S.A.S
MEDICIS

MÉDICHARME

Résidence
« La Fruitière »

MARSEILLE

EHPAD + SÉNIOR

Bail 18 ans ferme

Les points clés

→ **Bail 18 ans ferme**

→ **Triple net(1)**

→ **EHPAD 4%(2)**

→ **SÉNIOR 3,8%(2)**

→ **Loyers immédiats (EHPAD)**

(1) 0 charge (taxe foncière / copropriété / 605 et 606) comme indiqué par l'exploitant dans le cadre de la signature du bail commercial
(2) Rendements mobilier compris. Dans le cadre de la signature du bail commercial indiqué par l'exploitant. Arrondis au dixième le plus proche.

La localisation

MARSEILLE – Capitale de la région PACA

1ère communauté de communes
(Marseille Provence Métropole :18 communes - 1 744 000 habitants)

2e ville de France
(869 815 habitants)

3e région économique française

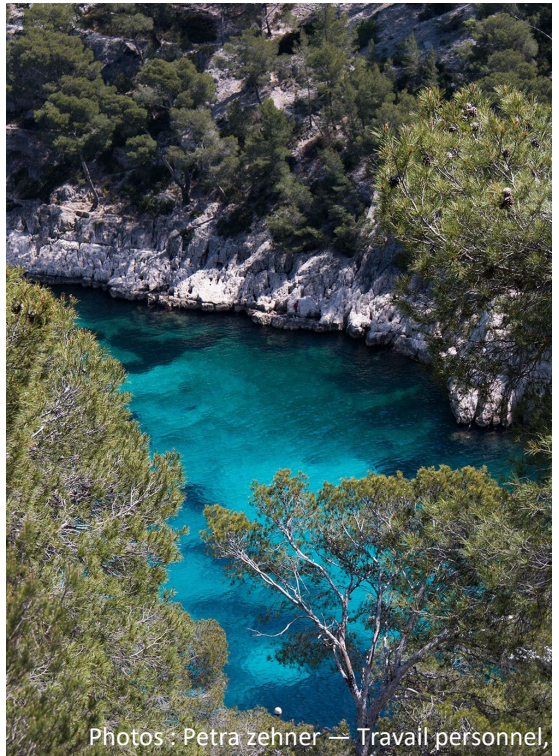
5 Millions de touristes par an

57 km de de côtes dont 24 km de calanques

320 jours d'ensoleillement par an

2 600 ans d'histoire

Source : https://www.marseille.fr/economie/tourisme/chiffres-clés



Photos : Petra zehner — Travail personnel, CC BY-SA 3.0 - Lenh Lieu Song, CC BY-SA 3.0

En région PACA

À horizon 2050, la population des 75 ans ou plus pourrait atteindre le million, soit 2 fois plus qu'aujourd'hui (Source INSEE Analyses PACA N° 47 – 22/06/2017)

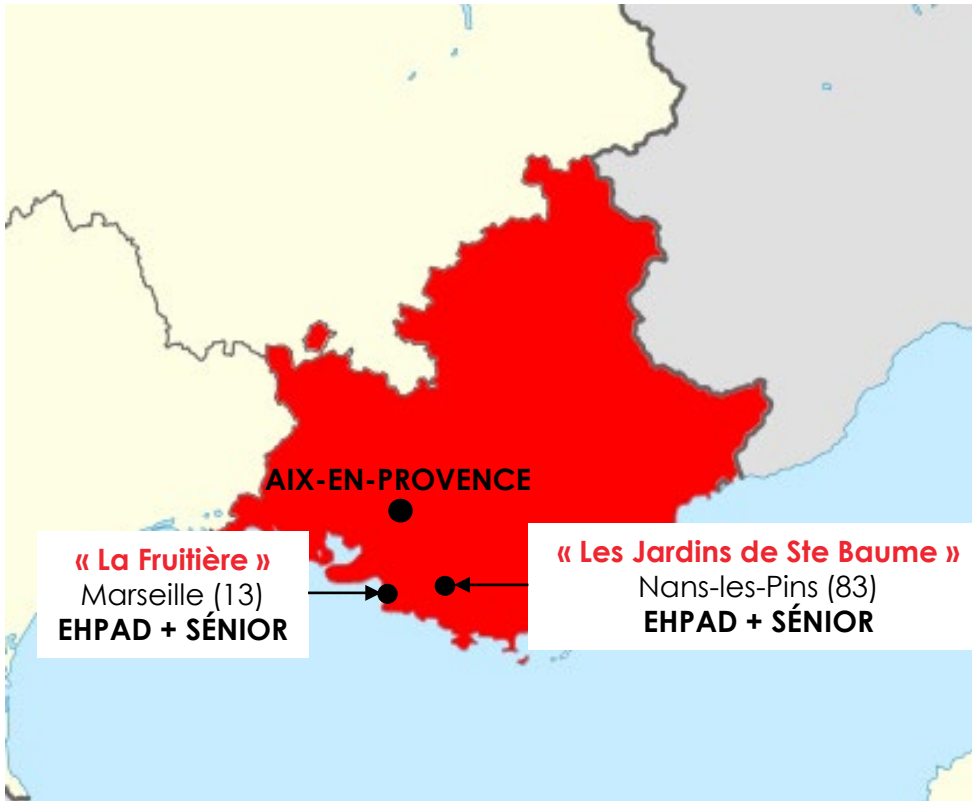
Le groupe Médicharme est déjà implanté dans la région avec 2 résidences en gestion.

Situées à seulement 35 km de distance l'une de l'autre.

Chacune est composée d'un EHPAD en exploitation et d'une Résidence Services Séniors à bâtir.

MÉDICHARME EN PACA

2 résidences
150 places d'hébergement à terme



La résidence « La Fruitière »

→ EHPAD

Déjà en exploitation
Bail 18 ans ferme triple net(1)
Rendement 4% HT/HT(2)
Loyers immédiats
À partir de 181 800 € HT(3)

→ SÉNIOR

VEFA
Bail 18 ans ferme triple net(1)
Rendement 3,8% HT/HT(2)
Éligible amortissement LMNP
Livraison prévisionnelle 3ème trimestre 2022
À partir de 32 m² + terrasse de 15 à 19 m²
240 000 € HT(3)

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

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

L'EHPAD

L'EHPAD

L'EHPAD

L'EHPAD

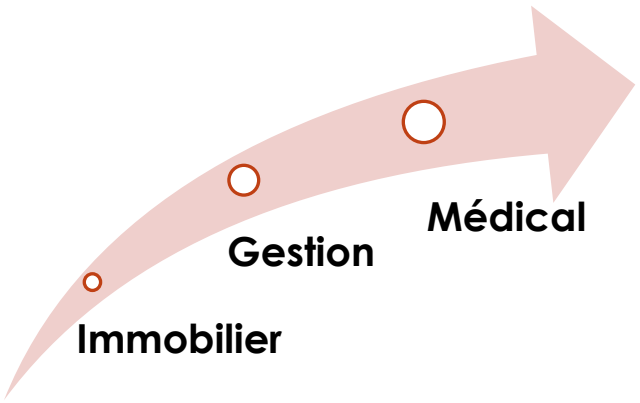
L'EHPAD

L'EHPAD

LE SÉNIOR (projet)

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 »).

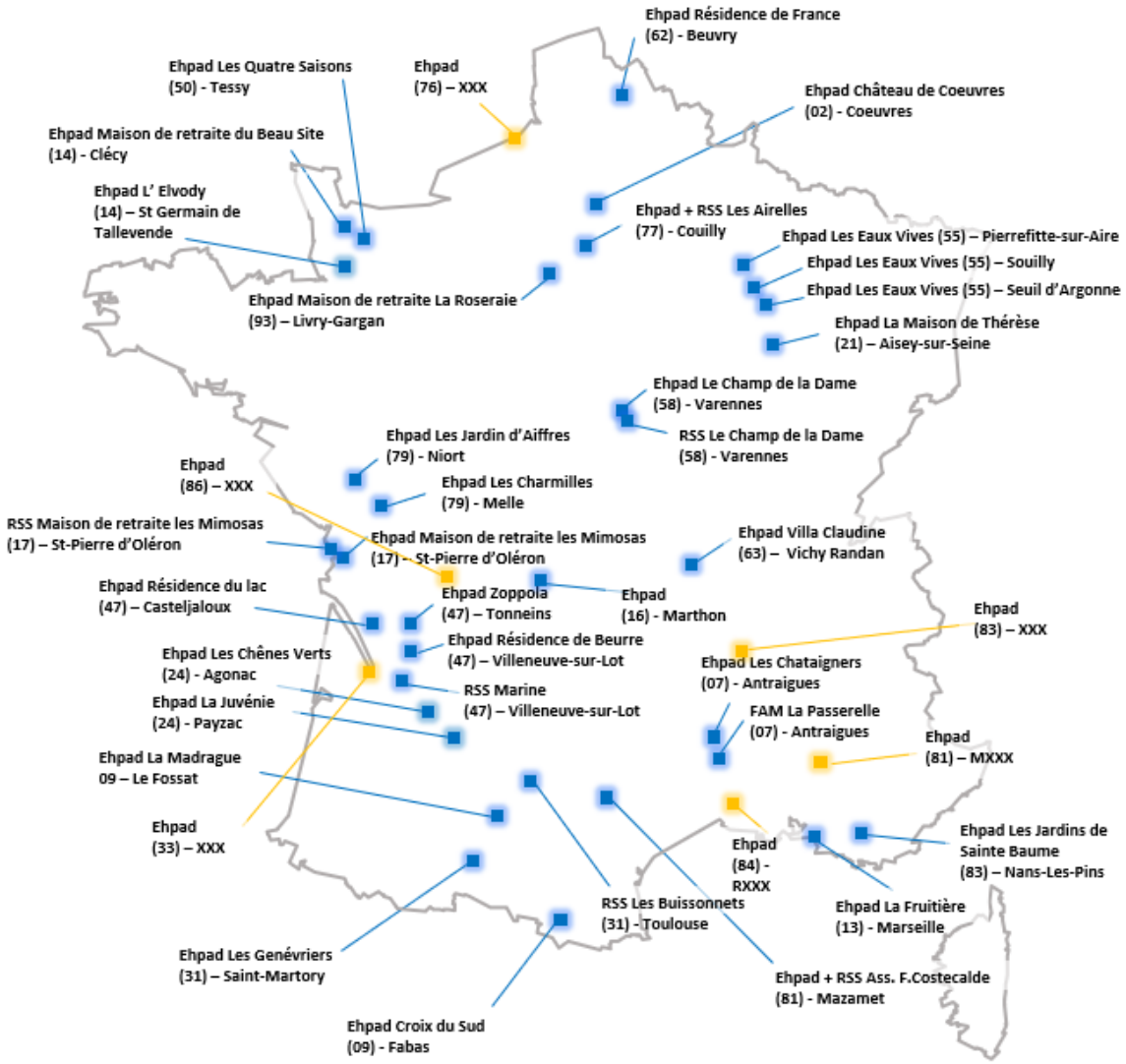
33
Résidences

1 730
Lits gérés

54,2 Millions €
Chiffre d'affaires 2019

5 Millions €
Ebitda 2019

Le gestionnaire



Périmètre acquis Périmètre en cours d'acquisition

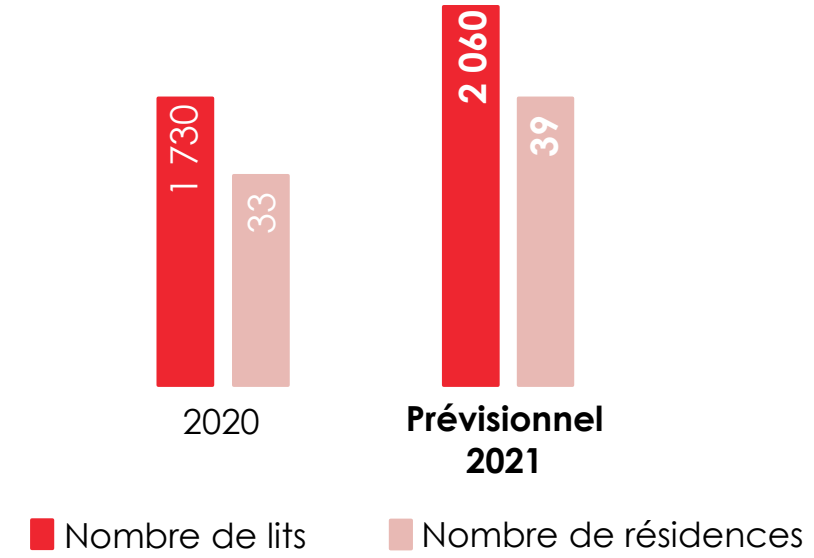
Medicharme
la vie n'a pas d'âge

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 Fruitière

Marseille (13)

MÉDICHARME

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