



长享瑞月报

2019年6月（总第20期）

行业趋势

Ventas 与合作伙伴 LGM 计划在新市场扩张业务

作者：Tim Regan

与 Ventas（纽约证券交易所代码：VTR）建立股权合作伙伴关系后，来自魁北克的养老社区开发及运营商 Le Groupe Maurice（LGM）计划加强其在魁北克省的业务，并可能在其他省份也开展业务。

6月3日，总部位于芝加哥的 Ventas 同意通过 85% - 15% 的股权合作收购 LGM 的 31 个现有房产和 4 个开发项目，投资组合总价值 18 亿美元。

随着 Ventas 的加入，LGM 将继续专注于其在魁北克城市地区开发和运营养老社区的核心业务。该公司计划每年在其投资组合中增加两到四个新开发项目。2019 年已经启动了四个开发项目。

与美国一样，加拿大老年人口数量每年都在增加。该公司创始人兼总裁 Luc Maurice 表示，魁北克省每年必须增加至少 6,000 套养老住房以满足不断上升的需求。LGM 的业务也可能很快扩展到魁北克以外。该公司已经确定了除魁北克以外的 20 个可能的地点以供未来发展，并且特别开始仔细研究安大略省。

莫里斯说：“[与 Ventas 一起]，我们将更好地在加拿大扩张业务。在我看来，未来非常光明。”

Ventas 首席执行官 Debra Cafaro 表示，对于 Ventas 来说，这笔交易代表了与优质运营商合作的机会，并为 Ventas 在加拿大提供了另一个立足点。Cafaro 在全国房地产投资信托协会（NAREIT）投资者会议上说：“我们认为，与 Le Groupe Maurice 合作将为我们提供持续增长的现金流以及魁北克市场的新增长平台。”

Cafaro 说，（该项目）5.5% 的资本化率对 Ventas 特别具有吸引力。“我们的购买价低于重置成本，5.5% 是一个很好的资本化率，单位估值对产品质量非常有利。”

LGM 的社区旨在吸引渴望社交环境，享受美好事物的中上收入阶层的老年人。它相信老年人应该像社会中的任何其他一样被对待，采取以人为本的理念，以相互合作和居民参与为核心。



Maurice 说：“我们倾向于吸引受过良好教育和喜欢享受生活的客户，并且他们相信可以通过 LGM 社区来改善自己生活方式。”

LGM 养老社区都是为了服务其所在的当地市场而建造。一般有 250 到 400 个单位，其中大多数是独立生活公寓或 Condo 式公寓。LGM 社区通常还有一个小型辅助生活部分 - 不超过 20 至 25 个单位。房型从一居室到三居室单位，租金通常在 1,500 加元到 5,000 加元之间，相当于约 1,120 美元和 3,730 美元。

LGM 社区的居民还可以使用一系列高档设施，如大型游泳池，海滨社区的真沙滩，运动中心，高尔夫模拟器和保龄球馆。在蒙特利尔等人口密集的大城市，也有 LGM 的养老社区，那里的购物，餐饮和医疗保健服务总是在附近。

对于 LGM 来说，该战略取得了成效。Maurice 表示，住户的平均居住时间为 7.3 年，过去十年的平均入住率为 97% 至 99%，平均入住年龄为 78 岁。

展望未来，LGM 面临的最大挑战是招聘和留住优秀员工。该公司仍希望依靠其在魁北克的知名度来寻找顶尖人才。Maurice 说：“我们的品牌认知度帮助很大，人们希望为一个声誉良好的组织工作。”

原文链接：

<https://seniorhousingnews.com/2019/06/04/new-ventas-partner-le-groupe-maurice-plans-expansion-eyes-fresh-markets/>

公司新闻

米德尔顿老年公寓奠基典礼

6 月 21 日，长享瑞及其战略合作伙伴 Hillspport Developments 和泰金融共同庆祝米德尔顿老年公寓开工奠基。

米德尔顿老年公寓有 122 间套房的公寓楼，位于布拉德福德市中心，拥有公寓式设备齐全的公寓，24 小时礼宾服务，健身室，沙龙和水疗中心以及全天休闲餐厅小酒馆。居民可以在楼内使用专业的 Seniors Urgent Care 诊所，以及各种支持服务，包括零售药房和家庭护理。



布拉德福德西贵林市长 Rob Keffer 参加了奠基典礼并致辞；还有市议员 Peter Ferragine, Gary Lamb, Gary Baynes, Mark Contois, Ron Orr 和副市长 James Leduc 一同出席了本次活动。

根据目前情况，预计米德尔顿公寓将在 2021 年春季落成开业。



米德尔顿效果图



奠基典礼准备就绪



“破土动工”



市长 Rob Keffer 致辞



Steve Suske 发言



Josh, Sarah, and Jessica 与长享瑞投资人



近期项目

Grandview 退休养老社区

项目概述

- 本项目位于安省 Hamilton 市中心位置，邻近 Stoney Creek 高尚住宅区。交通便利，周边配套成熟，购物、餐饮、公园和医院等一应俱全。
- Grandview 项目旨在打造设施齐全，服务完善，环境优美，当地最高水准的新型养老社区。
- 项目占地面积 1.85 英亩，计划建造 158 个住宅单位，包括 131 个独立生活和老年公寓单位，以及 27 个辅助生活单位。
- 预计将在 2019 年第二季度开工建设，2020 年第四季度开业运营。



长享瑞养老地产投资公司是一家专注于养老地产市场的私人房地产投资公司。作为 Suske 资本与朗达资本强强联合的产物，长享瑞团队在房地产以及养老地产开发行业积累了总计超过 55 年的专长和经验，达成的交易总量超过 50 亿加元。

如果您想了解更多有关长享瑞公司及项目的信息，欢迎访问我们的网站：www.chanceryseniors.com