



EHPAD



Cœuvres-et-Valsery (02)

Résidence Saint Georges

Un référencement



LA PLATE-FORME D'EDIL À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Points clés

Bail « triple net » *

0 charges, 0 travaux et 0 taxe foncière pour l'investisseur

Revenus immédiats

Résidence en exploitation

Caution Médicharme

Dans la limite de 24 mois de loyer (hors TVA), glissante sur les 12 premières années du bail

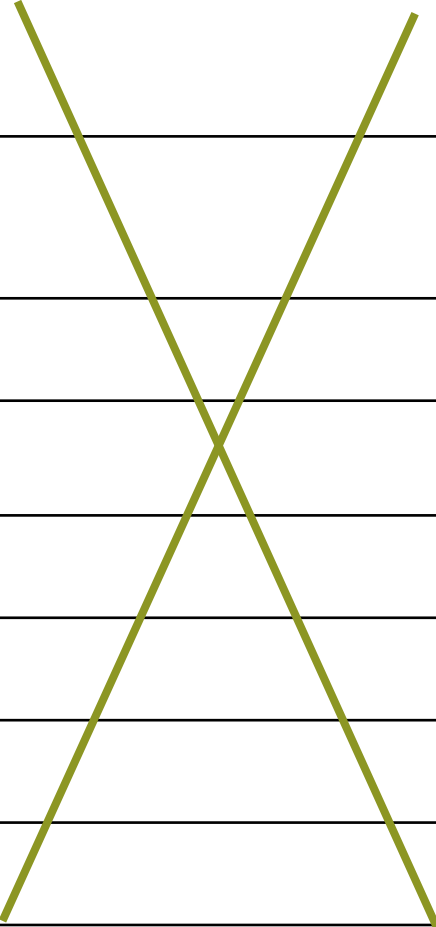








Durée du Bail de 18 ans *

**Voir modalités décrites dans le bail commercial*



Un bail « triple net »* rassurant pour l'investisseur

Aucune charge ni taxe foncière pour l'investisseur
Gros travaux à la charge de l'Exploitant y compris l'article 606 du Code Civil

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
Entretien	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		
	Assurance incendie, explosion, dégât des eaux, risques locatifs, pertes de loyers...		
Assurance	Assurance de la copropriété		
	Gros travaux (art.606) et mise en conformité		
	Menus travaux et embellissement		
Travaux	Charges de copro. non récupérables		
	Taxe ordures ménagères		
	Taxe foncière		
Divers			

* Voir modalités du bail commercial

Caractéristiques

Un référencement



by Consultim

4,1 % HT/HT(1)

*Triple net * : 0 charges, 0 travaux et 0
taxe foncière*

**94 lots
en deux étapes**

**Entre 136 100 €
et 280 400 €**

Etape 1 : 35 lots achevés
avec des travaux de rénovation dans
les 5 ans

→ **Entre 136 100 € et 280 400 € ⁽²⁾**

Etape 2 : 59 lots en extension

→ **Entre 157 800 € et 270 000 € ⁽²⁾**

IMMOGUARD

(anciennement dénommé « Engagement Liquidité »)

Assurance contre la moins-value pendant les 9
premières années de l'investissement si la revente a
lieu pour un cas de force majeure

PROPERTIMO

Système unique sur le marché de représentation des
investisseurs permettant une relation juste avec
l'exploitant sur le long terme

⁽¹⁾ Rendement mobilier inclus, arrondi au dixième supérieur. En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement. ⁽²⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt. * Voir modalités décrites dans l'avenant au bail commercial

La résidence

Un référencement

CERENICIMO

by Consultim

Résidence Saint Georges : 1 Rue du Château, 02600 Cœuvres-et-Valsery

⇒ Située à 55 min de l'aéroport Paris Charles de Gaulle et à 1h30 de Paris

⇒ Taux d'occupation de 100 %



Photos non-contractuels.

La résidence

Un référencement

CERENICIMO
by Consultim

Les Services:

- Accueil
- Restaurant
- Salons famille
- Service annexe en supplément : entretien du linge des résidents.



**Illustrations et mobilier non contractuels*

ZOOM SUR



Medicharme

la vie n'a pas d'âge



“

Comme ce fut le cas avec d'autres groupes il y a 20 ans, CERENICIMO a décidé d'accompagner le développement de MEDICHARME sur la base de son cahier des charges, reconnu comme le plus strict du marché. Leurs produits associent niveau de rentabilité extrêmement performant (4,2%) à un bail triple net (0 charges, 0 travaux et 0 taxe foncière pour l'investisseur) et un risque limité grâce à son schéma d'investissement. MEDICHARME est donc un gestionnaire qui correspond parfaitement à l'ADN de CERENICIMO, spécialiste de l'Ehpad depuis 1995 avec plus de 22 000 chambres d'EHPAD commercialisées !

Benjamin Nicaise, Président du Groupe CONSULTIM

”



La bienveillance comme projet permanent et l'humain au cœur de l'organisation



Créée en 2015, la société Medicharme compte aujourd'hui **19 établissements en exploitation** sur la France entière (environ 1 200 lits). Ses 2 fondateurs, actionnaires de Médicharme, sont des spécialistes du secteur médico-social avec une expérience cumulée de près de 40 ans dans de grands groupes gestionnaires d'EHPAD et un attachement profond à l'intérêt porté au **bien-être des pensionnaires** .



“

Une personne qui entre dans un EHPAD est une personne fragile sur le plan physique et aussi, souvent, sur le plan psychologique. Les familles sont également touchées par le placement de leur(e) aïeul(e). Notre priorité sera donc toujours l'intérêt porté à la personne qui vit dans notre EHPAD. Elle doit s'y sentir « comme chez elle », entourée d'un personnel prévenant et disponible, et surtout pas dans une chambre d'hôpital ou de clinique. Cet accompagnement personnalisé nous permet également de proposer des animations adaptées, même en extérieur, à tous nos pensionnaires quel que soit leur état physique, leurs compétences cognitives et leur faculté à se déplacer !

Patrick Boulard, Président de MEDICHARME

”



Une stratégie de développement portée par un actionnaire spécialisé dans le medico-social



Leur stratégie ? Racheter des établissements existants, détenus par des indépendants, récents et en bon état (Varennnes-lès-Narcy) ou à rénover (Cœuvres-et-Valsery).

Leur volonté ? Dépasser 3 000 lits (soit l'équivalent de 30 à 40 établissements) d'ici 4 à 5 ans.

En pur gestionnaire, attaché à l'humain, Medicharme n'a pas vocation à conserver les murs. Leur activité est une activité de services qu'ils souhaitent voir en constante évolution pour satisfaire toujours plus leurs résidents.

UNE STRATÉGIE BASÉE SUR 3 PILIERS



Des valeurs fortes

L'humain est au cœur de toute l'organisation Medicharme : le bien être des pensionnaires bien sûr mais aussi celui du personnel.

Leurs maîtres-mots : la bienveillance des patients, la personnalisation des établissements et la formation des personnels.



Un parc immobilier sélectionné avec soin

Le groupe est très attentif à la qualité de l'immobilier qui doit répondre à la demande actuelle (dédoublement des chambres, espaces communs dédiés aux animations), d'où des rachats de bâtiments récents et très bien conçus (Varennnes) ou de bâtiments nécessitant de gros travaux de rénovation voire de construction (Cœuvres-et-Valsery).



Un actionnariat de qualité

Pour soutenir son développement, Medicharme a choisi un partenaire expert dans le secteur du medico-social : GSQUARE. Actionnaire majoritaire avec 97 % du capital, GSQUARE (plus de 800 M€ d'AUM*), va accompagner la croissance de Medicharme, qui veut développer plus de 3 000 lits dans les 5 prochaines années.

* Assets Under Management : Actifs sous gestion

CETTE STRATÉGIE PERMET



Un taux de remplissage optimal grâce à une très bonne réputation telle la résidence de Varennes-les-Narcy : actuellement de 98 %).



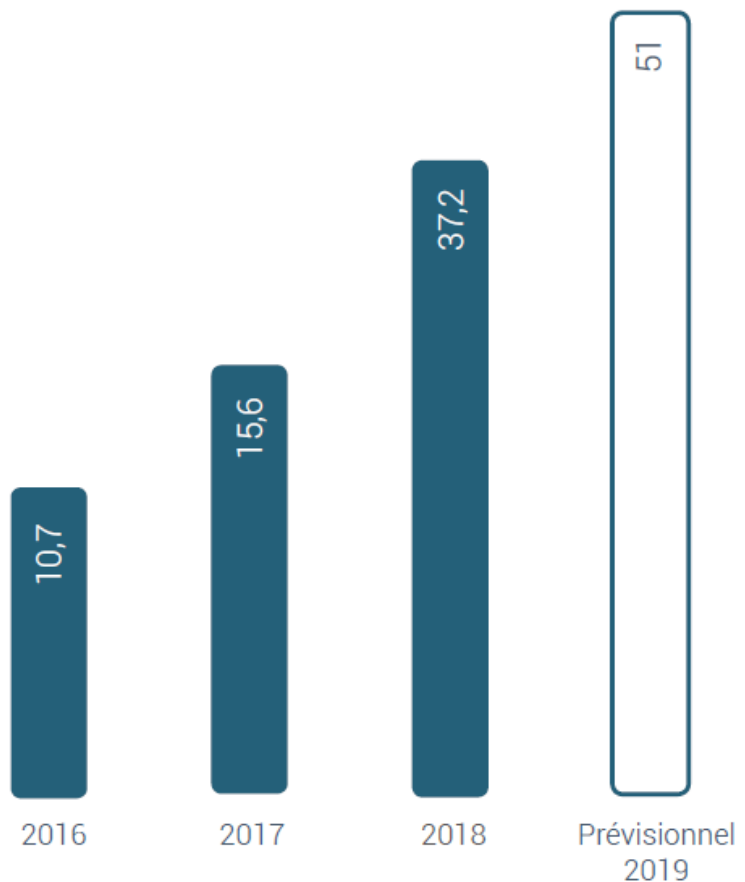
Une hausse de la rentabilité des établissements repris avec l'optimisation de la gestion et la vente de services complémentaires...



Une « visibilité » pour les clients investisseurs concernant le paiement des loyers et la pérennité de l'exploitant.

Un groupe en constante évolution

■ Chiffre d'Affaires en M€



■ Nombre de résidences

■ Nombre de lits

