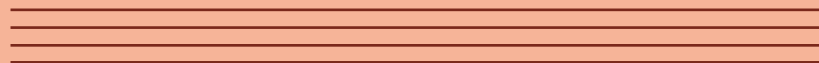


Languedoc-Roussillon
Villeveyrac (34) – Pays de Montpellier



LES ROMARINS
EHPAD



Un marché offrant une excellente rentabilité

Le contexte actuel et à venir annonce une amélioration des conditions de vie et un allongement de la durée de vie.

Les chiffres en sont la preuve : à l'horizon 2040, la population des 75 ans et plus sera multipliée par 2,5 pour atteindre plus de 10 millions (source Insee).



Un besoin en constante augmentation : 1,2 million de personnes âgées dépendantes en 2040

Avec déjà plus de 650 000 personnes âgées dépendantes et une demande qui ne cesse d'augmenter, l'important besoin en structures d'accueil conforte le marché des établissements spécialisés dans sa position de segment non seulement porteur mais également pérenne.

Un investissement 100% fiable

L'offre en établissements spécialisés étant inférieure à la demande avec des besoins en lits estimés à plus de 7 500 par an, les chambres en EHPAD constituent donc un support plus que fiable et ouvrant de solides perspectives de développement au long terme.

Le marché est donc propice à l'investissement, notamment grâce à un rendement parmi les plus élevés dans le domaine des résidences de

services. L'un des avantages est que **l'investisseur ne s'occupe ni de la location, ni de l'entretien. Il signe un bail avec une société exploitante, qui lui verse un loyer en retour.** Ces investissements sont éligibles au dispositif de Loueur en Meublé (LMNP ou LMP). L'investisseur étant assimilé à un « commerçant » il bénéficie des amortissements du bâti et des meubles qui permettent d'éviter la fiscalité sur les revenus.

Grâce au cadre fiscal particulièrement attractif mis en place par l'Etat, l'EHPAD vous offre une solution d'investissement qui s'adaptera à vos objectifs de défiscalisation et vous permettra de vous constituer des revenus complémentaires garantis (retraite). Une solution sur mesure pour des compléments de revenus non seulement réguliers et pérennes mais également défiscalisés.



“ Compte tenu des perspectives démographiques et de l'importance de la demande dans le Languedoc-Roussillon, les résidences EHPAD constituent donc un investissement particulièrement sûr. ”



LANGUEDOC-ROUSSILLON

Un marché très porteur pour votre investissement



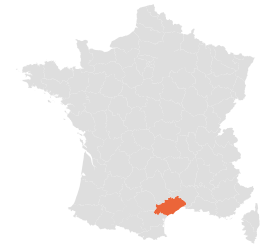
Étang de Thau

En 2030, le Languedoc-Roussillon compterait 89 300 personnes âgées ayant besoin d'aide pour accomplir les actes essentiels de la vie courante, si les tendances démographiques récentes se prolongeaient. Le nombre de personnes âgées considérées comme dépendantes augmenterait ainsi de +1,8 % par an en moyenne à compter de 2010. **Cette croissance serait légèrement supérieure à la moyenne nationale** (+1,7 % par an) en raison d'un vieillissement plus marqué des languedociens, dû aux effets générationnels et aux gains d'espérance de vie. Un autre élément influent, difficile à prévoir à l'heure actuelle, est l'évolution de l'état de santé de la population : évolution de pathologies invalidantes de type Alzheimer, effet des facteurs sociaux et environnementaux sur la santé.

Source : Agence Régionale de Santé du Languedoc-Roussillon (ARS).

Un emplacement idéal et au calme :

Situé au cœur du bassin de Thau, proche de Montpellier et de Sète



Adresse : 40 Rue des Oliviers 34560 Villeveyrac



Centre-ville de Montpellier et Béziers à 35 minutes. Sète et son ravissant port de pêche ne sont qu'à 20 minutes. Pézenas, la ville de Molière est à 10 minutes.

Un établissement de qualité

LES ROMARINS EHPAD

Ouvert depuis 2010, l'EHPAD Les Romarins dispose d'une capacité de 64 chambres simples dont la surface est de 20m² en moyenne, prix à partir de 107 000€.

Les Romarins est un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), structuré en petites unités familiales et chaleureuses.

Il fait partie des nombreux établissements, dernière génération, ayant ouvert dans le département, et qui donnent aux structures d'accueil des personnes âgées, une autre image. Son bâtiment moderne de deux niveaux, divisé en quatre unités est une vraie réussite.

L'établissement peut accueillir à la fois des personnes âgées de plus de 60 ans valides, semi-valides, dépendantes, ainsi que des résidents « confus désorientés ». La structure propose également 2 places d'accueil temporaire, adaptées à une convalescence après hospitalisation et 3 places d'accueil de jour dans le but de soulager les familles ou pour éviter l'isolement.

Humanisé, fonctionnel, aux normes, il propose une hôtellerie de grande qualité avec des chambres individuelles de 20m² personnalisables, colorées et chaleureuses, dotées de tout le confort moderne nécessaire à la bonne prise en charge du résident : climatisation, lit médicalisé, appel malade, salle de bain et sanitaires privatifs, télévision écran plasma, téléphone, accès internet en Wifi, dispositif de manutention.



Prestations

Les résidents des Romarins bénéficient de l'attention et des soins d'un personnel disponible à tout moment : médecins, infirmières, aides-soignants, kinésithérapeutes, ergothérapeutes, auxiliaires de vie, animateurs. Un salon de coiffure, une salle de kinésithérapie, des petits salons cosy, des espaces verts aménagés, assurent aux résidents un lieu de vie adapté, convivial et sécurisé.

De très nombreux lieux de vie ont été pensés pour le bien être des résidents : un jardin aménagé, de terrasses, le tout dans une décoration superbe et des couleurs soignées. Il bénéficie d'un standing haut de gamme.

Une équipe comprenant :

Des médecins libéraux, un médecin coordonnateur, des infirmières, des kinésithérapeutes, des orthophonistes, une cadre IDE, un psychologue, un ergothérapeute, des aides-soignantes, des infirmiers, des agents de service hospitalier, une gouvernante, un agent technique, une secrétaire, une assistante de direction, un directeur, un animateur, un service de télémédecine en cardiologie et visio-gériatrie sur site.



Spécialités

Une unité protégée de 10 lits reçoit les personnes désorientées ou Alzheimer, avec des lieux spécifiques et un jardin sécurisé. L'équipe pluridisciplinaire comprend un psychologue à demeure (2 jours/semaine), un kiné, et un ergothérapeute. Une animatrice organise des activités régulièrement et chaque résident dispose d'un projet de vie personnalisé.

LES ROMARINS
E H P A D

Villeveyrac

un produit d'investissement
IMMANQUABLE

Une **situation privilégiée** à seulement quelques minutes du Bassin de Thau

Un cadre de vie typiquement provençal et particulièrement agréable

Une rentabilité très attractive de **4,85 % HT/HT**



98.15%
Taux d'occupation
moyen
de 2011 à 2014

UN INVESTISSEMENT SÛR ET RENTABLE



> L'exploitant : **le Groupe Clinipole**

Créé par le Docteur Serge Constantin et Olivier Constantin en 1967, le Groupe Clinipole s'est structuré pour devenir un acteur incontournable de la santé en Languedoc-Roussillon. Il est aujourd'hui le deuxième groupe de soins privés en Languedoc-Roussillon. Le Groupe Clinipole compte 15 établissements (Hérault, Gard) couvrant la plupart des disciplines médicales et privilégiant la complémentarité de l'offre de soins pour une meilleure prise en charge du patient. Il regroupe des établissements de Médecine Chirurgies Obstétrique (MCO), de Psychiatrie, de Soins de Suite et Réadaptation (SSR), d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Il intègre aussi une société d'Ambulances (FCP Ambulances St Jean).



Chiffres clés

15 entités

900 salariés

530 places d'hospitalisation

Plus de 200 médecins toutes spécialités

Chiffre d'affaires : + de 80 M€

Le fonctionnement de l'investissement locatif

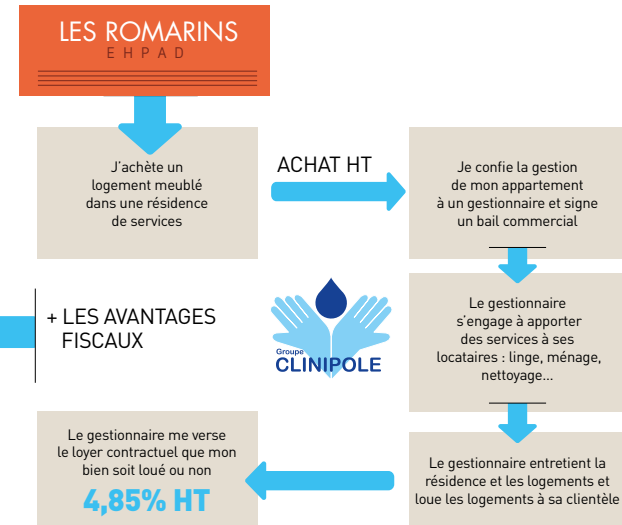


Les avantages

- Des revenus complémentaires défiscalisés et sans contraintes.
- La constitution d'un patrimoine pour une retraite plus tranquille.
- Des revenus plus conséquents pour pouvoir protéger sa famille.
- Indexation des loyers afin de pérenniser la rentabilité en cas d'inflation.

CHOISISSEZ ENTRE :
LMNP CLASSIQUE

- Récupération de la TVA
- Revenus locatifs de nature BIC
- Amortissements du bâti et des meubles permettant de neutraliser fiscalement les revenus locatifs



Au terme de votre financement vous générez des revenus locatifs sécurisés

En choisissant d'investir dans l'EHPAD Les Romarins, vous avez la garantie de vous constituer un patrimoine solide :

- Une région avec une demande croissante d'hébergements spécialisés
- Un rendement exceptionnel de 4,85% HT/HT.
- Un actif immobilier rentable dans le Sud de la France.
- Vous n'avez aucun frais de gestion locative : une opération immobilière sécurisée avec un exploitant professionnel reconnu.

Cet investissement vous permet de compléter vos revenus en investissant dans un logement locatif meublé. De cette façon, les loyers perçus vous constituent un patrimoine de valeur qui vous aidera à préparer votre retraite et à protéger votre famille.

Bien être
Qualité de vie
Ville paisible



Convivialité
Proximité



Soleil
Paysage
Patrimoine



LES ROMARINS

E H P A D

Villeveyrac (34)
LANGUEDOC-ROUSSILLON
Pays de Montpellier



Fixe : 0 811 14 34 34
Mobile : 06 17 32 72 34
www.immo-seniors-clinipole.fr