

Placements



# Un fonds genevois investit dans les EMS

Les maisons de retraite allemandes apparaissent comme un placement sûr et rentable

Francis Vermeir

Après l'achat par le fonds de retraite de 100 ans, le fonds de la retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable. Le fonds de retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable. Le fonds de retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable.

Après l'achat par le fonds de retraite de 100 ans, le fonds de la retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable. Le fonds de retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable.

Après l'achat par le fonds de retraite de 100 ans, le fonds de la retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable. Le fonds de retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable.

Après l'achat par le fonds de retraite de 100 ans, le fonds de la retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable. Le fonds de retraite a décidé une stratégie de placement sûr et rentable.

## Les petits commerces écolos prennent l'eau

Trois boutiques genevoises à l'initiative de recyclage vont fermer leurs portes coupées coup dans les prochains semaines

Les petits commerces écolos prennent l'eau. Trois boutiques genevoises à l'initiative de recyclage vont fermer leurs portes coupées coup dans les prochains semaines.

Les petits commerces écolos prennent l'eau. Trois boutiques genevoises à l'initiative de recyclage vont fermer leurs portes coupées coup dans les prochains semaines.

Les petits commerces écolos prennent l'eau. Trois boutiques genevoises à l'initiative de recyclage vont fermer leurs portes coupées coup dans les prochains semaines.

Les petits commerces écolos prennent l'eau. Trois boutiques genevoises à l'initiative de recyclage vont fermer leurs portes coupées coup dans les prochains semaines.

### Son conseil

Haroldo Jimenez



## Choisissons les pays émergents

Les pays émergents offrent un potentiel d'investissement dynamique et à long terme.

Les pays émergents offrent un potentiel d'investissement dynamique et à long terme. Les pays émergents offrent un potentiel d'investissement dynamique et à long terme.

Les pays émergents offrent un potentiel d'investissement dynamique et à long terme. Les pays émergents offrent un potentiel d'investissement dynamique et à long terme.

### Banque

## La BNS vend son dernier bâtiment genevois

La Banque nationale suisse a vendu son dernier bâtiment genevois. La Banque nationale suisse a vendu son dernier bâtiment genevois.

### Salaire

## 3,4

Le salaire moyen en Suisse a augmenté de 3,4% en 2011. Le salaire moyen en Suisse a augmenté de 3,4% en 2011.

### Conférence LIFT

La conférence LIFT a réuni des experts en technologie et innovation. La conférence LIFT a réuni des experts en technologie et innovation.

### Écologie

## Un service de chauffage 100% électrique

Un nouveau service de chauffage 100% électrique est lancé. Un nouveau service de chauffage 100% électrique est lancé.

## Placements



Il y a aujourd'hui 12 000 maisons de retraite outre-Rhin, un chiffre qui va considérablement augmenter ces prochaines années. O. VOGELSANG

# Un fonds genevois investit dans les EMS

**Les maisons de retraite allemandes apparaissent comme un placement sûr et rentable**

**Frédéric Vormus**

Aujourd'hui, près du quart des Européens a plus de 60 ans. Ce vieillissement de la population induit une multiplication des maisons de retraite. Cette augmentation d'établissements médico-sociaux (EMS) génère des opportunités d'investissement remarquables par une société genevoise, Threestones Capital.

Depuis 2009, elle investit dans des établissements médicalisés en Allemagne. Elle en achète les murs, en délègue la gestion à des exploitants spécialisés qui lui reversent un loyer. Un modèle d'affaires simple, peu spéculatif et surtout pas volatil, comme l'explique Giovanni Perin, directeur de Threestones: «Dans l'immobilier, vous pouvez faire de la pure spéculation en revendant avec une plus-value. Ce n'est pas ce

que nous faisons. Nous travaillons principalement sur les rendements liés aux loyers qui représentent 80% de la performance du fonds, ainsi qu'une part mineure de gain de valeur de nos investissements. Ceci rend notre fonds complètement imperméable aux cycles économiques, ce qui, dans le contexte actuel apparaît comme un avantage majeur.»

### 6% de dividendes annuels

Ce modèle permet de verser des dividendes annuels de 5 à 6%, distribués chaque trimestre. Le capital investi, au minimum 125 000 euros, est bloqué pendant cinq ans mais devrait générer un rendement total de 12 à 15% annuellement. Le fonds compte investir entre 100 et 120 millions d'euros et espère acquérir quatre nouveaux établissements d'ici au mois de juin pour devenir un portefeuille de dix à douze EMS à la fin de l'année 2012.

Le prix d'acquisition des établissements visés oscille entre 6 et 12 millions d'euros, ce qui donne un coût par lit (l'unité de mesure dans ce secteur) de 60 000 à

70 000 euros. Il s'agit toujours de maisons de retraite construites récemment ou entièrement refaites à neuf, afin d'éviter d'éventuelles charges de réfection. La taille et la croissance du marché allemand favorisent les acquisitions. Il y a aujourd'hui 12 000 maisons de retraite outre-Rhin pour un total de 800 000 lits. Une récente étude d'Ernst & Young prévoit un besoin de 4300 nouvelles structures ces dix prochaines années.

Conscient de la bombe à retardement que représente le vieillissement de sa population, le gouvernement allemand essaie de la désamorcer depuis vingt ans. Ces mesures s'avèrent un réel soutien à l'activité de Threestones. «Au début des années 90, le gouvernement allemand a créé un fond d'assurance dédié qui prélève 2% de cotisations obligatoires sur les salaires allemands, couvrant aujourd'hui 50% des coûts de résidence des personnes âgées en maison de retraite. Ce fonds est excédentaire. De plus, le gouvernement favorise indirectement l'entrée des privés sur le marché des EMS. Ces paramètres ren-

forcent le marché des maisons de retraite», développe Giovanni Perin.

### Plus difficile en Suisse

Ils justifient également l'intérêt pour le marché allemand tout en expliquant par contraste les difficultés liées au marché suisse. Celui-ci s'avère nettement plus complexe et moins rentable. Le directeur de Threestones en étudie néanmoins les possibilités: «La construction d'EMS dépend de la politique cantonale. Dans certains cantons, il est impossible de bâtir des établissements privés. En plus, se pose un problème de rendement. En Allemagne, on achète pour générer des rendements de 8%. En Suisse, les coûts d'acquisition sont nettement plus élevés. Le prix de construction et du terrain est deux à trois fois plus cher donc le coût du lit atteint près de 300 000 francs. Donc nous allons payer beaucoup plus cher pour un rendement moindre.»

Ce type d'investissement pourrait favoriser la construction d'EMS dans le pays qui, à l'instar de son voisin, en aura un urgent besoin.