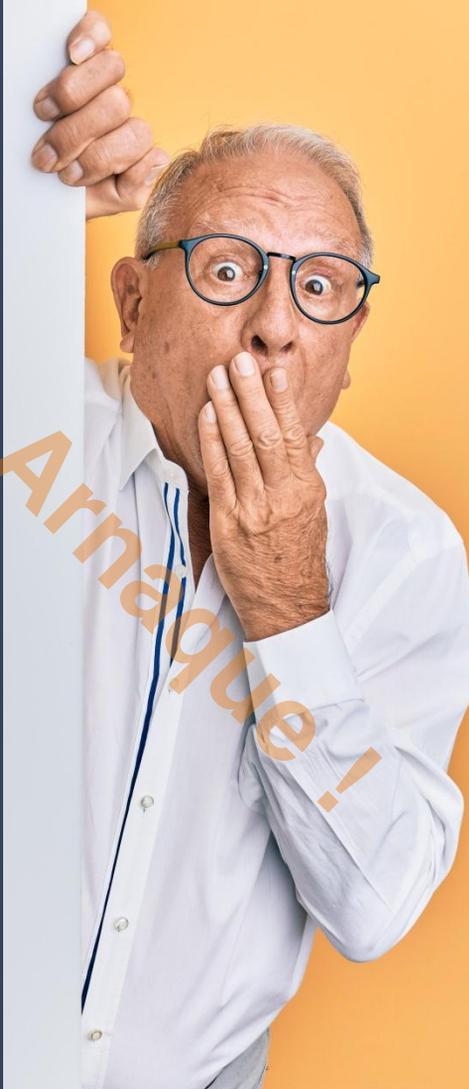


2022

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.

CAMPELI SA

Expertise en immobilier d'investissement

30 avenue Kléber, 75116 Paris, France

SAS au capital de 15 519 039 €, RCS Paris : 530 930 189

TVA Intracommunautaire : FR42530930189



Campeli

Attention Arnaque !

LE MARCHE

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



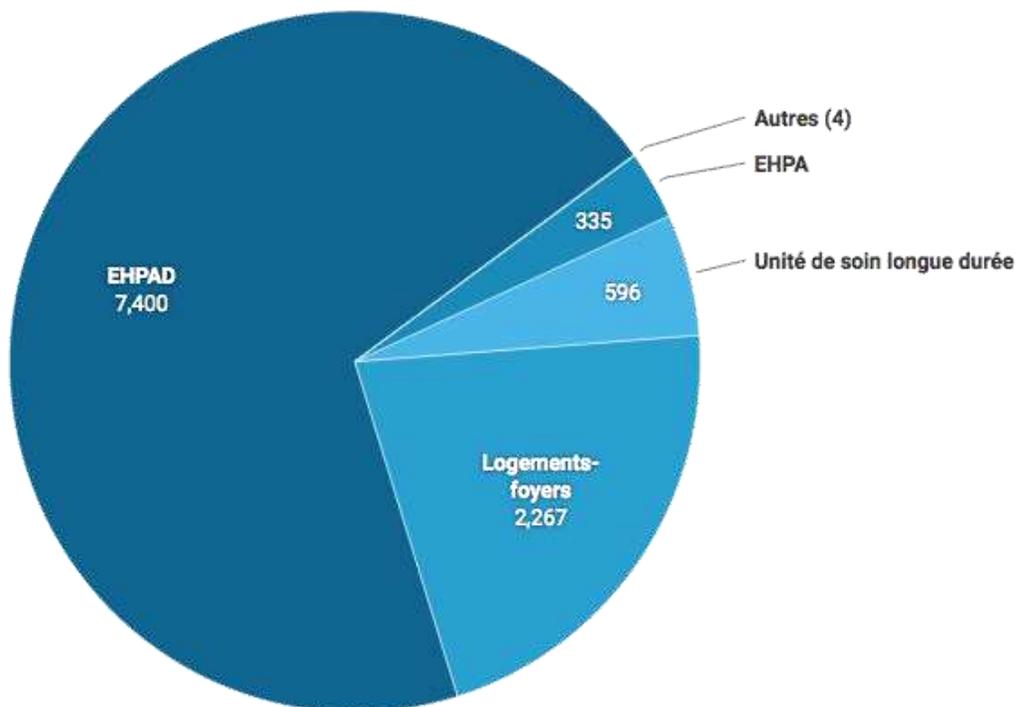
Description

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 le 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 coûteuse 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

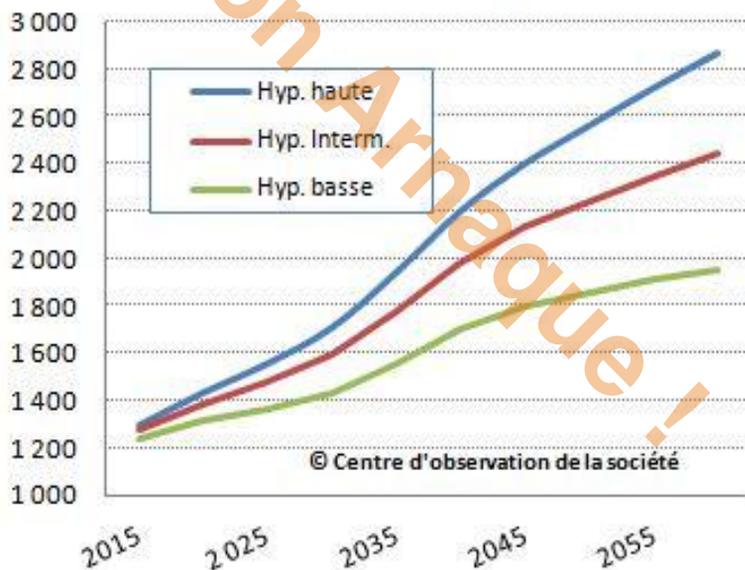




Aspects démographiques

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 zones urbaines et proches des 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	Peu importe leur solidité financière, les opérateurs Ehpad ne peuvent pas s'auto-financer
Obstacles légaux	L'obtention des autorisations et licences d'exploitation est très longue
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, une 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 !

CAMPELI ET LES EHPAD

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



La société

CAMPELI est une SA au capital de 15 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
- ❖ NEGOCÉ, PROMOTION IMMOBILIERE
- ❖ REPRESENTATION BANCAIRE
- ❖ 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
Actifs propres : 672 millions €
Chiffre d'affaire annuel : 13 millions €

Date de création du desk Ehpad : 2015
Effectif dédié : 32 gestionnaires
Nombre de clients : 1800
Président : Tigdual MILLET TAUNAY

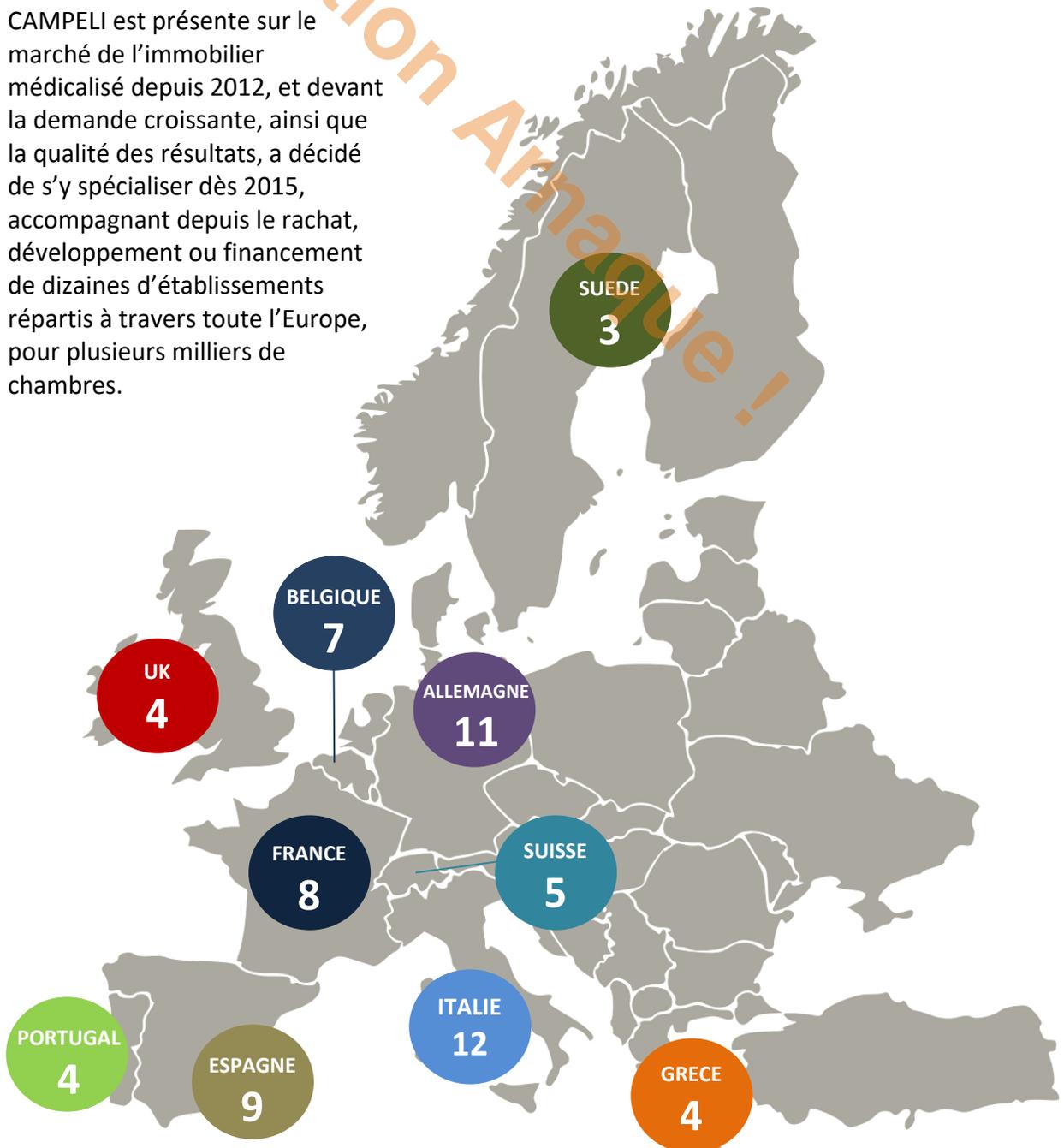
LES POINTS FORTS

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



PRESENCE EUROPEENNE

CAMPELI est présente sur le marché de l'immobilier médicalisé depuis 2012, 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 !

CATALOGUE

- Présentation des différents produits
- Tarification
- Conditions principales



Maison Fuchsias



Pays : Belgique
Opérateur : Groupe Emera
Taille : 97 unités
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



Casas Da Cidade



Pays : Portugal
Opérateur : Luz Saude
Taille : 115 unités
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



Gigi e Teresio Capra



Pays : Italie
Opérateur : Sereni Orizzonti
Taille : 142 unités
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



Seniors Ronda



Pays : Espagne
Opérateur : Groupe Seniors
Taille : 240 unités
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%



Les Pergolas de Sigoulès



Pays : France
Opérateur : Groupe Orpéa
Taille : 158 unités
Statut : opérationnel
Taux d'occupation : 100%





Seniors Ronda

Produit	Superficie	Prix	Loyer **	Rendement	Lot de 3	Loyer**	Rendement
Studio	19m ²	22,857 €	102.86 €	0.45%	61,714 €	339.43 €	0.55%
2P	32m ²	38,915 €	194.58 €	0.50%	105,070 €	630.42 €	0.60%
3P	56m ²	59,743 €	328.59 €	0.55%	161,306 €	1,048.49 €	0.65%
4P	79m ²	84,389 €	506.33 €	0.60%	227,850 €	1,594.95 €	0.70%

Gigi e Teresio Capra

Studio	17m ²	23,637 €	101.64 €	0.43%	64,850 €	343.71 €	0.53%
2P	30m ²	40,030 €	188.14 €	0.47%	110,483 €	640.80 €	0.58%
3P	55m ²	61,748 €	327.26 €	0.53%	170,424 €	1,073.67 €	0.63%
4P	81m ²	88,739 €	514.69 €	0.58%	244,919 €	1,640.96 €	0.67%

Casas Da Cidade

Studio	17m ²	21,420 €	102.86 €	0.45%	61,714 €	339.43 €	0.55%
2P	30m ²	29,770 €	194.58 €	0.50%	105,070 €	630.42 €	0.60%
3P	51m ²	37,840 €	328.59 €	0.55%	161,306 €	1,048.49 €	0.65%

Les Pergolas de Sigoulès

Studio	16m ²	61,940 €	92.91 €	0.15%	185,820 €	464.55 €	0.25%
2P	27m ²	73,819 €	147.64 €	0.20%	221,457 €	664.37 €	0.30%
3P	51m ²	89,043 €	222.61 €	0.25%	267,129 €	934.95 €	0.35%
3P +	69m ²	115,543 €	346.63 €	0.30%	346,629 €	1,317.19 €	0.38%

Maison Fuchsias

Studio	20m ²	32,849 €	98.55 €	0.30%	92,436 €	323.53 €	0.35%
2P	31m ²	44,183 €	154.64 €	0.35%	121,436 €	485.74 €	0.40%
3P	50m ²	64,238 €	256.95 €	0.40%	173,589 €	781.15 €	0.45%
4P	82m ²	91,026 €	409.62 €	0.45%	247,842 €	1,239.21 €	0.50%



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'incessants 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 au terme du CAT.

Le fonctionnement



Investisseurs

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



Société Gestionnaire

CAMPELI 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.

**Merci de votre
Attention**



Campeli

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

CAMPELI SA

Expertise en immobilier d'investissement

30 avenue Kléber, 75116 Paris, France

SAS au capital de 15 519 039 €

RCS Paris : 530 930 189

TVA Intracommunautaire : FR42530930189