

Le 3ème âge a de l'avenir ...



PLACEMENT LOCATIF EN EHPAD

RÉSIDENCE
SERVICES
SENIORS

APPARTEMENTS
TOUT CONFORT

BAADER
BANK

BAADER BANK AG
37 rue des Mathurins 75008 Paris
Tél. : 01.87.65.09.72
Numéro d'agrément Regafi : 62500
Siège social : D-85716 Unterschleissheim - Allemagne



POURQUOI INVESTIR EN EHPAD

Depuis 1983, BAADER BANK AG propose aux investisseurs et aux épargnants ses services de conseil en investissement et de gestion de fonds immobiliers.

VISION

BAADER BANK, c'est plus de 30 ans d'expérience et une équipe pluridisciplinaire bénéficiant d'une solide expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management pour vous accompagner dans vos investissements immobiliers. Nous créons, structurons et gérons des fonds d'investissement immobiliers pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés.

MISSION

Un accompagnement sur-mesure pour chaque nature d'investisseur, de la définition d'une stratégie immobilière jusqu'à la constitution et gestion d'un portefeuille.

GARANTIE

BAADER BANK AG est inscrit au REGAFI (Registre des Agents financiers) sous le numéro 62500. Tous nos contrats sont couverts par la Garantie ACPR Banque de France, aussi bien pour le montant du capital placé que pour le taux d'intérêt.



Pourquoi investir en EHPAD ?

- Une demande exponentielle.
- La population Européenne continue de vieillir sous le double effet de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'avancée en âge de la génération du Papy Boom.
- Une lisibilité exceptionnelle.
- A la différence d'autres marchés dont l'analyse repose sur des éléments conjoncturels, le secteur des EHPAD a pour sous jacents des données démographiques dont l'inversion est extrêmement longue.
- L'effet de surprise n'existe pas, puisque les effectifs de la population âgée sont connus cinquante ans à l'avance avec une précision très importante. Cela confère à ce secteur une lisibilité hors norme.
- Les exploitants d'EHPAD bénéficient d'une exonération d'impôt via la Banque Centrale Européenne de 0,5 à 1% de leurs exploitations.

La rentabilité

Face à une demande exponentielle et des Pouvoirs Publics ne pouvant assumer seuls cette vaste tâche que constitue la prise en charge de la dépendance, une offre privée s'est développée. De nombreux investisseurs privés, notamment des particuliers, ont bien compris l'intérêt de ce secteur qui affiche des performances particulièrement intéressantes.

Un risque totalement maîtrisé

Les opérateurs présents sur ce marché sont des sociétés importantes, quasi-institutionnelles, cotées en bourse pour certaines d'entre elles. Il s'agit donc d'intervenants expérimentés et particulièrement solvables, assurant une parfaite sécurisation des conditions d'exploitation et in fine de l'investissement.

Présent depuis plus de 26 ans sur le marché des EHPAD, BAADER BANK affiche un taux de sinistralité nul sur l'ensemble des EHPAD financés.



EHPAD : un « investissement paradoxe ».

Tout investissement est régi par une règle simple : La rémunération est fonction du niveau de risque accepté par l'investisseur

Risque élevé > rémunération élevée

Risque faible > rémunération faible

Cette règle ne s'applique pas aux EHPAD qui combinent rentabilité élevée et risque réduit à sa portion incompressible.

Les causes de ce paradoxe ?

Ce paradoxe s'explique d'abord par un différentiel de demande. L'immobilier locatif classique concentre l'essentiel de la demande et s'impose comme « LE produit immobilier grand public », faisant ainsi monter les prix et de facto chuter les rentabilités qui dans leur version nette dépassent rarement 2,5%.

Un support spécifique.

Par ailleurs, les EHPAD constituent des supports spécifiques, qui impliquent de la part des exploitants une rentabilité supérieure à celle pratiquée en immobilier classique. Ces établissements répondent en effet à des normes particulièrement strictes en matière de construction, de gestion de l'ensemble des risques (sanitaire, incendie...) et impliquent la présence de nombreux services en raison de l'accueil d'une population fragile.

ENGAGEMENT DE COURTE DUREE

Chaque 12 mois vous avez la possibilité de récupérer votre capital de départ sans frais ni pénalité ou de renouveler votre contrat et ainsi continuer à percevoir vos intérêts. Les intérêts vous seront versés mensuellement et dès le mois suivant la souscription.

TAUX ELEVES

Les EHPAD proposés se trouvent dans des pays de l'Union Européenne non impactés par la loi Sapin (la loi Sapin 2 permet au gouvernement français de réduire les taux d'intérêt jusqu'au blocage de votre épargne en cas de crise économique).

DIVERSIFICATION DE VOS PLACEMENTS

Il s'agit d'une des règles d'or en matière d'investissement, qui se matérialise par une ventilation de vos avoirs en fonction de votre profil, de votre âge au regard de votre futur départ en retraite, de vos objectifs de vie, ou tout simplement de vos besoins.

AUCUN FRAIS NI GESTION A PREVOIR

Le gestionnaire de l'EHPAD s'occupe de TOUT. Les charges d'entretien et de travaux sont entièrement supportées par l'exploitant. En agissant ainsi, il s'évite toute discussion avec les investisseurs et a ainsi toute latitude sur l'entretien de son parc. En effet, il s'agit d'un secteur particulièrement encadré sur lequel le preneur ne peut se permettre de voir son outil de travail se dégrader. Par ce fait, l'épargnant n'a aucun frais à régler pour ce type de placement.

FISCALITE

Les intérêts sont nets d'impôts. Depuis le 1er janvier 2018, les intérêts provenant de placements européens font partie des « produits de placement à revenu fixe » imposés au PFU (prélèvement forfaitaire unique), aussi appelé Flat Tax.

Les intérêts perçus sont, dans le cadre de ce régime fiscal, soumis par défaut à un prélèvement forfaitaire au taux de 30% (12.8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17.2% au titre des prélèvements sociaux). Ainsi, tout le monde est soumis au même taux d'imposition quelle que soit sa tranche d'imposition.

Ce prélèvement est retenu à la source par la banque pour le compte du fisc lors du versement des intérêts. Ainsi, le titulaire perçoit des intérêts nets d'impôt. Cette retenue à la source, qui revient à un acompte d'impôt, se nomme prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

L'imposition est définitive à ce titre : le titulaire du compte n'est pas prélevé une seconde fois lorsqu'il reçoit son avis d'imposition (pas de double imposition).

GARANTIE

Le placement est couvert par la Garantie ACPR Banque de France, aussi bien pour le montant du capital placé que pour le taux d'intérêt.

SOUSCRIPTION

Un investissement en EHPAD est sécurisé dans le cadre de l'acquisition d'une concession, signé par l'investisseur et la Banque Palatine. Le document de souscription reprend les droits et obligations de chacune des parties et assure ainsi la parfaite visibilité du projet. Un cadre juridique vous assurera une parfaite lisibilité et vous guidera tout au long de l'opération.



BAADER

BANK

BAADER BANK AG
37 rue des Mathurins 75008 Paris
Tél. : 01.87.65.09.72
Siège social : D-85716 Unterschleissheim - Allemagne



Numéro d'agrément Régafi : 62500