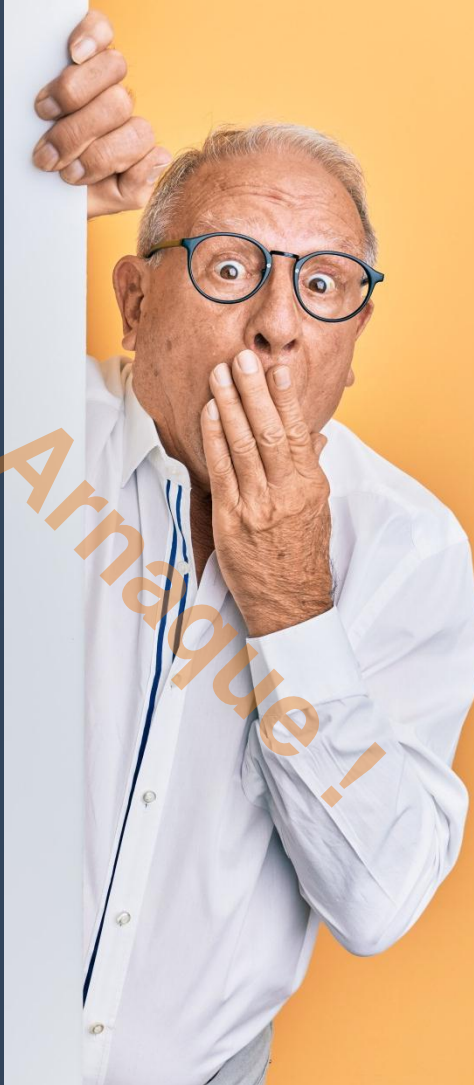


2022

SERVICES EHPAD

Immobilier médicalisé

Présentation générale



Au sommaire de cette brochure :

- ❖ Présentation du marché de l'hébergement de personnes âgées dépendantes.
- ❖ Présence de la société sur le marché européen et activités dédiées
- ❖ Véhicules d'investissement ouverts à la commercialisation
- ❖ Catalogue de produits disponibles à l'achat

Henkel Finance

Gestion de patrimoine privé

Opérations : 49 bld Royal, Luxembourg

Siège : 180 route de Longwy, Luxembourg

RC Luxembourg : B165418, Enregistrée le 20/12/2011

www.henkel-finance.com



Henkel Finance

Attention Arnaque !

LE MARCHE

- Les Ehpad : description
- Les fondamentaux du marché
- Pourquoi investir ?





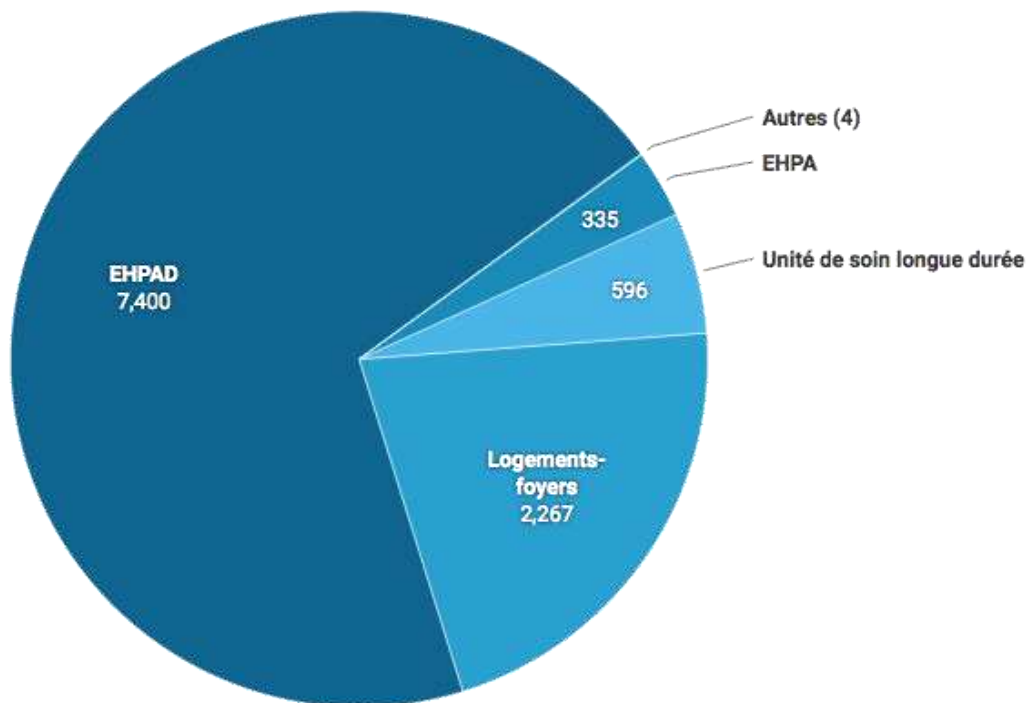
Description

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.



70 % des établissements pour personnes âgées sont des Ehpad



EVOLUTION ET ENJEUX

Le marché des Ehpad est porté par une très forte augmentation des besoins, due à la juxtaposition d'un certain nombre de facteurs :

- ❖ ALLONGEMENT DE LA DUREE DE VIE
- ❖ AUGMENTATION DES PATHOLOGIES
- ❖ EFFETS DU BABY-BOOM D'APRES GUERRE
- ❖ DIFFICULTES DE LA MAINTENUE A DOMICILE

ENJEUX STRATEGIQUES

Devant un déséquilibre croissant entre offre et demande, les opérateurs Ehpad sont engagés dans une course à l'expansion. Course couteuse au regard du durcissement des législations en matière d'équipement, et qui appelle donc à des financements externes, bancaires ou privés.

LE MARCHE EN CHIFFRES

15 000

Lits à créer tous les ans pour répondre à la demande

+70%

Augmentation du nombre de retraités en 2040

91 ans

Espérance de vie estimée en 2040

1,2M

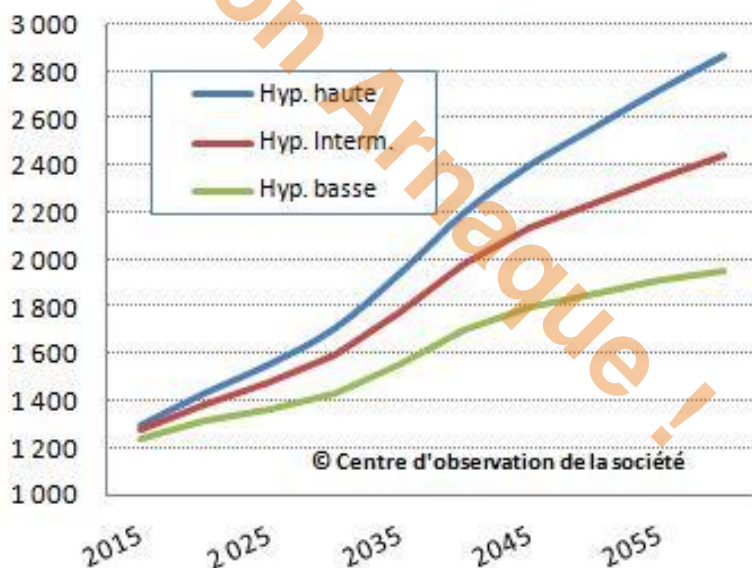
Personnes âgées dépendantes en 2040



Aspects démographiques

D'ici à 2060, le nombre de résidents en hébergement médicalisé pour personnes âgées dépendantes va être multiplié par 2,6, ce qui ne sera matériellement pas possible pour l'offre de lits disponible.

Projections du nombre de pers. âgées dépendantes



Obstacles à la croissance de l'offre

Quelle que soit la volonté des opérateurs Ehpad à répondre à cette demande exponentielle, leur expansion est ralentie par un certain nombre d'obstacles :

Obstacles fonciers	Les emplacements en zone urbaines et proches de centres hospitaliers ne sont pas illimités
Obstacles techniques	Les travaux de construction et/ou d'aménagement d'un centre sont de plus en plus fastidieux
Obstacles financiers	Quelle que soit leur solidité financière, les opérateurs Ehpad ne peuvent pas s'auto-financer
Obstacles légaux	Les durées d'obtention des autorisations et licences d'exploitation sont très longues
Obstacles humains	Le personnel médical et gériatrique doit être formé et disponible pour l'exercice du centre

Devant la croissance inexorable de la demande, et les lenteurs du rééquilibrage de la demande, la flambée des prix est inévitable.

AVANTAGES D'UN PLACEMENT EN EHPAD

- Pas de tracas 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/ou d'entretien.
- Accessibilité du produit** 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 élevée** Un investissement en Ehpad est rémunéré à partir de **0,45%** net par mois, sans frais de gestion, et avec un capital disponible à tout moment.
- Investissement patrimonial** A contrario d'un produit de placement purement financier, ne chambre Ehpad jouit d'une valeur vénale, imperméable aux aléas de l'économie.

CAP SUR L'EUROPE

Marchés moins matures, plus accessibles, plus performants, avec les mêmes garanties et une fiscalité plus douce.



Attention Arnaque!

LA SOCIÉTÉ ET LES EHPADS

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





La société

HENKEL est une société privée au capital de 17,5 millions d'euros créée en 2011, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers. Nos services :

- ❖ MARCHAND DE BIENS ET GESTIONNAIRE
- ❖ REPRÉSENTATION BANCAIRE
- ❖ NEGOCE, PROMOTION IMMOBILIERE
- ❖ ACHATS GROUPES ET REFINANCING

Malgré une commercialisation grand public de plusieurs milliers d'unités Ehpads depuis 2015, la société n'a jamais souffert d'aucun litige, et est l'un des rares gestionnaires à garantir le capital investi, et à couvrir le projet par des garanties bancaires et polices d'assurance.

Les grandes dates vers le marché Ehpad



Fiche technique

Date de création : 2011

Immobilisations : 154 millions €

Fonds propres : 23,8 millions €

Date de création du desk Ehpad : 2015

Effectif dédié : 32 gestionnaires

Nombre de clients : 1800

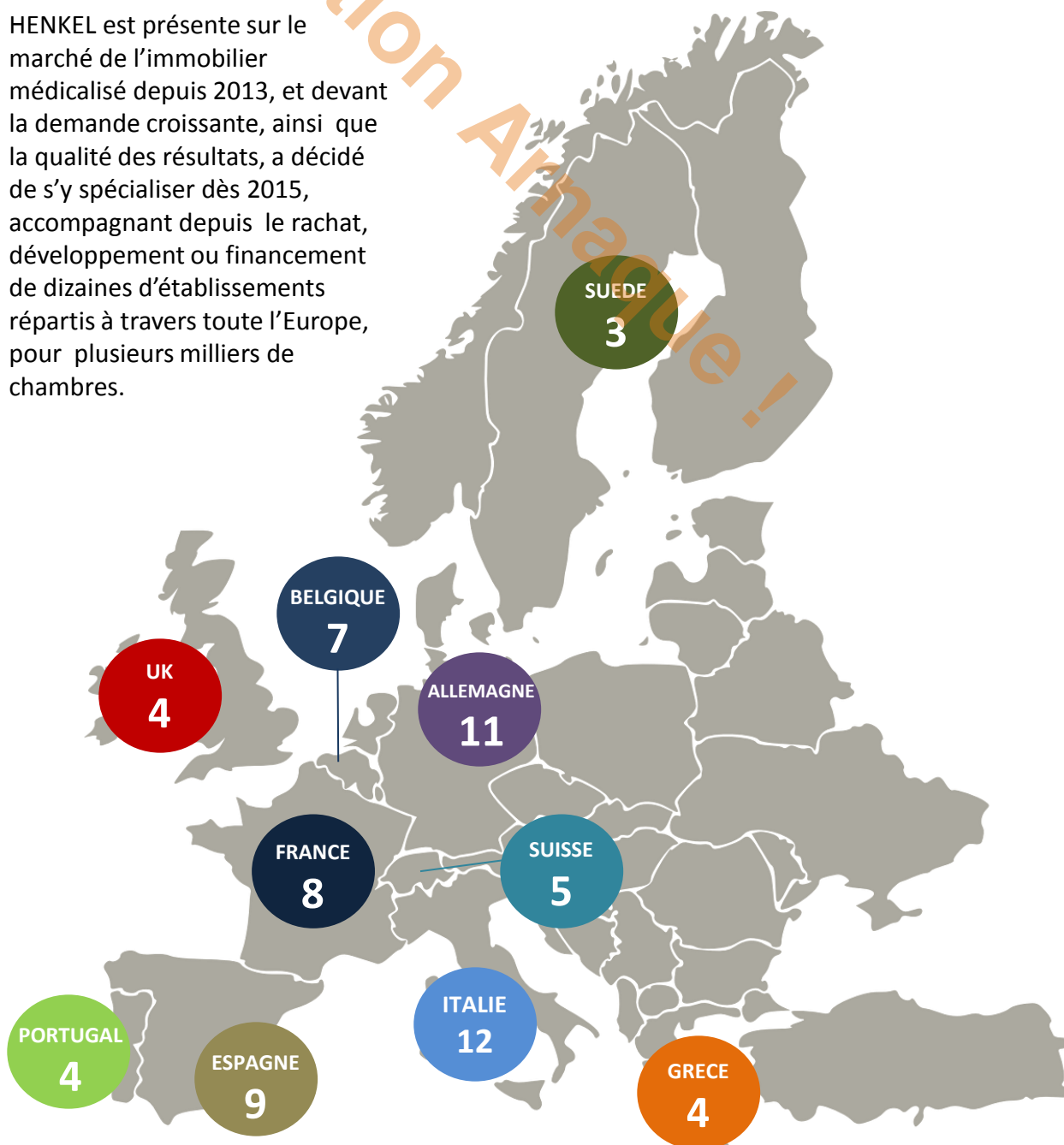
Président : Alexandre Henri

LES POINTS FORTS

- Solidité financière
- Endettement nul
- Garantie intégrale
- Assurance loyers impayés
- Garantie bancaire

PRESENCE EUROPEENNE

HENKEL est présente sur le marché de l'immobilier médicalisé depuis 2013, 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 dizaines d'établissements répartis à travers toute l'Europe, pour plusieurs milliers de chambres.



Attention Arnaque !

INVESTIR

- Pourquoi favoriser l'Europe
- Avantages du financement participatif
- Fiscalité



Un marché Européen

L'homogénéisation, à l'échelon européen, des normes légales qui encadrent ce type d'investissement, permet d'envisager sereinement un investissement dans n'importe quel pays d'Europe, selon les mêmes conditions qu'en France, ouvrant alors la porte à un marché continental compétitif, avec des disparités de coût et de rendement importantes.



PORTUGAL

à partir de
0,43%
par mois



ALLEMAGNE

à partir de
0,42%
par mois



ITALIE

à partir de
0,45%
par mois



FRANCE

à partir de
0,15%
par mois



ESPAGNE

à partir de
0,46%
par mois

Le catalogue est dynamique en fonction des opportunités et stades de commercialisation. Pour consulter l'offre mise à jour de produits, merci de demander un catalogue à votre gestionnaire.

Les garanties

Tous les projets commercialisés par l'entreprise jouissent du même panel de garanties, qui comprend :

GARANTIE BANCAIRE	Non révocable – une annuité de loyers
GARANTIE DES LOYERS	Police d'assurance couvrant les défauts de paiement et le bien en tous risques
GARANTIE CONTRACTUELLE	Garantie contractuelle de l'entreprise sur le versement des loyers
GARANTIE ETATIQUE	Couverture des avoirs financiers en cas de mise à défaut de l'établissement financier

Les partenaires

L'entreprise prend soin de ne collaborer qu'avec des exploitants solides, et à même de fournir toutes les garanties nécessaires à la pérennité du projet. Une étude approfondie est menée sur les états financiers du partenaire comme de la résidence, afin de ne s'entourer que des leaders.



LUZ SAÚDE



Le format d'investissement

Le financement participatif est le véhicule d'investissement qui rencontre le plus grand succès auprès des opérateurs d'Ehpad comme des acquéreurs ces dernières années.

POUR LES OPERATEURS

Malgré les bonnes performances de ces groupes de plus en plus volumineux, et leur solidité financière, leurs liquidités ne peuvent répondre à la vitesse de leur développement, surtout considérant la hausse des coûts d'équipements. Ils ne peuvent pas non plus multiplier à l'infini les emprunts obligataires, ou miner la confiance de leurs investisseurs avec d'incessant appels de fonds d'où l'attrait du financement participatif.

POUR LES ACQUEREURS

Le format d'acquisition traditionnelle d'une chambre Ehpad, n'offre aucune légitimité pour obtenir des conditions contractuelles et tarifaires compétitives. C'est aussi, sans société de gestion intermédiaire, un format lourd et peu flexible, sans aucune garantie. Le financement participatif permet de sécuriser intégralement son placement, et d'avoir son capital accessible à tout moment.

Le fonctionnement



Investisseurs

Ils acquièrent des unités de propriété sur une résidence opérationnelle, déjà louée, et les confient en gestion à HENKEL qui garantit le versement des loyers et l'intégrité du capital. Ils n'ont aucune formalité de gestion ou d'administration.



Société Gestionnaire

HENKEL met en place toutes les garanties nécessaires pour garantir l'absence du moindre aléa, se charge de l'application du bail, des formalités administratives, et de l'interface entre l'Exploitant et les propriétaires.



Exploitants

Il occupe le bien et l'exploite en maison de retraite médicalisée. En échange de son effort financier sur les travaux d'aménagement et d'équipement, il dispose d'un bail à long terme, et prend en charge la maintenance et les taxes locales.

AVANTAGES FONDAMENTAUX

90 jours

Possibilité de sortie sans frais, à tout moment, à prix d'acquisition en 90 jours ouvrés

0 impôt

Les loyers sont communiqués après imposition locale à la source.

0 frais

L'équipement, l'entretien, les taxes... tout est pris en charge par l'Exploitant

100% Couvert

Exploitants AAA, capital et loyers garantis contractuellement et couvert par une garantie bancaire et une police d'assurance

FISCALITE

QUAND ?

Lors de la matérialisation de revenus, c'est-à-dire **lorsque la somme des rappatriements de capital dépasse le montant total de l'investissement.**

OU ?

En terme d'IR, **dans le pays du projet**, en vertu des conventions bilatérales entre les pays européens qui instaurent le principe de territorialité. Des contributions sociales peuvent rester applicables en France, en fonction de la situation personnelle de l'investisseur

COMBIEN ?

L'assiette varie en fonction des pays et volumes de revenus. Certains pays assujettissent les étrangers de façon forfaitaire. **Les loyers communiqués sur nos documents sont après impôt.**

COMMENT ?

L'entreprise se charge de toutes les formalités administratives, **l'investisseur n'a aucune démarche à entreprendre**, sinon joindre à sa déclaration de revenus le quitus fiscal qui lui sera remis annuellement.

EN CAS DE DECES DU SOUSCRIPTEUR :

Désignation des ayants-droits : sur le bulletin de souscription, ou à défaut, sur les dispositions testamentaires du défunt, ou à défaut, selon le schéma légal

**Merci de votre
Attention**



Pour tout renseignement
complémentaire acquisition, merci
de vous rapprocher de votre expert
immo HENKEL.

Henkel Finance

Gestion de patrimoine privé

Opérations : 49 bld Royal, LU

Siège : 180 route de Longwy, LU

RC Luxembourg : B165418,

Enregistrée le 20/12/2011

www.henkel-finance.com