



Otem

Investment Management

Rendement à 5,25 % HT/HC*

** hors charges*

**Bail meublé
10 ans ferme**

En exploitation

2018

EHPAD LA CHENERAIE
LMP - LMNP

*230 chemin de la Chêneraie
LHERM (31600)*



SAS au Capital de 145 254 Euros
RCS 443 409 289
SIRET Paris 443 409 289 000 32
TVA FR 46 443 409 289 - APE 6831 Z
Garantie financière SOCAF 22 704
Carte de transaction n° CCI 75012016000017595,
39 rue de la Bienfaisance - 75008 Paris
Tél. 01 42 25 92 05 • Fax 01 42 25 92 09
contact@otem.fr • www.otem.fr

SOMMAIRE

I. La Résidence	p 2
II. Situation	p 3
III. Le Bail commercial meublé	p 4
IV. L'Exploitant	p 5
V. Gestion de la copropriété	p 6
VI. Etude des facteurs démographiques.....	p 7
VII. Etude de la concurrence	p 7
VII. Risques attachés au locataire	p 7

I. La Résidence

Adresse

- 230 chemin de la Chêneraie à LHERM (31600)
- Déclaration d'Achèvement des Travaux : 29 septembre 2006

L'EHPAD se situe à LHERM, dans un quartier résidentiel agréable, proche de toutes commodités.

Ouvert en novembre 2006, « **la Chêneraie** » est un établissement coloré, clair et spacieux qui offre de nombreux espaces de vie et de détente.

La résidence propose **81 chambres particulières dont 17 chambres «Alzheimer»** agréables et lumineuses d'une superficie de 20m². Une salle de restaurant lumineuse et conviviale s'ouvre sur l'extérieur.

L'EHPAD propose un hébergement en unité générale ainsi qu'en unité protégée (UPAD) pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.



Surfaces

Terrains : 6.747 m²

Surface Hors Œuvre nette : 3.677 m²

Surface utile : 3 201 m²

Locataire

Locataire exploitant : SAS La Chêneraie

Durée du Bail : 10 ans fermes

Prise d'effet du bail : 1^{er} octobre 2018

Terme du bail : 30 septembre 2020

Information sur les prestations des logements

Chaque chambre est louée meublée, équipée d'un lit médicalisé, d'une armoire, d'un bureau, d'un fauteuil, d'une chaise ainsi que d'un guéridon. Chaque occupant a la possibilité de ramener tout meuble ou équipement qu'il désire (télévision, miroir, canapé...). Toutes les chambres disposent d'une salle de douche.

Equipements

Accueil, salle d'activités, salle de restauration, salle de télévision, bibliothèque, salle de repos et bagagerie

Espace balnéothérapie, salle de kinésithérapie et d'ergothérapie, salle de soins esthétiques, salon de coiffure et laverie-payante.

Services

Personnel diplômé et formé en gérontologie

Intervention de professionnels à la demande (coiffeur, esthéticienne, pédicure...)

Equipe pluridisciplinaire attentionnée, à l'écoute soucieuse du service rendu à la personne accueillie.

Salle snoezelen au sein de l'établissement (stimulation sensorielle des patients)

Prestations hôtelières haut de gamme

- Cuisiniers salariés
- Possibilité de répondre à tout type de régime
- Cuisine régionale préparée sur place
- Salle de restaurant spacieuse et lumineuse

Accès facilité à la vie sociale

Animations quotidiennes et ateliers créatifs

Minibus à disposition des résidents pour sorties et voyages

Espaces de vie à disposition pour accueillir ses proches

Etat de l'ensemble

Le diagnostic global établi en date du 30 mai 2018 indique que le bâtiment est convenablement entretenu par l'exploitant. Il a été repéré des éléments nécessitant des travaux que l'exploitant s'est engagé à prendre en charge.

Concernant la prise en charge des travaux art. 606 et art. 605 : application de la Loi Pinel

II. La Situation

Ville : **LHERM**
Nombre d'habitants : **3 597**



Département : **Haute-Garonne**
Région : **Occitanie**

À 10 km à l'Ouest de Muret et à 30 km au Sud-Ouest de Toulouse, la commune de LHERM, dotée d'un centre-ville de charme avec une église et une chapelle classées aux monuments historiques a su conjuguer authenticité avec modernité et dynamisme grâce à la construction de nouvelles résidences pavillonnaires, villas et équipements collectifs.

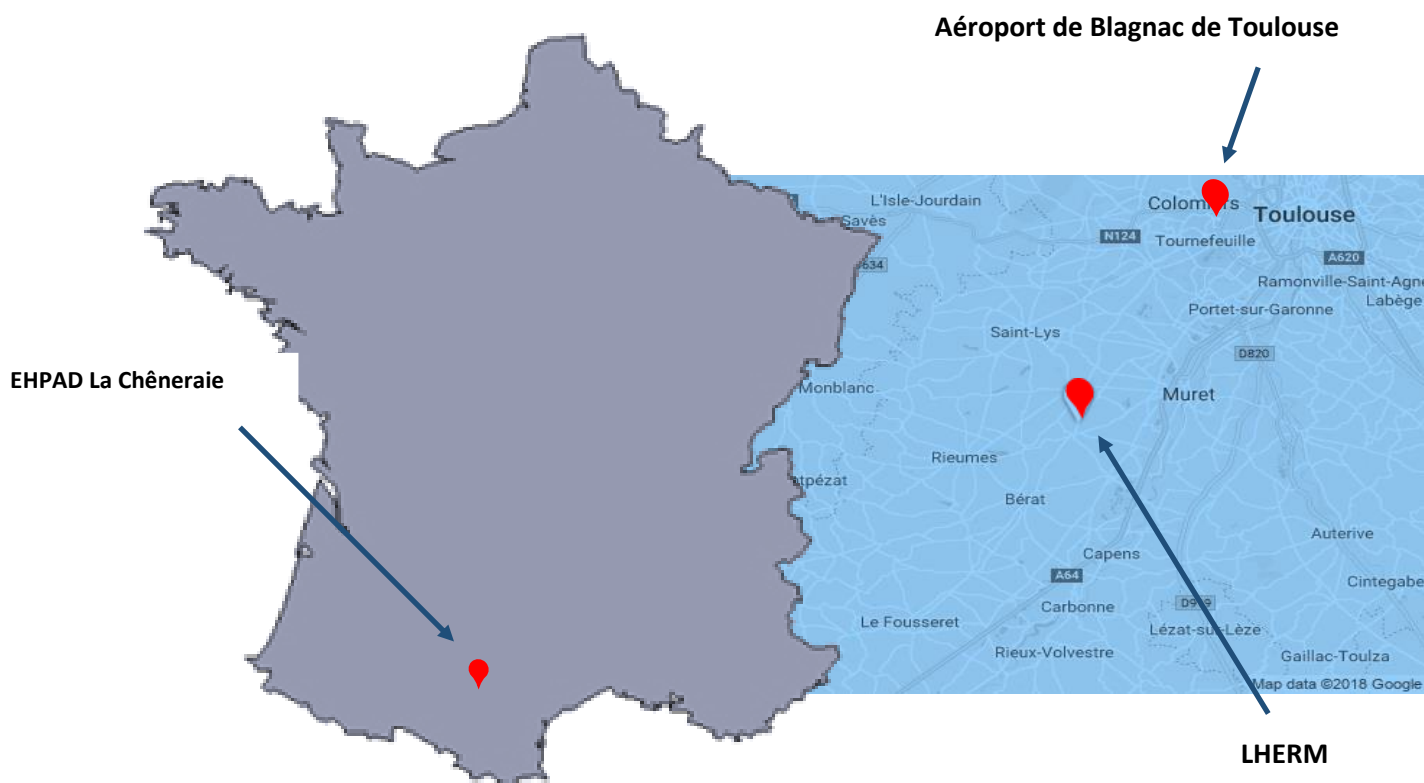
Le rapide développement économique et démographique de l'agglomération toulousaine impacte la démographie de la ville puisque LHERM compte actuellement 3 597 habitants contre 2 500 au début des années 2000.

L'activité agricole se poursuit à travers plusieurs grandes exploitations céréalières mais l'essentiel de l'activité économique de la Commune est une activité de services. De très nombreux résidents travaillent dans les zones industrielles et commerciales de l'agglomération toulousaine.

Les atouts culturels et patrimoniaux de la ville reposent en grande partie sur ses châteaux (illustré par le blason de la ville).

Enfin, les nombreuses activités socio-professionnelles (hôteliers, logeurs, restaurateurs, commerçants...), mais aussi les sociétés de services de santé particulièrement présentes sur la commune (ambulances, chirurgiens-dentistes, kinés, ostéopathes, podologue-pédicure...), garantissent la présence de corps médical pour la résidence.

LHERM en France



Desserte en transport en commun :

En provenance du Nord, de l'Est, de l'Ouest, de la région Parisienne, deux possibilités :

TGV PARIS AUSTERLITZ - TOULOUSE : 6 heures 40 minutes

Aéroport D'ORLY – TOULOUSE Matabiau : 1 heure 10 minutes

Des gares de TOULOUSE, un service de cars assure la liaison

Accès routiers :

A 64 qui relie TARBES à TOULOUSE (via la D43) située à 10 km / 12 minutes en voiture

A 62, qui relie BORDEAUX à TOULOUSE situé à 42 km / 40 minutes en voiture

A 20, qui relie TOULOUSE à VIERZON, puis l'A71 en direction D'ORLEANS et PARIS, située à 70 km / 53 min en voiture

Distances :

- CHU Hôpital Rangueil de Toulouse : 30 km / 37 mn en voiture

- CHU Hôpital Purpan de Toulouse: 33 km / 35 mn en voiture

Localisation de départ	Distances	Temps de trajet (voiture)
LHERM centre	240 m	3 minutes (à pied)
Toulouse centre	30 km	39 minutes
Aéroport de Toulouse Blagnac	35 km	37 minutes
Bordeaux	270 km	2h 36 min
Barcelone	416 km	3h59 min
Paris	705 km	6h44

Source « Google Map ».

III – Le Bail commercial meublé

- Preneur : SAS LA CHENERAIE
- Activité du preneur : Hébergement médicalisé pour personnes âgées (code NAF : 8710A)
- Activités autorisées au titre du bail : Exploitant de résidence pour personnes âgées valides et dépendantes
- Régime : TVA à taux réduit
- Type de bail : Bail commercial meublé
- Durée : 10 ans ferme
- Prise d'effet : 1er octobre 2018
- Loyer annuel HT HC : 5,25 % de l'investissement hors frais d'acte de vente
- Charges refacturables : Loi Pinel avec notamment la TF, les Charges de copropriété, l'assurance bailleur et les honoraires de gestion technique
- Paiement trimestriel terme à échoir
- Indexation annuelle au 1er octobre sur l'indice ILC
- Indice de référence : ILC 2T2018 (connu au 01/10/2018)

Le loyer global pour les 81 lots est de 492 000€ HT/HC et charges comprise (Taxe Foncière et charges de copropriété) de 507 818 €. Le poids du loyer représente 14% du CA réalisé en 2017.

Sachant que pour des EHPAD, les ratios retenus par la profession* sont les suivants :

* (source expertise BNP Paribas Expertise 31 05 2016)

- La valeur locative des murs d'un l'établissement est généralement comprise entre 10 et 18 % du CA H.T.

- Les loyers de plus de 15 % du CA concernent essentiellement des établissements récents

■ IV. L'Exploitant

La SAS la Chêneraie est une filiale à 100% dédiée du groupe OMEGA, créée pour gérer l'activité du Domaine de la Chêneraie. Cette société au capital de 52.500 € dégage un résultat net de 185.262 € sur l'exercice 2017.

Présentation du Groupe OMEGA :

- Groupe créé en 1997 à la suite d'une acquisition d'une clinique de « *soins de suite et de réadaptation* » sur la région Toulousaine, le groupe existe sous sa forme actuelle depuis 2001.
- OMEGA est un groupe français, qui gère actuellement **14 EHPAD** dont 12 en France et 2 en Espagne (Valencia)
- Le groupe a créé de nouvelles structures il y a plusieurs années, afin de diversifier son activité :
 - o OMEGADES : Société de gestion de résidences seniors en cours de démarrage
 - o AUTONOMIADOM : Société de services à la personne orientée notamment sur les services à domicile à destination des personnes âgées
 - o DOM'SANTE : société de vente et de location de matériel médical

Chiffres clés de la filiale Preneur : SAS la Chêneraie au 31 décembre 2017 :

- Produits d'exploitation : 3.758 K€ (dont 2.508 K€ de Chiffres d'Affaires et 1.160 K€ de subventions d'exploitation), soit une hausse de + 2.48 % par rapport à 2016
- Résultat d'Exploitation : 185 K€
- Résultat Courant avant Impôts : 183 K€

La SAS la Chêneraie réalise un bénéfice de 158.760 euros.

Le taux d'occupation sur l'année 2017 est de 99 %.



V – Gestion de la copropriété

Conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, tout immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes doit répondre aux règles de la copropriété. Ainsi tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété. La nomination d'un syndic, bénévole ou professionnel, est obligatoire.

Afin de se prémunir de tous risques affectant la copropriété, il reste préférable de nommer un syndic Professionnel ; celui-ci doit remplir les conditions suivantes :

- Justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement des fonds gérés par le syndic
- Justifier d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle
- Posséder une carte professionnelle de "*gestion immobilière*" délivrée par la Préfecture

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires, il est élu par une décision lors d'une assemblée générale. Il est notamment tenu de gérer l'administration et les finances de la copropriété.

Le cabinet SMARTSTONE respecte évidemment, les conditions précitées, puisqu'il dispose des éléments suivants :

- Garantie financière : compagnie européenne de garanties et de cautions à hauteur de 380.000 €
- Responsabilité Civile Professionnelle : GENERALI police AL 591311
- Carte professionnelle n ° CPI 7501 2015 000 002 306 pour les activités Syndic de copropriété, gestion immobilière, Transaction délivrées par la CCI Paris Ile de France

Coordonnées du Syndic :

Coordonnées du Syndic :

Cabinet SMARTSTONE

10 rue Jean Giraudoux

75116 - Paris

Téléphone : 01 82 28 51 91 - Télécopie : 01 82 28 51 99

Dossier suivi par Madame Christine Gambier

Mail : cgambier@smartstone.im

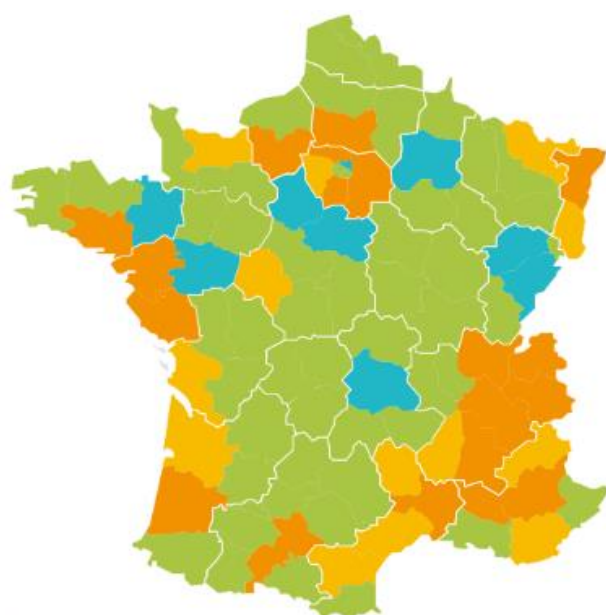
VI – Etude des facteurs démographiques

L'analyse des facteurs démographiques français (cf. cartographie ci-dessous) dénote un constat flagrant : le besoin en lits médicalisés en EHPAD ne devrait, à priori, qu'augmenter dans les années à venir et tout particulièrement au sein du département de la Haute Garonne.

Les taux d'occupation sur l'actif devrait donc, rester élevés ou atteindre, à terme, 100% d'occupation.

Evolution des plus de 80 ans entre 2012 et 2040

Estimation du besoin de lits en EHPAD en 2040



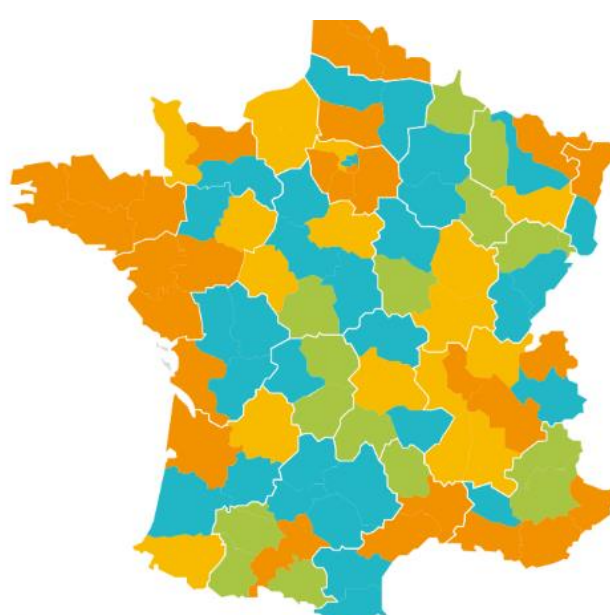
Légende:

- de 94%

de 100% à 110%

de 94% à 100%

+ de 110%



Légende:

- de 2500 lits

de 2500 à 5000 lits

de 5000 à 7500 lits

+ de 7500 lits

Sources : INSEE et DRESS

L'INSEE démontre à travers cette étude, que les éléments démographiques sont et seront favorables pour l'exploitation et qu'ils viendront donc sécuriser les futurs taux d'occupation de votre Preneur.

L'ensemble des risques liés à l'exploitation apparaissent donc particulièrement faibles à court comme à long terme.

VII – Etude de la concurrence

Diaporama des différents établissements concurrents de l'EHPAD sur un rayon de 20 km :

- 5 établissements proches de La Chêneraie, seul 2 d'entre eux possèdent une unité spéciale Alzheimer (9 et 15 chambres vs 17).

- 5 établissements proches de La Chêneraie, sont des établissements publics

Sur la totalité de ces établissements, La Chêneraie est celle pour laquelle, l'ensemble les employés sont les plus nombreux et donc les plus disponibles pour leurs patients (ces éléments sont détaillés dans la section ETP ci-après).

En termes de tarification, La Chêneraie propose des prix cohérents avec ses prestations et cela se démontre par la note qui lui a été attribué par le site « Maison de retraite sélection » (avec une note de 8,5/10), mais aussi et surtout, par le biais d'un taux d'occupation moyen proche de 100 % sur l'année 2017.

Notons qu'un psychomotricien est aussi présent sur le clos de l'Orchidée (pour un ETP de 1,1), contrairement à ses concurrents. Ce professionnel spécialisé, permet d'attirer des patients ayant des besoins de médicalisation particuliers que les autres EHPAD ne peuvent satisfaire.

Etude de la concurrence - La Chêneraie - 2016/2017																		
Dénomination	Indépendant/ Franchisé/Public	Situation			Nombre de lits	Tarification *		Salariés ETP					Superficie moyenne des chambres simple	Nombre de chambres		Alzheimer		Notes internet
		Adresse	Ville	Distance avec la Chêneraie		Journalière	Mensuelle	Médecin	Infirmière	Aide- soignant	Animateur	Psy		simple	double	Compris	Nb de lits	
La Chêneraie	Groupe Oméga	230 chemin de la Chêneraie	31600 Lherm	-	81 lits	80,97 €	2 429,10 €	0,5	6	20	1	1	20 m ²	81	-	Oui	17	8,5
La Prade	Public	250, chemin du Hangas	31370 Rieumes	10,5 km	67 lits	73,37 €	2 201,10 €	0,15	3	15	1	0,15	20 m ²	63	2	Oui	15	8
Le Castelet	Public	1, rue Pierre Fons	31600 Muret	12 km	80 lits	58,06 €	1 741,80 €	0,4	5	NC	1	-	17 m ²	50	15	Non	-	9
Robert Debré	Public	116 avenue Louis Pasteur	31600 Muret	13 km	53 lits	73,91 €	2 217,30 €	NC	NC	NC	NC	NC	20 m ²	60		Oui	9	7,5
Maréchal Leclerc	Privé	774, avenue du 19 Mars 1962	31470 Saint-Lys	15 km	84 lits	58,25 €	1 747,50 €	0,5	6	NC	1	-	20 m ²	76	4	Non	-	7
Les Rossignols	Domus VI	1086, route de Saint-Thomas	31470 Saint-Lys	16 km	90 lits	71,11 €	2 133,30 €	0,3	6	NC	1	0,5	20 m ²	84	3	Non	-	9

Les chiffres concernant la concurrence, proviennent de plusieurs sources internet, dont l'actualisation a été réalisée en avril 2017 (essentiel-autonomie.humanis.com, maison-retraite-sélection.fr, ainsi que des sites officiels des établissements) et sont donc à considérer sous cette réserve. Ceux de l'EHPAD du Clos de l'Armagnac sont vérifiés à l'aide des éléments communiqués par l'exploitant

* Tarification minimum appliquée par les Exploitants

Il existe un écart de prix entre la résidence et ses voisins, mais cela ne représente pas un facteur de risque compte tenu de la cohérence entre le rapport prix/prestations. A ce stade de l'investissement, il n'existe pas de risque lié à la concurrence.

La Chêneraie enregistre des équivalents temps plein plus que favorables, comparativement à ses « concurrents » directes. Ces ratios expriment l'accompagnement au quotidien des patients. Par conséquent, plus ces derniers sont importants et plus l'image de marque du site va en s'améliorant. Cela entraîne logiquement une amélioration des taux d'occupation et donc une baisse des risques locatifs.

Synthèse des forces et des faiblesses de l'actif

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abords de l'actif agréable ▪ Bon état général du site ▪ Qualité de l'exploitant ▪ Taux d'occupation ▪ Zone Alzheimer (17 chambres) ▪ Environnement propice et adapté pour un EHPAD 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas d'accès à l'établissement avec une navette compte tenu de l'éloignement des métropoles les plus proches
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Facteurs démographiques favorables à l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque d'exploitation lié à un éventuel manque de professionnels de la santé (long terme)

Avertissement :

Un investissement dans un programme immobilier requiert une mise en garde de l'investisseur sur différents aspects :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend du patrimoine personnel du futur acquéreur, de son horizon de placement et de son aptitude à prendre des risques spécifiques liés à ce type d'investissements.
- La durée du placement car il s'agit d'un placement à long terme.

La rentabilité d'un tel placement est, notamment, fonction :

- Des loyers qui seront versés. Le versement de ces loyers n'est pas garanti et peut évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions d'exploitation des immeubles et des valeurs locatives de marché.
- Du montant du prix de vente perçu au moment de la revente du bien. Ce montant n'est pas garanti et peut dépendre de plusieurs facteurs clés dont l'évolution du marché immobilier, la qualité intrinsèque du bien, et sa liquidité sur la durée du placement.

Nous contacter

Distribution

M. Arnaud LE PRINCE – 01.42.25.92.14. – aleprince@eleusiscapital.fr

Responsable Relation Clientèle

Mme Cécile LEBLANC – 01.75.44.66.60. – cleblanc@eleusiscapital.fr

Front et Middle Office

Mme Justine LE DENMAT – 01.42.25.92.05. – jledenmat@eleusiscapital.fr

La société Otem Investment Management, filiale de la société de gestion de portefeuilles Eleusis Capital, est une SAS au capital de 145 254 € dont le siège est au 39 rue de la Bienfaisance à Paris 75008, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 443 409 289, spécialisée en transaction sur immeubles et fonds de commerce, montage de projets mobiliers ou immobiliers et titulaire de la carte Transaction n°CPI 7501 2016 000 017 595.

Eleusis Capital crée, développe et gère pour des clients privés ou des investisseurs institutionnels des fonds d'investissements alternatifs à sous-jacent exclusivement immobilier.

Cette structure détient en outre l'Actifs, structure d'Asset et de Property Management, ainsi que 51% de la société Camorel, qui développe les activités de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée et d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Eleusis Capital est agréé en date du 17 février 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers (SGP N°15000017).