

Bail 18 ans Rendement ferme 4% (2) Triple net (1) Taux d'occupation 100% Loyers POINTS FORTS 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

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
- Sur un bâtiment existant
- Et une extension VEFA

UNE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

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

En commercialisation

- 21 chambres d'EHPAD déjà en exploitation
- Prix 167 500 € HT⁽¹⁾
- Rendement 4% HT/HT⁽¹⁾⁽²⁾
- Loyers immédiats
- Éligible Amortissement LMNP





Le bail : Triple net* sur 18 ans

Répartition des charges	Désignation	Exploitant	Investisseur
	Travaux d'entretien		
າ des	Travaux de mise aux normes		
titior	Gros travaux (Art. 606)		
Répar	Charges de copropriété non récupérables		
	Taxe foncière		

	Règlement	Trimestriel, à terme échu
es loyers	Indexation	Annuelle
		100% du taux de revalorisation du tarif des prestations aux personnes âgées.
Le	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





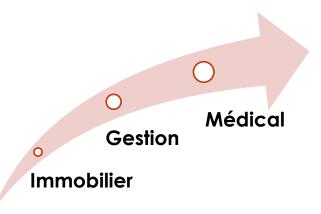






Le gestionnaire





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 »).

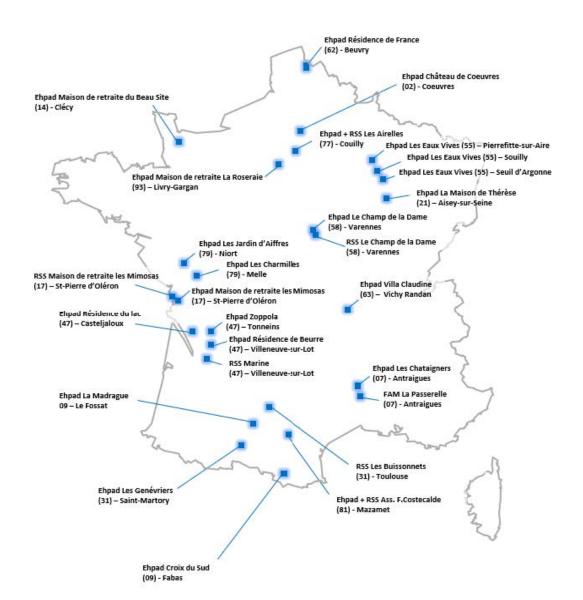








Le gestionnaire





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

