

Immobilier médicalisé

Les marchés, les acteurs



SOFT ADVANTAGE

Immobilier médicalisé

- Le marché des Ehpad
- Eurogal et les Ehpad
- Comment investir
- Les produits disponibles

Un produit du groupe :

EUROGAL

Immobilier d'investissement depuis 1995



LE MARCHÉ DES EHPAD

Dans ce chapitre

- Les Ehpad : description
- Les fondamentaux du marché européen
- Les avantages d'un investissement en Ehpad



L'Ehpad est la forme d'institution pour personnes âgées la plus répandue en Europe. Les Ehpad permettent d'accueillir des personnes globalement autonomes ou au contraire, très dépendantes, en leur fournissant l'assistance et les soins médicaux nécessaires.

C'est une activité très réglementée. Les établissements doivent présenter tout l'équipement hospitalier requis, ainsi que les personnel médical et paramédical nécessaire.



75%

des résidents malades cardiaques

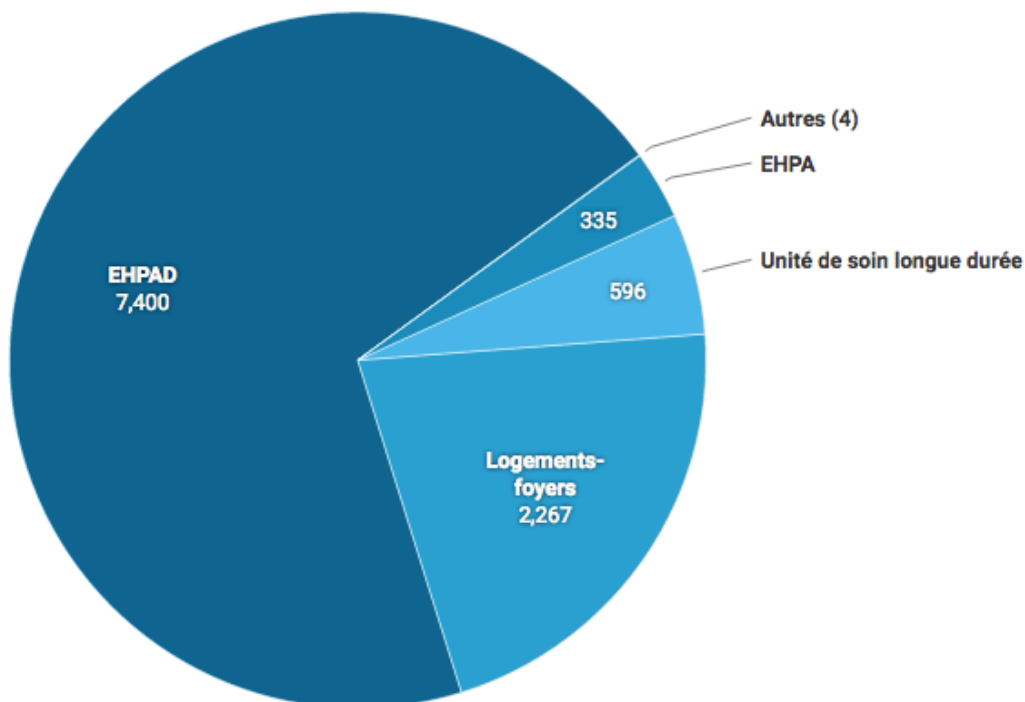
89%

des résidents dépendants

20%~

des européens ont plus de 65 ans

70 % des établissements pour personnes âgées sont des Ehpad





Le marché en chiffres

+70%

Augmentation du nombre de retraités en 2040

91 ans

Espérance de vie estimée en 2040

1,2M

Personnes âgées dépendantes en 2040

15 000

Lits à créer tous les ans pour répondre à la demande



Le marché des Ehpad est porté par une très forte augmentation des besoins, due à la juxtaposition d'un certain nombres de facteurs :

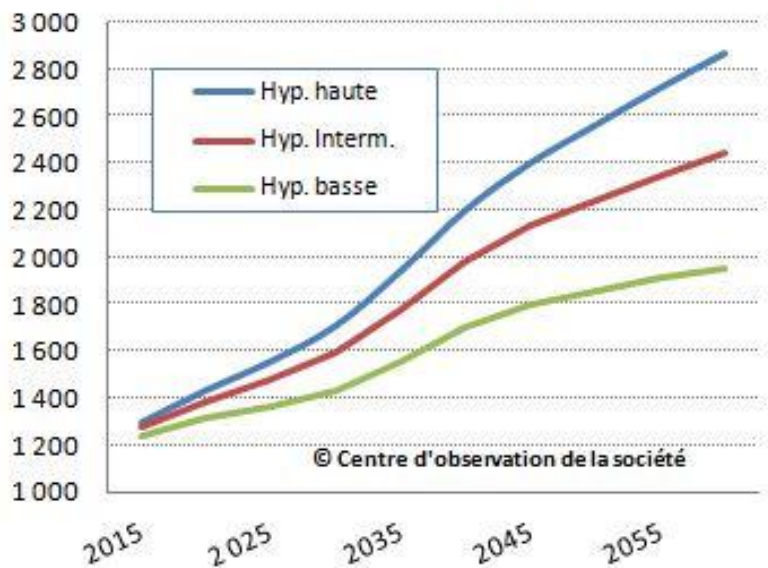
ALLONGEMENT DE LA DUREE DE VIE

AUGMENTATION DES PATHOLOGIES

EFFETS DU BABY-BOOM D'APRES GUERRE

DIFFICULTES DE LA MAINTENUE A DOMICILE

Projections du nombre de pers. âgées dépendantes



D'ici à **2060**, le nombre de résidents en hébergement médicalisé pour personnes âgées dépendantes va être multiplié par **2,6**.

La baisse de croissance du secteur de maisons de retraite non médicalisées ne permet pas aux acteurs du secteur de dégager les capitaux nécessaires à la mise en place des infrastructures demandées.

L'offre ne suivra pas, il y aura automatiquement pénurie, et flambée des prix.



Un investissement en chambre Ehpad présente, face à une acquisition immobilière traditionnelle, un certain nombre d'avantages :

Pas de gestion

Les chambres d'Ehpad sont confiées en gestion à un exploitant qui prend en charge l'ensemble des frais et problématiques de gestion et entretien.

L'AVANTAGE DES EHPAD D'AUTRES PAYS EUROPÉENS:
marché moins mature, plus accessible, plus performant, avec les mêmes garanties et une fiscalité plus douce.



Accessibilité

Une acquisition de chambre d'Ehpad est accessible à partir de **22.857 €** en achat indivis, ou même moins en achat par lot regroupés, en pleine propriété.

Performance

Un investissement en Ehpad est rémunéré à partir de **0,45%** net par mois, sans frais de gestion ni délai de carence, et avec un capital disponible à tout moment.





EUROGAL ET LES EHPAD

Dans ce chapitre

- Présentation succincte de la société
- Positionnement de la société sur le marché Ehpad
- Les véhicules d'investissement



Eurogal est une SAS au capital de 7 millions d'euros créée en 1995, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers ces 25 dernières années. Nos services :

MARCHAND DE BIENS ET GESTIONNAIRE
NEGOCE, PROMOTION IMMOBILIERE
REPRESENTATION ET FIDUCIE (TRUST)
ACHATS GROUPES ET REFINANCING

Fiche technique

Date de création : 1995
Actifs propres : 67 millions €
Chiffre d'affaire annuel : 35 millions

Desk francophone

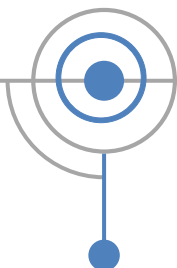
Date de création : 2015
Effectif : 150 gestionnaires
Nombre de clients : 7000

“NOTRE MISSION : PARVENIR À L'ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE RENDEMENT ET SÉCURITÉ, DANS UNE PERSPECTIVE DE RELATION CLIENT LA PLUS LONGUE ET SEREINE POSSIBLE”

Sylvie SCAPPATICCI
Présidente

PREMIERS ACHATS GROUPES

1995

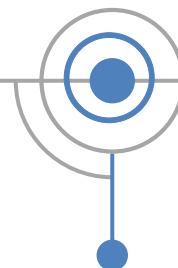


CREATION DE LA SOCIÉTÉ

2010



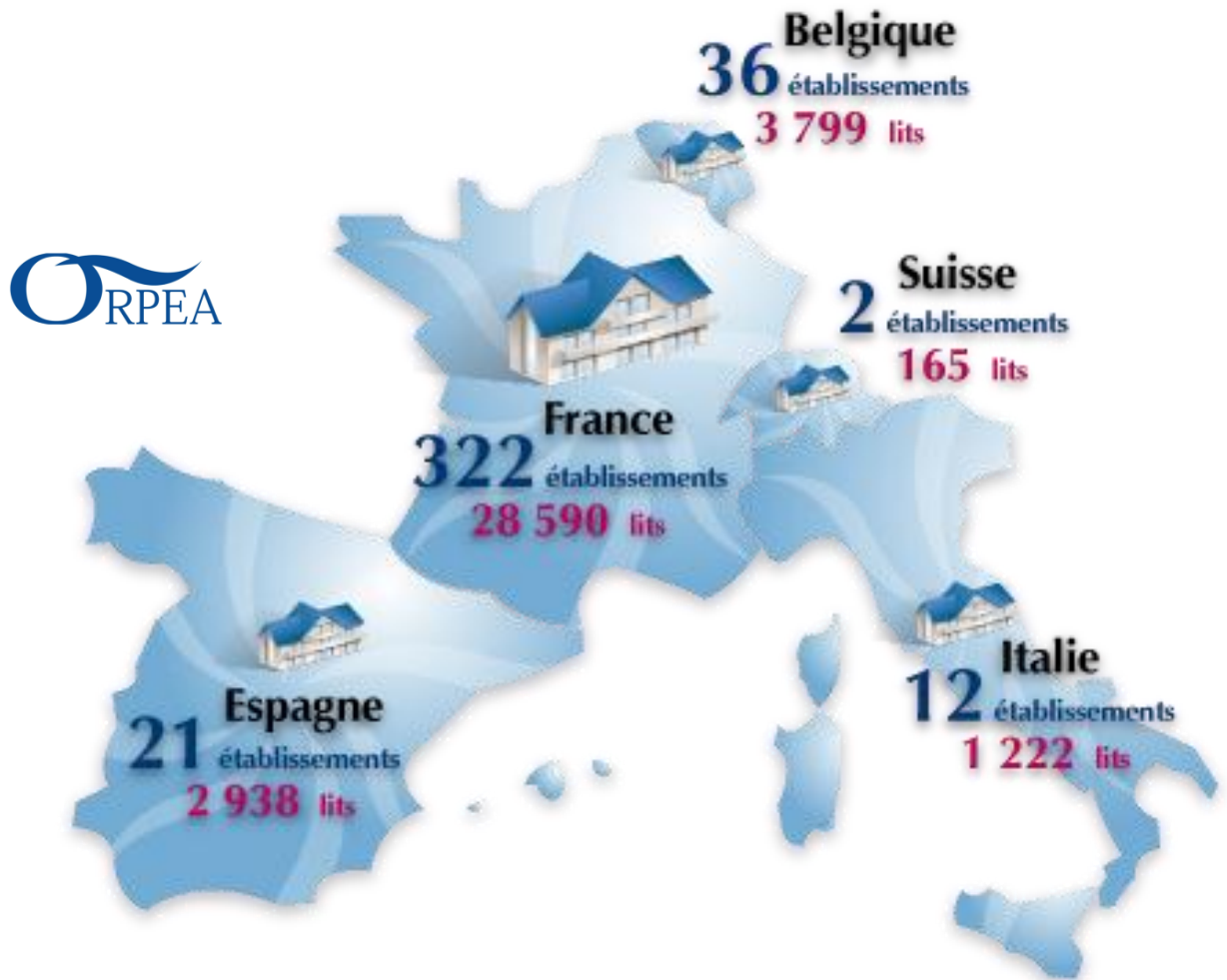
2016



SPECIALISATION EHPAD



EUROGAL est présente sur le marché de l'immobilier médicalisé depuis 2012, et devant la demande croissante, ainsi que la qualité des résultats, a décidé de s'y spécialiser dès 2016, accompagnant depuis le rachat, développement ou financement de centaines d'établissements répartis à travers toute l'Europe, pour plusieurs milliers de chambres.



ORPEA

Partenaires

Domus 

 emera

 KORIAN

ORPEA



Devant la demande en hausse constante qui les pousse à multiplier les ouvertures de nouveaux sites, et les exigences croissantes du régulateur comme des réalités pathologiques, impliquant un investissement par site de plus en plus lourd, les exploitants, bien que portés par une actualité riche, peinent à mobiliser la trésorerie nécessaire pour assurer leur développement, et se tournent donc vers des sociétés comme EUROGAL.



Investisseurs

Clients particuliers ou professionnels souhaitant procéder à l'acquisition d'une chambre d'Ehpad en indivis ou en lot



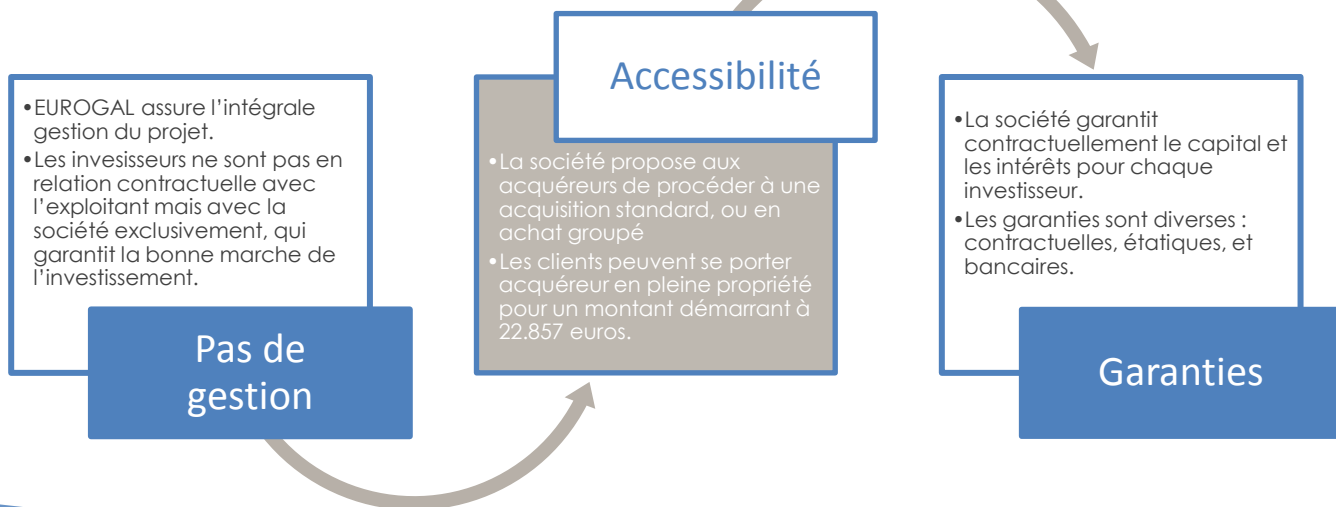
Société Gestionnaire

EUROGAL assure la gestion administrative, financière et juridique du projet d'acquisition et le suivi opérationnel



Exploitants

Partenaires de la société en charge de la gestion des biens et de leur exploitation. Baux commerciaux long terme avec garantie bancaire





LES PROJETS DISPONIBLES

Dans ce chapitre

- Présentation du produit SERENI ORIZZONTI « GIGI E TERESIO CAPRA »
- Conditions financières



Localisation :	Via Romera, 14, 15100 Spinetta Marengo AL, Italie
Type de propriété :	Centre d'hébergement médicalisé pour seniors dépendants ou non
Capacité :	142 unités d'hébergement
Statut :	Opérationnel, occupé - après travaux (agrandissement et transformation)
Equipements :	Alarmes, Wifi, bibliothèque, laverie, pressing, jardins, salons de détente, salle de sport, centre de soin, service de restauration
Services :	Diététique, physiothérapie, activités sportives, excursions, activités en groupe, activité en plein air, compétitions sportives etc...
Exploitant :	Groupe Sereni Orizzonti (+50 centres en gestion)
Echéance du bail :	21/09/2040



Conditions

Inv. Minimum :	22.857 euros
Versements :	mensuels
Garantie Exploitant :	Santander
Garantie EUROGAL :	totale
Compte de collecte :	Caixa, BVBA, Sabadel, Intensa, Deutsche Bank
Disponibilité :	Immédiate
Biens :	Studio Appartement 2P Appartement 3P Appartement 4P

Garantie bancaire

L'exploitant a mis à disposition de la société une garantie bancaire non révocable.

Garantie AIG

Eurogal a souscrit à une police d'assurance auprès du leader mondial AIG qui couvre les impayés, mais aussi le capital investi par les clients de la société contre tout sinistre.



La résidence





Tarification*

Produit	Superficie	Prix	Loyer **	Rendement	Lot de 3	Loyer **	Rendement
Studio	19m ²	22 857 €	102,85 €	0,45 %	61 713 €	339,42 €	0,55 %
2P	32m ²	38 915 €	194,57 €	0,50 %	105 070 €	630,42 €	0,60 %
3P	56m ²	59 743 €	328,58 €	0,55 %	161 306 €	1 048,48 €	0,65 %
4P	79m ²	84 389 €	506,33 €	0,60 %	227 850 €	1 594,95 €	0,70 %

*Valable au premier trimestre 2021 - ** Loyer et rendement mensuels

Compétitivité

Le caractère participatif du financement, et le fait qu'il s'agisse du financement global d'un établissement, permettent des prix d'acquisitions très bas.

Achat indivis

La chambre médicalisée ou appartement sont l'unique propriété de l'investisseur, et la société se charge de la gestion, du versement des loyers, et de la cloture.

Achat de lot

Lorsqu'un investisseur détient plusieurs unités, la société réalise des économies non négligeables en frais de gestion, qu'elle applique alors sur les rendements.



ACHAT HYBRIDE : VOTRE CAPITAL DISPONIBLE AU BOUT DE 12 MOIS

L'intérêt majeur d'une acquisition en communauté via l'intermédiation d'un mutualisateur comme Eurogal, en sus de la sécurité et de l'absence de tracas de gestion, réside dans la possibilité de sortie rapide ou anticipée.

Merci de votre Attention



Pour toute acquisition, merci de vous rapprocher de
votre expert immo EUROGAL.