

Faux document arvore



SERVICES EHPAD
IMMOBILIER MÉDICALISÉ
FINANCEMENT PARTICIPATIF

2023



ARVORE

Expertise en immobilier d'investissement

Siège social : 200 AV DE PARIS, 92320 CHATILLON

SAS au capital de 23 926 000,00 € créé le 01/07/2012

RCS Nanterre : 752 602 623



01

LE MARCHÉ DES EHPAD

DESCRIPTION
LES FONDAMENTAUX
POURQUOI INVESTIR ?

02

ARVORE ET LES EHPAD

LA SOCIÉTÉ ET SA PRÉSENCE SUR LE MARCHÉ
LES PROJETS RÉALISÉS

03

CATALOGUE

PROJETS DISPONIBLES
TARIFICATION
CONDITIONS PRINCIPALES





01 - LE MARCHÉ DES EHPAD :

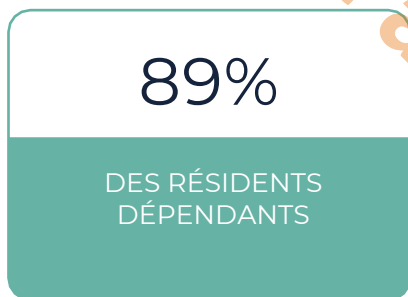
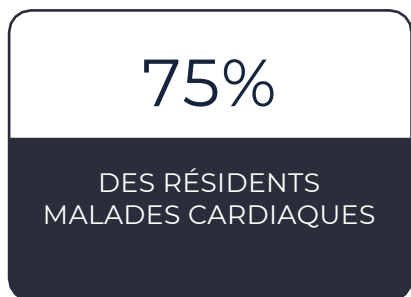
DESCRIPTION

LES EPHAD

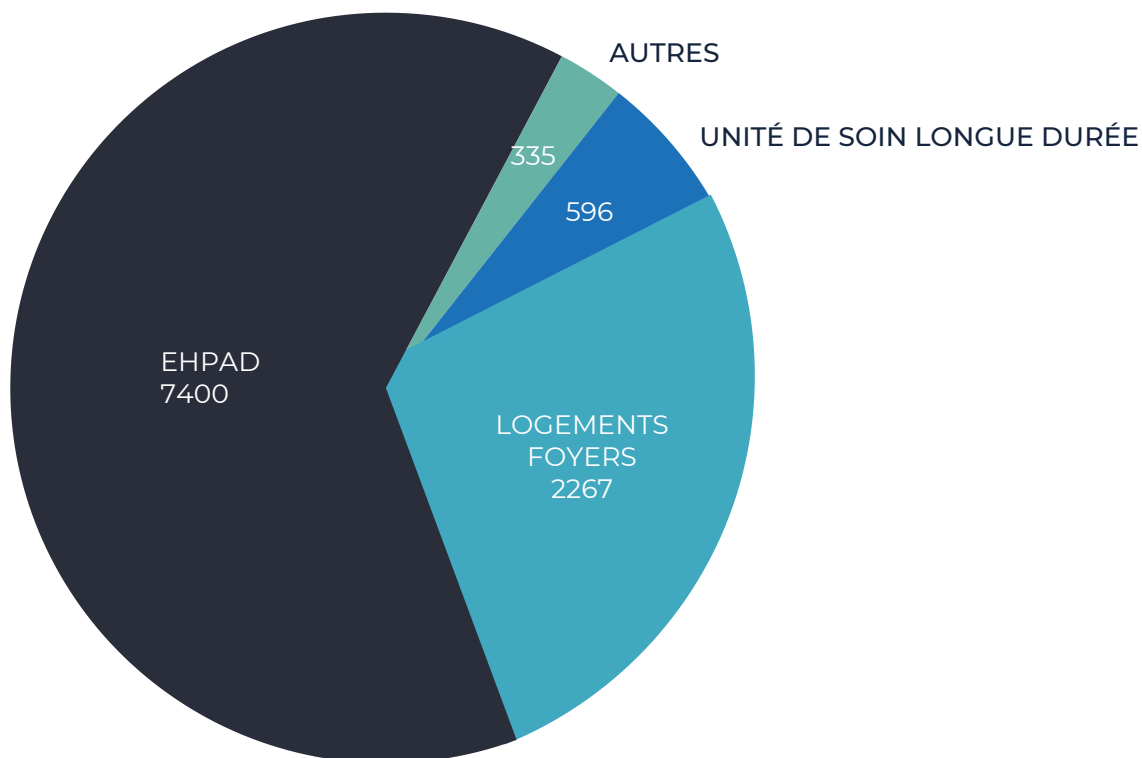
L'Ehpad est la forme d'institution pour personnes âgées la plus répandue en Europe.

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 les personnel médical et paramédical nécessaire.







70 % DES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES SONT DES EHPAD





ÉVOLUTION ET ENJEUX

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

-  ALLONGEMENT DE LA DURÉE DE VIE
-  AUGMENTATION DES PATHOLOGIES
-  EFFETS DU BABY-BOOM D'APRÈS GUERRE
-  DIFFICULTÉS DE LA MAINTIENNE A DOMICILE



LE MARCHÉ 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

ENJEUX STRATÉGIQUES

Devant un déséquilibre croissant entre offre et demande, les opérateurs Ehpads 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.

1,2M

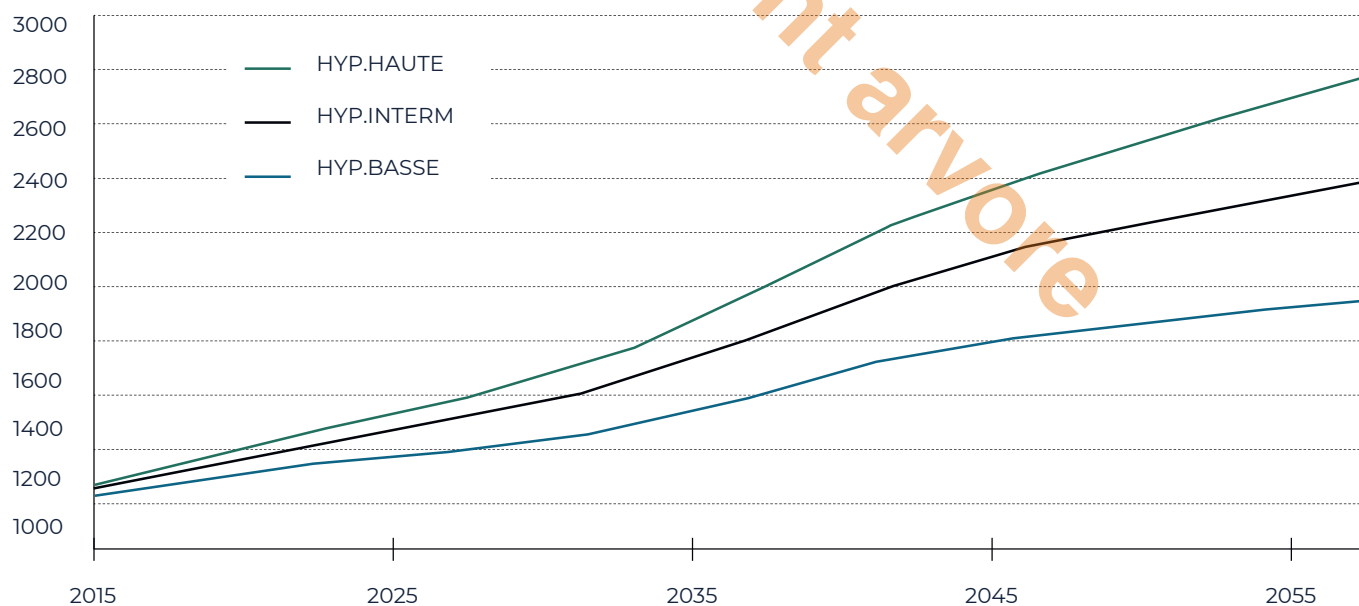
EXPLOITANT AAA,
CAPITAL PERSONNES
ÂGÉES DÉPENDANTES
EN 2040



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 PERSONNES AGÉES DÉPENDANTES



OBSTACLES À LA CROISSANCE DE L'OFFRE

Quelle que soit la volonté des opérateurs Ehpads 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 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	Quelle que soit leur solidité financière, les opérateurs Ehpads ne peuvent pas s'auto-financer
Obstacles légaux	Les durées d'obtention des autorisations et licences d'exploitation sont très longues
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.



01 - LE MARCHÉ DES EHPAD : POURQUOI INVESTIR ?

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.

PERFORMANCE ÉLEVÉE

Un investissement en Ehpad est rémunéré à partir de 0,59% net par mois, sans frais de gestion, et avec un capital disponible à tout moment.

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.

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.





02 – ARVORE ET LES EHPAD : LA SOCIÉTÉ ET SA PRÉSENCE SUR LE MARCHÉ

LA SOCIÉTÉ

ARVORE est une SAS au capital de 23,93 millions d'euros créée en 2012, 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 Ehpads depuis 2021, 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 : 2012

Fonds propres : 34,16millions€

Immobilisations : 52,93millions€

Date de création du desk : 2017

Effectif dédié : 67 gestionnaires

Nombre de clients : 8000

Président : Mr Pierre DEMONSANT



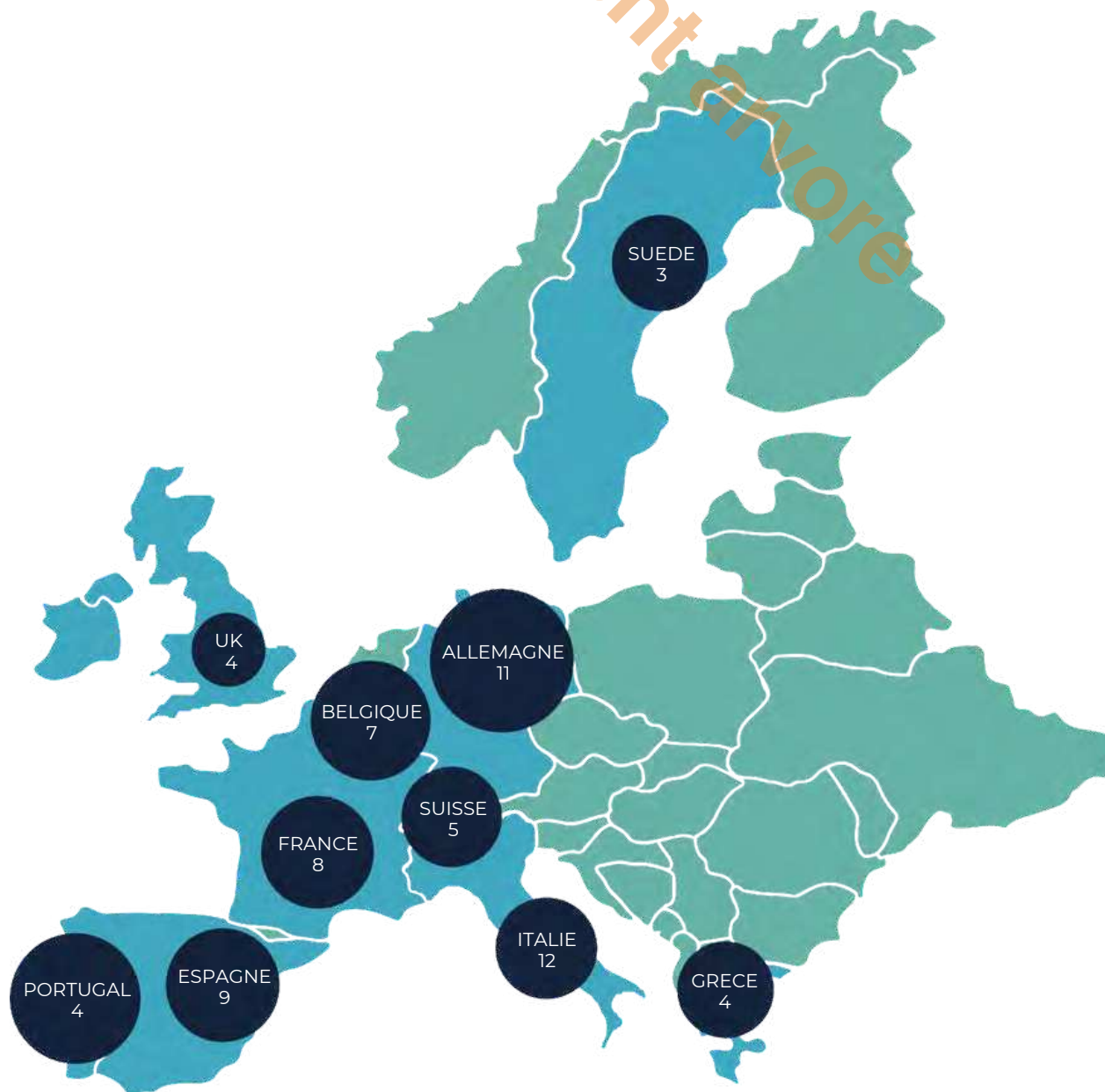
LES POINTS FORTS

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



PRÉSENCE EUROPÉENNE

ARVORE est présente sur le marché de l'immobilier médicalisé depuis 2015, et devant la demande croissante, ainsi que la qualité des résultats, a décidé de s'y spécialiser, accompagnant depuis le rachat, développement ou financement de dizaines d'établissements répartis à travers toute l'Europe, pour plusieurs milliers de chambres.





03 - CATALOGUE : PROJETS DISPONIBLES

Residenza Vittoria



Pays : Italie
Opérateur : Groupe Seniors
Taille : 120 Unités
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



AMMA Coslada Residential



Pays : Espagne
Opérateur : amavir
Taille : 148 Unités
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



Acolhimento Sénior



Pays : Portugal
Opérateur : Acolhimento
Taille : 115 Unités
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



Belia Seniorenresidenz



Pays : Allemagne
Opérateur : Belia
Taille : 80 Unités
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%



RÉSIDENCE STE-MAXIME



Pays : France
Opérateur : Groupe Colisée
Taille : 158 Unités
Statut : Opérationnel
Taux d'occupation : 100%





03 - CATALOGUE : TARIFICATIONS

Residenza Vittoria (ITALIE)

Produit	Superficie	Prix	Loyer Mensuel	Rendement Annuel	Lot de 3	Loyer	Rendement
Studio	20m2	32 849€	221.73€	8.10%	92 436€	697.89€	9.06%
2P	31m2	44 183€	311.49€	8.46%	121 436€	953.27€	9.42%
3P	50m2	64 238€	472.15€	8.82%	173 589€	1 432.11€	9.90%
4P	82m2	91 026€	687.25€	9.06%	247 842€	2 168.62€	10.50%

AMMA Coslada Residential (ESPAGNE)

Studio	17m2	22 857€	131.43€	6.90%	61 714€	416.57€	8.10%
2P	30m2	38 915€	243.22€	7.50%	105 070€	761.76€	8.70%
3P	51m2	59 743€	403.27€	8.10%	161 306€	1 250.12€	9.30%

Acolhimento Sénior (PORTUGAL)

Studio	17m2	25 770€	153.33€	7.14%	64 850€	450.71€	8.34%
2P	30m2	41 950€	270.58€	7.74%	106 972€	796.94€	8.94%
3P	55m2	62 645€	435.38€	8.34%	159 744€	1 238.02€	9.30%
4P	81m2	88 739€	643.36€	8.70%	244 919€	2 020.58€	9.90%



03 - CATALOGUE : TARIFICATIONS

Belia Seniorenresidenz (ALLEMAGNE)

Produit	Superficie	Prix	Loyer Mensuel	Rendement Annuel	Lot de 3	Loyer	Rendement
Studio	19m ²	23 637€	140.64€	7.14%	64 850€	424.77€	7.86%
2P	32m ²	36 180€	233.36€	7.74%	110 483€	801.00€	8.70%
3P	56m ²	61 748€	404.45€	7.86%	170 424€	1 286.70€	9.06%
4P	79m ²	89 360€	629.99€	8.46%	227 868€	1 811.55€	9.54%

RÉSIDENCE STE-MAXIME (FRANCE)

Studio	16m ²	61 940€	144.53€	2.80%	185 820€	712.31€	4.60%
2P	27m ²	73 819€	209.15€	3.40%	221 457€	959.65€	5.20%
3P	51m ²	89 043€	296.81€	4.00%	267 129€	1 237.70€	5.56%
4P	69m ²	115 543€	442.91€	4.60%	346 629€	1,744.70€	6.04%





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 à tout moment.

LE FONCTIONNEMENT



INVESTISSEURS

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

SOCIÉTÉ GESTIONNAIRE

ARVORE 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.

Faux document arvore

MERCI
DE VOTRE ATTENTION

Pour toute acquisition, merci de vous rapprocher de
votre expert ARVORE

ARVORE