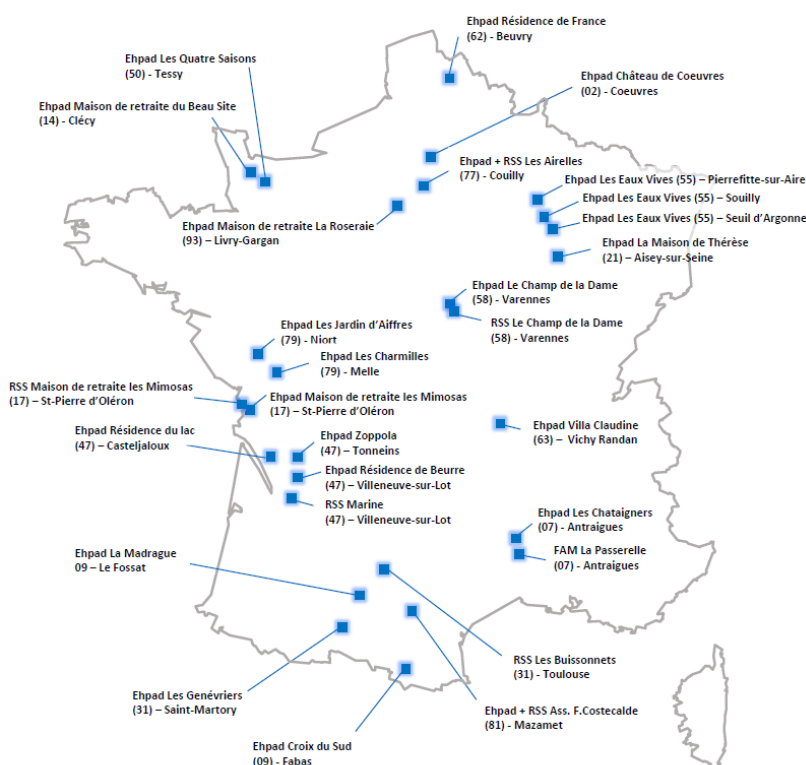


99 %

**TAUX
D'OCCUPATION**

Selon les résidences

IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



STRATÉGIE DU GROUPE

MÉDICHARME travaille à partir d'établissements existants (uniquement en France) pour les améliorer (accroissement de capacité, rénovation des bâtiments...) en les achetant et en y investissant.

L'équipe dirigeante dispose d'une expérience de plus de 15 ans dans le développement et la gestion de résidences médicalisées.

DESCRIPTIF PRODUIT

Calendrier



Fiscalité

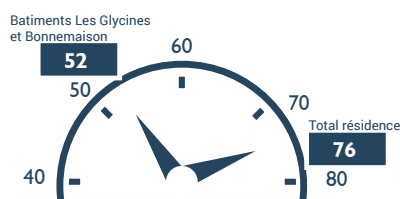
Eligibilité du support : **LMP/LMNP Classique**

Amortissement possible : **NON** **OUI**

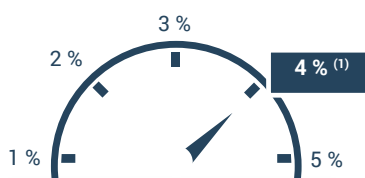
Caractéristiques générales



› Enveloppe d'investissement ^{HT}
mobilier inclus

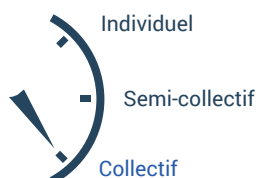


› Nombre de lots : 52

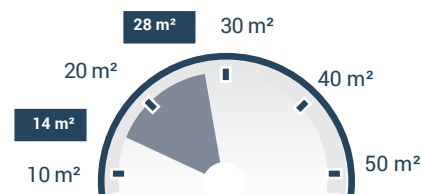


› Rendement ^{HT/HT}

⁽¹⁾ rendement moyen arrondi au centième le plus proche.



› Type d'habitat



› Surfaces en m²

Typologie : Chambres simples et doubles



› Type de construction

Garantie protection revente exclusive

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure l'oblige à revendre prématurément son bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à

céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € ⁽²⁾.

Engagement Liquidité ⁽²⁾ : **NON** **OUI**

LB2S
by Consultim

Garantie Protection Revente



⁽²⁾ Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).

Bail

Durée du bail :	18 ans
Type de Bail :	Meublé
Renouvellement par tacite reconduction :	NON OUI



Loyer

Règlement des loyers :	Trimestriel
Indexation des loyers :	Augmentation annuelle autorisée du prix des prestations d'hébergement des personnes âgées, publiée par le Ministère de l'Economie et des Finances
Application de l'indexation de révision des loyers :	Tous les ans
Caution :	24 mois de loyer glissants (hors TVA) sur les 12 premières années du bail

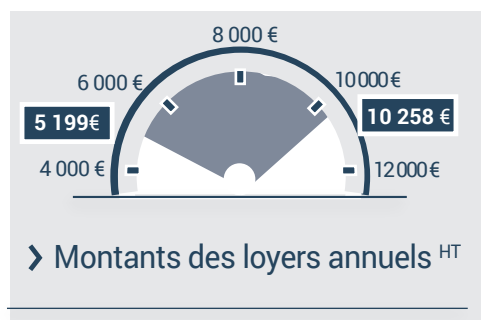


Tableau des charges ^{(3) (4)}

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
Assurance	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
Travaux	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
Divers	Honoraires de syndic et primes d'assurance responsabilité civile		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

⁽³⁾ En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

⁽⁴⁾ Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

Possibilité d'une assistance et d'une représentation des propriétaires investisseurs



Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

- Vérifier les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, CONSULTIM GESTION IMMOBILIÈRE accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, veillera à une relation stable avec le preneur à bail de la résidence.

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim



Photo non contractuelle

LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Un investissement à partir de **131 326 € HT** ⁽¹⁾
- Un rendement de **4 % HT/HT** ⁽²⁾ associé à un bail ⁽³⁾ **"triple net"** soit 0 charges, 0 travaux et 0 taxe foncière pour l'investisseur et d'une durée de **18 ans**
- Un gestionnaire bénéficiant d'une **expertise reconnue** dans le domaine de la santé

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt

⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

⁽³⁾ Voir modalités décrites dans le bail commercial



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

cerenicimo.fr

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant



Notaire

Maître Pierre MENANTEAU
41, Rue Jeanne d'Arc
44017 Nantes Cedex 01

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS (www.oriass.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX – CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE.

Les informations, photographies ou visuels figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Mobilier non contractuel - Avril 2020