



S.A.S
MEDICIS

SÉNIOR MÉDICCHARME

Résidence « Saint Pierre d'Oléron »

AU CŒUR DE L'ÎLE D'OLÉRON (17)

Extension RSS
Bail 18 ans ferme



Bail 18 ans
ferme
Triple net ⁽¹⁾

Rendement
4% ⁽²⁾

3
**POINTS
FORTS**

Avance
TVA
promoteur

(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

Oléron, la « lumineuse »

Une nature sauvage et préservée, des plages magnifiques, un patrimoine naturel, culinaire et historique de premier ordre, l'Île d'Oléron a tout d'une grande.

Située en Charente-Maritime, elle reste accessible 24 heures sur 24 grâce au pont qui la relie au continent et permet de rejoindre les villes de Royan, Saintes et La Rochelle.

L'île d'Oléron jouit d'un climat océanique tempéré qui la rend attractive en toute saison. De plus en plus de Séniors viennent s'y ancrer pour une retraite bien méritée.

La résidence **VITÉAL OLERON** est située à Saint Pierre d'Oléron, principale agglomération de l'Île. Constituée déjà d'un **EHPAD et d'une Résidence Services Seniors**, elle répond parfaitement à l'urgence d'hébergement de nos aînés.



La résidence Vitéal Oléron

Ensemble architectural pour Séniors, réparti sur 3 bâtiments

L'EXISTANT

- > Un EHPAD de 57 chambres qui a fait l'objet d'une extension en 2015
- > Une Résidence Services Seniors de 23 logements T1 et T2

UN PROJET D'EXTENSION DE LA RSS

- > 7 logements en VEFA - T1 bis

À terme, 87 logements pour Séniors



Région 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 Charente-Maritime est le 3^e département le plus attractif, après les Landes et la Gironde
- > Et le 4^e département le plus âgé

Projet d'extension de la RSS

7 logements T1 bis en VEFA

Surfaces de 38 à 43 m²

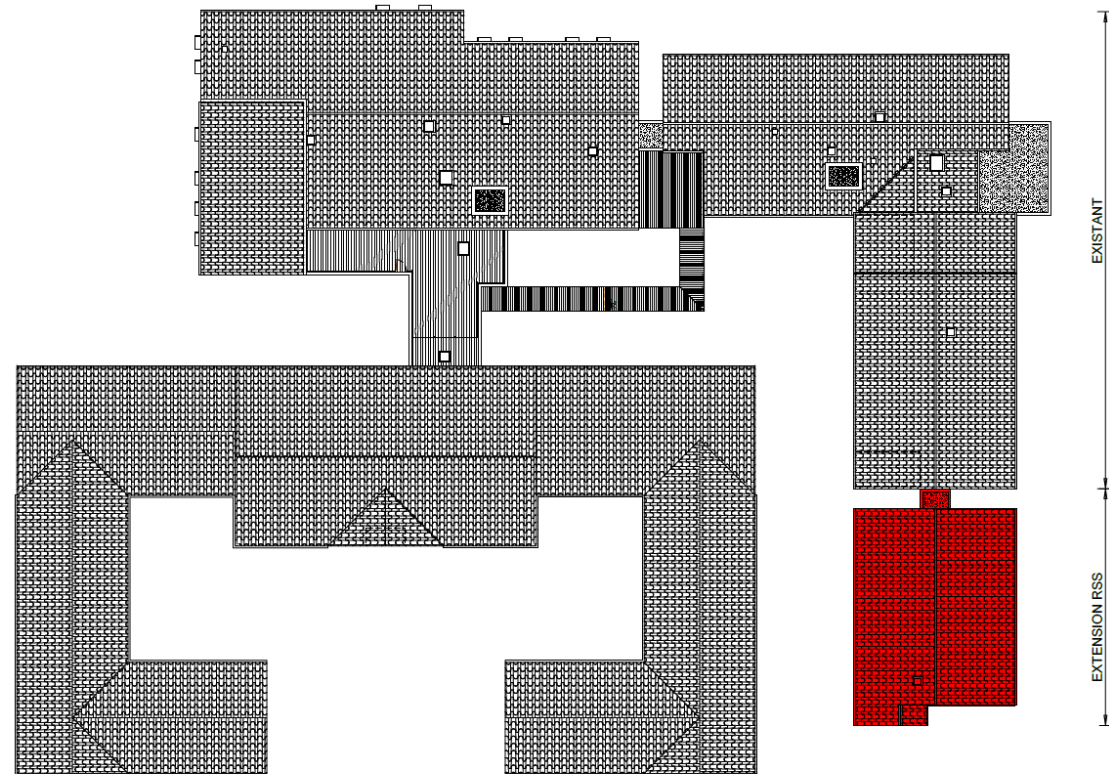
À partir de 207 650 € HT⁽¹⁾

Rendement 4% HT/HT⁽¹⁾⁽²⁾

Gestionnaire : Groupe MÉDICCHARME

Éligible Amortissement LMNP ou Censi-Bouvard⁽³⁾

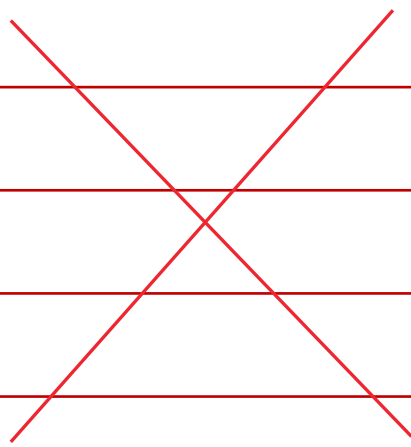
Livraison prévisionnelle 1^{er} trimestre 2022



(1) Mobilier compris – (2) Indiqué par l'exploitant, dans le cadre de la signature du bail commercial. Arrondi au dixième le plus proche.

(3) Sous conditions. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

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
		100% du taux de revalorisation du tarif des prestations aux personnes âgées.
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

Le gestionnaire



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.

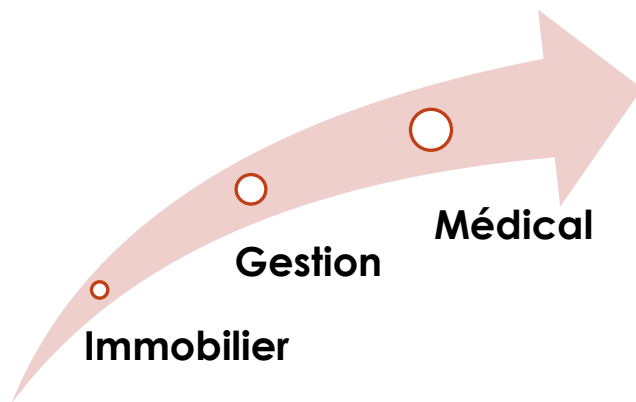
Un groupe solide

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 1^{er} marché et Médicharme sa participation à plus fort développement.

Avec l'appui de cet actionnaire puissant et des capitaux propres à hauteur de 19,5 millions pour un total de bilan de 81,4 millions à fin 2018, Médicharme bénéficie d'une grande capacité de levée d'emprunts au service de son développement.

En forte croissance

Médicharme gère actuellement 1468 lits répartis sur 32 établissements, ce qui le place dans le TOP 15 des groupes privés d'EHPAD (classement annuel 2020 du « Mensuel des Maisons de retraite »).



32

Résidences



1468

Lits gérés



54,2 Millions €

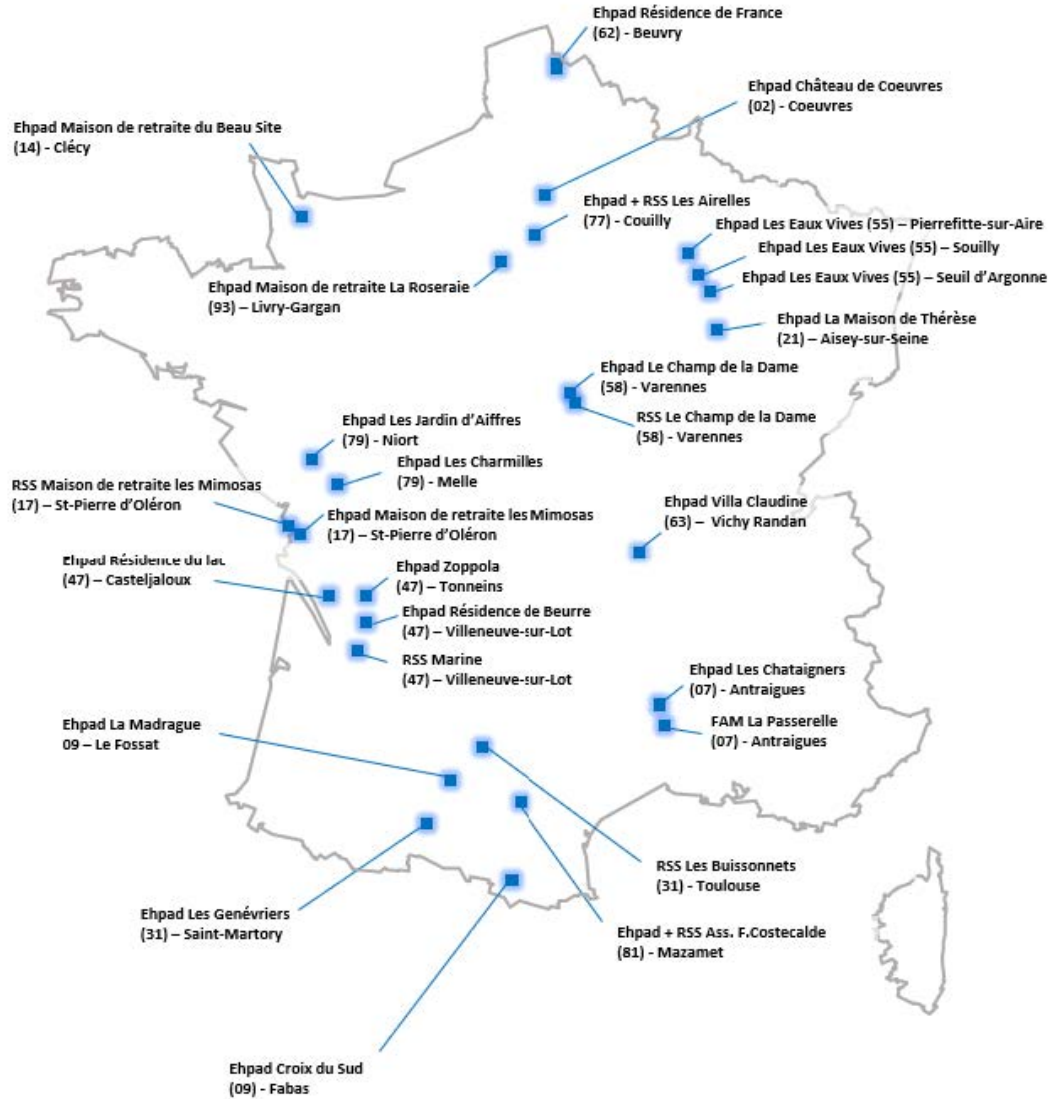
Chiffre d'affaires 2019



5 Millions €

Ebitda 2019

Le gestionnaire

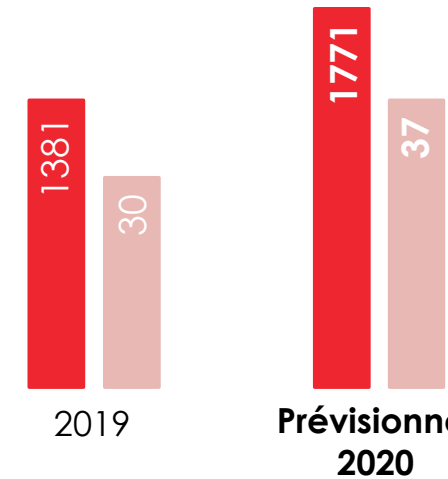


La stratégie du groupe

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



■ Nombre de lits

■ Nombre de résidences

Le Sénior existant





S.A.S
MEDICIS



SÉNIOR MÉDICCHARME

RSS Saint Pierre d'Oléron - Île d'Oléron (17) -