



S.A.S  
**MEDICIS**

# MÉDICCHARME

Résidence « La Vallée du Bandiat »

En Charente

**SÉNIORS**  
**Bail long**



# La localisation

**Nouvelle-Aquitaine**

Département **Charente**

Commune **Marthon**

Marthon se situe à seulement 25 km d'Angoulême.

Ancienne cité médiévale, elle en possède encore plusieurs vestiges, dont les plus remarquables sont le donjon (propriété départementale), la chapelle-porte (propriété privée) et l'église Saint-Martin (propriété communale).



## En Nouvelle-Aquitaine

- ▶ 3 résidences Médicharme en exploitation
- ▶ Près de 180 places d'hébergement



**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 résidence

Implanté en lisière de forêt, dans un environnement calme et verdoyant, « La Vallée du Bandiat » est un établissement en exploitation composé d'un EHPAD et d'une Résidence Séniors.

L'EHPAD peut accueillir jusqu'à quarante résidents et a fait l'objet en 2017, de travaux d'agrandissement et de restructuration.

La Résidence Séniors 4<sup>ème</sup> âge propose 6 logements de 24 à 50 m<sup>2</sup> environ.

Un projet de construction d'une deuxième Résidence Séniors de 16 logements complémentaires est également à l'étude.



**EHPAD**  
40 lits

**SÉNIORS**  
6 logements T1 et T2

# Zoom sur l'investissement

- Résidence Séniors en exploitation
- Logement T1 de 23,95 m<sup>2</sup>
- Eligible LMNP amortissement
- Bail long ferme jusqu'au 28/11/2039
- Triple net<sup>(1)</sup>
- Loyer immédiat
- Rendement 4,15%<sup>(2)</sup>
- Prix 107 550 €<sup>(3)</sup>



(1) 0 charge (taxe foncière / copropriété / 605 et 606) comme indiqué par l'exploitant dans le cadre de la signature du bail commercial

(2) Rendement HT/HT, mobilier et honoraires acheteur HT compris, arrondi au centième le plus proche. Dans le cadre de la signature du bail commercial indiqué par l'exploitant.

(3) Prix HT, mobilier et honoraires acheteur HT compris

# Le bail : Triple net\*

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
		<b>SENIOR</b> : 100% de l'augmentation annuelle sur base de l'IRL
	Gestion locative	Médecis 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





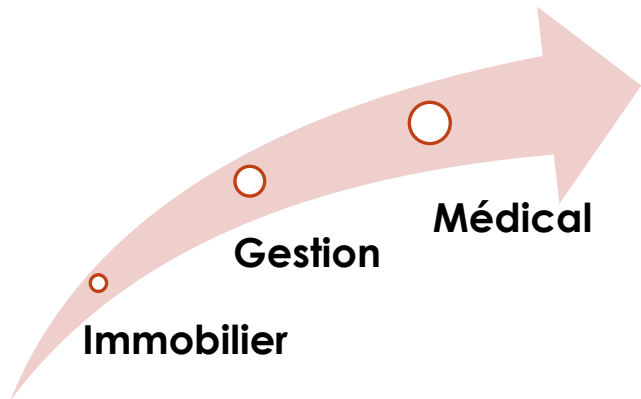
# LE SÉNIOR



# LE SÉNIOR



# 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<sup>er</sup> 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 »).



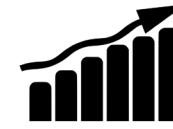
**33**

Résidences



**1 730**

Lits gérés



**54,2 Millions €**

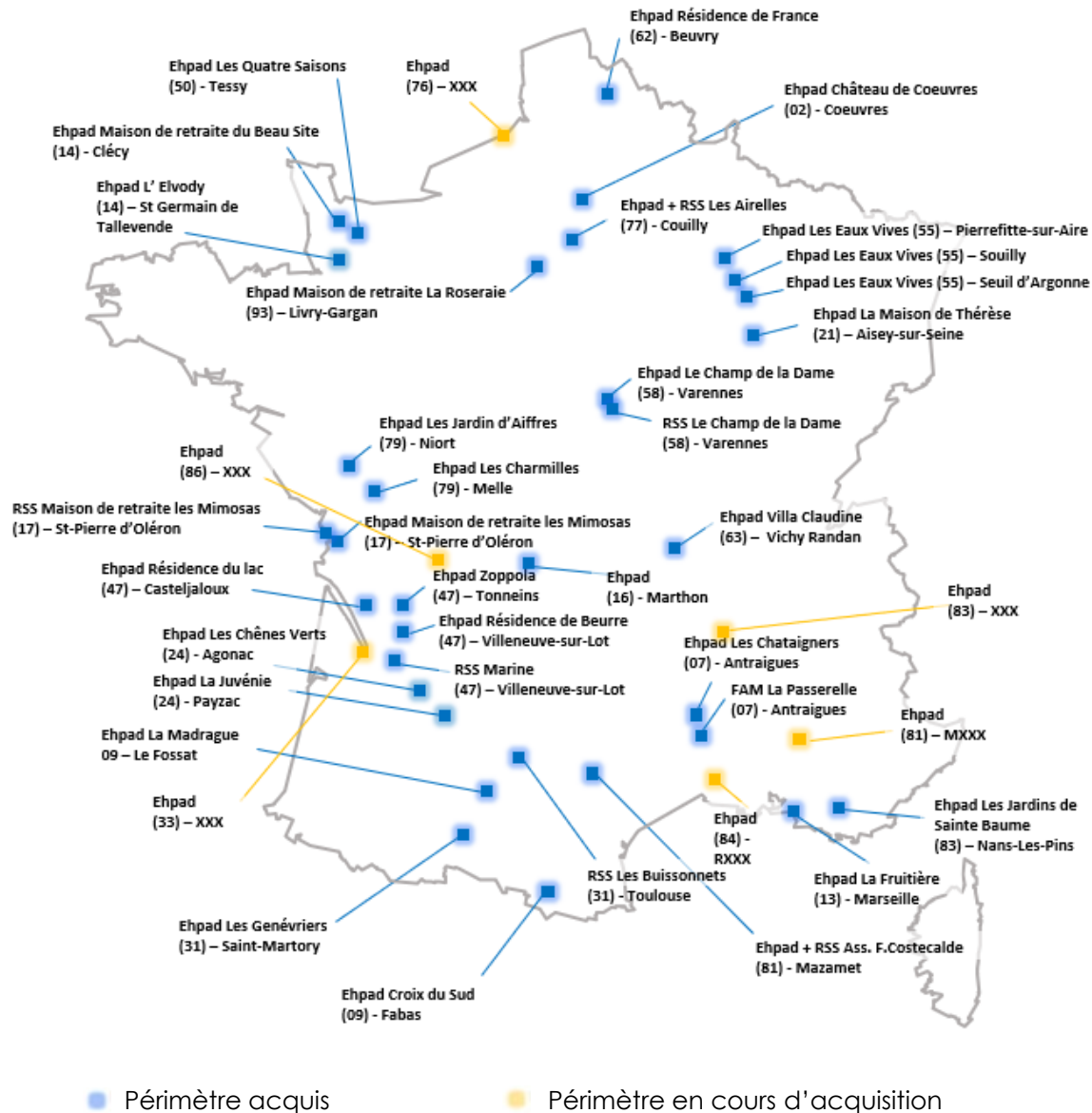
Chiffre d'affaires 2019



**5 Millions €**

Ebitda 2019

# Le gestionnaire

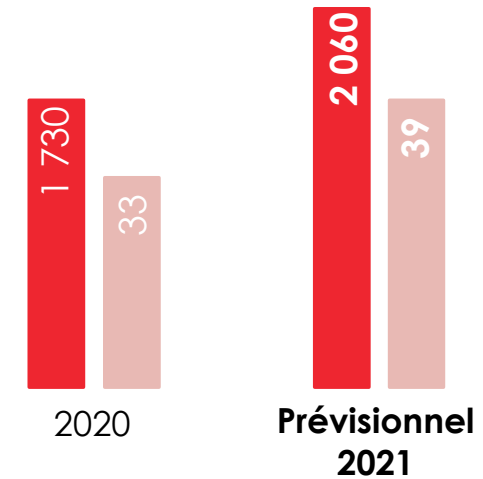


## La stratégie du groupe

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 Vallée du Bandiat

Marthon (16)



**MÉDICCHARME**