



SENIORS TORREMOLINOS (Benalmadena)

Résidence d'hébergement médicalisé pour séniors

Présentation du produit Seniors Torremolinos en Andalousie
Conditions financières



SAS MADELEINE OPERA

Votre partenaire investissement

Siège social : 12 Boulevard de la Madeleine, 75009 Paris

Siège des opérations : 1 Cours Michelet, 92800 Puteaux

SAS au capital de 1 583 589 € créé le 26/10/1990

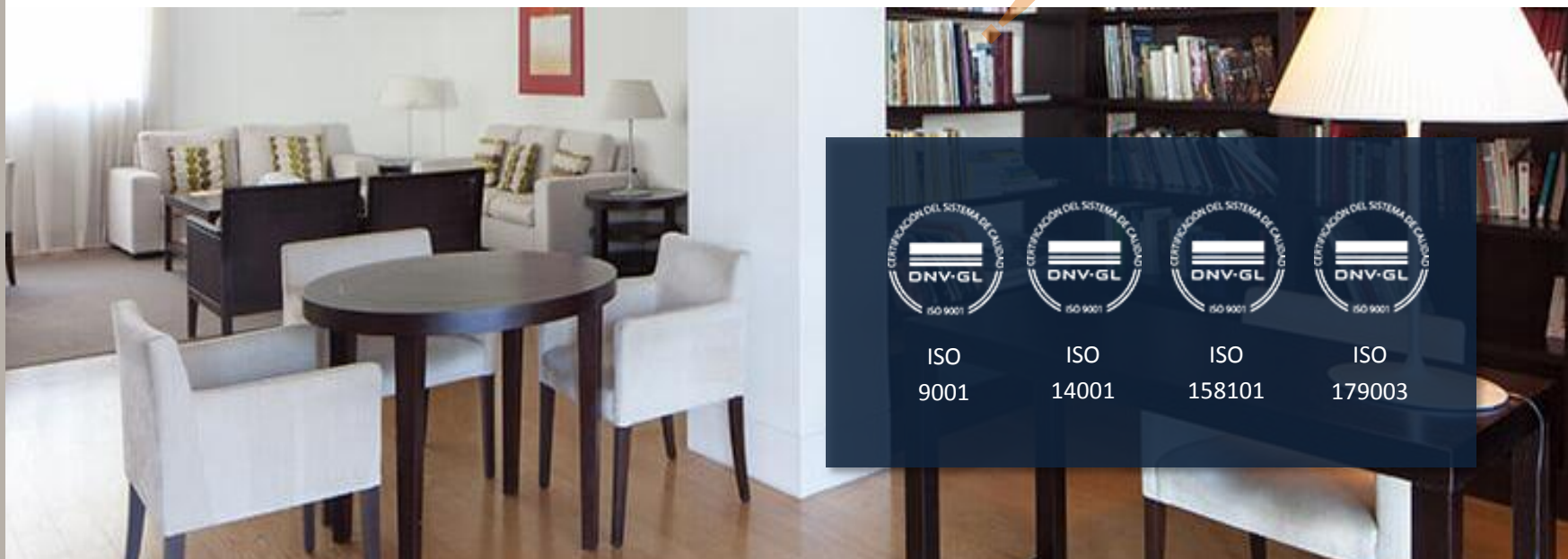
RCS Paris : 380 068 296



Présentation

Seniors Torremolinos est une résidence pour hébergement de personnes âgées dépendantes de construction moderne et haut de gamme près de Torremolinos, en Andalousie, actuellement détenue et exploitée par le groupe Seniors, Residencias leader du marché espagnol et positionné haut de gamme, qui désire, pour financer son expansion, céder le bâtiment et continuer de l'exploiter via un bail à long terme.

Localisation :	Urb. Nueva Torrequebrada 29630 Benalmádena (Málaga)
Type de propriété :	Centre d'hébergement médicalisé pour seniors
Capacité :	119 unités d'hébergement
Taux d'occupation :	100% + liste d'attente (centre opérationnel)
Equipements :	Alarmes, Wifi, bibliothèque, laverie, pressing, jardins, salons de détente, salle de sport, centre de soin, service de restauration
Services :	Diététique, physiothérapie, activités sportives, excursions, activités en groupe, activité en plein air, compétitions sportives etc...
Exploitant :	Groupe Seniors Residencias
Echéance du bail :	21/09/2040



L'EXPLOITANT

Le groupe Seniors Residencias - Residencias Familiares Para Mayores SL - est le premier opérateur privé de résidences médicalisées en Espagne. Résolument positionné haut de gamme, Seniors, qui détient près d'une trentaine de centres, se dénote particulièrement depuis sa création en 1999, par des effectifs plus stables que la moyenne du secteur (80% de CDI) et professionnels, notamment via un centre interne de formation continue. Le groupe jouit d'une marge d'exploitation annuelle en progression constante, un endettement quasi-nul, et un large patrimoine immobilier en fin d'amortissement, signes d'une situation saine et solide.

Début 2022, la direction du groupe, a annoncé l'ouverture de 7 nouvelles résidences d'ici à 2023, en favorisant, parmi les différents modèles économiques, la solution du financement participatif grand public.

LES UNITES DISPONIBLES



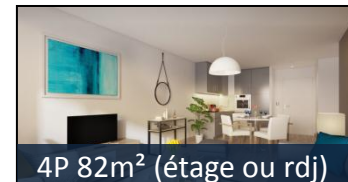
Studio 19m²



2P 32m²



3P 56m²



4P 82m² (étage ou rdj)

LE FORMAT D'ACQUISITION

Le financement participatif est le format qui rencontre le plus d'engouement de la part tant des exploitants que des investisseurs particuliers. Les exploitants y voient une solution parfaite pour financer leur impératif développement, sans atténuer leur scoring bancaire ou la confiance de leurs actionnaires en multipliant les emprunts obligataires. Et les acquéreurs particuliers se ravissent de la flexibilité qu'offre le format, permettant une accessibilité du capital, une fiscalité plus douce, et n'entrant pas au calcul de l'IFI.

Conditions de souscription

Le produit présente deux avantages fondamentaux : une ligne de mécanismes de garantie apte à couvrir toute forme d'aléa, et une flexibilité permettant aux souscripteurs de répondre à tous les imprévus de la vie.

GARANTIE BANCAIRE

L'Exploitant a mis à disposition de Madeleine Opéra une garantie non révoquée (activable sans décision de justice) couvrant une annuité de loyers

GARANTIE DES LOYERS ET DU BIEN

Madeleine Opéra a souscrit à une police d'assurance auprès du leader local de l'industrie, couvrant le bien et les éventuels défauts de paiement.

GARANTIE CONTRACTUELLE

Madeleine Opéra s'engage contractuellement au versement des loyers, et à leur maintien, quels que soient les aléas pouvant survenir.

GARANTIE ETATIQUE

Tous les avoirs financiers sont couverts par le fonds de garantie des dépôts national en cas de mise à défaut de l'établissement bancaire.



FINANCEMENT PARTICIPATIF : VOTRE CAPITAL DISPONIBLE A TOUT MOMENT

L'intérêt majeur d'une acquisition en communauté via un contrat de financement participatif, en sus de la sécurité et de l'absence de tracas de gestion, réside dans la possibilité de sortie anticipée, sous 30 jours, à tout moment, sans frais ni justificatif, à prix d'acquisition.

GRILLE TARIFAIRE

*Valable au premier semestre 2022 - ** Loyer et rendement mensuels

L'acquisition en pool d'un centre entier permet d'avoir la légitimité pour obtenir les conditions tarifaires les plus avantageuses possibles. Combiné au trait du marché local présentant un foncier moins onéreux que sur le territoire français, cela permet un produit très abordable.

Produit	Superficie	Prix	Loyer **	Rendement	Lot de 3	Loyer**	Rendement
Studio	19m ²	22,540 €	103.68 €	0.46%	62,620 €	331.90 €	0.53%
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	101,230 €	607.38 €	0.60%	298,500 €	2,089.50 €	0.70%
4P Jardin	87m ²	152,300 €	974.72 €	0.64%	442,800 €	3,276.72 €	0,74%

INFORMATIONS TECHNIQUES

Investissement minimum :	22.540 euros
Fréquence des versements :	mensuels
Garantie de l'Exploitant :	Santander
Garantie contractuelle :	totale (capital + loyers)
Comptes de collecte :	Caixa, Santander, BBVA, Sabadel, Passadore, Unicredit, Credito Agricolo
Disponibilité du bien :	Immédiate
Sortie anticipée :	A tout moment, sans frais

AVANTAGES DU FINANCEMENT PARTICIPATIF

- Flexibilité : sortie anticipée à tout moment
- Non pris en compte dans le calcul de l'IFI
- Prix d'acquisition compétitif
- Pas de tracas de gestion
- Fiscalité considérée uniquement après encaissement de loyers à hauteur du capital de souscription
- Applicabilité de la couverture étatique des dépôts
- Capital et loyers garantis

Merci de votre Attention

Pour toute
acquisition, merci de
vous rapprocher de
votre gestionnaire
de compte
Madeleine Opéra.

Attention Arnaque !

