

# Guide de l'investissement Résidences Services Seniors

Attention Arnaque !



# Attention Arnaque !



**P3 : Le marché**



**P4 : Ou investir ?**



**P5 : À quoi ça ressemble ?**



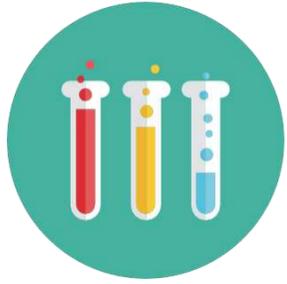
**P9 : Qu'est-ce que ça m'apporte ?**



**P10 : Formule d'investissement**



**P11 : En résumé**



## Le marché

Attention Arnaque !

Les besoins des Seniors évoluent, *On parle désormais du 3ème, 4ème et 5ème âge*

### **Le 3ème âge représente 60% des Seniors :**

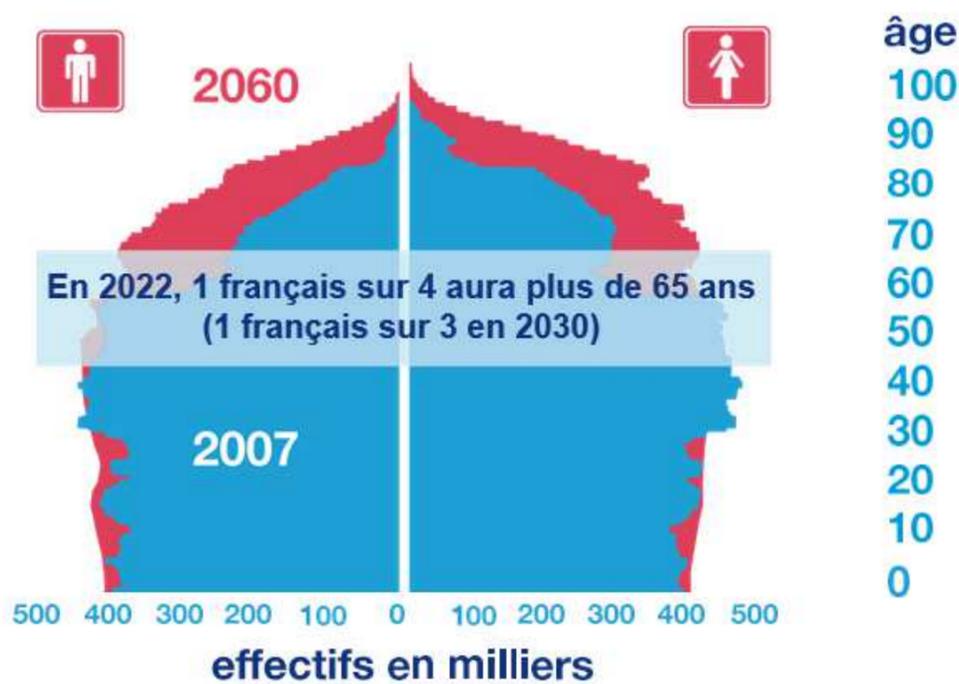
Il s'agit des retraités actifs et autonomes qui vivent chez eux.

### **Le 5ème âge ou « grand âge » représente 10% des Seniors :**

Il s'agit des personnes âgées dépendantes qui ont besoin d'être prises en charge par des structures médicalisées.

### **Et entre les deux, on parle du 4ème âge soit 30% des Seniors :**

Ce sont les Seniors qui ne sont pas dépendants mais dont l'avancée en âge les fragilise et ne leur permet plus de rester seuls chez eux, autonomes et en toute sécurité.



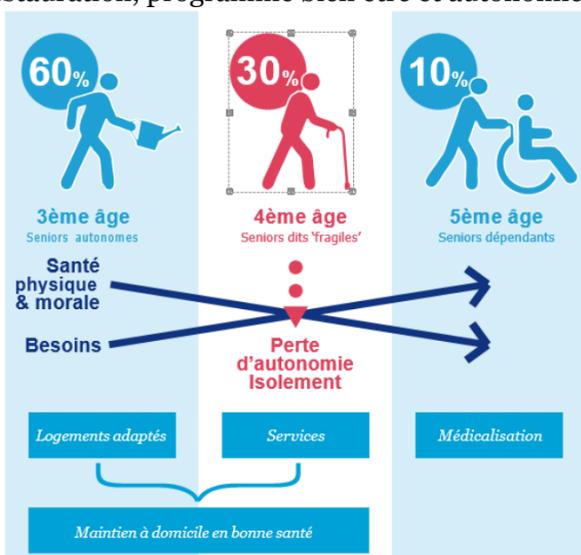
Pyramide des âges : projection pour 2060.

Source INSEE

## Les Résidences Services Seniors, un enjeu sociétal majeur

Entre se maintenir chez soi dans un logement inadapté ou intégrer un établissement spécialisé tout aussi inadapté (ex : Foyer logement) et en plus coûteux (ex : Ehpad), il manquait un maillon essentiel pour retarder ou éviter totalement la perte d'autonomie : Les Résidences Services Seniors.

Celles-ci s'inscrivent dans la politique de maintien à domicile des pouvoirs publics et répondent aux besoins de sécurité, confort et convivialité des Seniors du 4ème âge, leur permettant de rester indépendants, dans un logement adapté, le service en plus (assistance personnalisée 24h/24, restauration, programme bien être et autonomie, ménage, animation...)



Évolution des besoins des Seniors

### Des besoins sans précédent

La part des Seniors de + 75 ans va augmenter de 40 % en 15 ans

Aujourd'hui, sur une base de 100 Seniors, on estime que 20 auraient besoin de vivre en résidence services mais, toutes structures confondues, seul 1 senior peut trouver un logement.

Soit seulement 5 % des besoins satisfaits, ou autrement dit, 95 % des besoins à couvrir.

### Évolution des besoins des Seniors

Sachant que les "Papy-boomers" les plus âgés n'ont pas encore 70 ans et ne seront donc concernés que dans 5 à 10 ans, les besoins, très forts aujourd'hui, le seront encore davantage demain.



## Ou investir ?

Attention Arnaque !

### Partout en France et en Europe

Vous n'investissez pas dans un concept virtuel, la première résidence a vu le jour en 2001.

Le Groupe a depuis développé plus de 90 résidences partout en France et table sur un objectif de 180 résidences à l'horizon 2025/2026.

Cela fait plus de 20 ans que des milliers d'épargnants profitent de cette solution d'investissement sûre et rentable.

Cette connaissance unique du marché vous assure d'être accompagné par le meilleur partenaire pour valoriser votre patrimoine et atteindre vos objectifs.





## À quoi ça ressemble ?

Attention Arnaque !



## Des services adaptés aux besoins de chacun

Nous proposons bien plus qu'un logement. Les résidents ont à leur disposition toute une gamme de services adaptés à l'avancée en âge pensés pour rendre le quotidien plus agréable et vivre l'esprit libre.

Un personnel spécialement formé favorise la convivialité dans le respect de l'intimité.

Tous les résidents ont accès à l'ensemble des espaces services : Accueil, réception, bar, restaurant, salon bibliothèque TV, piscine & spa, espace forme, espace beauté...



- |              |           |                  |                        |
|--------------|-----------|------------------|------------------------|
| 1 Accueil    | 4 Salon   | 7 Piscine        | 10 Salon de beauté     |
| 2 Cuisines   | 5 Atelier | 8 Massage        | 11 Informatique        |
| 3 Restaurant | 6 Bar     | 9 Salle de sport | 12 Terrasse - solarium |

## Des tarifs accessibles au plus grand nombre

Le concept est tout aussi adapté aux besoins des Seniors qu'à leurs ressources.

Par exemple, un appartement 2 pièces<sup>1</sup> de 48 m<sup>2</sup> est accessible pour 1085 € par mois avec toute une gamme de services inclus : Accueil 7j/7, standard, distribution du courrier, assistance aux démarches administratives, animations et activités quotidiennes, programme "bien-être", achat et portage de l'épicerie lourde à domicile, navettes régulières, etc.

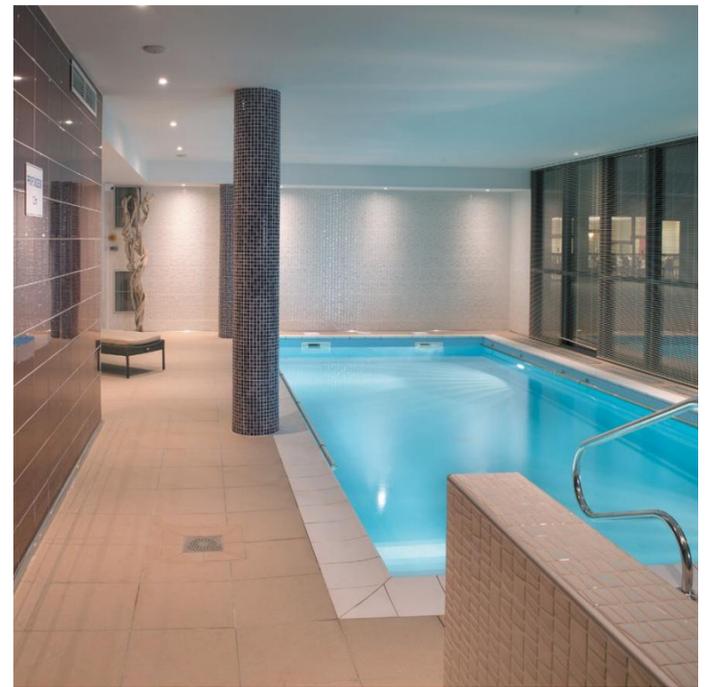
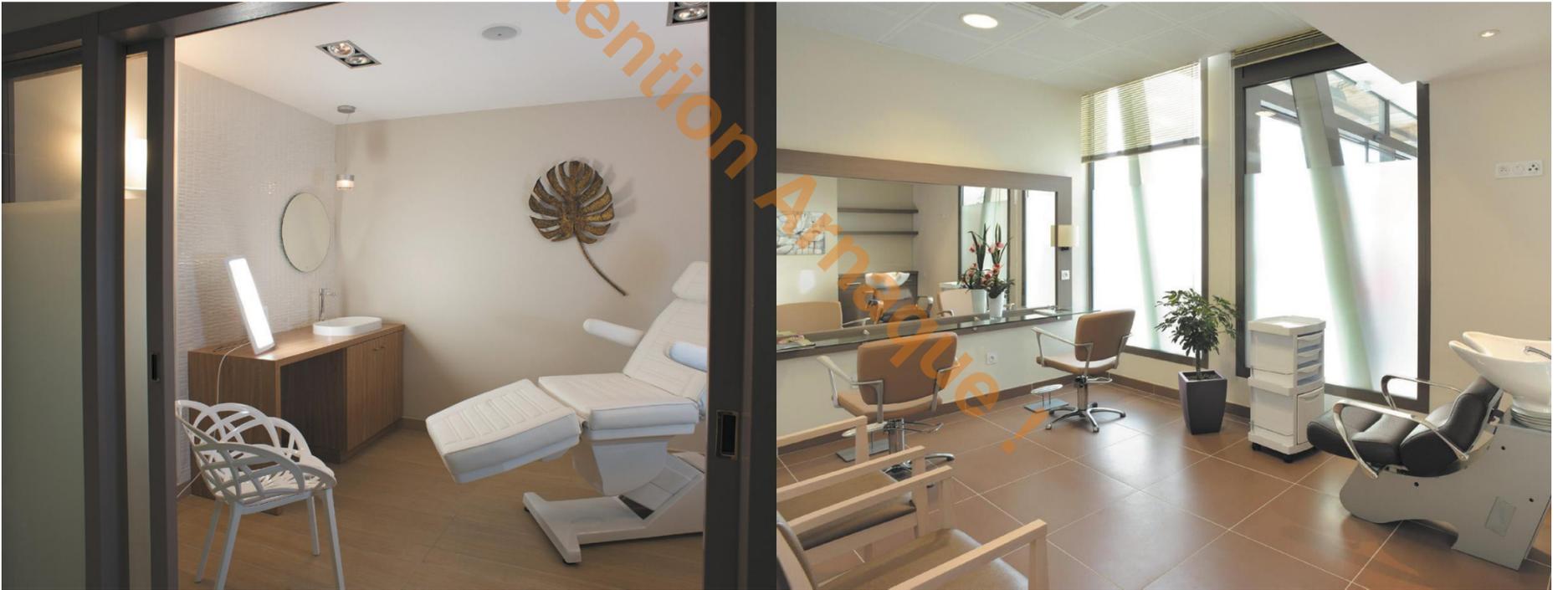
Puis chaque résident complète cette prestation au gré de ses besoins ou de ses envies avec de nombreux services à la carte ou en formule, et ne paye que ce qu'il consomme :

Demi-pension avec menus adaptés, assistance personnalisée 24h/24, ménage, blanchisserie, petits travaux, jardinage, soins esthétiques, coiffure, assistance informatique...



(1) Appartement T2 n°B213 d'une surface utile de 48,70 m<sup>2</sup> situé à Pau après réductions d'impôts liées à l'agrément qualité, soit 1085 € / mois pour une personne seul.

Attention Aménageur



Attention Arnaque!





## Qu'est-ce que ça m'apporte ?

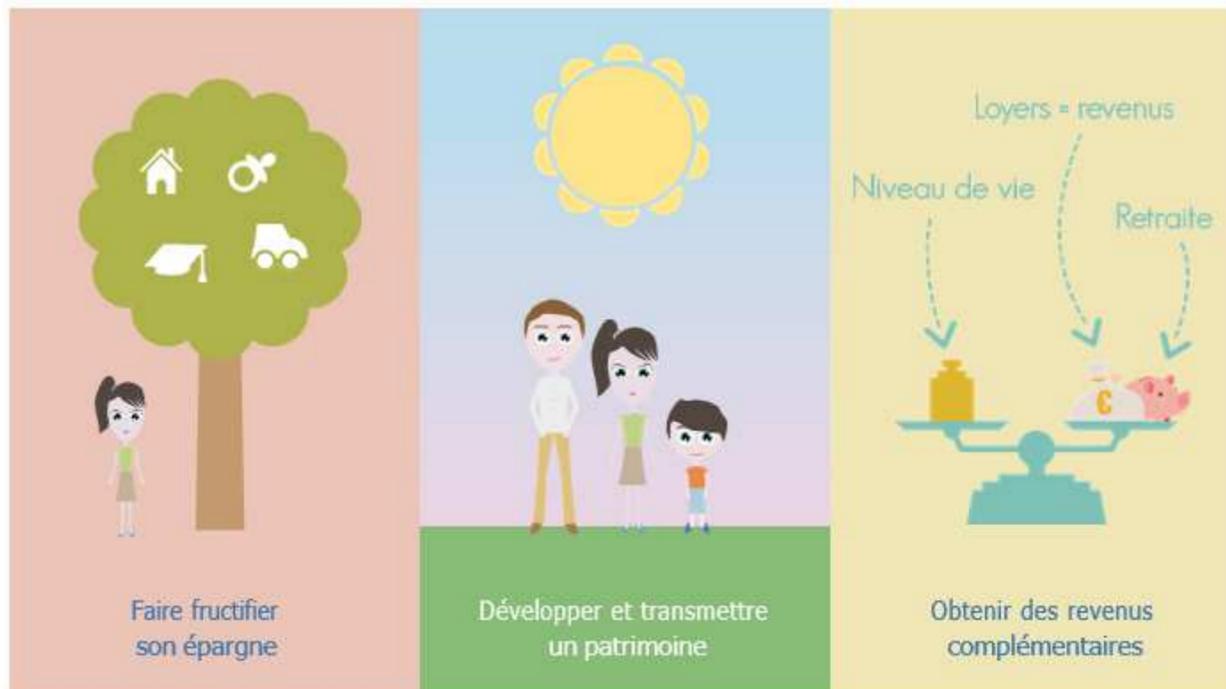
Attention Arnaque !

### **Un patrimoine facilement transmissible**

La qualité et la cohérence du concept permettent aux investisseurs de valoriser un actif réel et de protéger durablement leurs proches des aléas de la vie.

La transmission du patrimoine se vit sereinement grâce au transfert du contrat.

Les ayant droit bénéficient à leur tour d'une gestion simple et sans souci dans un cadre fiscal privilégié.



*Épargne, Retraite, & Prévoyance*



## Formule d'investissement

Cet investissement offre une visibilité de rendement à moyen terme sur une offre sécurisée. Il permet également de conserver une disponibilité immédiate de vos fonds en cas de besoin.

### Détails de l'investissement :

- **Durée de détention : 12 mois Minimum**
- **Localité des résidences : France et Europe**
- **Frais de souscription : Inclus**
- **Frais de gestion : Inclus**
- **Frais de cession : Aucun**
- **Fiscalité : Revenus perçu net d'impôt**
- **Rentabilité : Entre 5% et 9% net annuel**
- **Garantie : Assurance comprise**

### **Programme d'investissement 2022-2023**

TYPE D'APPARTEMENT	STUDIO - 18 m <sup>2</sup>	T2 - 26 m <sup>2</sup>	T2 - 32 m <sup>2</sup>	T3 - 45 m <sup>2</sup>
MONTANT D'ACQUISITION	24 800,00 €	31 900,00 €	42 700,00 €	52 300,00 €
LOYER NET MENSUEL	119,25 €	158,97 €	224,89 €	298,11 €
TAUX D'INTÉRÊT NET / ANNUEL	5,77 %	5,98 %	6,32 %	6,84 %
RÉMUNÉRATION NETTE ANNUELLE	1 430,96 €	1 907,62 €	2 698,64 €	3 577,32 €
PÉRIODICITÉ DES DIVIDENDES	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle	Mensuelle
DURÉE MINIMUM	12 Mois	12 Mois	12 Mois	12 Mois



## En résumé

Attention Arnaque!

Tous les avantages d'un investissement immobilier, et uniquement les avantages



Loyer mensuel  
**net de charge**



**0 €**  
de charges  
courantes



**0 €**  
de frais d'entretien  
des logements



**0%**  
de frais de  
gestion locative



**0 mois**  
de vacance locative



**0 €**  
de frais de recherche  
locative



**0%**  
de frais de  
garantie locative



**0 €**  
de frais d'établissement  
de l'état des lieux



**0 €**  
de frais de  
rédaction de bail



**0 €**  
d'assurance Propriétaire  
Non Occupant (PNO)

### *L'investissement immobilier de bon sens...*

- Votre bien est loué, et vous génère des revenus mensuels peu ou pas imposables, qu'il soit occupé ou non.
- Le vieillissement de la population (papy-boom) et l'allongement de l'espérance de vie créent des besoins sans précédent et un marché porteur vous offrant 50 ans de visibilité.
- Vous n'investissez pas dans un concept virtuel : toutes les résidences en exploitation depuis 2001 affichent un taux moyen d'occupation de 97%.
- Vous n'avez pas besoin d'imaginer la qualité d'accueil et de services proposée aux Seniors, votre rendement est fixe pour la durée totale du contrat.
- Malakoff Humanis Gestion d'Actifs leader en Investissement de Résidence Services depuis 15 ans et fédère un réseau de professionnels du patrimoine à votre disposition.

Attention Arnaque !

**Quelles sont vos attentes, vos projets, vos ambitions, vos priorités ?**

- *Vivre une retraite plus sereine mais en la préparant dès maintenant ?*
- *Constituer un patrimoine immobilier ou financier à transmettre ?*

*Nos conseillers sont à votre service pour tous les renseignements indispensables à l'élaboration de votre projet, répondront à vos questions et vous accompagneront dans votre réflexion et démarche !*

*N'hésitez pas à nous contacter : [contact@malakoff-gestion.com](mailto:contact@malakoff-gestion.com)*



**Malakoff Humanis Gestion d'Actifs**

SA à conseil d'administration au capital de 9 728 000,00 euros

21 Rue Laffitte - 75009 Paris

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris  
sous le numéro 320 921 828