



Otem

Investment Management

Rendement de
5,40% HT/HT

Actable
immédiatement

LMP - LMNP



EHPAD LA CROIX DU MARECHAL
AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME
SOYAUX - 16800

2016

EHPAD « La Croix du Maréchal »

I – La résidence

Bâtiments à usage d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) situés à Soyaux. L'ensemble de la résidence a pour particularité son organisation en petit village composé de maisons autour de bâtiments centraux. Les maisons ont été construites au début des années 90 ainsi que le bâtiment central agrandis en 2013 par l'adjonction d'une unité Alzheimer et d'un Pavillon supplémentaire à usage d' « Accueil de Jour ».

Adresse : 14, chemin de Recoux – 16 800 Soyaux

Ville : Soyaux, située à l'est de l'agglomération d'Angoulême.

Département : Charente

Région : Poitou-Charentes

Surface Hors Œuvre nette : 4 217,97 m²

Nombre de chambres : 82

- 27 chambres «simples» d'environ 20 m² (bâtiment principal)
- 3 chambres «doubles» d'environ 25 m² à (bâtiment principal)
- 39 studios de 30 et 39 m² (pavillons)
- 13 chambres «Alzheimer» d'environ 20 m² (bâtiment Alzheimer)

Nombre de lits : 95

Nombre d'occupants : 101

- Bâtiment principal : 33 lits
- Ensemble pavillonnaire : 49 lits
- Bâtiment Alzheimer : 13 lits
- Pavillon d'accueil de jour : 6 places

Bâtiment Principal

Il est élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et sur un demi niveau de sous-sol. La structure du bâtiment est de type poteau poutre et voile béton armé sur dallage béton, l'ensemble est couvert de toits terrasses. La façade est en béton armé enduit. Les circulations verticales se composent de deux cages d'escaliers (dont une de sécurité) et d'un ascenseur. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants PVC, le chauffage et l'eau chaude sont produits par chaudière à gaz. Le bâtiment compte 30 chambres (27 simples et 3 doubles, soit **33 lits**) et l'ensemble des locaux de services nécessaires au fonctionnement de la résidence tels que la cuisine, le restaurant, l'accueil, l'infirmerie, la pharmacie, etc...

Ensemble Pavillonnaire

Il est composé de 39 pavillons d'hébergement indépendants, en rez-de-chaussée. Les pavillons sont construits en maçonnerie sur dalle avec toiture tuiles à deux pentes. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants PVC, le chauffage et l'eau chaude sont produits par chaudière à gaz. Les pavillons comptent au total **49 lits**.

Bâtiment Alzheimer

Bâtiment d'un seul niveau. La structure du bâtiment est de type poteau poutre et voile béton armé sur dalle béton, avec toiture terrasse. La façade est en béton armé recouvert de panneaux bois. Le chauffage et l'eau chaude sont produits par chaudière à gaz. La partie Alzheimer compte 13 chambres, soit **13 lits**. Ce bâtiment est une extension de la résidence réalisée en 2013.

Ces chambres spécialisées, auparavant inexistantes sur le site, ont été conçues et adaptées pour accueillir au mieux les patients dont les pathologies sont plus ou moins liées à la maladie d'Alzheimer (perte de repère, nécessité d'assistance et de soins dans la vie quotidienne) et ont ainsi participé à la notoriété du site. Ces unités spécialisées permettent l'accueil de certains patients et d'améliorer ainsi la capacité de la résidence à héberger tous types de pathologies.

Pavillon d'accueil de jour

Le pavillon d'accueil de jour indépendant est en rez de chaussée. Il est construit en maçonnerie enduite sur dalle béton avec toiture tuiles à quatre pans. Les menuiseries sont en PVC double vitrage avec volets roulants PVC, le chauffage et l'eau chaude sont produits par chaudière à gaz. Il peut accueillir **6 personnes en journée**. Ce bâtiment est situé au centre de la zone pavillonnaire. Il comprend différents espaces liés aux soins et au bien-être des résidents. Il est composé d'une salle d'accueil, d'une infirmerie, d'une salle de repos, d'une pièce dédiée à la balnéothérapie et de sanitaires, pour une surface de planchers globale de 101 m².

Cette structure apporte aux patients des espaces d'activités et de soins supplémentaires appréciable. De surcroît, elle est située en plein cœur de la zone pavillonnaire et donc accessible à tous.

Services et équipements

Les services et équipements accessibles sont différents en fonction des bâtiments :

Bâtiment Principal : Accueil, salon, salle de restauration, cuisine, bibliothèque, infirmerie, pharmacie, salle de relaxation, salle de télévision, bibliothèque et salon de coiffure (payant).

Extension « Alzheimer » : Accueil, salon, salle d'activités, salle de balnéothérapie, espace Snoezelen, patio, bureau médecin-psy, infirmerie, kitchenette.

Unités « Alzheimer »



Nouvel espace d'accueil et de soins



II - Situation

Ville : **Soyaux**

Population : **9 570 habitants**

Aire urbaine : **106 143 habitants**

Département : **Charente**

Région : **Poitou-Charentes**

La Croix du Maréchal est située dans la ville de Soyaux, qui appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. Cette aire urbaine regroupe 15 communes, pour lesquelles 2,85 % de la surface du département de la Charente représente 30 % de sa population. Depuis 1973, Soyaux est le chef-lieu de son propre canton.

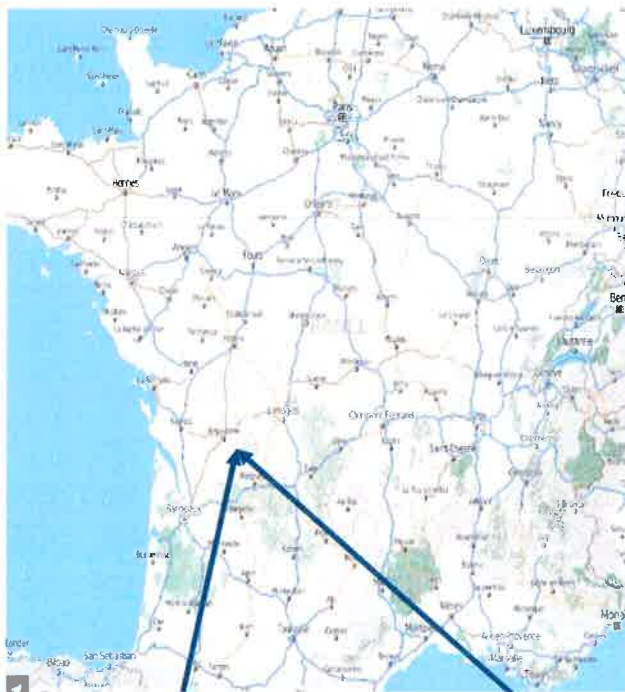
La ville d'Angoulême, à proximité immédiate de Soyaux, est l'ancienne capitale de l'Angoumois sous l'Ancien Régime. Carrefour de voies de communication importantes, Angoulême a longtemps été une place forte convoitée. De son passé tumultueux, la cité, juchée sur son éperon rocheux et reconnue ville d'art et d'histoire, a hérité d'un patrimoine historique, religieux et urbain remarquable qui attire de nombreux visiteurs et touristes de passage chaque année.

Aujourd'hui, Angoulême occupe le centre d'une agglomération demeurant parmi les plus industrialisées entre Loire et Garonne (industrie papetière établie au XVI^e siècle, fonderie et électromécanique développées à une période plus récente). C'est également une ville commerciale et administrative, dotée d'un centre universitaire, et d'une vie culturelle remarquablement animée. Celle-ci est dominée par le célèbre Festival international de la bande dessinée, qui contribue largement au renom international de la cité.

En terme démographique, au niveau régional, le Poitou-Charentes a gagné 210 000 habitants entre 1981 et 2011, dont 200 000 dans les neuf grandes aires urbaines. Le moteur essentiel de cette croissance est l'attractivité résidentielle, les naissances et les décès s'équilibrant au niveau régional. Le périurbain connaît les plus fortes dynamiques, en combinant excédents naturels et migratoires. Parallèlement, les villes-centres ont peu ou prou maintenu leur population d'il y a 30 ans. Sur la période récente, la région renforce encore son attractivité, avec une accélération de la croissance dans le périurbain, alors qu'une baisse semble s'amorcer dans les villes-centres.

L'économie régionale, quant à elle, sur le champ de l'industrie, du commerce, des services et de l'artisanat, regroupent 62 000 dirigeants qui sont à la tête de près de 70 000 entreprises. Elle est dotée de quelques spécificités : l'agriculture, l'artisanat, l'industrie agro-alimentaire et l'économie sociale et solidaire.

Concernant les différents indicateurs économique régionaux, le Poitou-Charentes dégage un PIB total de 44,1 milliards d'euros en 2012. Le Poitou-Charentes est la 5^{ème} région de métropole au regard du dynamisme de son PIB par habitant, avec une croissance moyenne de + 1,4% de son PIB / habitant depuis 1990.



Résidence la Croix du Maréchal

Angoulême

Desserte en transport en commun :

- Bus ligne 25 : 100m / 5 min à pied du centre de Soyaux
- Gare d'Angoulême : 5,5 km / 10 min en voiture
- Aéroport Périgueux-Bassillac : 88,6 km / 39 min en voiture

Accès routiers :

- RN 139 : relie La Rochelle à Périgueux situé à 1,9 km / 5 min
- A 89 : relie Libourne à Lyon situé à 92 km / 50 min
- A 20 : relie Montauban à Vierzon, puis l'A71 en direction de Paris, situé à 104 km / 57 min

Distances :

- Soyaux centre : 2,2 km / 4 min en voiture
- Angoulême centre : 5,8 km / 12 min en voiture
- Périgueux : 80,4 km / 1h11 min en voiture
- Limoges : 102 km / 1h15 min en voiture
- Poitiers : 117 km / 1h23 min en voiture
- Bordeaux : 130 km / 1h32 min en voiture
- La Rochelle : 157 km / 1h53 min en voiture
- Paris : 452 km / 4h 20 min en voiture

A titre indicatif, le temps de trajet automobile est calculé par le site internet « Google Map ».

III - Le bail commercial meublé

- Type : Bail commercial
- Durée : ferme de 12 ans
- Date de signature : 23/12/2015
- Date d'effet : 23/12/2015
- Terme : 22/12/2027
- Nombre de stationnement : 30 emplacements extérieurs
- Activité du preneur : hébergement médicalisé pour personnes âgées (code NAF : 8710A)
- Activités autorisées au titre du bail : exploitant de résidence pour personnes âgées valides et dépendantes
- Cession de bail : autorisée, sous réserve d'accord du Bailleur
- Sous-location : autorisée
- Terme de paiement : au plus tard le 5 du 1er mois du trimestre suivant
- Régime : TVA
- Indexation : annuelle (chaque 1er janvier)
- Indice de référence : ILAT
- Charge des réparations de l'art 606 : Bailleur
- Entretien & réparation : Preneur
- Remise aux normes : Preneur
- Impôt foncier : Preneur
- Assurance : Preneur
- Honoraire syndic : Bailleur
- Les travaux de mise aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées (conformément à l'audit du Bureau Véritas) et les travaux d'amélioration et d'agencement sont financés par les actuels propriétaires. Le preneur à bail a la charge de les réaliser dans le délai maximum de cinq ans.

IV - L'exploitant le Groupe OMEGA

La SAS S.C.P.R. est une filiale dédiée du groupe OMEGA, créée pour gérer l'activité de la résidence La Croix du Maréchal. Société au capital social de 38 112 €, immatriculée au RCS d'Angoulême sous le n° 381 198 555, dont le siège social est sis La Croix du Maréchal à SOYAUX (16800). Son représentant légal est Monsieur Jacques Dellard, Président du Groupe OMEGA. La SAS OMEGA détient 100% du capital.

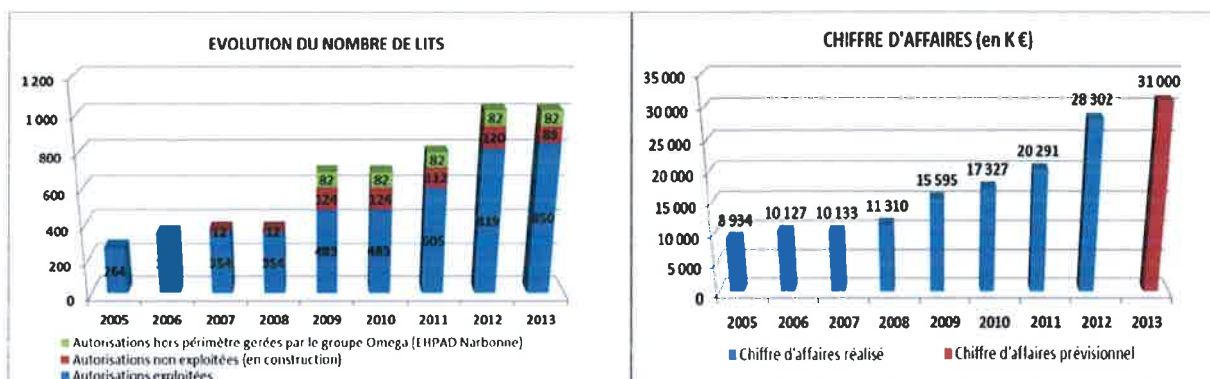
Le Groupe OMEGA est dirigé par son fondateur et actionnaire majoritaire. Avec 600 salariés dont plus de quarante cadres, le Groupe a su conserver une dimension humaine. En 8 ans, le groupe OMEGA a vu son chiffre d'affaires évoluer de 9M€ en 2005 à 36 M€ en 2014. Pour un total de 1021 lits.

Présentation

- Groupe créé en 1997 à la suite de l'acquisition d'une clinique de « *soins de suite et de réadaptation* » sur la région Toulousaine, le groupe existe sous sa forme actuelle depuis 2001.
- OMEGA gère actuellement **14 EHPAD** dont celui de la Croix du Maréchal.
- Le groupe a créé de nouvelles structures afin de diversifier son activité :
 - OMEGADES : Société de gestion de résidences seniors en cours de démarrage
 - AUTONOMIADOM : Société de services à la personne orientée notamment sur les services à domicile à destination des personnes âgées
 - DOM'SANTE : société de vente et de location de matériel médical

Chiffres clés au 31 décembre 2014

- CA : 35,9 M€ (consolidé)
- Total fonds propres : 11,1 M€ (capitaux propres + Emprunt obligataire OC)
- Résultat d'Exploitation : 2,048 M€ soit + 28 % vs 2013 (1,599 M€)
- Résultat Financier : (1 092 K€) vs (994 K€) en 2013
- Résultat Courant avant Impôts : 956 K€ vs 605 K€ en 2013
- Endettement du groupe (emprunts et crédits baux) : 13 476 M€ dont 6 431 M€ en crédit et 7 045 M€ en crédit-bail au titre du remboursement des dettes souscrites par l'acquisition des murs d'EHPAD.



V – La sortie des investisseurs

La SAS OMEGA, actionnaire unique et historique de la SAS scpr La Croix du Maréchal souhaite prévoir les conditions de sortie des investisseurs copropriétaires des lots, au terme du bail commercial meublé d'une durée ferme de 12 ans.

Promesse de vente

La SAS OMEGA propose de conclure une promesse de vente des lots de copropriété détenus par les investisseurs copropriétaires des lots, au profit de cette dernière, dans les conditions et selon les modalités définies ci-après :

Bénéficiaire	SAS OMEGA
Promettant	Investisseurs copropriétaires des lots
Prix de Cession	Au prix d'acquisition des lots de copropriété mobilier compris, y compris les éventuels travaux réalisés à la charge des copropriétaires.
Modalités d'exercice	Le Bénéficiaire, la SAS OMEGA pourra exercer la Promesse de Vente à tout moment et concomitamment, entre le 1 ^{er} septembre 2027 et le 31 décembre 2027, à minuit.

Promesse d'achat

La SAS OMEGA propose de conclure une promesse d'achat des lots de copropriété détenus par les investisseurs copropriétaires des lots, au profit de ces derniers, dans les conditions et selon les modalités définies ci-après :

Bénéficiaires	Investisseurs copropriétaires des lots
Promettant	SAS OMEGA
Prix de Cession	Au prix d'acquisition des lots de copropriété mobilier compris, y compris les éventuels travaux réalisés à la charge des copropriétaires.
Modalités d'exercice	Le Bénéficiaire, la SAS OMEGA, pourra exercer la Promesse de Vente à tout moment et concomitamment, entre 1 ^{er} septembre 2027 et le 31 décembre 2027, à minuit.

VII - Gestion de la copropriété

Conformément à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, tout immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes doit répondre aux règles de la copropriété. Ainsi tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété. La nomination d'un syndic, bénévole ou professionnel, est obligatoire.

Afin de se prémunir de tous risques affectant la copropriété, il reste préférable de nommer un syndic professionnel ; celui-ci doit remplir les conditions suivantes :

- justifier d'une garantie financière suffisante destinée à assurer à la copropriété le remboursement des fonds gérés par le syndic
- justifier d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle
- posséder une carte professionnelle de "*gestion immobilière*" délivrée par la Préfecture

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires, il est élu par une décision lors d'une assemblée générale. Il est notamment tenu de gérer l'administration et les finances de la copropriété.

Le cabinet CGA respecte, évidemment, les conditions précitées, puisqu'il dispose des éléments suivants :

- garantie financière : compagnie européenne de garanties et de cautions à hauteur de 380 000 €
- responsabilité Civile Professionnelle : Générali police AL 591311
- cartes professionnelles de gestion et de transaction : n° G 6054 et n° T 15620 délivrées par la Préfecture de Police de Paris

Coordonnées du Syndic :

Cabinet G.C.A
30 rue Galilée
75116 - Paris

Téléphone : 01 82 28 51 92 - Télécopie : 01 82 28 51 99

Dossier suivi par Madame Christine Gambier

Mail : cgambier@gca-syndic.com

VIII – Convention I Actifs Asset Management de Suivi Technique de Biens Immobiliers

La société I Actifs Asset Management a inclus au bénéfice des propriétaires investisseurs, une prestation d'« Asset Management Immobilier » à l'occasion de leur investissement. Dans le cadre d'une convention de gestion et de suivi technique, le propriétaire fait appel à un professionnel de l'immobilier afin d'effectuer l'interface entre les différentes sociétés intervenantes sur l'actif immobilier et lui-même.

Dans ce type de contrats, I Actifs Asset Management, le prestataire, fédère l'ensemble des copropriétaires afin de les représenter dans leur relation avec l'exploitant preneur à bail.

La convention de « Suivi Technique de Biens Immobiliers », est signée par chaque copropriétaire pour une durée de 6 ans renouvelable par tacite reconduction, par période de 3 ans. Au titre de cette convention, I Actifs Asset Management n'est tenue qu'à une obligation de moyens.

Le coût annuel hors taxes de la prestation est de 240 € par lot de copropriété, payable en une seule fois en janvier de chaque année.

I Actifs Asset Management est titulaire de la carte de Gestion G 6124 et d'une garantie financière S.O.C.A.F SP 29 671.

IX - Risques attachés au loyer dans l'exploitation

Le loyer annuel HT HC 2016 pour l'ensemble de la résidence est de 539 958 € HT. Le loyer de marché HT et HC pour ce type d'établissement est usuellement calculé en pourcentage du chiffre d'affaires, selon deux calculs :

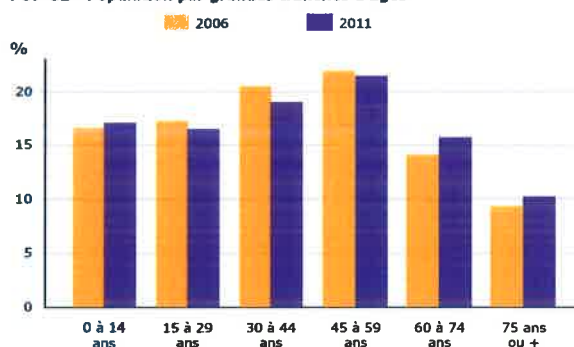
- le chiffre d'affaires total qui prend en compte le chiffre d'affaires hébergement et prestation de services et le chiffre d'affaires lié aux subventions d'exploitation (dépendance et soins). Le pourcentage pour calculer le loyer HT et HC, retenu usuellement par la profession est de l'ordre de 18 % pour les établissements neufs ou récents, à savoir, au cas présent $3\,435\,984,07\text{ €} \times 0,18 = 618\,477,13\text{ € HT}$.
Compte tenu du loyer actuel, le pourcentage s'établit à **15,45 %** ($533\,678,70\text{ €} / 3\,435\,984,07\text{ €}$).
- le chiffre d'affaires hébergement et prestation de services seulement. Le pourcentage pour calculer le loyer HT et HC, retenu usuellement par la profession ne doit pas dépasser 30%, à savoir au cas présent ($1\,912\,700\text{ €} \times 0,30 = 573\,810\text{ €}$).
Compte tenu du loyer actuel le pourcentage s'établit à **27,90 %** ($533\,678,70\text{ €} / 1\,912\,700\text{ €}$).

L'analyse nous permet de constater que le loyer annuel global HT de 539 958 € est en deçà du loyer maximum admis.

X - Risques attachés à la démographie

La population de l'aire urbaine d'Angoulême est vieillissante. D'ici 2035, si les tendances démographiques actuelles se poursuivent, plus de 190 000 personnes vivront dans l'Aire d'Angoulême, soit une augmentation de +5,55%. Cette population sera différente de la population actuelle avec une part moins importante de population active. A contrario, alors que la hausse de la demande de soins à l'avenir semble inéluctable, le manque de certaines professions médicales (infirmiers, médecins ou kinésithérapeutes) pourrait s'accroître dans les prochaines années.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Il existait 291 médecins pour 100 000 habitants en 2006 et ce chiffre tendrait à évoluer à la baisse compte tenu du vieillissement de la population de médecins et du déficit de jeunes médecins tendant à s'installer dans ces zones du territoire français.

Nous constatons que l'aire urbaine d'Angoulême et la région Poitou-Charentes ne présentent pas de facteurs de risques à court et moyen terme, compte tenu des éléments démographiques étudiés. Au contraire, le vieillissement de ces populations et l'augmentation de la dépendance chez les personnes âgées tendent à réhausser davantage les besoins en terme d'assistance et de soins.

XI - Risques attachés à la concurrence

Nous avons établi ci-dessous, un diaporama des différents concurrents directs de l'EHPAD de la Croix du Maréchal.

Nous constatons que 4 établissements viennent concurrencer l'actif de Soyaux, et que sur ces 4 établissements, 2 sont dotés d'unités spéciales Alzheimer (l'un ayant 40 chambres et l'autre 12).

Sur l'ensemble de ces établissements, la Croix du Maréchal est celui qui offre à ses patients, les disponibilités les plus importantes en termes de soins et d'assistances (ces éléments vous sont détaillés dans la section ETP (*) ci-dessous). Ces ratios expriment l'accompagnement au quotidien des patients. Par conséquent, plus l'accompagnement est important et plus l'image de marque du site va en s'améliorant. Cela entraîne logiquement une amélioration des taux d'occupation et donc une baisse des risques locatifs. En terme de tarification, la Croix du Maréchal propose des prix cohérents avec le marché (2 531,50 € en moyenne/par lit/par mois), ces prix sont variables et s'établissent, par jour, entre 73 €/lit (en chambre double) et jusqu'à 109 €/lit (en pavillon « grand format » de 39 m²).

Outre la qualité de ses prestations, cet EHPAD se démarque de ses concurrents par le biais des pavillons qu'il propose à ses patients. Ceux-ci sont disponibles pour des surfaces de 30, 34 et 39 m², permettent à des couples ou à des personnes seules, de vivre dans un espace indépendant et aménageable à leur souhait, à l'instar d'un logement « standard » mais avec une assistance et un accompagnement médical au quotidien.

Cette alternative aux résidences médicalisées dite « classiques », dans lesquelles les patients sont regroupés dans des appartements au sein d'un bâtiment commun, accroît la notoriété du site, en particulier chez les couples de personnes dépendantes. Notons, qu'en moyenne pour l'année 2014, la Croix du Maréchal a atteint un taux d'occupation de 88%.

Etude de la concurrence - la Croix du Maréchal - 2014

Dénomination	Indépendant/ Franchise	Situation		Nombre de lits	Tarifications (minimum)		Salariés ETP					Nombre de chambres			Alzheimer		Notes internet	
		Adresse	Ville		Journalière	Mensuelle	Médecin	Infirmière	Aide-soignant	Animateur	Psy	Kiné	simple	double	Pavillons	Compris		Nb de lits
La Croix du Maréchal	Oméga	14 Chemin du Recoux	16800 Soyaux	95 lits	83,00 €	2 531,50 €	0,4	5	18	1	1	1	27	3	39	Oui	13	8
Les Jardins de la Garenne	Mutualité de la Charente	rue des Jardins de la Garenne	16000 Angoulême	80 lits	55,57 €	1 695,00 €	NC	NC	NC	1	NC	NC	70	5	-	Non	-	7,5
Résidence Les Charentes	Opéa	6, rue du Port Thureau	16000 Angoulême	94 lits	100,13 €	3 054,00 €	0,4	5	1,5	1	0,5	1	54	-	-	Oui	40	7,5
Résidence Emeraudes	Groupe Emera	26, boulevard de bury	16000 Angoulême	99 lits	77,65 €	2 368,33 €	NC	1	4	1	NC	NC	44	0	-	Non	-	8,5
Résidence Les Lys	Domus	30, allée des Berneries	16710 Saint-Yrieix-sur-Charente	57 lits	76,89 €	2 345,00 €	NC	NC	NC	0,5	NC	NC	39	3	-	Oui	12	8

* Pour information, l'ETP (équivalent temps plein) est le ratio permettant de connaître le temps de présence dans l'établissement, des différents salariés. Ce ratio est calculé sur une base de 151,67 heures par mois (= 35H X 52 semaines = 1 820 heures le tout divisé par 12 mois) est ces 151,67 heures représente 1 ETP).

A titre d'exemple, dans le cas des médecins, la Croix du Maréchal comptabilise un ratio de 0,42, ce qui signifie qu'un médecin est quasiment présent à mi-temps sur la résidence.

Les chiffres concernant la concurrence, proviennent de plusieurs sources internet (maison de retraite sélection, Hospi Conseil, ainsi que les sites officiels de chacun des établissements, situés sur un rayon de moins de 30 km) et sont donc à considérer sous cette réserve. Ceux de la Croix du Maréchal nous sont communiqués par l'exploitant.

Compte d'exploitation du Preneur à bail « SCPR La Croix du Maréchal »

COMPTE D'EXPLOITATION	2014	2013	2012
Chiffre d'affaires	4 000 323	3 435 984	3 272 937
Charges d'exploitation	3 590 153	3 076 286	2 987 734
Résultat d'exploitation	410 170	359 698	285 203
Résultat financier	124 293	134 373	150 539
Résultat courant avant impôts	534 463	494 071	435 742
Résultat exceptionnel	- 4 948	- 1 992	24 375
Impôts sur les bénéfices	145 401	141 119	149 564
Total des Produits	4 216 531	3 598 355	3 551 577
Total des Charges	3 687 016	3 106 276	3 091 460
Résultat de l'exercice	384 114	350 960	310 553

Bilan du Preneur à bail « SCPR La Croix du Maréchal »

BILAN ACTIF		2014	2013	2012
I M M O B I L I S E	Immobilisation incorporelles	-	-	-
	Immobilisation corporelles	416 414	425 174	240 213
	<i>Terrains</i>	<i>14 055</i>	<i>14 984</i>	<i>8 943</i>
	<i>Construction</i>	<i>140 653</i>	<i>136 825</i>	<i>24 444</i>
	<i>Installations techniques</i>	<i>155 416</i>	<i>159 267</i>	<i>88 793</i>
	<i>Autres immobilisation corporelles</i>	<i>106 290</i>	<i>114 098</i>	<i>115 831</i>
	<i>Immobilisations en cours</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2 202</i>
	Immobilisations financières	88 478	87 498	93 619
Total	504 892	512 672	333 832	
C I R C U L A N T	Stocks et en-cours	14 190	10 735	10 887
	Avances et acomptes versés sur commandes	3 275	3 078	4 663
	Créances	1 980 334	1 311 209	1 658 145
	Valeurs mobilières de placement	-	-	-
	Disponibilités	16	553	112
	Charges constatées d'avance	336 151	389 571	396 521
	Total	2 333 966	1 715 146	2 070 328
Total	2 838 858	2 227 818	2 404 160	

BILAN PASSIF		2014	2013	2012
C P R O P R I E T É S	Capital social	38 112	38 112	38 112
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 524	1 524	1 524
	Réserves légale	3 812	3 812	3 812
	Autres réserves	385 828	34 867	34 864
	Report à nouveau	-	-	-
	Résultat de l'exercice	384 114	350 960	310 553
Total	813 390	429 275	388 865	
P R O	Provisions pour risques	-	-	-
	Provisions pour charges	41 443	12 428	12 428
Total	41 443	12 428	12 428	
D E T T E S	Dettes financières	321 449	271 633	212 639
	<i>Emprunts dettes auprès établissements de crédit</i>	<i>203 395</i>	<i>166 552</i>	<i>116 308</i>
	<i>Emprunts et dettes financières divers</i>	<i>118 054</i>	<i>105 081</i>	<i>96 331</i>
	Dettes d'exploitation	1 029 228	736 647	866 558
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	<i>648 844</i>	<i>335 300</i>	<i>548 392</i>
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	<i>380 384</i>	<i>401 347</i>	<i>318 166</i>
	Dettes diverse	24 862	6 293	22 170
	<i>Dettes sur immobilisations et compte rattachés</i>	<i>8 776</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Autres dettes</i>	<i>16 086</i>	<i>6 293</i>	<i>22 170</i>
	Produits constatés d'avance	608 482	771 542	901 500
Total	1 984 021	1 786 115	2 002 867	
Total	2 838 854	2 227 818	2 404 160	

Avertissement :

Un investissement dans un programme immobilier requiert une mise en garde de l'investisseur sur différents aspects :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend du patrimoine personnel du futur acquéreur, de son horizon de placement et de son aptitude à prendre des risques spécifiques liés à ce type d'investissements.
- La durée du placement car il s'agit d'un placement à long terme.

La rentabilité d'un tel placement est, notamment, fonction :

- Des loyers qui seront versés. Le versement de ces loyers n'est pas garanti et peut évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions d'exploitation des immeubles et des valeurs locatives de marché.
- Du montant du prix de vente perçu au moment de la revente du bien. Ce montant n'est pas garanti et peut dépendre de plusieurs facteurs clés dont l'évolution du marché immobilier, la qualité intrinsèque du bien, et sa liquidité sur la durée du placement.

Contacts

A.Guyot – 06.60.99.75.96 – aguyot@eleusiscapital.fr

N.Trasleglise – 06.16.26.14.88 – ntrasleglise@eleusiscapital.fr

A. le Prince – 06.08.56.94.04 – aleprince@eleusiscapital.fr

Asset Manager en charge du dossier

M. Fleury – 01.75.44.66.65. – mfleury@eleusiscapital.fr

Property Manager en charge de l'immeuble

F.Schmit – 01.75.44.66.63. – fschmit@eleusiscapital.fr

Otem est une société de conseil et de gestion, filiale de la société de gestion de portefeuille Eleusis Capital.

Eleusis Capital crée, développe et gère pour des clients privés ou des investisseurs institutionnels des fonds d'investissements alternatifs (FIA) à sous-jacent exclusivement immobilier.

Cette structure détient en outre l'Actifs, structure d'Asset et de Property Management, ainsi que 51% de la société Camorel, qui développe les activités de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée et d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Eleusis Capital est agréé en date du 17 février 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers (SGP N°15000017).