



Un référencement



by Consultim

# POINTS CLÉS

## Bail «triple net» <sup>(1)</sup>

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

## Durée du Bail de 18 ans <sup>(1)</sup>

## Caution Medicharme

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



## Valeur ajoutée CERENICIMO

- Immoguard <sup>(2)</sup> (anciennement dénommé « Engagement liquidité »)



- Propertimo



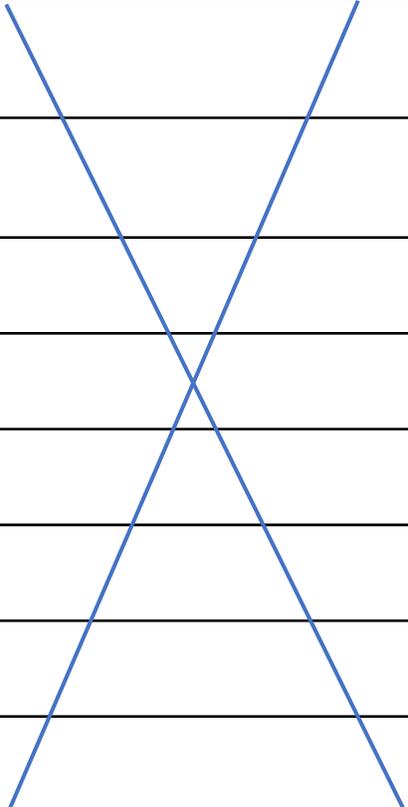
Service unique sur le marché de représentation des investisseurs permettant une relation pérenne et équilibrée avec l'exploitant.

(1) Voir modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

(2) 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)

# Un bail « triple net »<sup>(1)</sup> longue durée

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

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

(1) 0 charges, 0 travaux, 0 taxe foncière. Voir modalités décrites dans le bail commercial.

En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

# La localisation

## Agonac

- Région **Nouvelle Aquitaine**, au sud ouest du département de la Dordogne
- Entre **Périgueux** (22 minutes en voiture) et **Limoges** (1h20 en voiture)
- Une **gare TER à Agonac**
- Gare TGV la plus proche à Limoges
- 1 820 habitants

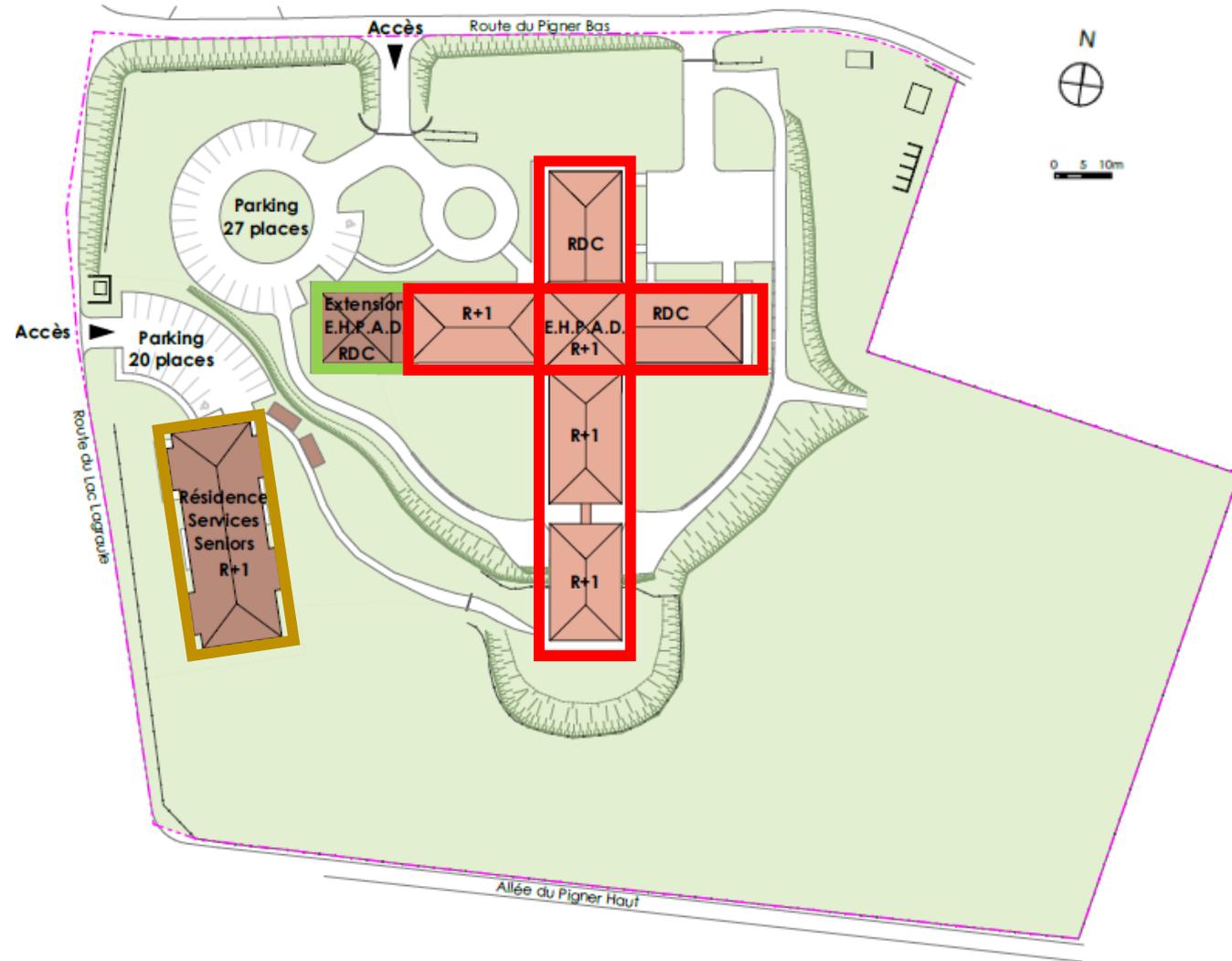


# Le projet

Résidence Les Chênes Verts,  
Lyonnet, 24460 Agonac

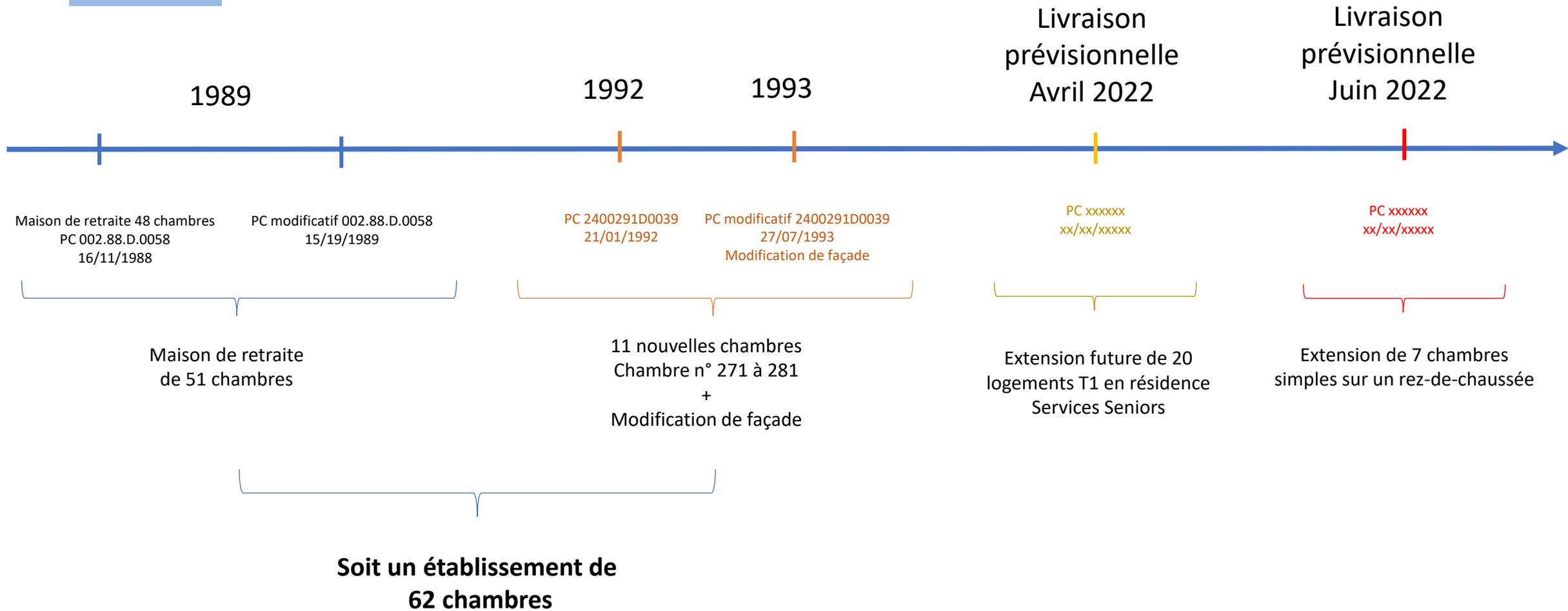
**Résidence Mixte de 89 logements :**

- Ehpad - Résidence Les chênes Verts :  
62 chambres achevées
- Ehpad - Extension résidence Les chênes Verts :  
7 chambres en construction
- Résidence seniors -Villa les Chênes Verts :  
20 appartements en construction



*Document non contractuel*

# Historique



# Ehpad : Les chênes verts

- **Revenus immédiats** - Résidence en exploitation
- 62 chambres en R+1
- A partir de **182 236 € HT** <sup>(1)</sup>
- Rendement : **4 %** <sup>HT/HT</sup> <sup>(2)</sup> **triple net** <sup>(3)</sup>



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

<sup>(2)</sup> Rendement prévisionnel incluant le mobilier, arrondi au dixième le plus proche.

<sup>(3)</sup> Voir modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement.

illustrations et mobilier non contractuels

# Les services

- Salle de restaurant
- Salon
- Salon de coiffure



illustrations et mobilier non contractuels

# Typologies

---

Typologies	nombre	surfaces	Prix HT <sup>(1)</sup>
Chambre simple	62	De 18,10 à 29,50 m <sup>2</sup>	182 236 € à 269 610 €

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

# Le gestionnaire



@Pierre Granet

# Le gestionnaire :



Un référencement



“



*Comme ce fut le cas avec d'autres groupes il y a 25 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***

”

# Le gestionnaire :



Un référencement



“



*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**

”

# Medicharme



30

Résidences



54,2 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2019



99 %

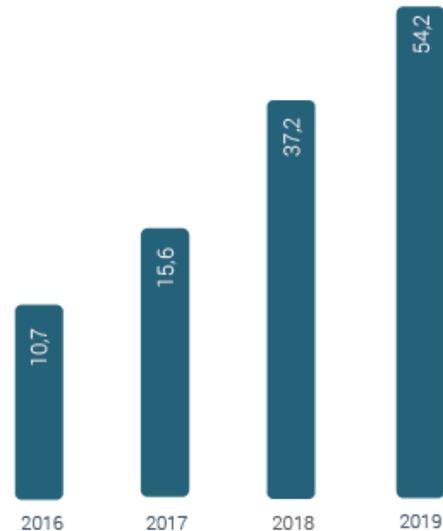
TAUX  
D'OCCUPATION

Selon les résidences

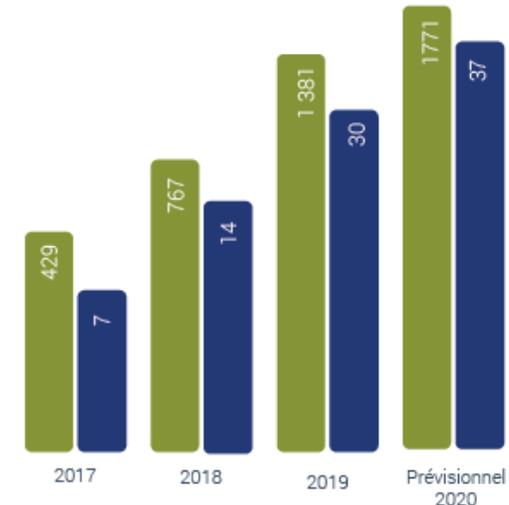
Les structures *MÉDICHARME* sont toutes animées par un personnel dévoué au « bien vieillir », son expertise repose sur 3 piliers : l'immobilier, la gestion des résidences et une expertise du marché des EHPAD.

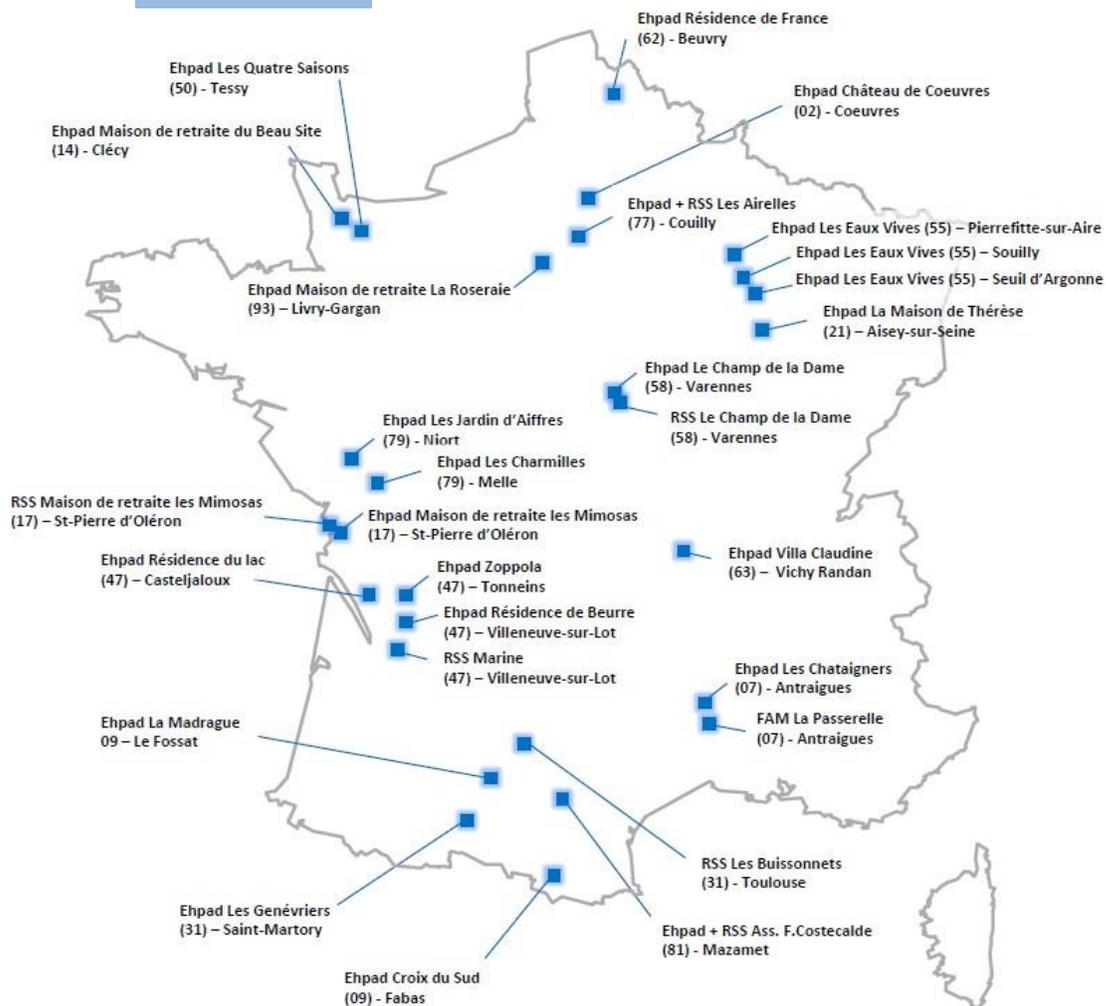
*MÉDICHARME* exploite 30 établissements, totalisant 1 381 lits sous gestion. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, 2 nouvelles résidences se sont ajoutées au groupe soit 87 lits supplémentaires. Son business model consiste à acquérir des établissements existants et les optimiser (gestion, dédoublement des chambres...) pour augmenter leur rentabilité.

■ Chiffre d'Affaires en M€



■ Nombre de résidences  
■ Nombre de lits





## STRATÉGIE DU GROUPE

MÉDICCHARME 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.

## POURQUOI CE GESTIONNAIRE ?

- ▶ Rentabilité : bonne maîtrise des loyers et des charges équitablement partagés entre investisseurs et locataire
- ▶ Pérennisation : grâce aux investissements réalisés, les établissements dégagent des capacités d'autofinancement qui permettent l'investissement des propriétaires des murs
- ▶ Sécurité : depuis 2017, renouvellement des autorisations d'exploitation pour 15 ans



# Les chênes verts

Agonac (24)

**Type de fiscalité :** Classique ou Censi-bouvard

**Type de résidence :** Ehpad & Résidence seniors

**Gestionnaire :** Medicharme

## Points clés :



89 lots



A partir de  
182 236 € HT <sup>(1)</sup>



Rendement  
4 % HT/HT <sup>(2)</sup>



Bail 18 ans  
Triple Net <sup>(3)</sup>

## Avantages commerciaux :



Illustration et mobilier non contractuels

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt, mobilier inclus

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

(3) Voir modalités dans le bail commercial. 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.



by Consultim

CERENICIMO - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – Tel : 02 28 21 05 10



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 Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex- CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING. 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.



by Consultim