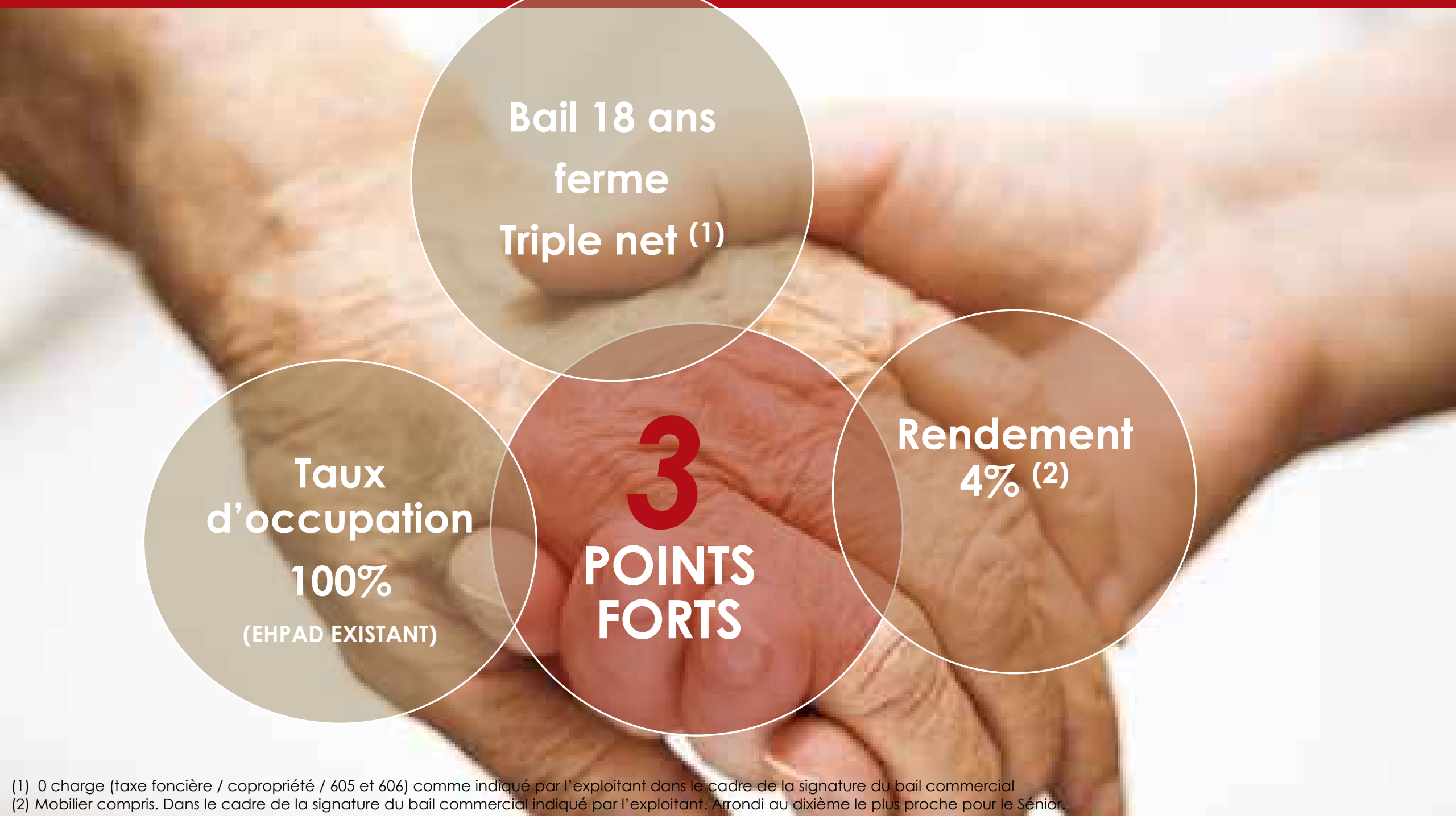
S.A.S
MEDICIS

EHPAD MÉDICHARME

La Madrague

PROCHE TOULOUSE

Bail 18 ans ferme



(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 pour le Sénior.

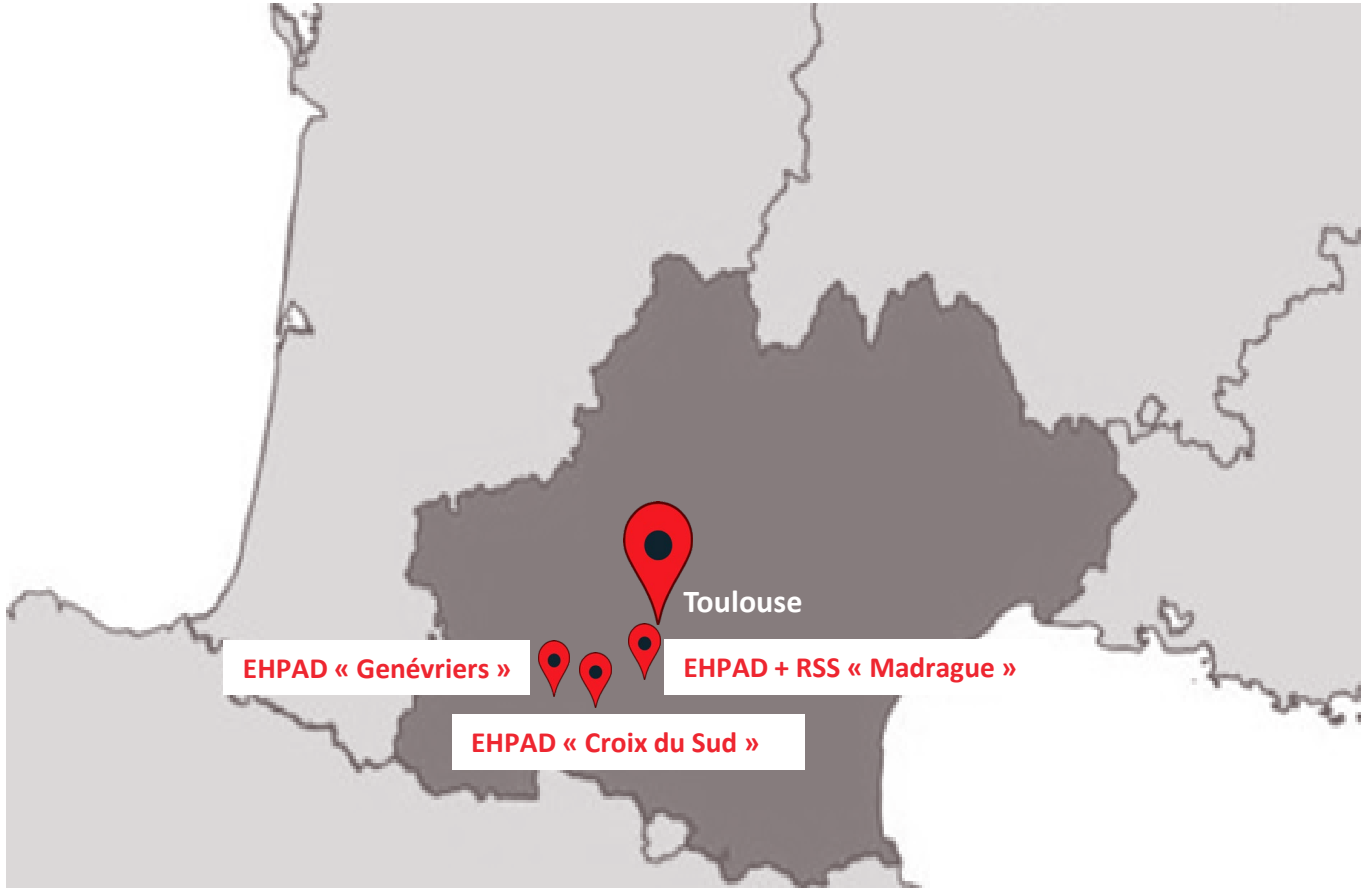
La résidence et sa localisation

L'EHPAD « La Madrague » se situe sur la commune du Fossat, en Ariège.

Proche de **Toulouse et de sa Métropole** qui compte plus de **771 000 habitants**.

Construit en 1988, le bâtiment existant est composé d'un corps central et de deux ailes.

Entouré de verdure, à proximité de tous commerces et services, cet EHPAD offre un cadre de vie agréable pour le « bien vieillir » au quotidien de ses pensionnaires.



3 résidences Médicharme en exploitation

Plus de 200 places d'hébergement à terme

Le projet

UN EHPAD

- 47 lits dont 9 en unité Alzheimer
- Bâtiment existant + extension VEFA

UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

- 11 logements T1 et T1 bis de 29 à 37 m²
- En VEFA

À terme, 58 hébergements

En commercialisation

EHPAD – L'EXISTANT

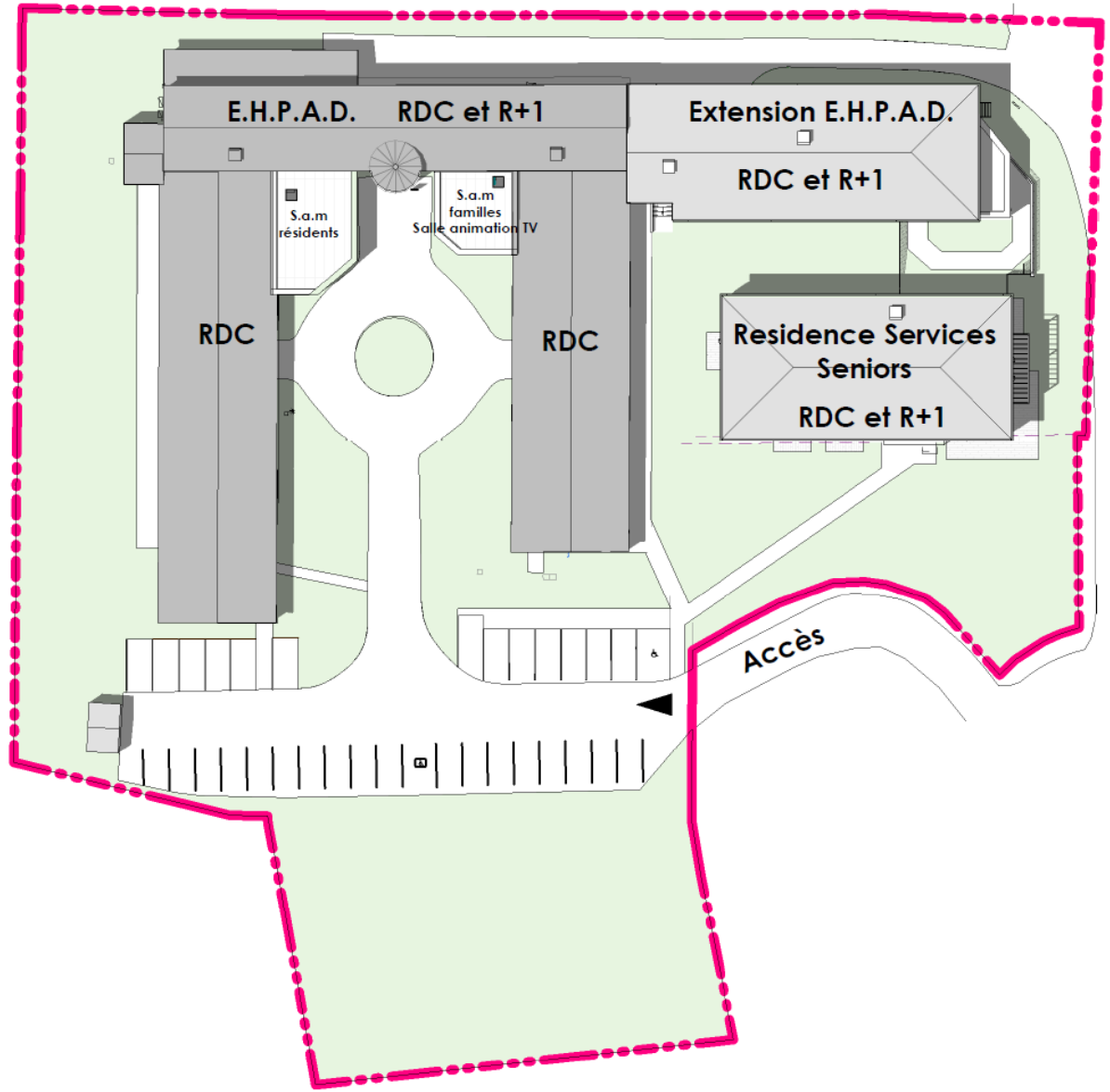
- 28 chambres déjà en exploitation
- 167 500 € HT (1)
- Rendement 4% HT/HT(1)(2)
- Loyers immédiats
- Éligible Amortissement LMNP

EHPAD – L'EXTENSION

- 19 chambres en VEFA
- 167 500 € HT (1)
- Rendement 4% HT/HT(1)(2)
- Avance TVA promoteur
- Éligible Amortissement LMNP et Censi-Bouvard(3)
- Livraison prévisionnelle 4ème trimestre 2022

LE SÉNIOR

- 11 appartements T1 et T1bis en VEFA
- De 134 000 € à 166 200 € HT (1)
- Rendement 4% HT/HT(1)(2)(4)
- Avance TVA promoteur
- Éligible Amortissement LMNP
- Livraison prévisionnelle 4ème trimestre 2022



(1) Mobilier compris – (2) Dans le cadre de la signature du bail commercial indiqué par l'exploitant – (3) Sous conditions. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales – (4) Rendement arrondi au dixième le plus proche

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. **SÉNIOR** : 100% de la variation 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 : L'EXISTANT

EHPAD : L'EXISTANT

EHPAD : L'EXISTANT

EHPAD : L'EXISTANT

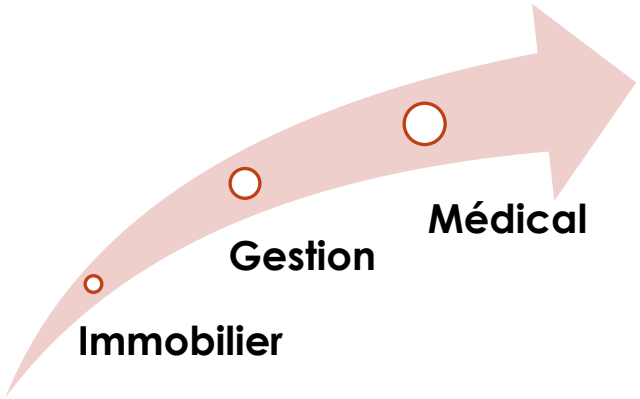
EHPAD : L'EXTENSION

LE SÉNIOR

LE SÉNIOR

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 »).

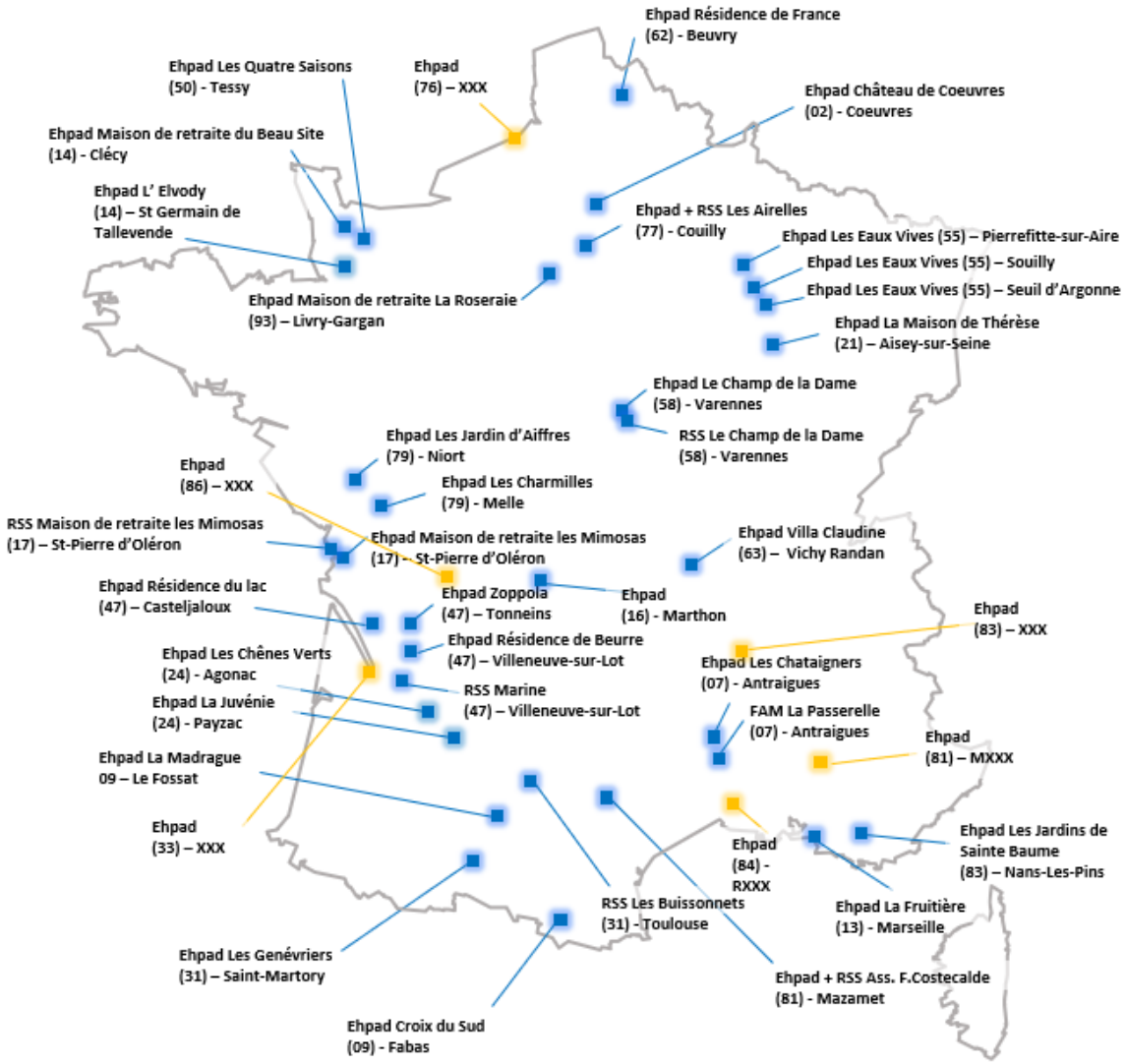
33
Résidences

1 730
Lits gérés

54,2 Millions €
Chiffre d'affaires 2019

5 Millions €
Ebitda 2019

Le gestionnaire



Périmètre acquis Périmètre en cours d'acquisition

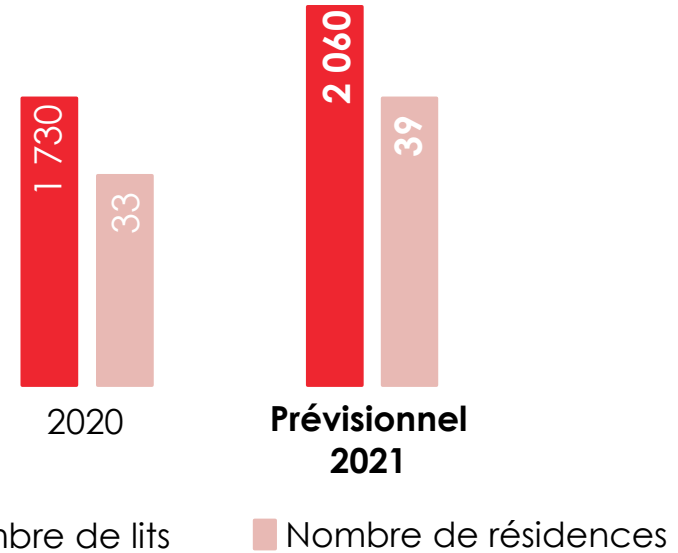
Medicharme
la vie n'a pas d'âge

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

EHPAD MÉDICHARME

La Madrague – Le Fossat (09)

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