

Attention Arnaques

INVESTIR EN RESIDENCE SENIORS

# INVESTISSEMENT DANS DES RESIDENCES SENIORS



## POURQUOI INVESTIR DANS UNE CHAMBRE DE RESIDENCE SENIORS?

- 1 Une demande exponentielle.
- 2 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.
- 3 Une lisibilité exceptionnelle.
- 4 A la différence d'autres marchés dont l'analyse repose sur des éléments conjoncturels, le secteur des résidences seniors a pour sous jacents des données démographiques dont l'inversion est extrêmement longue.
- 5 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.
- 6 Les exploitants de résidences seniors 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 intéressante.

## 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 des années sur le marché des résidences seniors notre groupe affiche un taux de sinistralité nul sur l'ensemble des résidences seniors financés.

## Résidences seniors : 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 résidences seniors 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 résidences seniors 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.

## Souscription

Un cadre juridique assurant une parfaite lisibilité à l'opération.

Un investissement en résidences seniors est sécurisé dans le cadre de l'acquisition d'une concession, signé par l'investisseur et notre groupe. Ce document reprend les droits et obligations de chacun des parties et assure ainsi la parfaite visibilité du projet.

La durée de l'engagement (engagement ferme d'une durée minimum de 12 mois).

Le montant des loyers nets versés à l'investisseur et leur périodicité de paiement.

A ce titre, le gestionnaire est juridiquement tenu à une obligation de résultats en matière de paiement des loyers.



Attention Arnaques



## Fiscalité

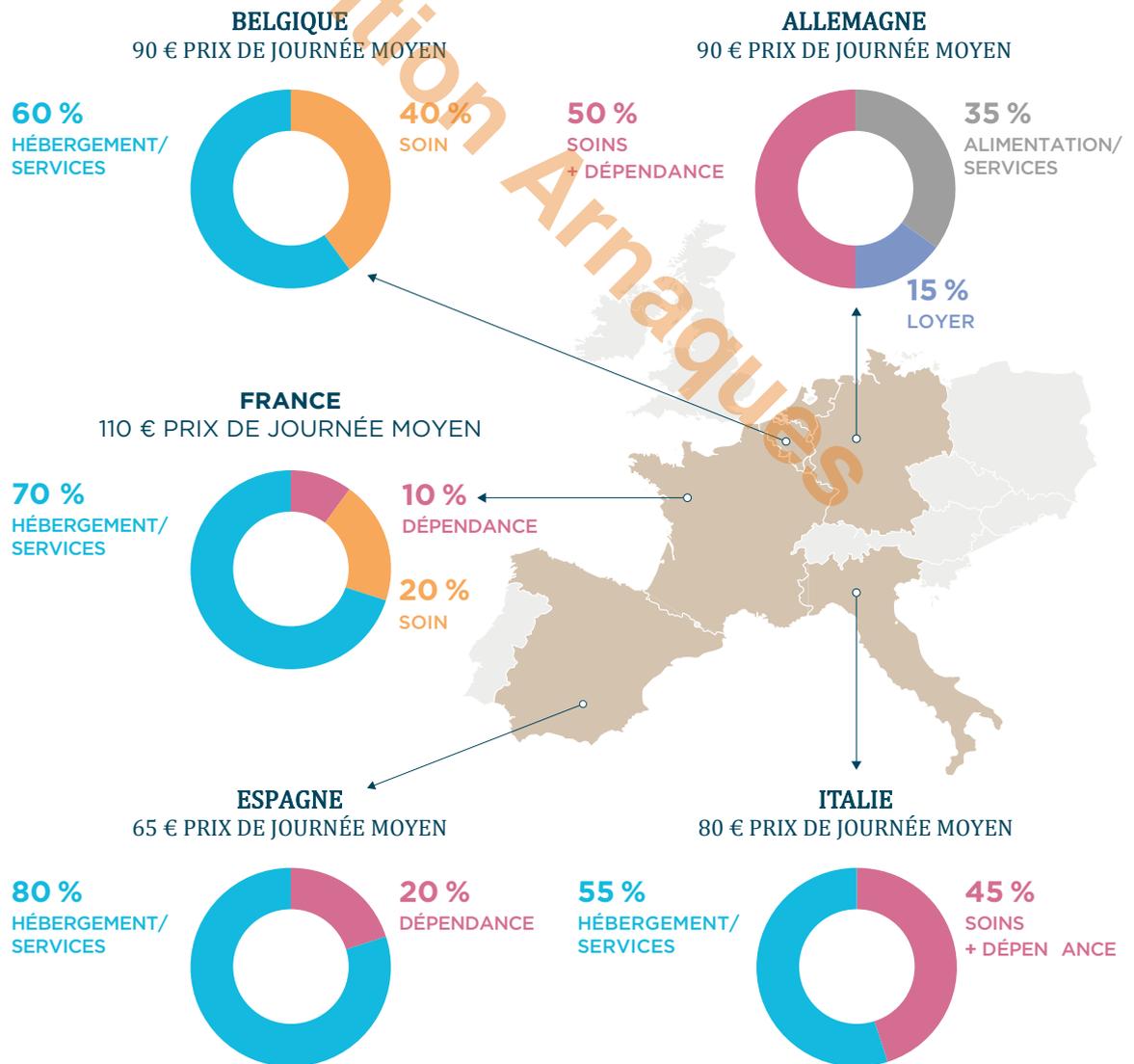
Prélèvement direct a la source.

Des charges d'entretien et de travaux entièrement supportées par l'exploitant.

En agissant ainsi, ils s'évitent toute discussion avec les investisseurs et ont ainsi toute latitude sur l'entretien de leur 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.



## TARIFICATION DE LA PRISE EN CHARGE EN MAISON DE RETRAITE MÉDICALISÉE



Source : Primonial REIM - Recherche d'après sociétés



Les prestations liées aux soins sont prises en charge par l'assurance maladie et sont strictement encadrées et plafonnées. Elles recouvrent les prestations médicales nécessaires à la prise en charge des affections des résidents ainsi que les prestations paramédicales liées à la perte d'autonomie.



Les prestations liées à l'hébergement sont encadrées dans leur définition et leur évolution, et représentent la part plus importante du chiffre d'affaires du groupe.

Ce revenu comprend aussi la restauration et l'animation sociale au sein de l'établissement. C'est le résident qui prend en charge ces frais.



Les prestations liées à la dépendance recouvrent l'ensemble des prestations d'aide et de surveillance nécessaires à l'accomplissement des actes essentiels de la vie, pour améliorer l'autonomie des personnes âgées. Elles sont couvertes par les autorités locales et régionales ou l'assurance maladie, selon les pays..



Les prestations liées aux services complémentaires visent à améliorer le confort des résidents. Ces prestations se développent fortement à mesure que les demandes et l'innovation digitale évoluent.

# CHAMBRE SIMPLE

CHAMBRE STANDARD :

- Superficie jusqu'à 60 m<sup>2</sup>
- 1 chambre avec lit simple
- 1 salle de bain avec douche
- 1 balcon 18 m<sup>2</sup>
- 1 coin bureau
- 1 TV écran plat
- 1 WI-FI haut débit
- 1 climatisation automatique



jusqu'à 2 personnes



surface jusqu'à 60 m<sup>2</sup>



1 chambre



# CHAMBRE DOUBLE

## 2 PERSONNES

### UNE CHAMBRE - 2 PERSONNES

Superficie jusqu'à 90 m<sup>2</sup>

| chambre avec lit de grande taille

| salle de bain avec baignoire

| terrasse avec mobilier

| coin bureau

| téléviseur écran plat

| accès internet WI-FI haut débit

| climatisation automatique



jusqu'à 2 personnes



surface jusqu'à 90 m<sup>2</sup>



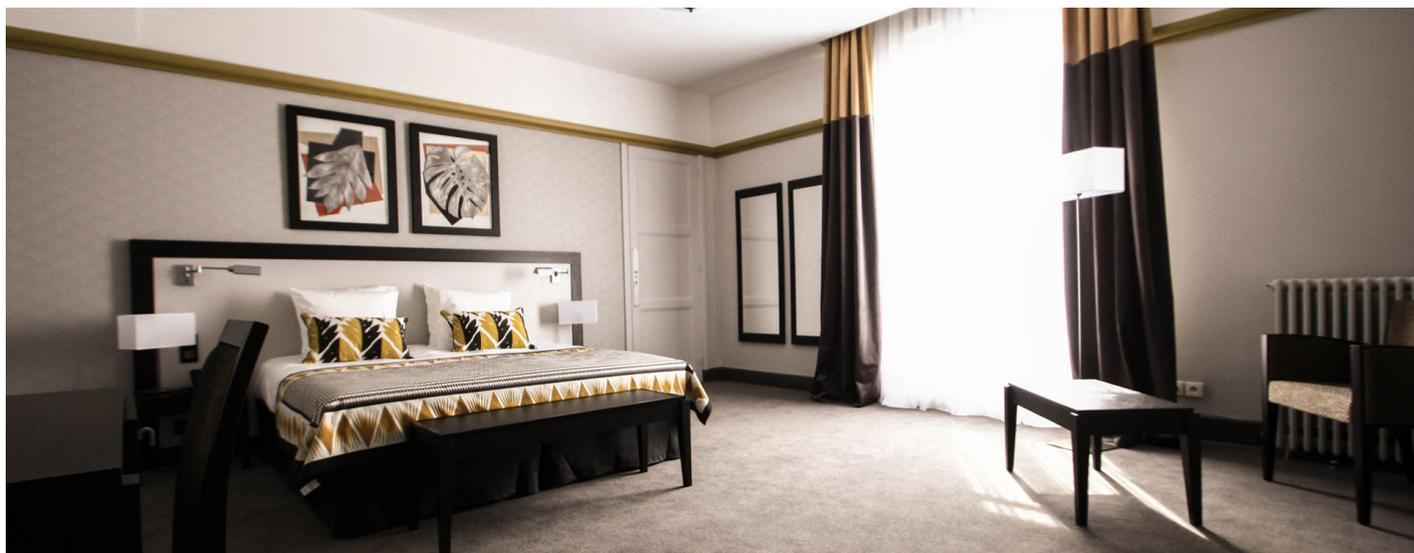
1 chambre



## SUITE JUNIOR 2-4 PERSONNES

## SUITE JUNIOR / 2-4 PERSONNES

- | chambre avec lit de grande taille
- | salle de bain avec baignoire
- | salon avec canapé lit convertible
- | coin à manger avec cuisine équipée : vaisselle, micro-onde et réfrigérateur
- | terrasse avec mobilier
- | téléviseur écran plat
- | accès internet WI-FI haut débit
- | climatisation automatique



jusqu'à 4 personnes



surface jusqu'à 118 m<sup>2</sup>



1 chambre



TARIFS DE SOUSCRIPTION

CHAMBRE	MONTANT	TAUX	LOYER MENSUEL	MONTANT LOT DE 2	TAUX	LOYER MENSUEL	MONTANT LOT DE 3	TAUX	LOYER MENSUEL
<b>SIMPLE</b>	24.600,00 €	0,61%	150,06 €	49.200,00 €	0,75 %	369,00 €	73.800,00 €	0,79 %	583,02 €
<b>DOUBLE</b>	32.200,00 €	0,67 %	215,74 €	64.400,00 €	0,78 %	502,32 €	96.600,00 €	0,83 %	801,78 €
<b>SUITE</b>	41.600,00 €	0,71 %	295,36 €	83.200,00 €	0,81 %	673,92 €	124.800,00 €	0,86 %	1.073,28 €



**Banco Montepio**

MONTEPIO GERAL

Banco, SA

Siège social : Rua Castilho, nº 5, 1250-066 Lisbonne

Capital social : 2 420 000 000 Euros

Enregistrée au Registre du Commerce de Lisbonne

Sous le numéro d'enregistrement unique et identification fiscale 500792615