S.A.S MEDICIS

MÉDICHARME

Résidence « La Vallée du Bandiat »

En Charente

EHPAD + SÉNIOR

Bail 18 ans ferme

Les points clés

- **Bail 18 ans ferme**
- **Triple net(1)**
- **Rendement 4%(2)**
- **Loyers immédiats**

(1) 0 charge (taxe foncière / copropriété / 605 et 606) comme indiqué par l'exploitant dans le cadre de la signature du bail commercial

(2) Mobilier compris. Dans le cadre de la signature du bail commercial indiqué par l'exploitant. Arrondi au dixième le plus proche.

La localisation

Nouvelle-Aquitaine

Département **Charente**

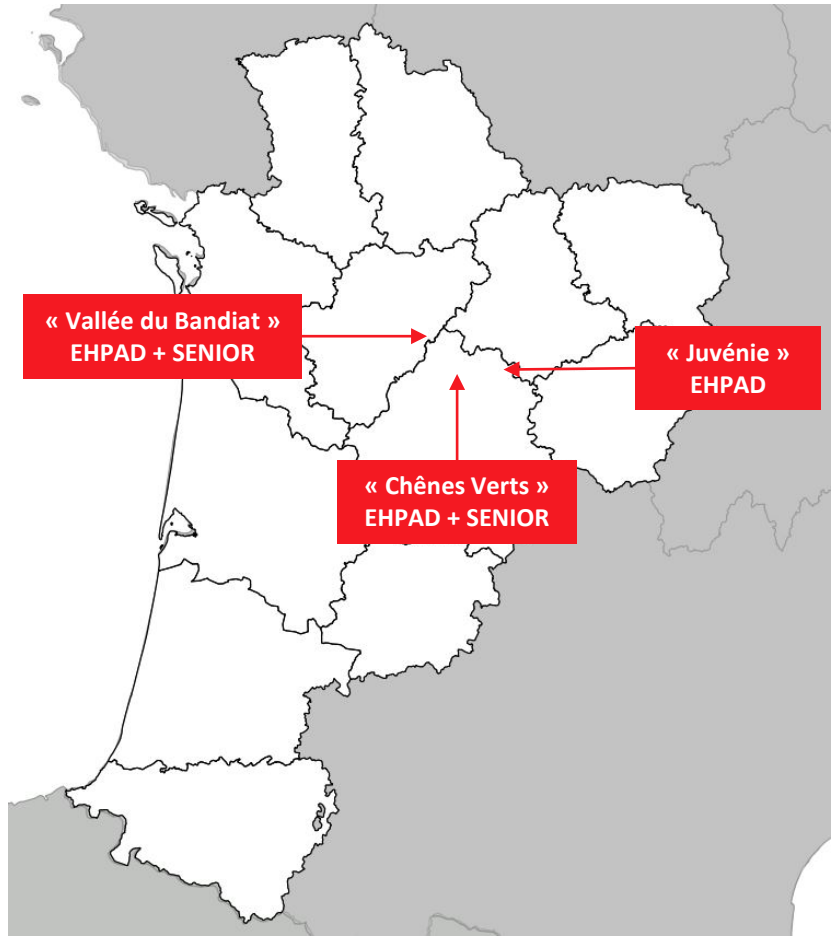
Commune **Marthon**

Marthon se situe à seulement 25 km d'Angoulême.

Ancienne cité médiévale, elle en possède encore plusieurs vestiges, dont les plus remarquables sont le donjon (propriété départementale), la chapelle-porte (propriété privée) et l'église Saint-Martin (propriété communale).

En Nouvelle-Aquitaine

- **3 résidences Médicharme en exploitation**
- **Près de 180 places d'hébergement**



Nouvelle-Aquitaine, région la plus âgée de France en 2016

Plus d'un tiers de ses habitants aura 60 ans et plus à horizon 2030

La résidence

Implanté en lisière de forêt, dans un environnement calme et verdoyant, « La Vallée du Bandiat » est un établissement en exploitation composé d'un EHPAD et d'une Résidence Séniors.

L'EHPAD peut accueillir jusqu'à quarante résidents et a fait l'objet en 2017, de travaux d'agrandissement et de restructuration.

La Résidence Séniors 4ème âge propose 6 logements de 24 à 50 m² environ.

Un projet de construction d'une deuxième Résidence Séniors de 16 logements complémentaires est également à l'étude.

EN EXPLOITATION

LOYERS IMMÉDIATS

RENDEMENT 4% (1)(2)

BAIL 18 ANS FERME TRIPLE NET(3)

EHPAD

40 LITS

À PARTIR DE 131 200 €(1)

SÉNIOR

6 LOGEMENTS T1 et T2

À PARTIR DE 109 000 € HT(1)

(1) Mobilier compris – (2) Indiqué par l'exploitant, dans le cadre de la signature du bail commercial. Arrondi au dixième le plus proche.
(3) 0 charge (taxe foncière / copropriété / 605 et 606) comme indiqué par l'exploitant dans le cadre de la signature du bail commercial

Le bail : Triple net* sur 18 ans

Répartition des charges	Désignation	Exploitant	Investisseur
	Travaux d'entretien	●	
	Travaux de mise aux normes	●	
	Gros travaux (Art. 606)	●	
	Charges de copropriété non récupérables	●	
	Taxe foncière	●	

Les loyers		
	Règlement	Trimestriel, à terme échu
	Indexation	Annuelle
		EHPAD : 100% du taux de revalorisation du tarif des prestations aux personnes âgées. **SENIOR** : 100% de l'augmentation annuelle sur base de l'IRL
	Gestion locative	Médicis Gestion

* 0 charge (taxe foncière / copropriété / 605 et 606) comme indiqué par l'exploitant dans le cadre de la signature du bail commercial

EHPAD « La Vallée du Bandiat »

Marthon (16)

EHPAD « La Vallée du Bandiat »

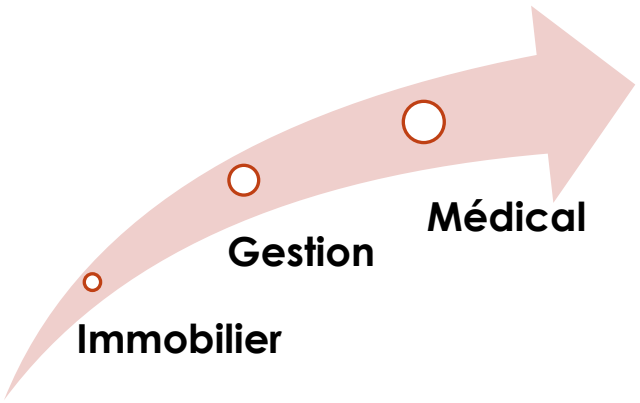
Marthon (16)

EHPAD « La Vallée du Bandiat »

Marthon (16)

Le gestionnaire

Medicharme
la vie n'a pas d'âge



Médicharme, 100% dédié au médico-social

Depuis 2015, le groupe Médicharme développe une offre médico-sociale de proximité, dans le respect des spécificités locales ou régionales.

La force de son équipe dirigeante confère au groupe une triple expertise, médico-sociale, immobilière et de gestion.

Un groupe solide

En 2018, pour accompagner sa croissance, Médicharme s'adosse à un fonds d'investissement anglais « G-SQUARE Capital », exclusivement dédié au Médico-social. La France représente son 1er marché et Médicharme sa participation à plus fort développement.

Avec l'appui de cet actionnaire puissant et des capitaux propres à hauteur de 26 millions pour un total de bilan de 155 millions à fin 2019, Médicharme bénéficie d'une grande capacité de levée d'emprunts au service de son développement.

En forte croissance

Médicharme gère actuellement 1 730 lits répartis sur 33 établissements, ce qui le place dans le TOP 15 des groupes privés d'EHPAD (classement annuel 2020 du « Mensuel des Maisons de retraite »).

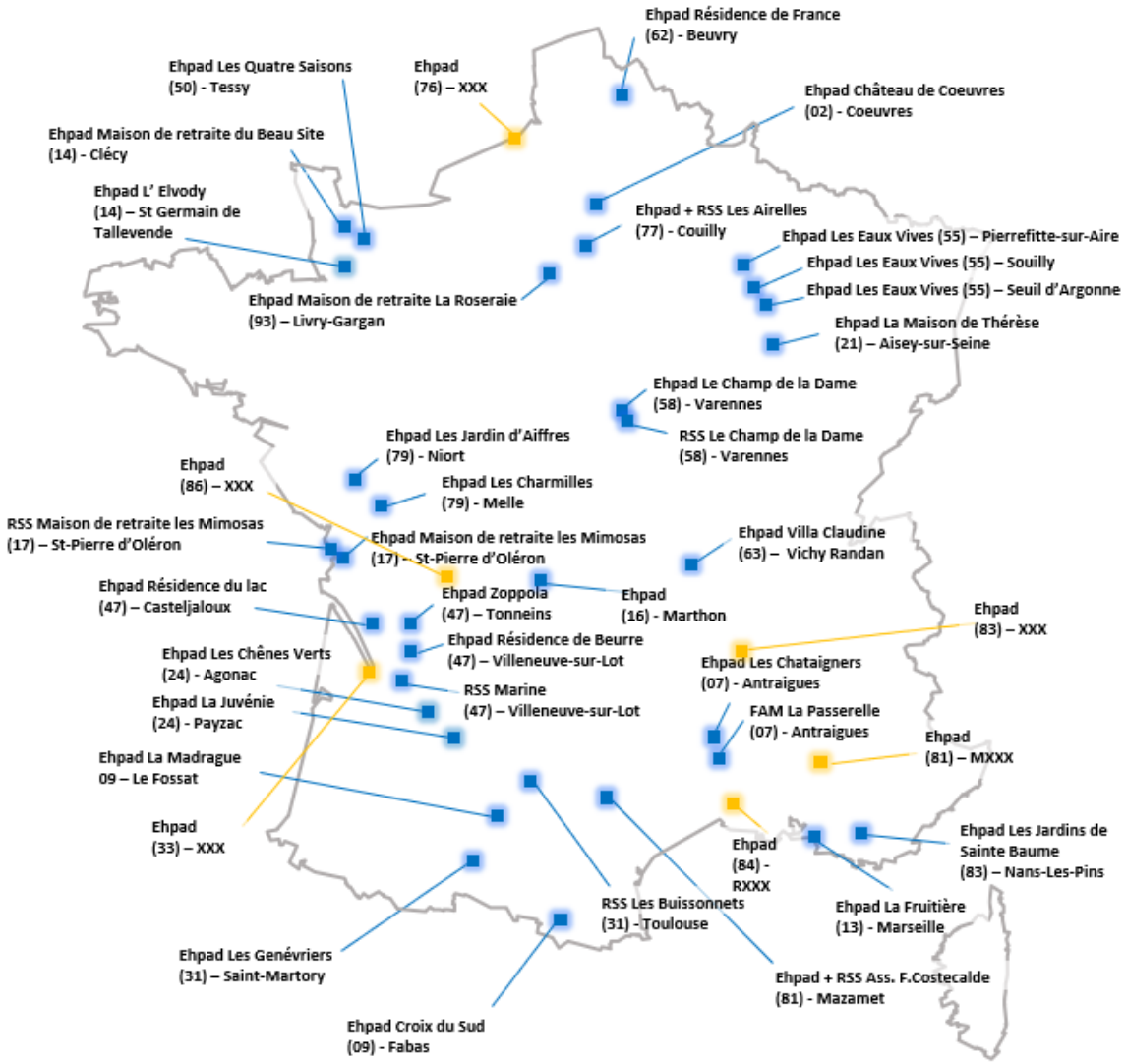
33
Résidences

1 730
Lits gérés

54,2 Millions €
Chiffre d'affaires 2019

5 Millions €
Ebitda 2019

Le gestionnaire



Périmètre acquis Périmètre en cours d'acquisition

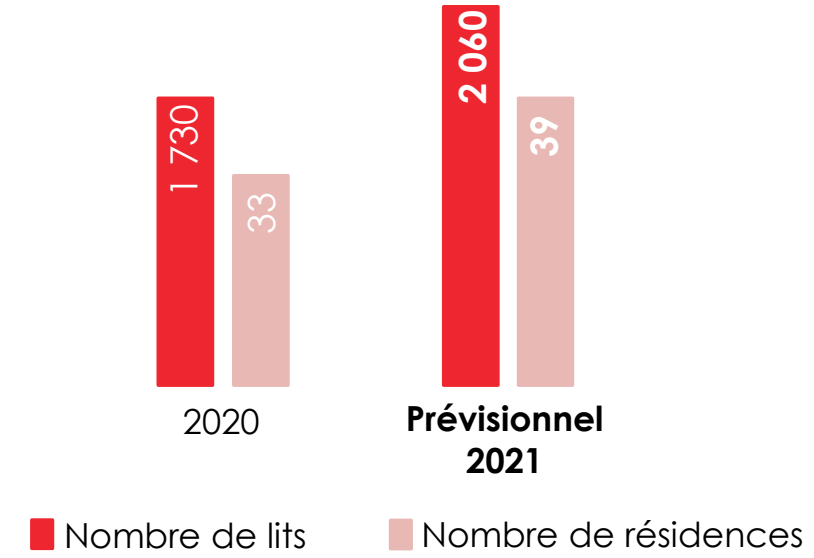
Medicharme
la vie n'a pas d'âge

La stratégie du groupe

Rachat, rénovation et regroupement d'établissements médico-sociaux en activité (EHPAD / RSS / FAM / SSR).

Amélioration de la qualité des résidences et des ratios de performance après réhabilitation et mutualisation de services.

Croissance externe régulière et raisonnée d'environ 4 à 5 sites par an



S.A.S
MEDICIS

La Vallée du Bandiat

Marthon (16)

MÉDICHARME

Tous droits réservés. Photographies non contractuelles. Document informatif non contractuel à usage professionnel.