

Le Gestionnaire

RESIDEA



Présentation:

La société RESIDEA est administrée par Mr Jean Robert Levy, un professionnel reconnu dans la gestion de résidences services.

De 1996 à 2000, il occupe le poste de PDG majoritaire du groupe QUALISANTE (45 M € de CA, plus de 1000 salariés). Puis, il cède son groupe à MEDICA, filiale de la caisse des dépôts et consignation.

Aujourd'hui, Mr LEVY est à la tête du groupe PROBONO (dont il en est d'ailleurs le fondateur), au capital de 1 000 000 €.

Enfin, Mr LEVY a pris récemment l'administration de la société Méditerranée Seniors, qui va devenir filiale de PROBONO.

Développement commercial:

Située dans un secteur prometteur où la demande est toujours croissante, RESIDEA, qui gère près de 500 lits, développe chaque année de nouvelles résidences. (12 établissements supplémentaires prévus dans les cinq ans, dont 600 lits en acquisition dans les 12 mois à venir). D'ici à trois ans, le groupe prévoit de gérer plus de 1 500 lits.

Son positionnement, axée sur la recherche de bien être, permet de répondre aux besoins de qualité, d'excellence et d'innovation en matière de résidences services, sur un secteur où en France il n'y a pas assez d'offres pour répondre à une demande toujours croissante. Son management, très solide et compétent, lui permet une grande adaptabilité et lui donne la capacité nécessaire pour réaliser son plan de croissance.

RESIDEA



Les Résidences:

RESIDENCE DU LAC, à TOSNY (28)

150 lits

CA 2006: 4 418 000 € - Résultat 2006: 357 000 €

CA 2007: 4 433 000 € - Résultat 2007: 385 000 € *

L'ESPACE CLAIRIERE , à Nice (06)

100 lits: 65 en EHPAD, et 35 en Résidences Services

CA 2006: 4 432 000 € - Résultat 2006: 305 000 €

CA 2007: 4 658 000 € - Résultat 2007: 380 000 € *

LES TAMARIS, à St LEU LA FORET (95)

65 lits, dont 20 livrés en Mars 2007

CA 2006: 1 598 000 € - Résultat 2006: 45 000 €

CA 2007: 1 750 000 € - Résultat 2007 : 125 000 € *

DOMAINE DE ST PRY, à ST Prix (95)

96 lits dont 45 livré en Juin 2007

CA 2006: 2 144 000 € - Résultat 2006: 126 000 €

CA 2007: 2 200 000 € - Résultat 2007 : 142 000 € *

LE BOIS JOLI, à GRIGNY (91)

109 lits - Livrée Décembre 2006

CA 2006: 2 869 000 € - Résultat 2006: - 80 000 € (Année de la reprise et de l'ouverture de l'extension: reprise difficile et remise à plat de la gestion)

CA 2007: 3 850 000 € - Résultat 2007: 307 000 € *

* 2007: chiffres prévisionnels

La formule de Bail



Gestion:

- Rentabilité locative: 4,50 % par an HT/HT
- Prise d'effet juridique et commercial du Bail: Au lendemain de la livraison de la résidence.
- Durée du bail: 11 ans et 9 mois (sans possibilité de résiliation triennale)

Renouvellement du bail : à la fin de la première durée, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de 11 ans et 9 mois, avec faculté pour le preneur de donner congé à chaque période triennale.

Loyers:

- Paiement: Trimestriel à terme échu le 10 du mois suivant
Paiement à terme échu, effectué en TTC (avec TVA à 5.5%), au prorata temporis)
- Indexation: Triennale (au 1^{er} Janvier de chaque période)
En fonction de l'indice IRL, dans une limite de 50 % de l'évolution de l'indice.