

# Immobilier médicalisé

Les marchés, les acteurs



## SOFT ADVANTAGE

Immobilier médicalisé

- Le marché des Ehpad
- TS Paris Bourse et les Ehpad
- Comment investir
- Les produits disponibles

Un produit du groupe :

TS Paris Bourse

Immobilier d'investissement depuis 2005



## 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

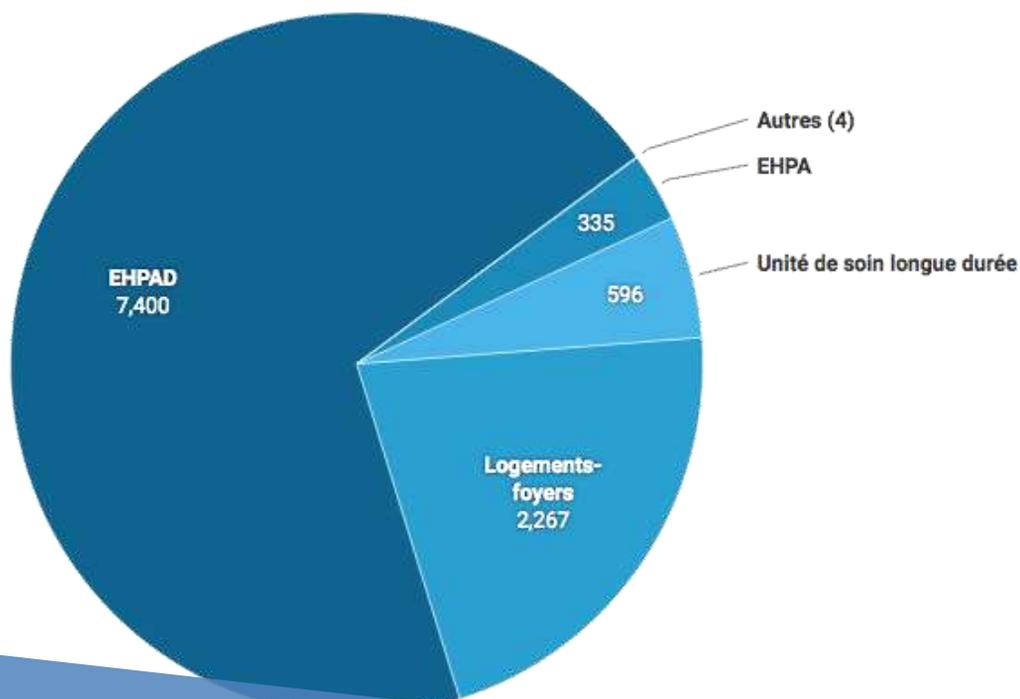
**89%**

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

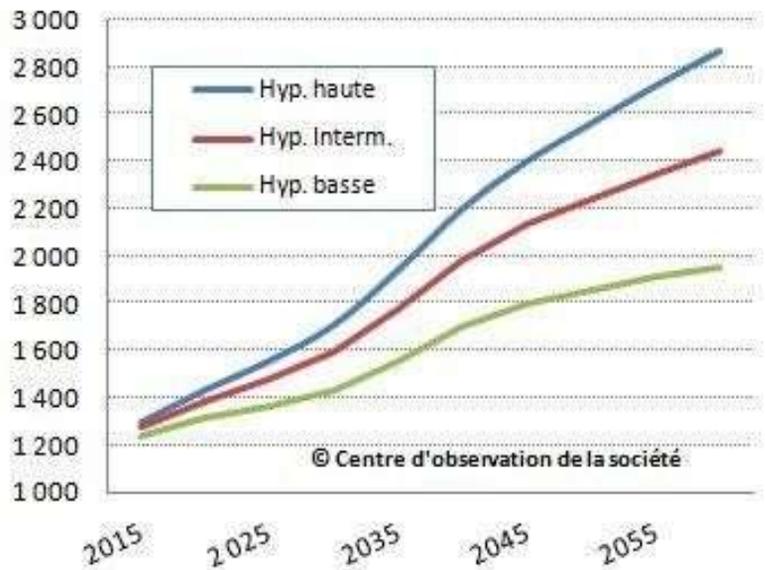
Lits à créer tous les ans pour répondre à la demande



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.





## TS Paris Bourse et les EHPAD

### Dans ce chapitre

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

TS Paris Bourse est une SCI au capital de 114 087 583 euros créée en 2005, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers ces 11 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** : 2005

**Actifs propres** : 114 087 583 €

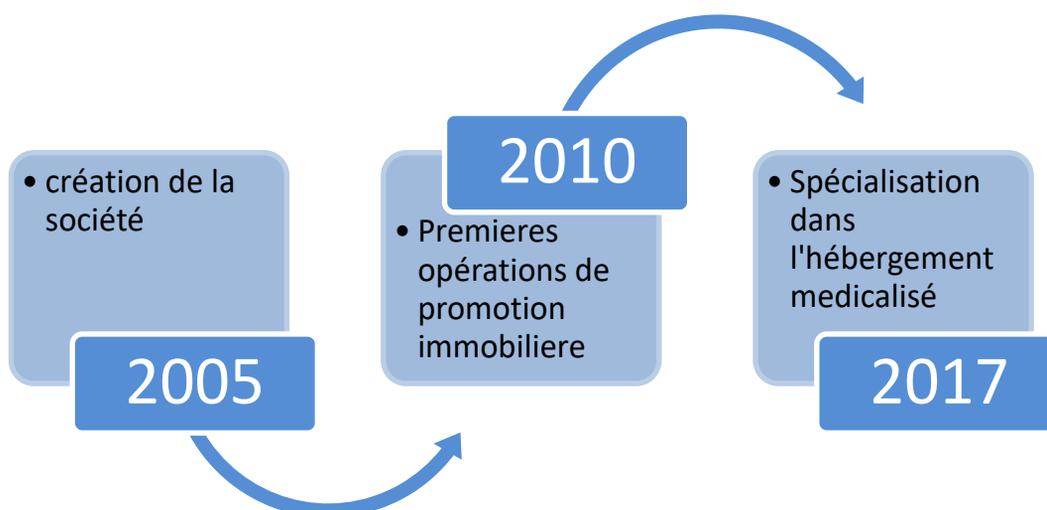
**Chiffre d'affaire annuel** : 21 714 100 €

**Effectif** : 200 gestionnaires

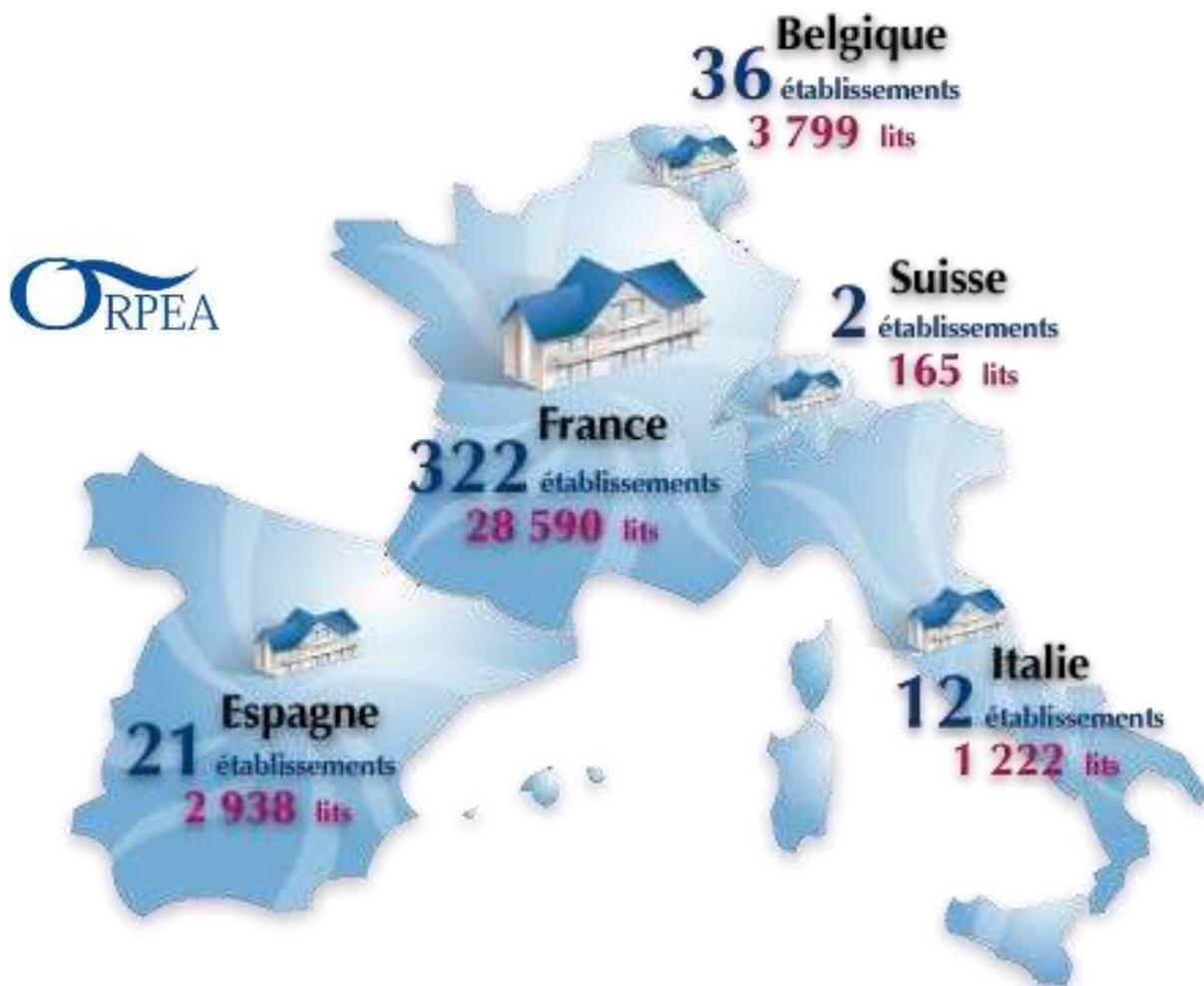
**Nombre de clients** : 3000

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

Philippe JOLAND  
Gérant



TS Paris Bourse 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.



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 TS Paris Bourse.

## Investisseurs

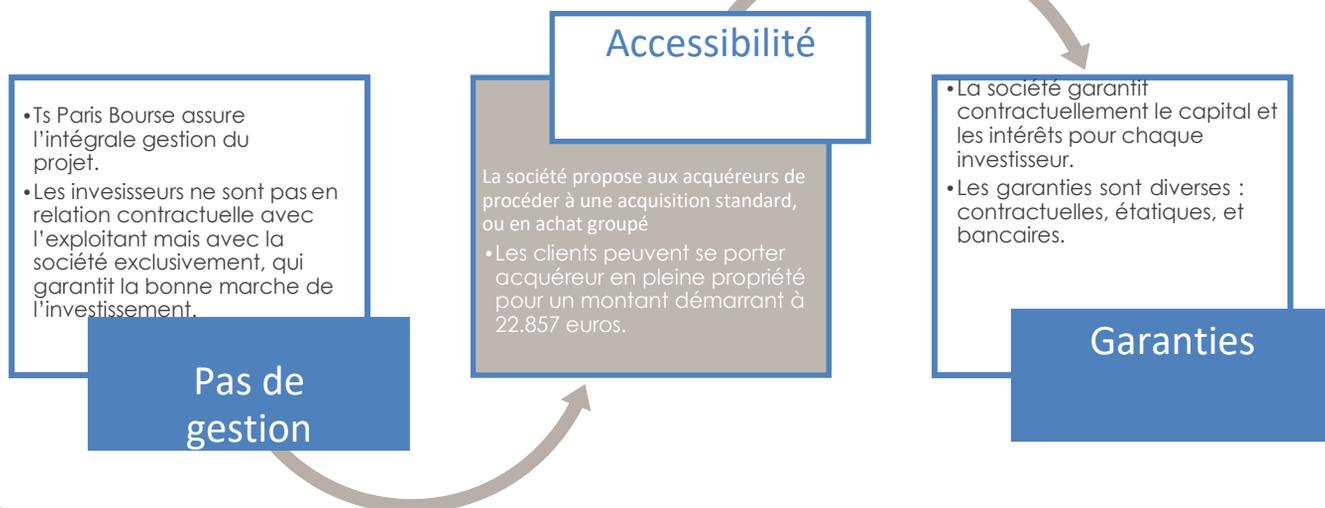
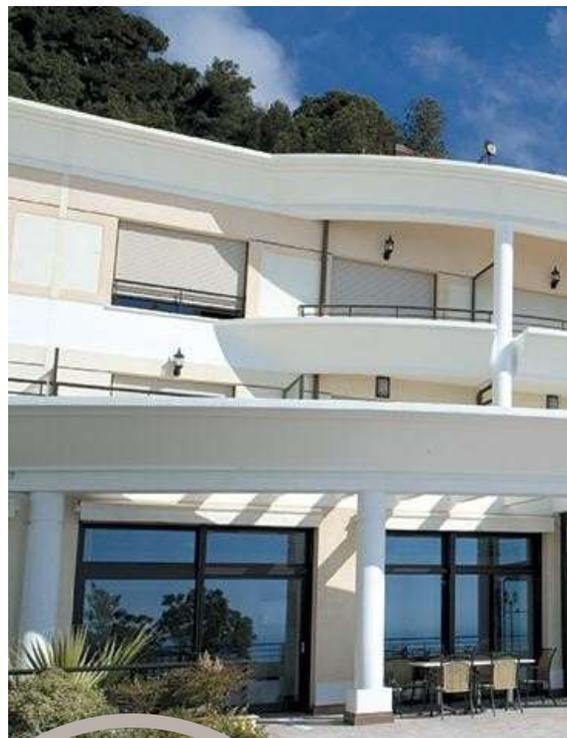
Clients particuliers ou professionnels souhaitant procéder à l'acquisition d'une chambre d'Ehpad en indivis ou en lot

## Société Gestionnaire

TS Paris Bourse 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

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



## Conditions

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Inv. Minimum :</b>        | 22.857 euros   |
| <b>Versements :</b>          | mensuels   |
| <b>Garantie Exploitant :</b> | Santander  |
| <b>Garantie AIG :</b>        | totale   |
| <b>Compte de collecte :</b>  | Caixa, BVBA,<br>Sabadel, Intensa,<br>Deutsche Bank           |
| <b>Disponibilité :</b>       | Immédiate  |
| <b>Biens :</b>               | Studio<br>Appartement 2P<br>Appartement 3P<br>Appartement 4P |

## Garantie bancaire

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

## Garantie AIG

TS Paris Bourse 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 <sup>2</sup> | 22 857 € | 102,85 € | 0,45 %    | 61 713 €  | 339,42 €   | 0,55 %    |
| 2P      | 32m <sup>2</sup> | 38 915 € | 194,57 € | 0,50 %    | 105 070 € | 630,42 €   | 0,60 %    |
| 3P      | 56m <sup>2</sup> | 59 743 € | 328,58 € | 0,55 %    | 161 306 € | 1 048,48 € | 0,65 %    |
| 4P      | 79m <sup>2</sup> | 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 TS Paris Bourse, 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 TS Paris Bourse.