

Immobilier médicalisé

Les marchés, les acteurs



SAFE ECO

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

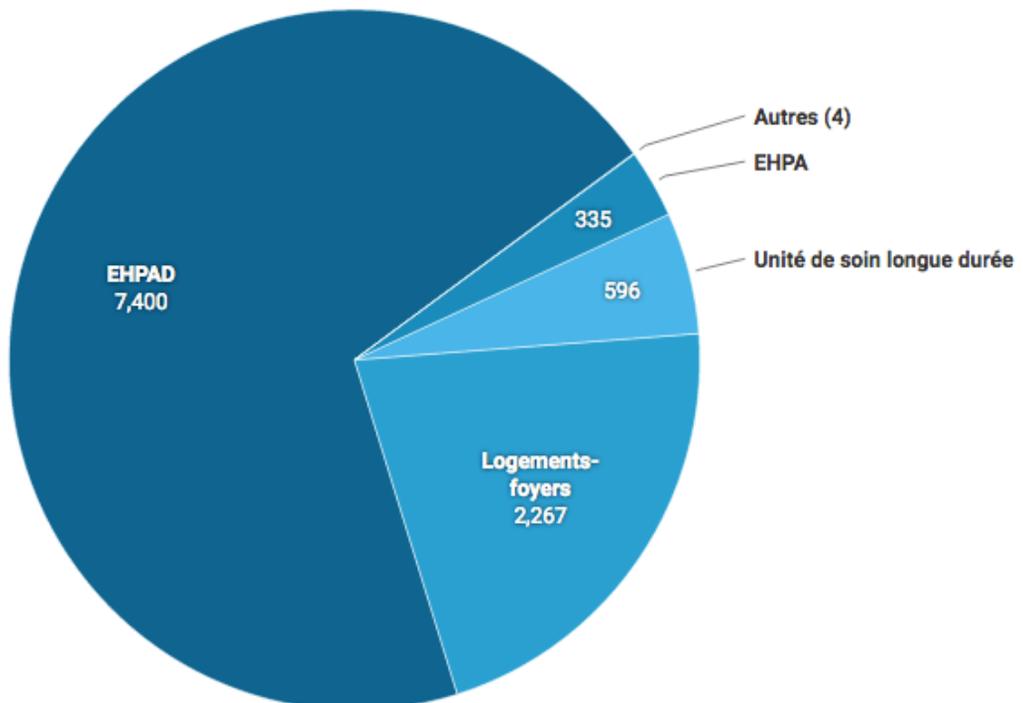
89%

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 :

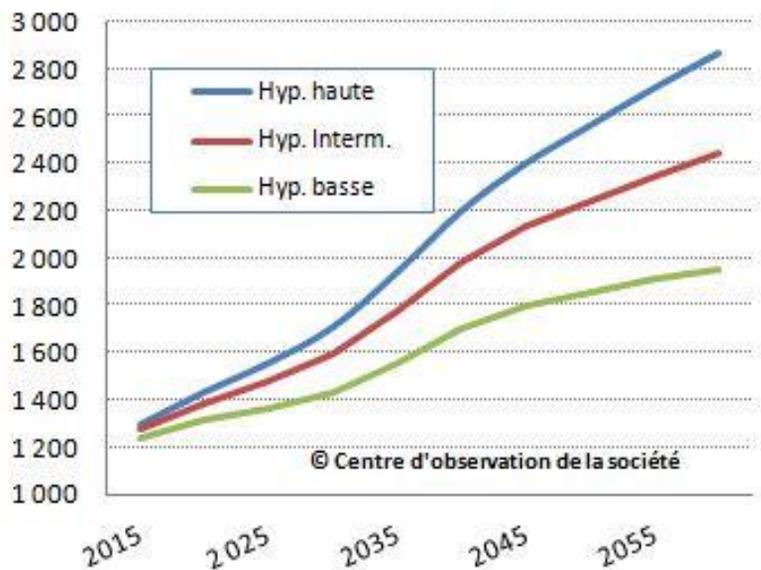
ALLONGEMENT DE LA DUREE DE VIE

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

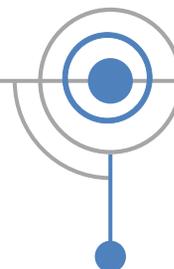


CREATION DE LA SOCIÉTÉ

2010



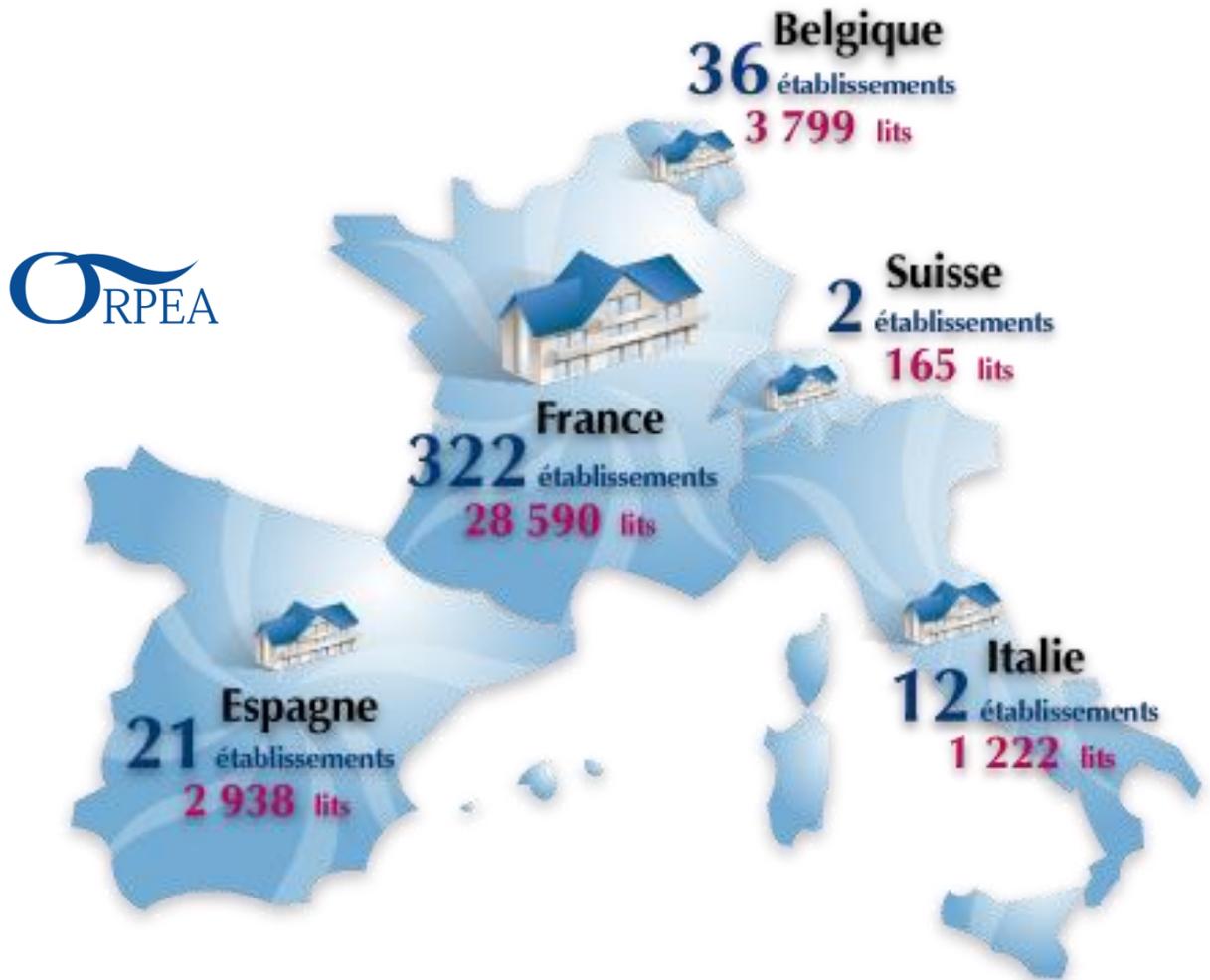
2016



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



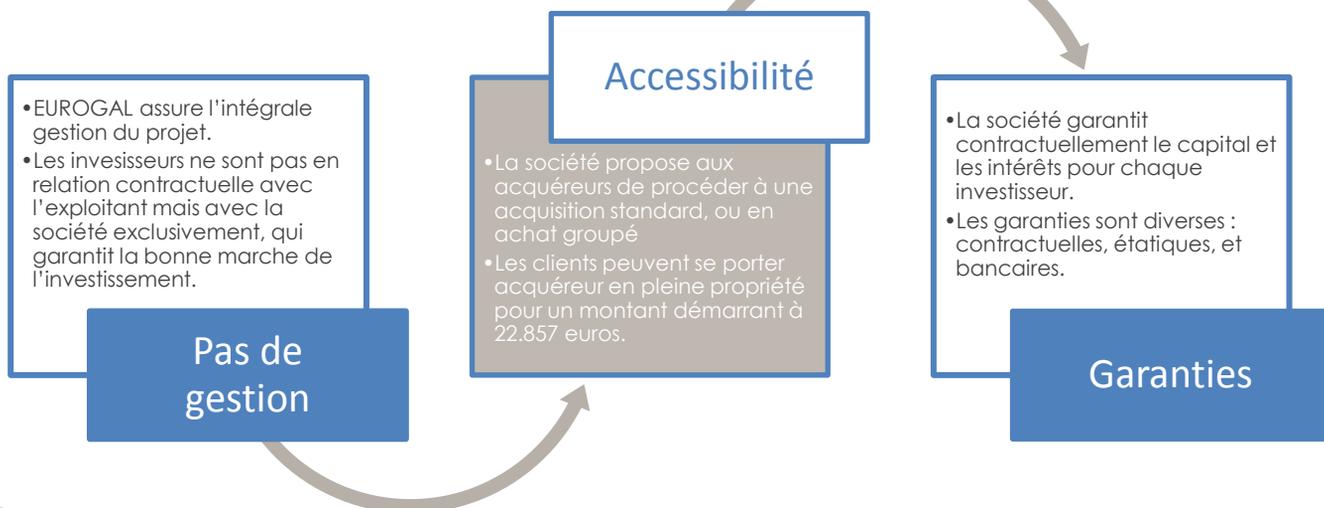
Société Gestionnaire

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





CATALOGUE DE PROJETS*

Dans ce chapitre

- Présentation des différents produits commercialisés par Eurogal
- Conditions financières

**Pour les disponibilités, merci de contacter votre gestionnaire de compte*





Torre del Mar

Pays : Espagne

Opérateur : Groupe Seniors

Taille : 240 unités

Gigi e Teresio Capra

Pays : Italie

Opérateur : Groupe Sereni Orizzonti

Taille : 142 unités



Maison Taunusblick

Pays : Allemagne

Opérateur : Haus Taunusblick –groupe Korian

Taille : 118 unités



Les Pergolas de Sigoulès

Pays : France

Opérateur : Groupe Orpéa

Taille : 158 unités



Maison Fuchsias

Pays : Belgique

Opérateur : Groupe Emera

Taille : 97 unités



**Torre Del Mar****Valable au premier trimestre 2021 - ** Loyer et rendement mensuels*

Produit	Superficie	Prix	Loyer **	Rendement	Lot de 3	Loyer**	Rendement
Studio	17m ²	23,637 €	101.64 €	0.43%	64,850 €	343.71 €	0.53%
2P	30m ²	40,030 €	188.14 €	0.47%	110,483 €	640.80 €	0.58%
3P	55m ²	61,748 €	327.26 €	0.53%	170,424 €	1,073.67 €	0.63%
4P	81m ²	88,739 €	514.69 €	0.58%	244,919 €	1,640.96 €	0.67%

Gigi e Teresio Capra

Studio	19m ²	22,857 €	102.86 €	0.45%	61,714 €	339.43 €	0.55%
2P	32m ²	38,915 €	194.58 €	0.50%	105,070 €	630.42 €	0.60%
3P	56m ²	59,743 €	328.59 €	0.55%	161,306 €	1,048.49 €	0.65%
4P	79m ²	84,389 €	506.33 €	0.60%	227,850 €	1,594.95 €	0.70%

Maison Taunusblick

Studio	17m ²	52,745 €	105.49 €	0.20%	145,576 €	436.73 €	0.30%
2P	29m ²	68,538 €	185.05 €	0.27%	191,221 €	688.40 €	0.36%
3P	53m ²	79,483 €	246.40 €	0.31%	224,142 €	896.60 €	0.40%
4P	Type d'unité non disponible pour cet établissement						

Les Pergolas de Sigoulès

Studio	16m ²	61,940 €	92.91 €	0.15%	185,820 €	464.55 €	0.25%
2P	27m ²	73,819 €	147.64 €	0.20%	221,457 €	664.37 €	0.30%
3P	51m ²	89,043 €	222.61 €	0.25%	267,129 €	934.95 €	0.35%
3P +	69m ²	115,543 €	346.63 €	0.30%	346,629 €	1,317.19 €	0.38%

Maison Fuchsias

Studio	20m ²	32,849 €	98.55 €	0.30%	92,436 €	323.53 €	0.35%
2P	31m ²	44,183 €	154.64 €	0.35%	121,436 €	485.74 €	0.40%
3P	50m ²	64,238 €	256.95 €	0.40%	173,589 €	781.15 €	0.45%
4P	82m ²	91,026 €	409.62 €	0.45%	247,842 €	1,239.21 €	0.50%



Garantie bancaire

L'Exploitant met systématiquement à disposition de la société Eurogal une garantie bancaire non révocable.

Garantie Eurogal

La société garantit à ses clients leur capital et rendement pour toute la durée du contrat. L'investisseur est en contrat avec Eurogal exclusivement, et n'a strictement aucune contrainte de gestion. Il perçoit ses loyers sur le compte de son choix en Europe.



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 Eurogal se charge de la gestion, du versement des loyers, et de la cloture.

Achat de lot

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



ACHAT HYBRIDE : VOTRE CAPITAL DISPONIBLE A TOUT MOMENT :

L'intérêt majeur d'une acquisition en communauté via l'intermédiation d'un établissement bancaire, en sus de la sécurité et de l'absence de tracas de gestion, réside dans la possibilité de sortie anticipée, à tout moment, en cédant les unités à Eurogal à leur prix d'acquisition.

Merci de votre Attention



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