



PLACEMENT LOCATIF EN EHPAD

Le 3ème âge a de l'avenir

RÉSIDENCE
SERVICES
SENIORS

APPARTEMENTS TOUT
CONFORT

 SAS
CECOVILLE

Depuis 1996, SAS CECOVILLE propose aux investisseurs et aux épargnants ses services de conseil en investissement et de gestion de fonds immobiliers.

VISION

- SAS CECOVILLE, c'est plus de 20 ans d'expérience et une équipe pluridisciplinaire bénéficiant d'une solide expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management pour vous accompagner dans vos investissements immobiliers.

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.



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.

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 intéressante.

- 0% de taux de sinistralité sur 150 établissements financés

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 20 ans sur le marché des EHPAD, SAS CECOVILLE 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.

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.



SOUSCRIPTION

- Un cadre juridique assurant une parfaite lisibilité à l'opération.
- Un investissement en EHPAD est sécurisé dans le cadre de l'acquisition d'une concession , signé par l'investisseur et SAS CECOVILLE.

Ce document reprend les droits et obligations de chacune des parties et assure ainsi la parfaite visibilité du projet.

- La durée de l'engagement (engagement ferme d'une durée minimum de 12 mois).
- Le montant des loyers nets versés à l'investisseur et leur périodicité de paiement.

A ce titre, le gestionnaire est juridiquement tenu à une obligation de résultats en matière de paiement des loyers.

Fiscalité

Prélèvement direct a la source.

Des charges d'entretien et de travaux entièrement supportées par l'exploitant.

En agissant ainsi, ils s'évitent toute discussion avec les investisseurs et ont ainsi toute latitude sur l'entretien de leur 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.



SAS CECOVILLE

26 BD DES CAPUCINES 75009 PARIS
SAS au capital social : 3 286 036,50 €
Immatriculée au RCS 409 547 015