

2021

Résidences  
Seniors



# INVESTIR DANS LES EPHAD EN EUROPE



## Notre entreprise

Depuis plusieurs années Korian propose aux investisseurs et aux épargnants ses services de conseil en investissement et de gestion de fonds immobiliers spécialisée en Ehpad.

### VISION

Korian Management, c'est plus de 10 ans d'expérience en gestion d'actifs. Une équipe pluridisciplinaire bénéficiant d'une solide expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management pour vous accompagner dans vos investissements immobiliers en Ehpad. 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

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.

### COMMERCIALISATION



Korian est une entreprise française de gestion de maisons de retraite médicalisées, de cliniques spécialisées, de résidences de services, de soins et d'hospitalisation à domicile présent dans toute l'Europe.  
21 Rue Balzac - 75008 Paris, France - [souscription@korian-europe.com](mailto:souscription@korian-europe.com)

## 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.





## Pourquoi investir en Ehpad?

### 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, Korian 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.

## Pourquoi investir en Ehpad?

### 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



## Tous les avantages de ce placement

### ENGAGEMENT DE COURTE DURÉE

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 ÉLEVÉS

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 À PRÉVOIR

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.

### FISCALITÉ

Les montants de vos intérêts sont nets. Prélèvement direct à la source.

### 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 Korian. 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.



# RESIDENCE SENIOR ESPAGNE, TARIFA



GRUPE KORIAN : Résidence Tarifa en ESPAGNE



Fort de son réseau européen et de l'engagement de ses 57 500 collaborateurs, Korian propose un modèle unique, attentif et pérenne d'accompagnement et de soins aux personnes âgées ou fragilisées, dans le respect de l'autonomie et de la qualité de vie de ses bénéficiaires comme de ses collaborateurs. Korian inscrit son action dans une vision sociale inclusive, résiliente et durable.

## LE MARCHÉ ACTUEL

D'ici 2030, les personnes âgées de plus de 65 ans représenteront près d' 1/4 de la population européenne.

Dans le même temps, selon l'INSEE, d'ici 2027, la France, l'Italie et l'Espagne compteront 2 millions de plus de personnes âgées dépendantes qu'aujourd'hui. Le nombre de malades atteints de troubles cognitifs, tels que la maladie d'Alzheimer, aura doublé en 2030.

Plus encore après la pandémie, il est essentiel d'apporter des solutions les plus adaptées à la forte augmentation de la dépendance et des maladies chroniques.

Technologies, progrès de la médecine et meilleure formation des professionnels permettent d'apporter des réponses plus diversifiées et respectueuses des attentes de chacun.



Korian est une entreprise française de gestion de maisons de retraite médicalisées, de cliniques spécialisées, de résidences de services, de soins et d'hospitalisation à domicile présent dans toute l'Europe.  
21 Rue Balzac - 75008 Paris, France - [souscription@korian-europe.com](mailto:souscription@korian-europe.com)

## DES SOLUTIONS DE PROXIMITÉ ADAPTÉES ET ÉVOLUTIVES POUR CHAQUE BESOIN



### NOS VALEURS

Socles de nos métiers et de nos savoir-faire, définis avec nos collaborateurs dans nos différents pays, nos valeurs guident nos actions au quotidien, à chaque étape de notre accompagnement.



Confiance, initiative, responsabilité, ces valeurs sont indissociables : une relation durable avec nos parties prenantes repose sur un lien de confiance, se renouvelle grâce à l'esprit d'initiative, et est entretenue par des décisions responsables.

Pour créer des liens forts avec les personnes fragiles, leurs proches, et nos autres parties prenantes, nous voulons que nos valeurs soient notre mode de conduite et qu'elles se traduisent par des attitudes exemplaires.

### NOTRE CHARTE ÉTHIQUE

Fort de ses quatre valeurs, le groupe Korian s'engage à ce que les actions de tous soient menées avec éthique et intégrité. La Charte éthique a pour objectif d'aider tous les collaborateurs à adopter la bonne conduite lorsqu'ils sont confrontés à une difficulté pour apporter le meilleur niveau de services à nos résidents et à nos patients.

Chacun au sein du groupe est encouragé à exprimer ses préoccupations d'ordre éthique auprès de sa hiérarchie ou de la Direction des Ressources Humaines. En complément, Korian a mis en place un dispositif d'alerte par lequel tous les collaborateurs peuvent signaler les comportements qu'ils jugent inacceptables ou contraires aux principes éthiques édictés dans la charte.

# RESIDENCE SENIOR ESPAGNE, TARIFA



## GRUPE KORIAN : Résidence Tarifa en ESPAGNE

### NOTRE SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Notre complexe résidentiel Seniors Tarifa est situé à l'entrée sud du parc naturel de Los Alcornocales, dans la province de Cadix , à proximité des plages de Bolonia et de Punta Paloma .

Cette résidence dispose de grands espaces verts et a été nichée dans un paysage unique . ses installations allient sécurité, fonctionnalité et confort. Notre Résidence Tarifa pour personnes âgées pour personnes âgées comprend 115 lits.

Vega de Arteaga s/n. 11.391 Facinas/Tarifa (Cádiz)



ACCÈS RAPIDE



ZONES PAYSAGÈRES



ZONES DE REPOS



115 LIEUX

## GROUPE KORIAN : Résidence Tarifa en ESPAGNE

### LES OFFRES JANVIER 2021\*

Dans le cadre d'une amélioration du matériel médical et d'une augmentation de la capacité d'occupation, la résidence Tarifa fait appel aux prêts particuliers et offrent en contrepartie l'usufruit de certaines de ses chambres pour une durée d'un an.

Chambre	Simple	Double	Suite
Montant Eur	23800	44600	68900
Intérêts Net Annuel	5,95%	6,20%	7,15%
Loyer mensuel net	118,01	230,43	410,53
Loyer annuel net	1416,10	2765,20	4926,35
Périodicité	mensuel	mensuel	mensuel
Détention	12 mois	12 mois	12 mois

\*(valable jusqu'en Juillet 2021 ou épuisement des lots en vente)



Korian est une entreprise française de gestion de maisons de retraite médicalisées, de cliniques spécialisées, de résidences de services, de soins et d'hospitalisation à domicile présent dans toute l'Europe.  
21 Rue Balzac - 75008 Paris, France - [souscription@korian-europe.com](mailto:souscription@korian-europe.com)

## GRUPE KORIAN : Résidence Tarifa en ESPAGNE

### TAUX D'OCCUPATION

Bénéficiant d'un forte demande dans la région, le taux d'occupation de notre résidence Tarifa en 2020 a été de 99%. Dans cette conjoncture, le groupe Korian a décidé d'augmenter la capacité du nombre d'offres et de lits dans notre résidence par la création de plusieurs annexes.

La mise en service de ces annexes sera effective en Septembre 2022.

### NOS SERVICES



Vega de Arteaga s/n. 11.391 Facinas/Tarifa (Cádiz)



Korian est une entreprise française de gestion de maisons de retraite médicalisées, de cliniques spécialisées, de résidences de services, de soins et d'hospitalisation à domicile présent dans toute l'Europe.  
21 Rue Balzac - 75008 Paris, France - [souscription@korian-europe.com](mailto:souscription@korian-europe.com)