



S.A.S
MEDICIS

EHPAD MÉDICCHARME

La Juvénie

Payzac (24)

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.

La résidence et sa localisation

- La résidence **La Juvénie** est établie à Payzac, en Périgord vert, véritable poumon de la Dordogne, réputé pour la richesse de son environnement naturel et de son patrimoine historique.
- À équidistance de Périgueux et de Limoges.
- Cet EHPAD en exploitation est composé d'un ancien château du XVIII^e siècle qui propose salons et salles à manger dans un cadre chaleureux, aux boiseries anciennes et plafonds décorés. Un vaste hall d'accueil relie le château à une extension construite en 2000, qui abrite la partie hébergement pour le plus grand confort de ses résidents.
- Une terrasse, un grand parc à la vue magnifique et des jardins entourant les bâtis viennent compléter ce lieu de vie où règne sérénité et harmonie.



Résidence La Juvénie

Payzac (24)

- Établissement déjà en exploitation
- Capacité d'accueil de 47 lits
- Chambres à partir de 1 63 952 € HT⁽¹⁾
- Rendement 4% HT/HT⁽¹⁾⁽²⁾
- Bail 18 ans ferme triple net⁽³⁾
- Loyers immédiats
- Éligible Amortissement LMNP



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

(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
		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

Résidence La Juvénie

Payzac (24)



Résidence La Juvénie

Payzac (24)



Résidence La Juvénie

Payzac (24)



Résidence La Juvénie

Payzac (24)



Résidence La Juvénie

Payzac (24)

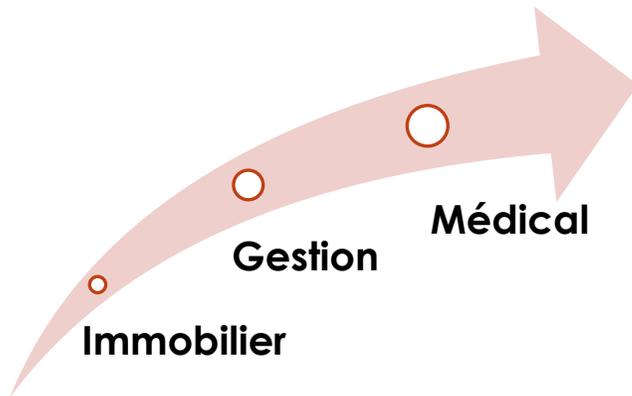


Résidence La Juvénie

Payzac (24)



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 €

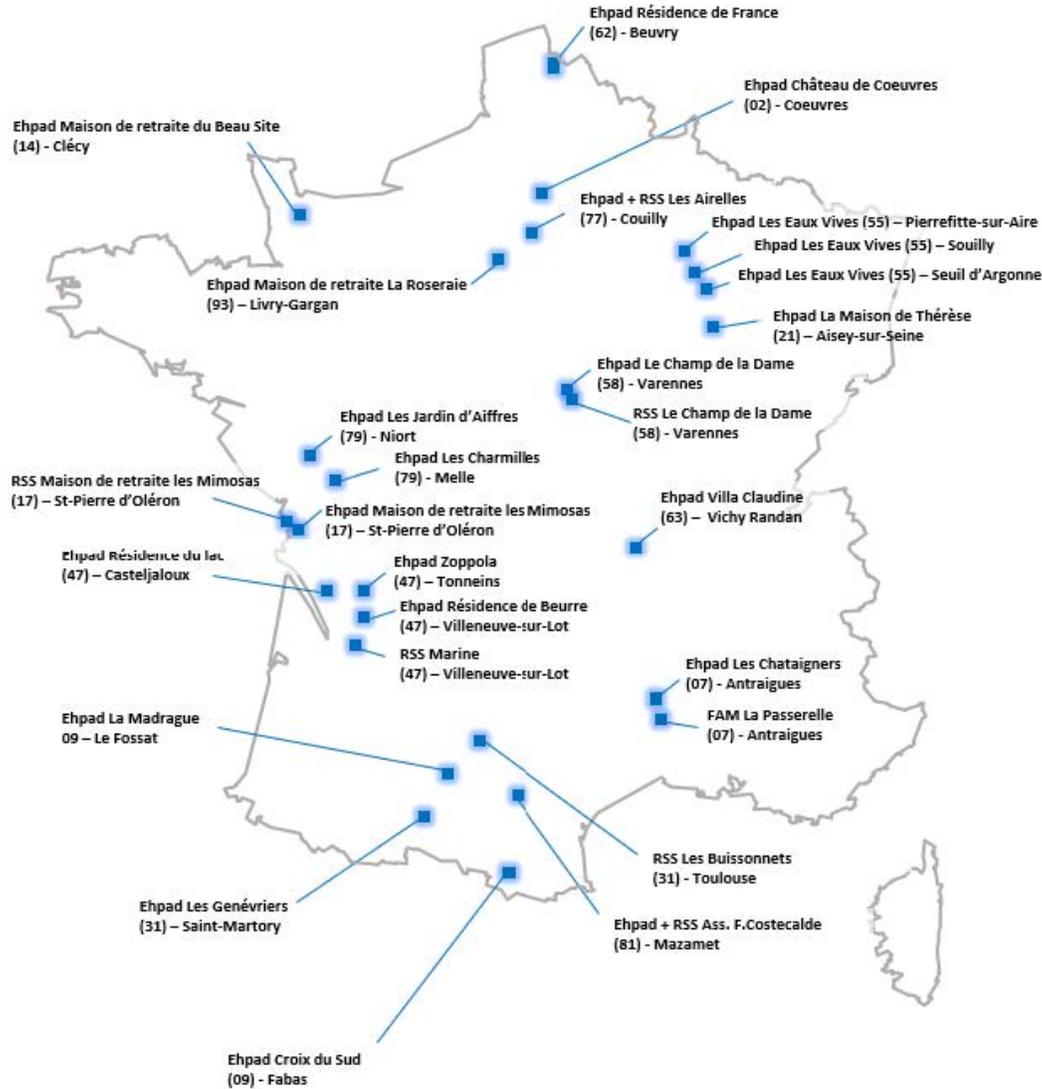
Chiffre d'affaires 2019



5 Millions €

Ebitda 2019

Le gestionnaire

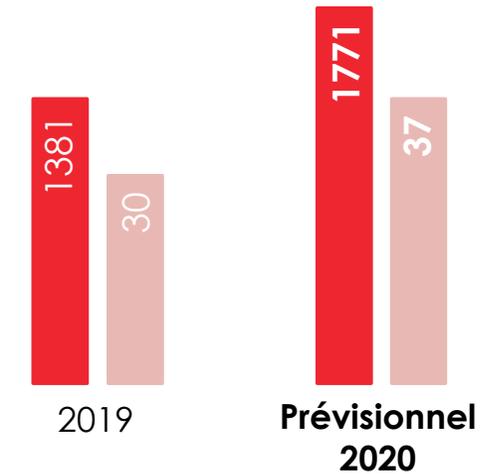


La stratégie du groupe

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



S.A.S
MEDICIS



La Juvénie - Payzac(24)

EHPAD MÉDICCHARME