

# Immobilier médicalisé

Les marchés, les acteurs

Attention Arnaque !

## EHPAD PARTICIPATIF

Immobilier médicalisé

- Le marché des Ehpads
- THEIA et les Ehpads
- Comment investir
- Les produits disponibles

Un produit du groupe :

THEIA SAS

Gestion de biens depuis 2008



Theia



# LE MARCHÉ DES EHPAD

## Dans ce chapitre

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



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

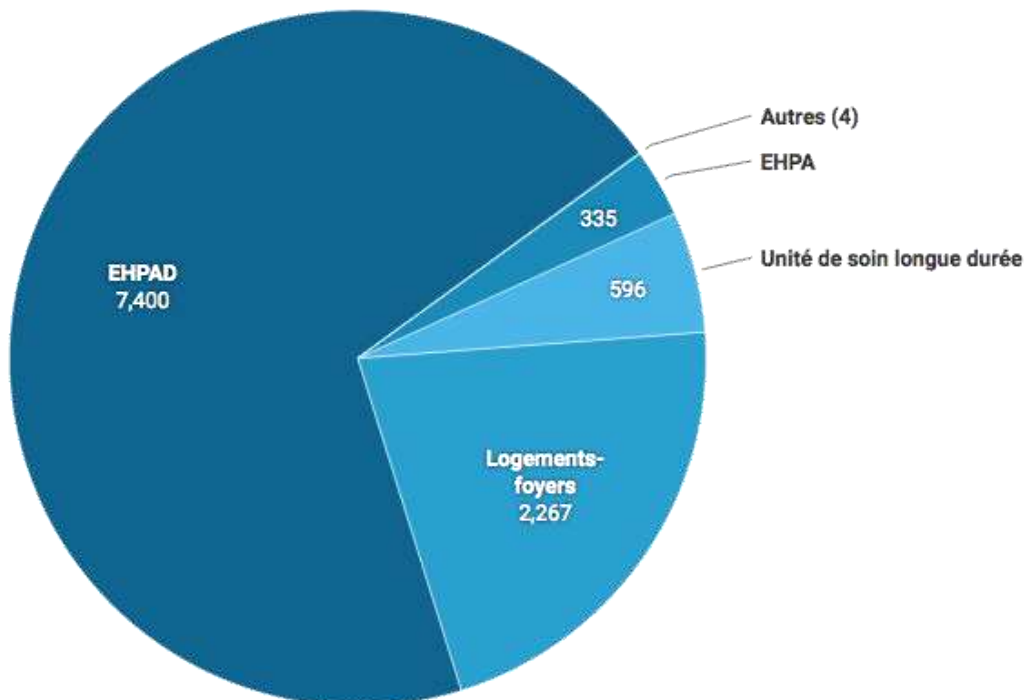
# 89%

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

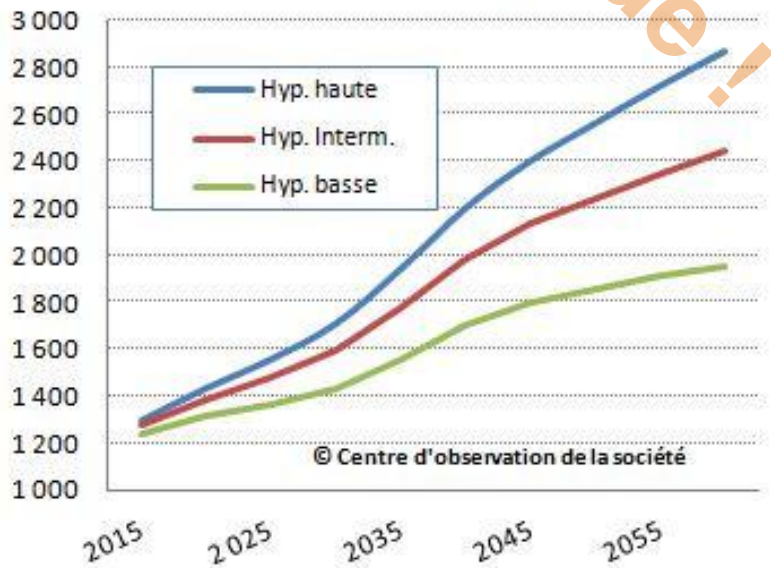
Lits à créer tous les ans pour répondre à la demande



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.



Attention Analyse!

# THEIA ET LES EHPAD

## Dans ce chapitre

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



THEIA est une SAS au capital de 6 millions d'euros créée en 2008, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers. Nos services :

**MARCHAND DE BIENS ET GESTIONNAIRE**  
**NEGOCE, PROMOTION IMMOBILIERE**  
**REPRESENTATION BANCAIRE**  
**ACHATS GROUPES ET REFINANCING**

## Fiche technique

**Date de création** : 2008  
**Actifs propres** : 672 millions €  
**Chiffre d'affaire annuel** : 48 millions

## Desk Ehpap

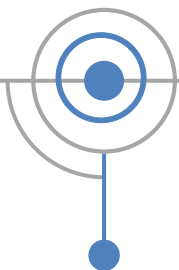
**Date de création** : 2015  
**Effectif** : 32 gestionnaires  
**Nombre de clients** : 1800

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

**Philippe PEREIRA**  
*Président*

### PREMIERS ACHATS GROUPES

**2008**

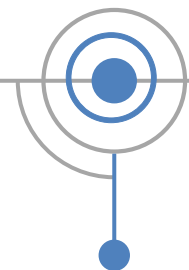


**CREATION DE LA SOCIÉTÉ**

**2013**



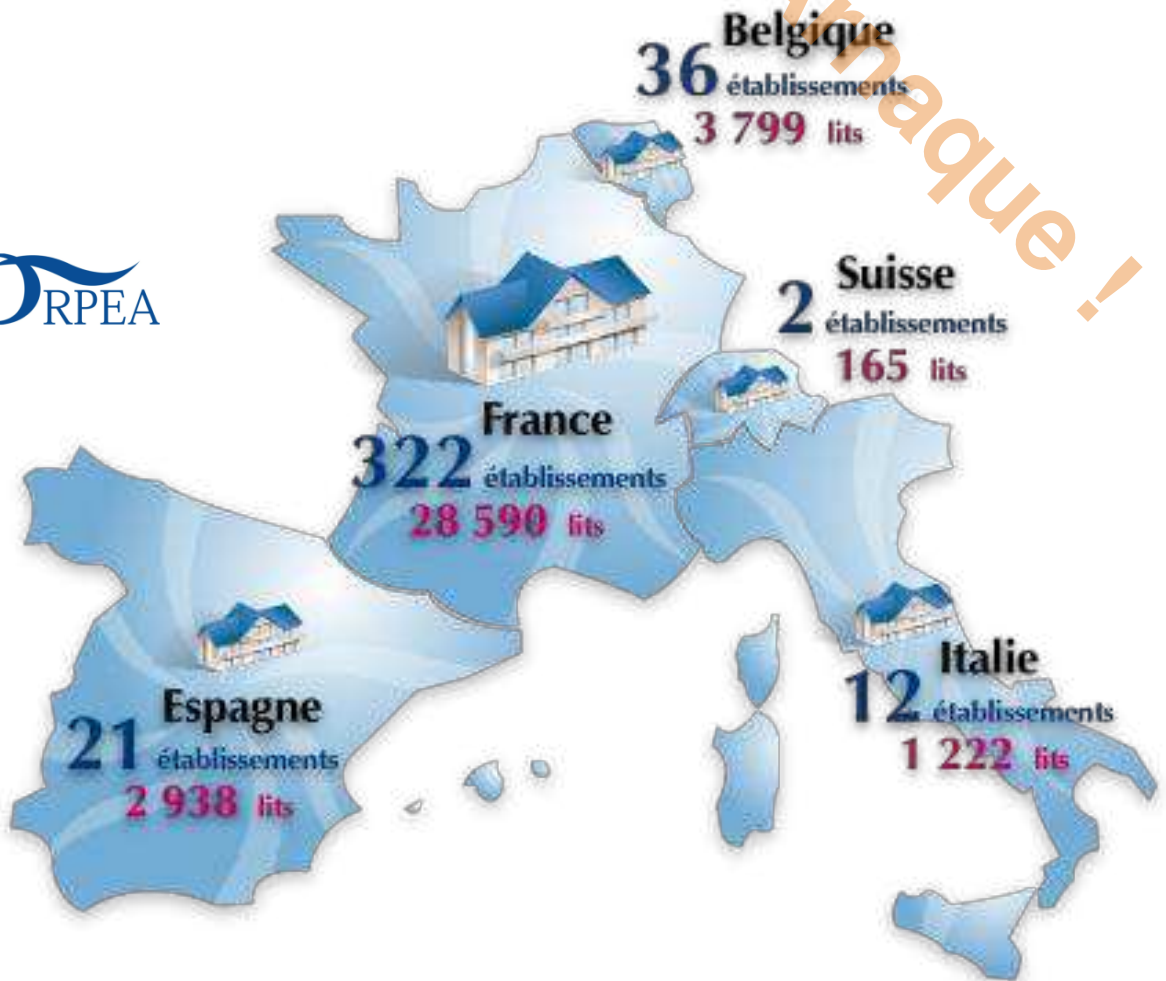
**2015**



**DESK EHPAD**



THEIA 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 2015, 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





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 THEIA.



## Investisseurs

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



## Société Gestionnaire

THEIA 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 THEIA
- Conditions financières

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



## Seniors Ronda

*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





## Seniors Ronda

\*Valable au quatrième trimestre 2021 - \*\* Loyer et rendement mensuels

Produit	Superficie	Prix	Loyer **	Rendement	Lot de 3	Loyer**	Rendement
Studio	19m <sup>2</sup>	22,857 €	102.86 €	0.45%	61,714 €	339.43 €	0.55%
2P	32m <sup>2</sup>	38,915 €	194.58 €	0.50%	105,070 €	630.42 €	0.60%
3P	56m <sup>2</sup>	59,743 €	328.59 €	0.55%	161,306 €	1,048.49 €	0.65%
4P	79m <sup>2</sup>	84,389 €	506.33 €	0.60%	227,850 €	1,594.95 €	0.70%

## Gigi e Teresio Capra

Studio	17m <sup>2</sup>	23,637 €	101.64 €	0.43%	64,850 €	343.71 €	0.53%
2P	30m <sup>2</sup>	40,030 €	188.14 €	0.47%	110,483 €	640.80 €	0.58%
3P	55m <sup>2</sup>	61,748 €	327.26 €	0.53%	170,424 €	1,073.67 €	0.63%
4P	81m <sup>2</sup>	88,739 €	514.69 €	0.58%	244,919 €	1,640.96 €	0.67%

## Maison Taunusblick

Studio	17m <sup>2</sup>	52,745 €	105.49 €	0.20%	145,576 €	436.73 €	0.30%
2P	29m <sup>2</sup>	68,538 €	185.05 €	0.27%	191,221 €	688.40 €	0.36%
3P	53m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	61,940 €	92.91 €	0.15%	185,820 €	464.55 €	0.25%
2P	27m <sup>2</sup>	73,819 €	147.64 €	0.20%	221,457 €	664.37 €	0.30%
3P	51m <sup>2</sup>	89,043 €	222.61 €	0.25%	267,129 €	934.95 €	0.35%
3P +	69m <sup>2</sup>	115,543 €	346.63 €	0.30%	346,629 €	1,317.19 €	0.38%

## Maison Fuchsias

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





## Garantie bancaire

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

## Garantie THEIA

La société garantit à ses clients leur capital et rendement pour toute la durée du contrat. L'investisseur est en contrat avec THEIA 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 THEIA se charge de la gestion, du versement des loyers, et de la cloture.

### Achat de lot

Lorsqu'un investisseur détient plusieurs unités, THEIA 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'une firme comme THEIA, 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 THEIA à leur prix d'acquisition.

# Merci de votre Attention

Attention Arnaque !



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



**THEIA SAS** *Gestion de biens depuis 2008*

1 Avenue Eugène Freyssinet, 78280 Guyancourt, France  
SAS au capital de 6 090 000 € - RCS Versailles : 502 278 872  
TVA Intracommunautaire : FR22502278872