

## **ANNEXE 1 : Les références de Your Care Consult**

Your Care Consult [www.yourcare.eu](http://www.yourcare.eu) est une société de conseil fondée en 2009 par un ancien investisseur en technologie médicale en EMEA et en immobilier de santé pan-européen chez GE. Nous avons des bureaux à Paris, Berlin, Milan, Bruxelles et Madrid.

Your Care Consult est une société dont l'activité principale est le Conseil intégré dans les secteurs de l'Immobilier et de la Santé, en France et à l'étranger et notamment:

**Conseil stratégique des acteurs du secteur de la santé** : externalisation immobilière, M&A, conseil stratégique et opérationnel des exploitants (maisons de retraite et pour seniors centres de santé & maisons médicales, hôpitaux, cliniques, laboratoires médicaux) concernant l'identification des relais de croissance & montage de dossier d'autorisations

**Conseil d'investisseurs immobiliers** : recherche d'immobilier de santé (notamment murs d'EHPAD et cliniques) pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés, accompagnement lors d'audits immobiliers, carve-out, cession

**Conseil d'investisseurs financiers** : Veille marché, sourcing d'opportunités, conseil M&A

**Conseil en technologie et financement** : M&A pour les fabricants de technologie immobilière (proptech) et matériel médical (medtech), assistance dans l'identification et le déploiement de technologies innovantes auprès des exploitants et recherche de financement de l'équipement

Durant les 10 dernières années, Your Care Consult a conseillé des exploitants privés et publics d'hôpitaux et cliniques, de maisons de retraite et de résidences seniors, de laboratoires d'analyse médicale & de fabricants d'équipement, ainsi que des investisseurs financiers et immobiliers, essentiellement en France & en Allemagne, concernant les trois types de missions suivantes:

### **Transactions**

Your Care Consult est intervenue, en tant que conseil, sur plus de €6Mds de transactions dans le secteur de la santé et notamment sur :

- En cours : cession de deux hôtels de province murs et fonds
- En cours : conseil d'un investisseur pour l'acquisition d'un portefeuille d'immobilier de maisons de retraite allemandes
- En cours : conseil d'un investisseur pour l'acquisition des murs d'une résidence senior en province
- En cours: conseil d'un investisseur immobilier concernant un portefeuille de murs de maisons de retraite à construire en Espagne
- En cours: conseil d'un exploitant italien MCO concernant l'externalisation immobilière de 3 hôpitaux
- En cours: conseil d'un exploitant MCO concernant la cession des murs d'une clinique vide en province
- En cours: cession des murs de deux centres de radiothérapie roumains
- En cours : mandat d'acquisition d'exploitation de résidences seniors en France
- Cession de l'exploitant allemand de maisons de retraite Mohring à Alloheim
- Implantation de l'exploitant Steva sur un foncier à Deauville pour construction d'une résidence senior

- Conseil de la SCPI Pierval Santé pour l'acquisition des murs de l'EHPAD de Genthin (Allemagne)
- Conseil de la foncière Icade Santé pour l'investissement dans un fonds italien investissant dans les murs de 8 maisons de retraite italiennes pour €124M
- Conseil de l'asset manager santé allemand Aviarent dans son rapprochement avec Primonial REIM
- Cession d'un immeuble italien à un exploitant pour reconversion en maison de retraite médicalisée
- Acquisition des murs de 3 EHPADs français et 5 maisons de retraites médicalisées allemandes par la SCPI Pierval Santé
- Transactions murs et fonds : cession murs et fonds de la clinique Milan à Paris, acquisition par Maisons de Famille de 2 Ehpads murs et fonds près de Toulon
- Valorisation d'établissements de santé: valorisation murs et fonds d'une clinique (PSLV), des murs d'un Ehpads (Senior Concept), des murs de 7 cliniques psychiatriques au Royaume-Uni (exploitant français), avis de valeur concernant les murs de 75 actifs sanitaires et médico-sociaux y c résidences seniors services
- Vente de murs de cliniques : 15 murs de cliniques exploitées et vendues par Médi-Partenaires et acquis par Icade Santé, 5 murs de cliniques exploitées par Générale de Santé et vendues par Gecimed, murs libres de la clinique de Médi-Partenaires à Bordeaux Mérignac transformés en EHPAD. Externalisation immobilière d'un laboratoire parisien d'analyses médicales exploité par Biomnis
- Montage du dossier d'autorisation pour la reprise de la Clinique du Bien Naître par le centre de santé Santé Media

## Etudes

Your Care Consult a effectué des études notamment pour les clients suivants :

- Investisseur financier américain: étude du marché italien des exploitants de services santé & senior
- Groupe Korian: étude d'implantation d'une cinquantaine de résidences seniors en France
- Aedifica: études sur les marchés de l'immobilier de santé en Autriche, Italie et Espagne
- Swisslife REIM: études sur les marchés de l'immobilier de santé en Belgique, PaysBas et Espagne
- Investisseur immobilier sur stratégie pan-européenne (Allemagne, Belgique, Espagne, Italie, Royaume-Uni) d'investissement dans l'immobilier de santé
- Allianz & Icade Santé: étude sur le marché allemand de la santé et de l'immobilier de santé
- Swisslife REIM: études sur les marchés de l'immobilier de santé en Belgique, PaysBas et Espagne
- Investisseur immobilier sur stratégie pan-européenne (Allemagne, Belgique, Espagne, Italie, Royaume-Uni) d'investissement dans l'immobilier de santé
- Allianz & Icade Santé: étude sur le marché allemand de la santé et de l'immobilier de santé
- Swisslife REIM: comparaison entre les systèmes italien et français des maisons de retraite médicalisées
- AG RE: étude sur le marché espagnol de la santé et de l'immobilier de santé
- Allianz: comparaison entre les systèmes allemand et français des maisons de retraite médicalisées
- Un exploitant européen: étude sur le marché néerlandais de la santé et de l'immobilier de santé

- Centre Hospitalier de Versailles: analyse de valorisation d'une partie du patrimoine immobilier du Centre Hospitalier de Versailles avec analyse des sorties possibles en résidence senior (dont bilan promoteur)
- Etablissement Public Hôpital Simone Veil (Groupement Hospitalier Eaubonne-Montmorency) : chiffrage de la cession d'un bâtiment à déclassifier avec reconversion en résidence senior et recherche d'exploitant
- Agora (promoteur immobilier luxembourgeois): évaluation de la candidature d'exploitants pour exploiter une nouvelle maison de repos au Luxembourg
- Un investisseur financier asiatique: analyse du secteur du MCO français
- Citi: consultation sur le système de santé français
- Coleman : consultation sur le système de santé français
- CLSA : consultation sur les marchés français et allemands des cliniques MCO et des laboratoires d'analyse médicale
- Un exploitant et un investisseur immobilier: étude en profondeur du marché français de la santé sanitaire et médico-social
- Nous publions chaque année un rapport sur les marchés de santé dans les pays suivants: Allemagne, Belgique, Canada, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Etats-Unis
- Nous sommes également formateurs sur l'immobilier de santé français et européen, en partenariat avec LesEchosFORMATION

### **Due diligence sectorielle, opérationnelle, financière et immobilière**

Your Care Consult a effectué des due diligences commerciales notamment pour le compte de:

- En cours : conseil d'un investisseur immobilier dans l'étude de l'acquisition de murs d'une maison de retraite espagnole
- En cours : conseil d'un investisseur immobilier dans l'étude de l'acquisition de murs de maisons de retraite italiennes
- En cours : conseil d'un investisseur immobilier dans l'étude de l'acquisition des murs de 3 résidences services senior en France
- Three Stones : due diligence commerciale concernant l'acquisition des murs d'une maison de retraite & résidence senior à Dortmund
- CBRE : étude du marché luxembourgeois des maisons de retraite
- Blackrock: due diligence commerciale sur un portefeuille français d'EHPAD
- Vivalto Vie: due diligence technique immobilière (en partenariat avec Savills Aguirre Newman) concernant 6 EHPADs Portugais
- Vivalto Vie: due diligence technique immobilière (en partenariat avec Savills Aguirre Newman) concernant 4 EHPADs espagnoles près de Barcelone
- GIMV : valorisation des murs d'un portefeuille de 5 hôtels en province
- Vivalto Vie: due diligence technique immobilière (en partenariat avec Savills Aguirre Newman) concernant 3 EHPADs espagnoles près de Madrid
- Due diligence commerciale pour Silverfir sur l'immobilier de 3 EHPADs Italiens
- Visites d'actifs de 30 EHPADs anglais pour le compte d'un investisseur financier
- Axa : diagnostic sur un portefeuille de murs de 10 EHPADs français
- Icade Santé : diagnostic sur les murs d'un grand hôpital privé en province
- GIMV : due diligence immobilière sur les murs de l'établissement de soins thermal de Bagnols de l'Orne
- Consortium d'investisseurs Cofinimmo & Icade Santé sur le portefeuille immobilier mixte (sanitaire et médico-social y compris résidences seniors) de ~70 établissements de Gecimed
- La foncière Primonial REIM sur l'acquisition d'un portefeuille de ~68 EHPADs, résidences seniors et cliniques SSR allemandes vendues par Even Capital

- L'investisseur AXA REIM sur l'acquisition de trois portefeuilles d'EHPADs, résidences seniors et cliniques SSR allemandes
- L'exploitant français Vivalto Santé sur l'acquisition (non complétée) de 2 cliniques gériatrique et orthopédique allemandes
- Le trio d'investisseurs financiers FEF / Mubadala / MACSF concernant la prise de participation au capital du groupe de cliniques MCO Vivalto Santé
- L'investisseur financier PAI Partners concernant l'acquisition de la chaîne de maisons de retraite DomusVi (diagnostic immobilier)
- L'investisseur immobilier SCPI Pierval Santé concernant l'achat des murs de la Clinique Vignoli exploitée par Générale de Santé
- L'investisseur immobilier Primonial concernant l'achat des murs de la Clinique d'Aressy exploitée par Médi-Pôle-Partenaires
- Un investisseur privé anglais concernant l'achat des murs de deux maisons de retraite allemandes

Un investisseur institutionnel français concernant l'acquisition des murs en état futur d'achèvement d'une clinique MCO

Nous avons toujours livré nos études à nos clients en temps et en heure.

## **2. Les innovations**

Your Care Consult a innové dans l'immobilier de santé:

- Nous avons initié et co-organisé le MIPIM Healthcare et sommes depuis 2011 le partenaire du MIPIM concernant l'immobilier de santé
- Nous publions tous les ans un rapport sur l'immobilier de santé pour les pays suivants: Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Etats-Unis & Canada et avons été les premiers en 2014 à chiffrer le marché de l'investissement en immobilier de santé européen
- Nous avons été les premiers à organiser une formation sur l'immobilier de santé pan-européen, que nous donnons tous les trimestres à Paris en français sous l'égide des EchosFormation

## **3. Equipe**

L'équipe parisienne de Your Care Consult est la suivante:

- Stéphane Pichon, associé gérant fondateur de Your Care Consult depuis octobre 2009, membre de la RICS
- David Alberti, Associate
- Fatoumata Diakité, Analyste
- Mehdi Berrada, Analyste Junior

Nous avons également des bureaux à l'étranger en

- Italie : dirigé par Andrea Minciarelli, Directeur Senior
- Espagne : dirigé par José-Enrique Calderon, Directeur Senior
- Allemagne
- Belgique