



INVESTMENT MANAGERS

# LA DÉPENDANCE-SANTÉ



**123 IM** investit aux côtés de partenaires spécialisés, disposant d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion d'investissements dans la dépendance-santé. **Les fonds d'123 IM financent les Murs et Autorisations d'EHPAD et de résidences pour seniors ainsi que des solutions innovantes en lien avec la silver économie.** Ils financent également des fonds de commerce de laboratoires d'analyses médicales et de pharmacies.

L'objectif est d'accompagner ces exploitants dans le développement de leur activité à travers la rénovation, la montée en gamme d'actifs existants ou l'acquisition de nouveaux établissements auprès d'acteurs isolés (indépendants). 123 IM privilégie les acquisitions d'actifs matures, bénéficiant d'un fort potentiel d'amélioration opérationnelle.

## Nos chiffres clés du secteur

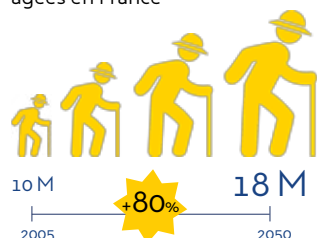
- **115 M€**  
investis
- **26**  
EHPAD
- **24**  
résidences services
- **96%**  
taux d'occupation moyen

## PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES


Avec le vieillissement de la population, la prise en charge des personnes âgées dépendantes constitue un enjeu majeur. La dépendance d'une personne âgée est définie, par analogie avec le handicap, comme un état durable de la personne entraînant des incapacités et requérant des aides pour réaliser des actes de la vie quotidienne. Le degré de dépendance d'une personne âgée dépend du niveau des limitations fonctionnelles et des restrictions d'activité qu'elle subit, et non directement de son état de santé.

Selon l'INSEE, entre 2005 et 2050 la population de plus de 65 ans va connaître une croissance de 80%, passant ainsi de 10 millions à 18 millions de personnes. La population française sera vieillissante, or plus une population est vieille plus elle est gourmande en soins. L'INSEE déclare que 35% de cette population sera lourdement dépendante. De plus on assiste à une baisse des aidants familiaux pour cette population. Ainsi, selon l'ARS (Agence Régionale de Santé) il y a eu 15 000 nouvelles demandes de placement en EHPAD en 2016 et elles augmentent chaque année. Or le nombre de création de nouvelles places n'est actuellement que de 5 000 par an, créant ainsi un déficit structurel de 10 000 places. La rareté des structures d'accueil implique que les établissements existants auront un taux d'occupation avoisinant 98% pour les années à venir.

Évolution du nombre de personnes âgées en France



## Les chiffres clés du secteur

- **7 752**  
EHPAD
  - **592 900**  
résidents
  - **96%**  
taux d'occupation moyen
- 

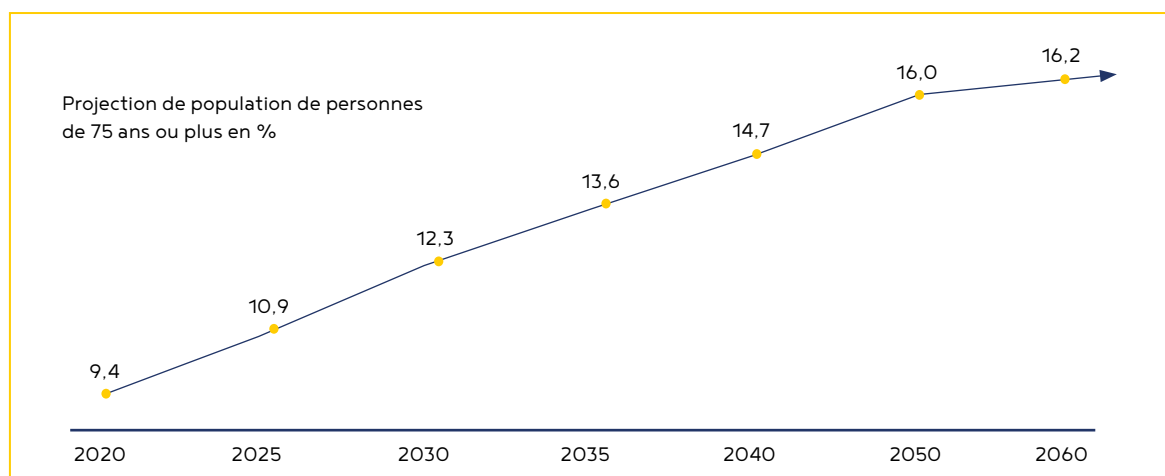
Sources : étude février 2015 - DREES

## UNE POPULATION FRANÇAISE VIEILLISSANTE

Le vieillissement de la population française se poursuit avec l'allongement de la durée de vie et l'avancée en âge des générations du baby-boom. **Les habitants âgés de 75 ans ou plus représentent aujourd'hui 9,1% de la population**, soit près d'un habitant sur dix, avec une hausse de 2,8 points en vingt ans. D'autre part les habitants âgés de 20 à 59 ans représentent, pour leur part, un peu plus de la moitié de la population, soit une baisse de 3,2 points en vingt ans.

Selon les projections de population de l'INSEE, la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans progresserait fortement jusqu'en 2035. Cette forte augmentation serait transitoire et correspondrait au passage à ces âges des générations issues du baby-boom. Après 2035, leur part devrait continuer à progresser mais de façon plus modérée. **En 2060, 16,2% de personnes seraient âgées de plus de 75 ans.**

En 2060, la population de l'Union européenne compterait 517 millions d'habitants et connaîtrait un important vieillissement (informations issues des projections de population établies par Eurostat). Aujourd'hui 12% de la population européenne est âgée de plus de 80 ans.



Sources : TEF, édition 2016 - Insee Références

## DES DÉPENSES DE SOINS IMPORTANTES

En France, de plus en plus de personnes préfèrent être prise en charge par des établissements spécialisés pour des raisons pratiques mais également pour des raisons financières. Le maintien à domicile d'une personne dépendante est onéreux. **Dans l'hexagone, un tiers des personnes âgées dépendantes vivent en institution.** La proportion de personnes en institution augmente avec le niveau de dépendance : 60 % des personnes qualifiées comme très dépendantes sont ainsi hébergées en institutions. Elles sont en moyenne plus âgées et leur état de maladie est plus avancé donc en plus

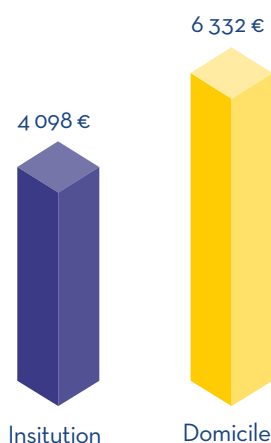
mauvaise santé par rapport à la population qui vit à domicile.

**Toutefois les dépenses de soins de personnes en institution sont moins importantes que pour les personnes à domicile.** En institution, les dépenses sont de l'ordre de 4 000 € en moyenne alors que pour des personnes à domicile les dépenses dépassent les 6 000 €.

### Comment expliquer cette différence ?

En institution beaucoup de frais sont pris en charge par la structure et donc mutualisés sur plusieurs occupants, à l'inverse des soins individuels à domicile. En institution 1 personne sur 3 a recours aux spécialistes, à domicile, c'est une personne sur deux. En ce qui concerne les frais optiques et dentaires les personnes vivant en institution dépensent presque moitié moins (100 à 300 €) que celles qui vivent à domicile (200 à 600 €).

Comparaison des dépenses de soins pour personnes très dépendantes en institution et à domicile dépenses moyennes annuelles



Drees, Solidarité Santé – Dépenses de soins de ville des personnes âgées dépendantes – Août 2013

## NOTRE STRATÉGIE

123 IM finance l'acquisition des Murs et Autorisations d'EHPAD et de résidences pour séniors situés dans des emplacements de qualité et dont la taille est comprise entre 30 et 150 lits.



### L'acquisition d'établissements existants

Ces investissements ont pour objectif d'accompagner des opérateurs expérimentés d'EHPAD, de groupes d'EHPAD, ou de Résidences Séniors dans la reprise d'établissements indépendants. **123 IM finance la montée en gamme des établissements** (rénovation, mise aux normes, etc...) et intervient également en soutien d'opérations de croissance externe visant à accompagner une stratégie de constitution d'un petit groupe d'EHPAD régional/national.

123 IM privilégie les acquisitions d'actifs de très bonne qualité qui bénéficient :

- de taux d'occupation historiques élevés
- d'une rentabilité pouvant être améliorée à moyen terme à travers la montée en gamme
- d'une valorisation attractive

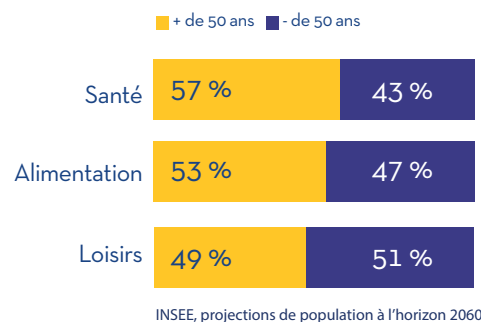
L'objectif est d'acquérir des établissements matures bénéficiant d'un fort potentiel d'amélioration opérationnelle, de les exploiter puis de les céder au terme de 5 ans à un acteur majeur du marché. De plus nous permettons au manager que nous accompagnons d'acquérir l'établissement à travers la mise en place d'options d'achat afin de constituer un patrimoine.

## LA SILVER ÉCONOMIE PORTEUSE D'AVENIR

Le vieillissement de la population peut être source de croissance et de création d'emplois. **La Silver économie présente le grand âge comme un marché avec des retombées économiques importantes qui découle du constat que le consommateur vieillit.** Ce secteur d'activité naissant a vu émerger la Silver Valley - en écho à la Silicon Valley - qui réunit sur un même territoire (Ile-de-France) plus de 240 entreprises avec pour objectif de favoriser les passerelles entre tous ces acteurs pour développer une nouvelle offre destinée aux seniors.

Sources : Lemonde.fr, le fantasme de la silver economy

Part des dépenses par secteur selon l'âge



### 300 000 emplois créés d'ici 2020

Le «papy boom» va-t-il contribuer à résorber le chômage ? Actuellement la Silver Économie fait déjà travailler plus de 100 000 salariés.

En 2013 une enquête effectuée auprès de 283 entreprises par le Commissariat général à la stratégie et à la prospective avait conclu que **son chiffre d'affaires frôlait déjà les 56 milliards d'euros.** Il est appelé à augmenter et on attend la création de 300 000 emplois d'ici 2020.

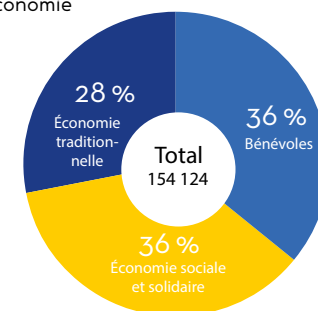
Sources : Lentreprise.lexpress.fr, le business doré de la silver economy

### Une population branchée et dépensière

Il y a 10 ans, les personnes âgées ne pesaient qu'un cinquième de la population, demain elles en pèseront un tiers. Cette évolution est porteuse de promesses : demandeurs d'autonomie, **les personnes âgées ne sont pas décidées à se serrer la ceinture** et deviennent une clientèle de choix.

Elles représentent déjà plus de la moitié des dépenses de santé (57%) et d'assurance (56%). Mais elles sont aussi très friandes des voyages tout compris, de la presse papeterie ou de l'alimentation. Les «seniornauts», personnes de plus 50 ans équipées d'Internet, sont deux à trois fois plus dépensiers que ceux qui n'en sont pas équipés.

Nombre d'emplois dans les différents secteurs de la Silver Économie



## NOTRE MÉCANISME D'INVESTISSEMENT

### Partenaires exploitants

Les opérateurs sélectionnés sont des spécialistes disposant d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion d'investissements dans la dépendance-santé.

Financement:

- Proposition de co-investissement à 123 IM
- Investissement en capital

### 123 Investment Managers

123 IM choisira, parmi les dossiers proposés, les établissements qui s'intègrent le mieux dans sa stratégie :

- Priorité aux dossiers « Murs & Fonds »
- Emplacement Prime (centre-ville)
- Etablissement de 50 à 120 lits
- Potentiel d'amélioration opérationnelle
- Négociation de la dette bancaire

Financement : Obligations ou Capital

**EHPAD**  
ou  
**Résidences Services**

## DES PARTENAIRES AVEC DES OBJECTIFS COMMUNS



123 IM co-investit aux côtés de Groupes d'EHPAD et Résidences Services avec comme objectifs :

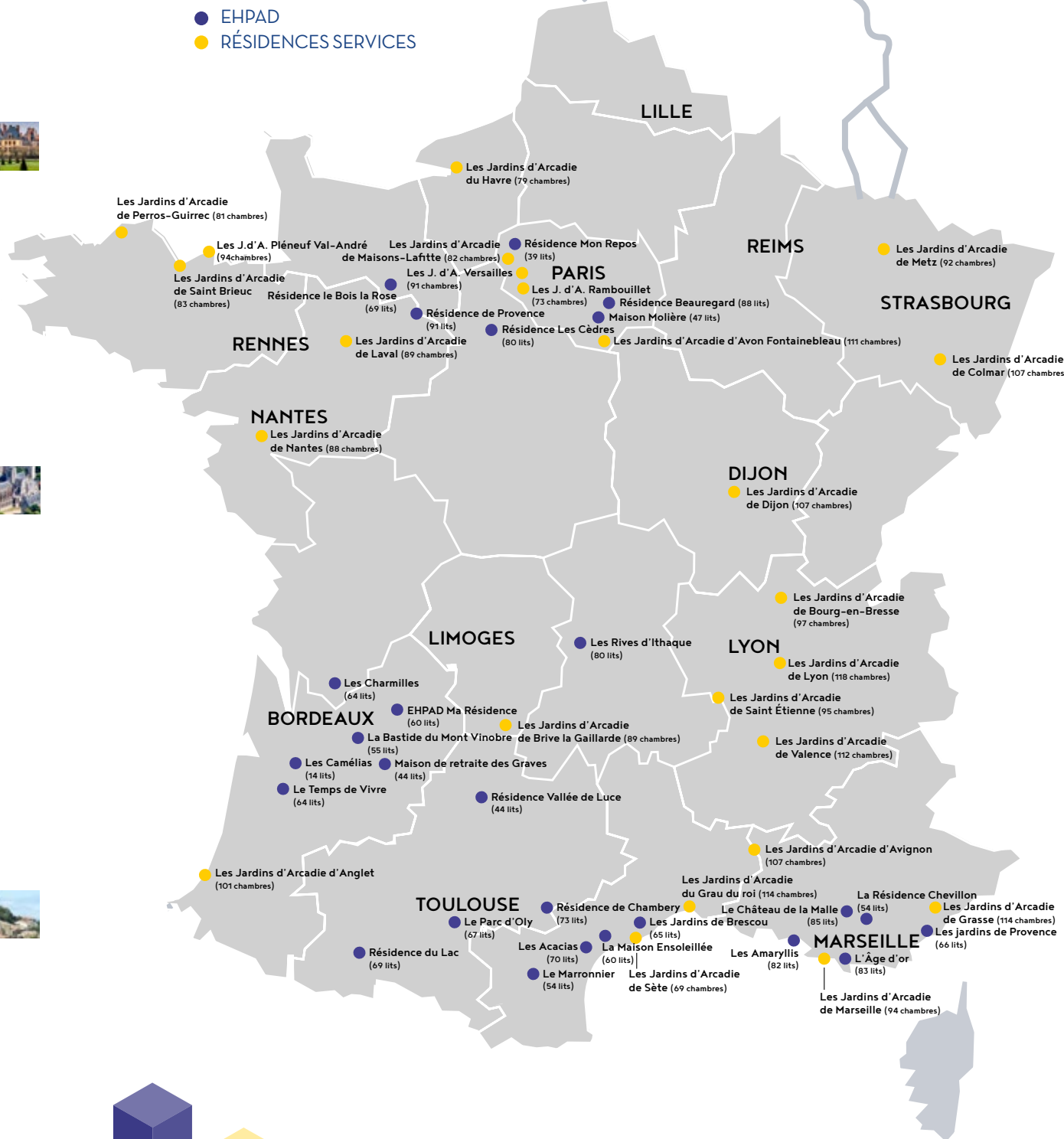
- d'améliorer les taux d'occupation et le tarif hébergement grâce notamment aux travaux de rénovation et à la montée en gamme.
- de profiter de l'effet de levier bancaire (50/60% du montant de l'acquisition) dont une partie est « auto-financée » par la rentabilité courante du fonds de commerce.

# CHRONOLOGIE DE NOS ACQUISITIONS

EXTRAIT



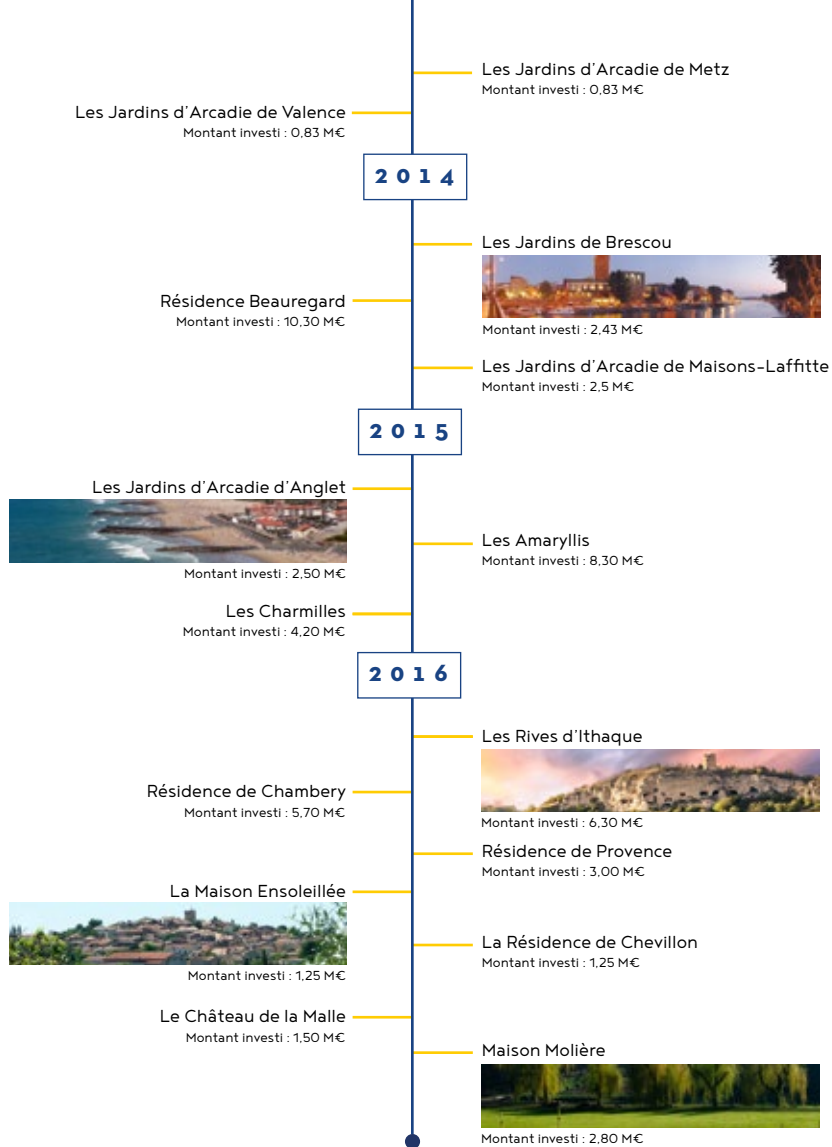
# RÉPARTITION DE NOS ACTIFS (EN PORTEFEUILLE)



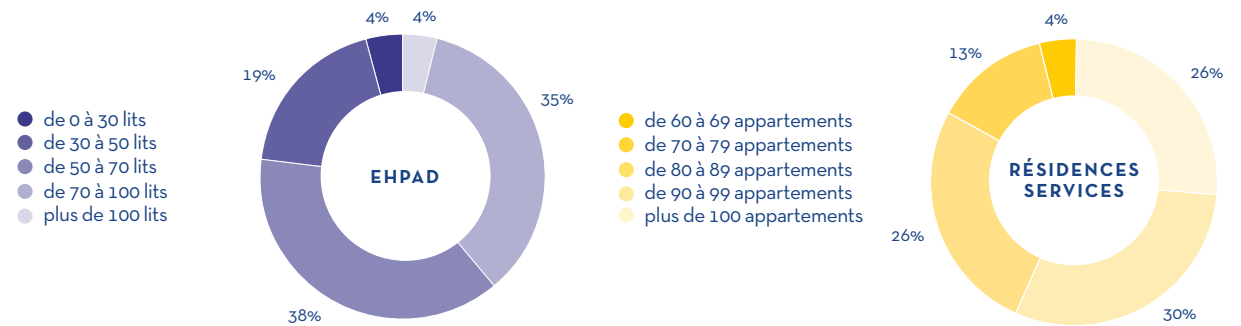
● EHPAD  
● RÉSIDENCES SERVICES

**123 IM, un acteur majeur du marché de la dépendance-santé en France...**

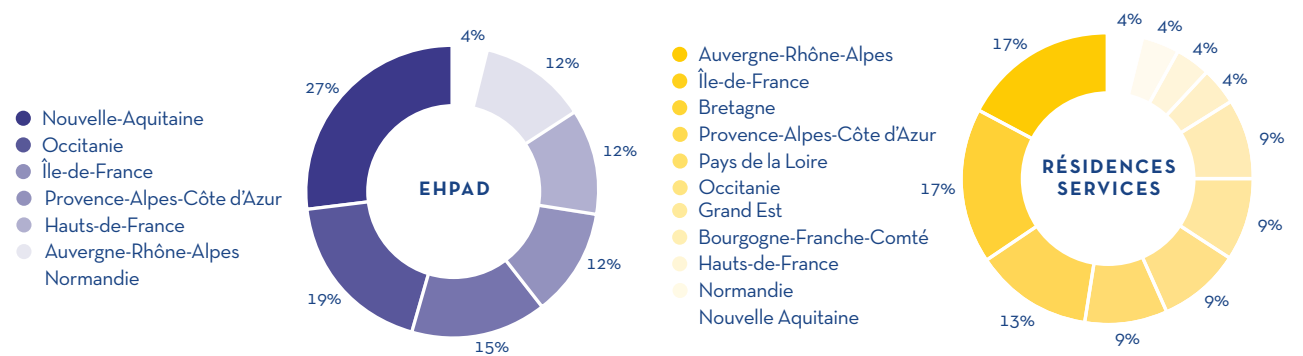
- 115 M€ investis dans le secteur de la dépendance-santé, dont 103 M€ pour les EHPAD
- 24 résidences services et 26 EHPAD exploités, soit respectivement 2 123 logements et 1 724 lits
- Taux d'occupation moyen des établissements exploités égale à 96 %



## TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## ZOOM SUR TROIS ACTIFS FINANCÉS PAR 123 IM

### SSD LA COUPOLE - LES AMARYLLIS



**Localisation :** Istres, Bouches-du-Rhône  
**Nombre de lits :** 82  
**Montant investi par 123 IM :** 8,3 M€

**+ DESCRIPTION :** La Résidence Les Amaryllis est un bel actif situé à l'entrée de la ville et en bordure d'une zone verte protégée car entourée d'une pinède non constructible. L'établissement offre des prestations haut-de-gamme et fonctionne à un niveau proche de sa pleine capacité avec un taux d'occupation supérieur à 95 %.

**+ INVESTISSEMENT :** L'opération consistait en l'acquisition de tous les titres de la société Les Amaryllis ainsi que des murs de l'établissement. La réalisation de cette opération a été menée en partenariat avec Serge Daninos, PDG de SSD La Coupole, groupe spécialisé dans la création et l'exploitation d'EHPAD.

### ALLIAGE CARE - LES CHARMILLES



**Localisation :** Libourne, Aquitaine  
**Nombre de lits :** 46  
**Montant investi par 123 IM :** 1,1 M€

**+ DESCRIPTION :** Situé à moins d'un kilomètre de la gare TGV et proche du centre-ville cet établissement dispose d'une capacité de 46 lits répartis sur deux bâtiments rénovés et réhabilités depuis 2013. L'établissement fonctionne à pleine capacité, son taux d'occupation en 2015 était de 99%.

**+ INVESTISSEMENT :** La société Clos Sequoia II a procédé en juillet 2015 à l'acquisition murs et fonds de commerce de l'EHPAD Les Charmilles. Cette opération vise à améliorer les performances de l'établissement. En 2016 l'EHPAD Les Charmilles a fait de bons résultats, et l'année 2017 est attendue encore meilleure.

### PHILOGERIS RESIDENCES - L'ÂGE D'OR



**Localisation :** La-Seyne-sur-Mer, Var  
**Nombre de lits :** 84  
**Montant investi par 123 IM :** 1,5 M€

**+ DESCRIPTION :** L'EHPAD L'Âge d'Or est un établissement de 84 lits situé au pied du fort de Six-Fours dans le Var. Il jouxte l'un des complexes médicaux les plus importants de la région et un grand centre commercial.

**+ INVESTISSEMENT :** L'opération a consisté à accompagner Philogeris Résidence, opérateur expérimenté et 15ème groupe français d'EHPAD, dans l'acquisition de cet établissement (murs et fonds). 123 IM accompagne Philogeris Résidence depuis ses débuts aux côtés de son dirigeant.