

Attention Arnaque !



ENTREPRISE PATRIMOINE ET FINANCE

LOGEMENT ÉTUDIANT

FINANCEMENT PARTICIPATIF



Attention Arraquee!

01

LE MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANT

DESCRIPTION

LES FONDAMENTAUX

POURQUOI INVESTIR ?

02

E.P.F (ENTREPRISE PATRIMOINE & FINANCE) ET LE MARCHÉ

LA SOCIÉTÉ ET SA PRÉSENCE SUR LE MARCHÉ

LES PROJETS RÉALISÉS

03

CATALOGUE

PROJETS DISPONIBLES

TARIFICATION

CONDITIONS PRINCIPALES

01 ° LE MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANT :

DESCRIPTION

DESCRIPTION

La démocratisation de l'accès aux bancs de l'université, et le manque d'intérêt croissant auprès des jeunes pour les métiers manuels, ont créé, partout en Europe, un vaste mouvement de migration estudiantine vers les grandes métropoles. La population étudiante explose, et l'offre disponible pour les loger sature. Devant la stabilité du phénomène, le logement étudiant devient un actif à part entière, cible des investisseurs.

X2

AUGMENTATION
DU VOLUME D'ÉTUDIANTS
CES 7 DERNIÈRES ANNÉES

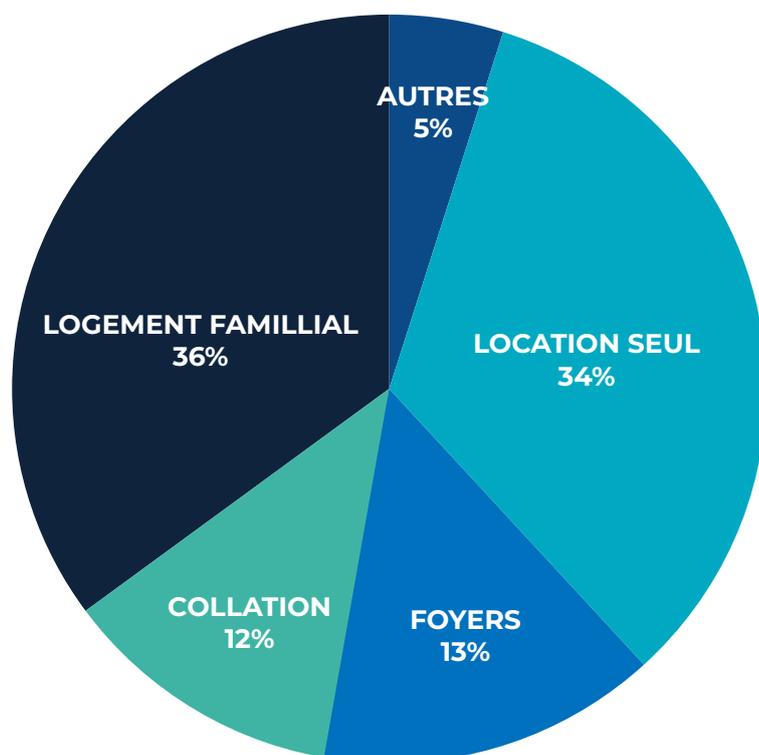
55 000

ÉTUDIANTS
SUPPLÉMENTAIRES
CHAQUE ANNÉE EN
FRANCE

+425%

AUGMENTATION DES
INVESTISSEMENTS
2007 / 2020

SEULEMENT 36% DES 38 MILLIONS D'ÉTUDIANTS EUROPÉENS LOGENT AU DOMICILE FAMILIAL



ÉVOLUTION ET ENJEUX

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



STAGNATION DE L'OFFRE PUBLIQUE



AUGMENTATION DES AIDES AU LOGEMENT



ELOIGNEMENT DU LOGEMENT FAMILIAL



CROISSANCE DE LA POPULATION ESTUDIANTINE



LE MARCHÉ EN CHIFFRES

20%

**DES ÉTUDIANTS
EUROPÉENS SONT
SANS LOGEMENT**

50MDS

**VOLUME EN EURO DES
TRANSACTIONS EN 10
ANS**

X3

**EVOLUTION DES
INVESTISSEMENTS
PRIVÉS
2016 - 2020**

ENJEUX STRATÉGIQUES

Devant un déséquilibre croissant entre offre et demande, les opérateurs en logement étudiant 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.

+4%

**PLUS PETIT
RENDEMENT
OBSERVÉ EN EUROPE
CF CAPITAL**

ASPECTS DÉMOGRAPHIQUES

La spécificité du logement étudiant, occupé 10 mois sur 12, le rend incompatible avec l'immobilier résidentiel traditionnel, ou le logement saisonnier. Les pays européens enregistrent depuis une décennie une moyenne de 60.000 étudiants supplémentaires chaque année. L'écart entre l'offre et la demande se creuse.

**EVOLUTION DES LOYERS DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS EN FRANCE :
RENTRÉE 2021 PAR RAPPORT À 2020, EN ROUGE, LES AUGMENTATIONS**

PARIS	830€	0.73%
RÉGION PARISIENNE	672€	0.47%
NICE	587€	2.90%
AIX-EN-PROVENCE	534€	0.30%
LYON	526€	2.85%
BORDEAUX	488€	1.16%
MARSEILLE	488€	1.25%
MONTPELLIER	479€	0.41%
LILLE	472€	1.36%
LA ROCHELLE	467€	1.19%
TOULOUSE	457€	1.56%
STRASBOURG	454€	0.44%

OBSTACLES À LA CROISSANCE DE L'OFFRE

Quelle que soit la volonté des opérateurs 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 universitaires 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 ne peuvent pas s'auto-financer éternellement
Obstacles légaux	Les durées d'obtention des autorisations et permis de construire sont très longues
Obstacles humains	La gestion d'un chantier sur un campus universitaire est tenue à des horaires de travail en décalé, et restreintes

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 RESIDENCE ETUDIANTE

PAS DE TRACAS DE GESTION

Les logements étudiants sont confiés en gestion à un exploitant qui prend en charge l'ensemble des frais et problématiques de gestion et/ou d'entretien.

PERFORMANCE ÉLEVÉE

Un investissement en logement étudiant est rémunéré à partir de 0,46% net par mois, sans frais de gestion, et net d'impôt.

ACCESSIBILITÉ DU PRODUIT

Un investissement en chambre d'étudiant est accessible à partir de 22.540 €, avec flexibilité de la durée, et capital garanti.

INVESTISSEMENT PATRIMONIAL

A contrario d'un produit de placement purement financier, un placement en financement participatif immobilier est 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.**



LA SOCIÉTÉ

E.P.F (Entreprise Patrimoine & Finance) est une S.A.R.L créée en 1994, 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 IMMOBILIÈRE



ACHATS GROUPES ET REFINANCING

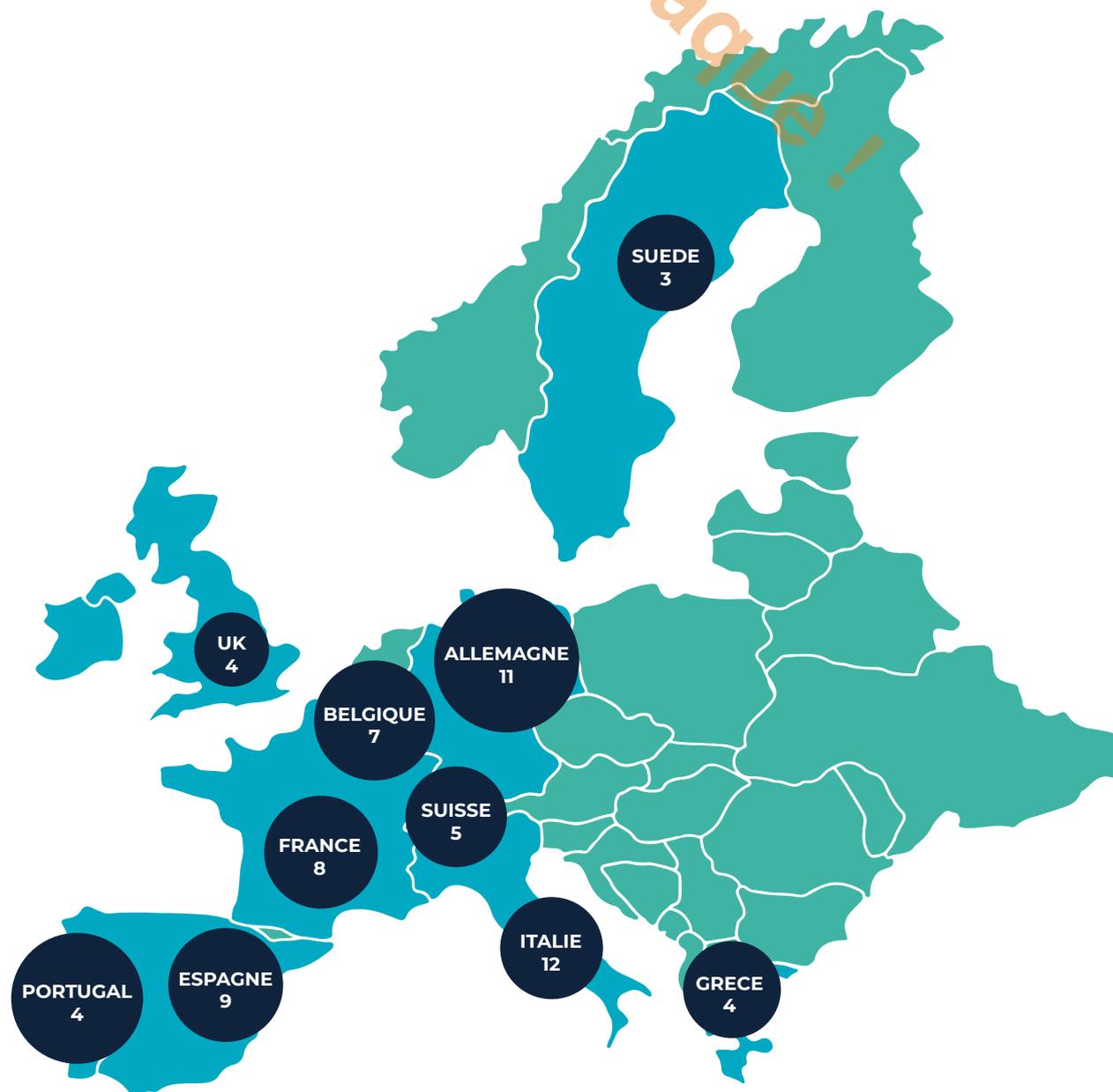
Malgré une commercialisation grand public de plusieurs milliers d'unités de logements étudiants depuis 2015, la société n'a jamais souffert d'aucun litige, et est l'un des rares gestionnaires à garantir le capital investi, et à couvrir le projet par des garanties bancaires et polices d'assurance.

LES GRANDES DATES VERS LE MARCHÉ DU LOGEMENT ÉTUDIANT



PRÉSENCE EUROPÉENNE

E.P.F (Entreprise Patrimoine & Finance) est présente sur le marché de l'immobilier étudiant 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 Armée !

RESIDENCIA ERASMO



Pays : Espagne
Opérateur : Groupe Resa
Taille : 700 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



MARQUÊS DE POMBAL



Pays : Portugal
Opérateur : University Living
Taille : 450 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



RESIDENZA UER



Pays : Italie
Opérateur : UER
Taille : 380 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



WH POTSDAMER



Pays : Allemagne
Opérateur : Studierenden Werk
Taille : 540 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



STUDEA MASSY



Pays : France
Opérateur : Studea Nexity
Taille : 438 Lits
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



03 ° CATALOGUE :

TARIFICATIONS

RESIDENCIA ERASMO

Produit	Superficie	Prix	Loyer**	Rendement	Lot de 3	Loyer**	Rendement
Ch. double	23m ²	22 540€	103.68€	0.46%	62 620€	331.90€	0.53%
Dbl. studio	32m ²	38 915€	194.58€	0.50%	105 070€	630.42€	0.60%
Studio ind.	21m ²	59 743€	328.59€	0.55%	161 306€	1 048.49€	0.65%
F2	34m ²	101 230€	607.38€	0.60%	298 500€	2 089.50€	0.70%
F2 Sup.	41m ²	152 300€	974.72€	0.64%	442 800€	3 276.72€	0.74%

MARQUÊS DE POMBAL

Studio	18m ²	32 849€	98.55€	0.30%	92 436€	323.53€	0.35%
Std. élevé	19m ²	44 183€	154.64€	0.35%	121 436€	485.74€	0.40%
Studio +	24m ²	64 238€	256.95€	0.40%	173 589€	781.15€	0.45%
Std + élevé	24m ²	91 026€	409.62€	0.45%	247 842€	1 239.21€	0.50%

RESIDENZA UER

Studio	17m ²	22 857€	93.71€	0.41%	61 714€	320.91€	0.52%
Ch. double	29m ²	38 915€	186.79€	0.48%	105 070€	609.41€	0.58%
2P	51m ²	59 743€	328.59€	0.55%	161 306€	1 048.49€	0.65%

03 ° CATALOGUE :

TARIFICATIONS

Attention Armade!

WH POTSDAMER

Produit	Superficie	Prix	Loyer**	Rendement	Lot de 3	Loyer**	Rendement
Studio	19m ²	23 637€	101.64€	0.43%	64 850€	343.71€	0.53%
Studio +	26m ²	40 030€	188.14€	0.47%	110 483€	640.80€	0.58%
2P	41m ²	61 748€	327.26€	0.53%	170 424€	1 073.67€	0.63%
2P Sup.	54m ²	88 739€	514.69€	0.58%	244 919€	1 640.96€	0.67%

STUDEA MASSY

Studio	13m ²	61 940€	167.24€	0.27%	185 820€	668.95€	0.36%
Studio +	24m ²	73 819€	214.07€	0.29%	221 457€	841.54€	0.38%
Ch. double	33m ²	89 043€	293.84€	0.33%	267 129€	1 175.37€	0.44%
F2	43m ²	115 543€	415.95€	0.36%	346 629€	1 767.81€	0.51%

LE FORMAT D'INVESTISSEMENT

Le financement participatif est le véhicule d'investissement qui rencontre le plus grand succès auprès des bailleurs 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 étudiante, 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 E.P.F (Entreprise Patrimoine & Finance) qui garantit le versement des loyers et l'intégrité du capital. Ils n'ont aucune formalité de gestion ou d'administration.

SOCIÉTÉ GESTIONNAIRE

E.P.F (Entreprise Patrimoine & Finance) 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 résidence étudiante. 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.

Attention

E.P.F ENTREPRISE PATRIMOINE & FINANCE
79 RUE DE SEVRES 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
01.76.50.81.81



E.P.F. - ENTREPRISE PATRIMOINE ET FINANCE

société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé au 79 RUE DE SEVRES 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 398 982 447, Inscrit à l'ORIAS sous le n°07019401 (www.orias.fr) représentée par M. Serge BOURNEL. Conseil en gestion de patrimoine conseil en investissements financiers démarchage bancaire et financier courtage et Intermediation en assurance en crédit en investissements financiers. Transactions sur immeubles et fonds de commerce.