



Résidence EHPAD

➤ **Résidence Saint Georges**

Coeuvres-et-Valsery / Soissons (02)

 Book Commercial

Un référencement



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim



# LA RESIDENCE ET SA SITUATION

## RÉSIDENCE SAINT GEORGES

Situé à 55 minutes de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle et à 1h30 de Paris, l'établissement est au cœur d'un environnement paysager.

La résidence Saint Georges, nichée dans le superbe village de Cœuvres-et-Valsery, est classée monument historique et bénéficie d'un joli et vaste parc. Dans un décor rénové, les résidents disposent d'une cuisine préparée sur place, d'animations variées et de sorties extérieures fréquentes quelque soit leur état physique, leurs compétences cognitives et leur faculté à se déplacer.

Une résidence en exploitation affichant un taux d'occupation moyen de 100 %.



**1 Rue du Château  
02600 Cœuvres-et-Valsery**



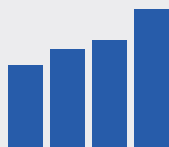
# LE GESTIONNAIRE



**19**  
Résidences



**767 LITS**  
En gestion



**37,2 M€**  
Chiffre d'affaires 2018



Nom : MEDICHARME

Date de création : Mars 2015

Chiffres d'Affaires 2018 : 37,2 M€

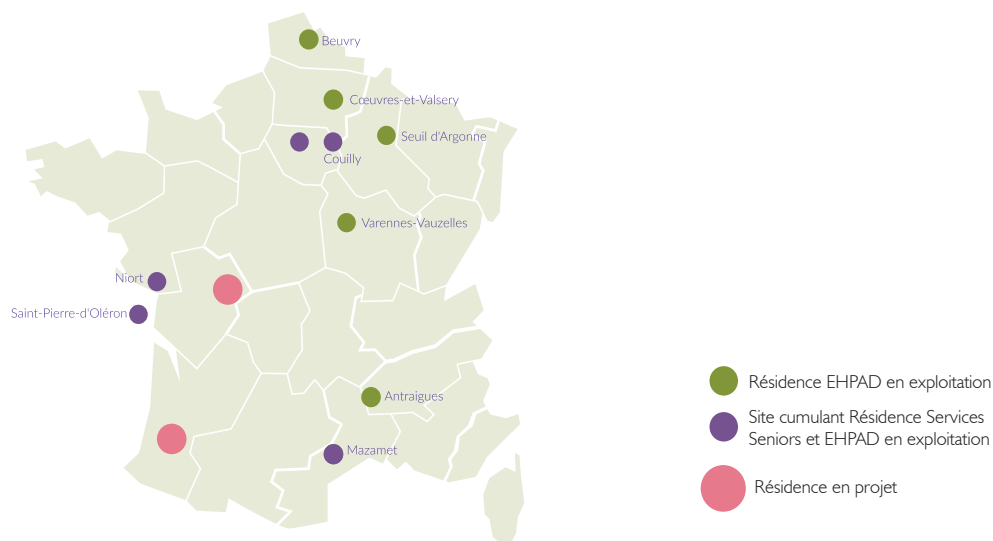
Fonds propres 2018 : 13 M€

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.

Leur stratégie ? Racheter des établissements existants, détenus par des indépendants, récents et en bon état (Varennes-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.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



## 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 (dédoublément des chambres, espaces communs dédiés aux animations), d'où des rachats de bâtiments récents et très bien conçus (Varennes) 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 médico-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



# DESCRIPTIF PRODUIT

## Calendrier



## Fiscalité

Eligibilité du support <sup>(1)</sup> : **LMP/LMNP Classique**

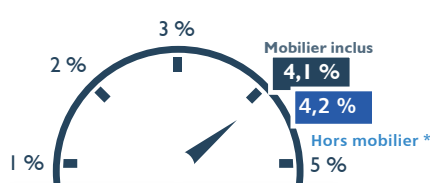
Amortissement possible : **NON** **OUI**

<sup>(1)</sup> Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur.

## Caractéristiques générales

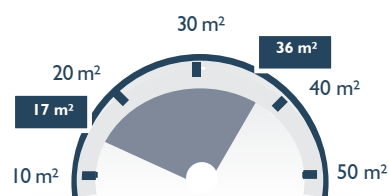


➤ Enveloppe d'investissement  
mobilier inclus



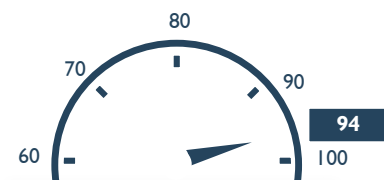
➤ Rendement <sup>HT/HT</sup>

\* rendement moyen arrondi au centième le plus proche.



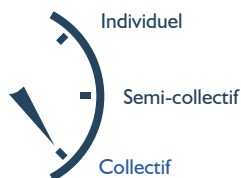
➤ Surfaces en m<sup>2</sup>

Typologie : Chambres simples et doubles



➤ Nombre de lots : 94

35 lots en exploitation et 59 lots en extension



➤ Type d'habitat



➤ Type de construction



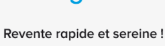
Travaux de rénovation dans les 5 ans

## Garantie protection revente

Dans le cadre du contrat IMMOGUARD (anciennement dénommé "Engagement Liquidité") et pour les opérations immobilières éligibles, si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure <sup>(1)</sup> vous oblige à revendre prématurément votre 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 revente, l'assureur vous indemniserait de la moins-value <sup>(3)</sup> réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(2)</sup>.

Immoguard <sup>(4)</sup>  
Anciennement dénommé "Engagement liquidité" **NON** **OUI**

 +  =   
**GARANTIE PROTECTION REVENTE** **Revente rapide et sereine !**

<sup>(1)</sup> Eventuelle moins-value indemnisée dans la limite de 20 % du prix d'achat et de 35 000 €. 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). Pour l'ensemble des garanties, délais de carence, modalités de fonctionnement et exclusions, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

<sup>(2)</sup> Cette note présente les principales caractéristiques d'Immoguard. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la notice d'information valant conditions générales et au document d'informations sur le produit d'assurance.

<sup>(3)</sup> Moins-value : différence entre le prix d'achat HT majoré des frais de notaire et le prix de revente net vendeur, en ce compris la récupération de TVA sur honoraires de commercialisation. Se référer à la notice d'information valant conditions générales et au document d'information sur le produit d'assurance.

<sup>(4)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer à la Notice d'information.

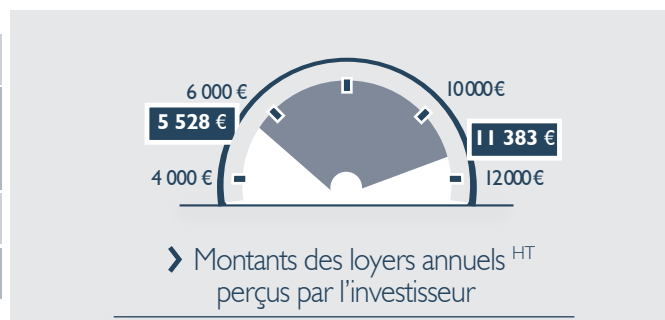
## Bail <sup>(2)</sup>

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



## Loyer <sup>(2)</sup>

Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>
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 :	<b>Tous les ans</b>
Caution :	<b>24 mois</b> de loyer glissants (hors TVA) sur les 12 premières années du bail



## Tableau des charges <sup>(2) (3)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
<b>Assurance</b>	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
<b>Travaux</b>	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		●
<b>Divers</b>	Honoraires de syndic et primes d'assurance responsabilité civile		●
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers		●

<sup>(2)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. 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.

<sup>(3)</sup> 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 <sup>(4)</sup>

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.

PROPERTIMO 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, PROPERTIMO accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.



<sup>(4)</sup> Selon les modalités décrites dans le mandat



## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Une résidence en exploitation affichant un taux d'occupation moyen de 100 %
- Un investissement à partir de **136 100 € HT** <sup>(1)</sup>
- Un rendement de 4,1 % <sup>HT/HT</sup> <sup>(2)</sup> associé à un bail <sup>(3)</sup> **"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

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt

<sup>(2)</sup> Rendement induisant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). 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.

<sup>(3)</sup> Voir modalités décrites dans le bail commercial

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