



# SENIORS TORREMOLINOS (Benalmadena)

## Résidence d'hébergement médicalisé pour séniors

Présentation du produit Seniors Torremolinos en Andalousie  
Conditions financières



**LOUVRESSES DEVELOPMENT I SAS**

*Expertise en immobilier d'investissement*

Siège social : 69 Boulevard Malesherbes, 75008 Paris

SAS au capital de 5 792 000 € créé le 26/11/2004

RCS Paris : 479 789 463

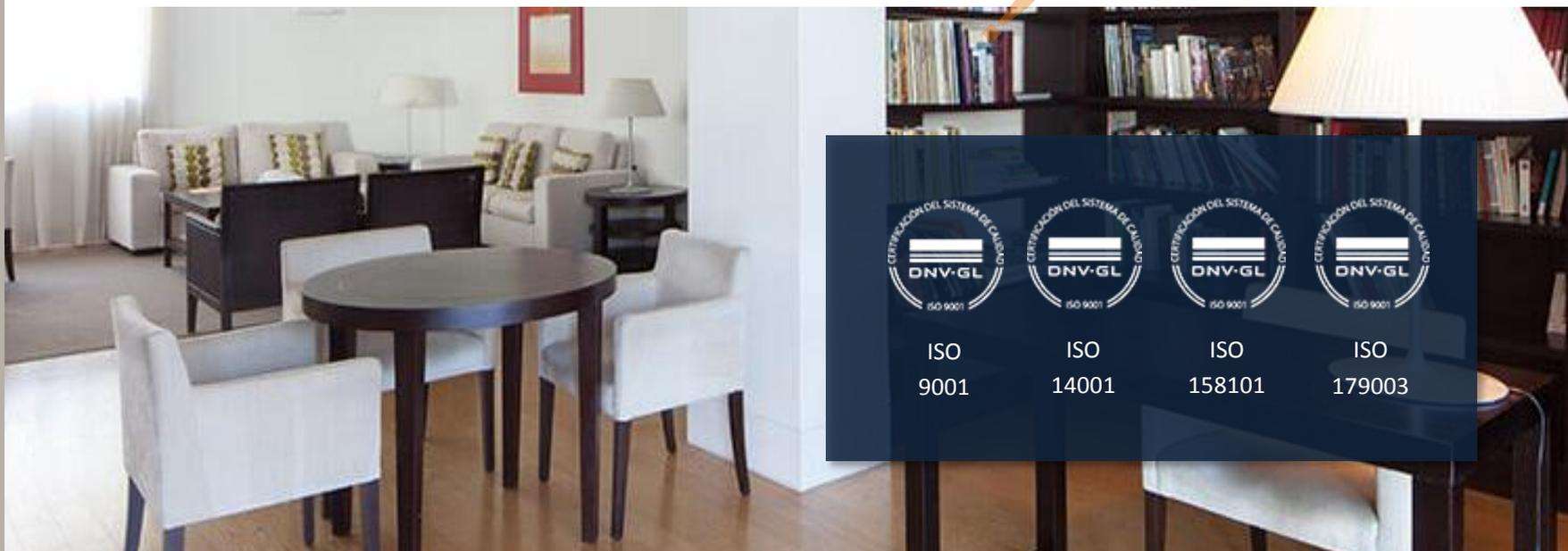


**LOUVRESSES**

# 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.

<b>Localisation :</b>	Urb. Nueva Torrequebrada 29630 Benalmádena (Málaga)
<b>Type de propriété :</b>	Centre d'hébergement médicalisé pour seniors
<b>Capacité :</b>	119 unités d'hébergement
<b>Taux d'occupation :</b>	100% + liste d'attente (centre opérationnel)
<b>Equipements :</b>	Alarmes, Wifi, bibliothèque, laverie, pressing, jardins, salons de détente, salle de sport, centre de soin, service de restauration
<b>Services :</b>	Diététique, physiothérapie, activités sportives, excursions, activités en groupe, activité en plein air, compétitions sportives etc...
<b>Exploitant :</b>	Groupe Seniors Residencias
<b>Echéance du bail :</b>	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 19m<sup>2</sup>



2P 32m<sup>2</sup>



3P 56m<sup>2</sup>



4P 82m<sup>2</sup> (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 Louvresses une garantie non révocable (activable sans décision de justice) couvrant une annuité de loyers

## GARANTIE DES LOYERS ET DU BIEN

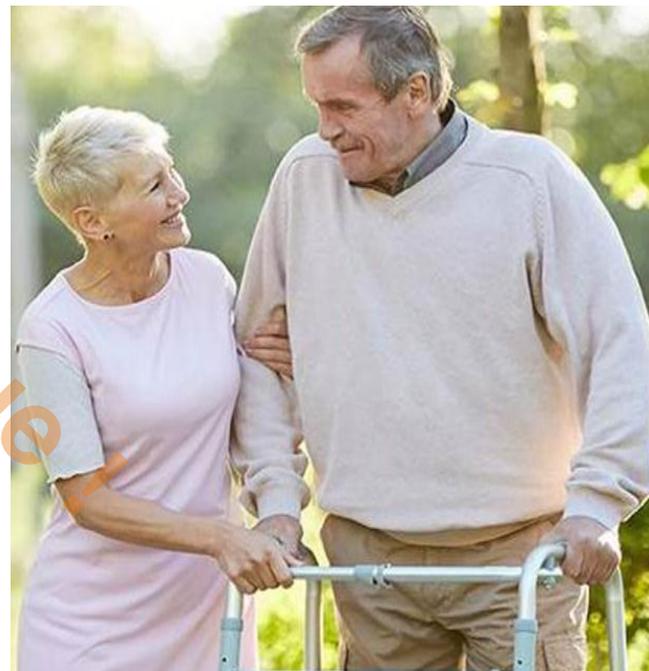
Louvresses a souscrit à une police d'assurance auprès du leader local de l'industrie, couvrant le bien et les éventuels défauts de paiement.

## GARANTIE CONTRACTUELLE

Louvresses 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 second 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 <sup>2</sup>	22 857 €	102,85 €	0,45 %	61 713 €	339,42 €	0,55 %
2P	32m <sup>2</sup>	38 915 €	194,57 €	0,50 %	105 070 €	630,42 €	0,60 %
3P	56m <sup>2</sup>	59 743 €	328,58 €	0,55 %	161 306 €	1 048,48 €	0,65 %
4P	79m <sup>2</sup>	84 389 €	506,33 €	0,60 %	227 850 €	1 594,95 €	0,70 %

## INFORMATIONS TECHNIQUES

<b>Investissement minimum :</b>	22.857 euros
<b>Fréquence des versements :</b>	mensuels
<b>Garantie de l'Exploitant :</b>	Santander
<b>Garantie contractuelle :</b>	totale (capital + loyers)
<b>Comptes de collecte :</b>	Caixa, Santander, BBVA, Sabadel, Passadore, Unicredit, Credito Agricolo
<b>Disponibilité du bien :</b>	Immédiate
<b>Sortie anticipée :</b>	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  
Louvresses.

Attention Arnaque !



LOUVRESSES