



SENIORS  
INCA

(Baléares)



## Résidence d'hébergement médicalisé pour séniors

Présentation du produit Seniors Inca dans les îles Baléares  
Conditions de souscription  
Termes financiers

 VOLUMES LPD

### Volumes LPD SAS

*L'expertise en immobilier d'investissement*  
7 Place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris  
SA au capital de 23 528 295€  
RCS Paris (01/01/1975) : 301 589 172  
TVA Intra : FR28301589172



# Présentation

Seniors Inca est une résidence pour hébergement de personnes âgées dépendantes de construction moderne et haut de gamme près de Palma, sur l'île de Majorque, actuellement détenue et exploitée par le groupe Seniors Residencias, leader du marché espagnol et positionné haut de gamme.

Le groupe désire, afin de financer son expansion, céder le bâtiment et continuer de l'exploiter via un bail à long terme.

<b>Localisation</b>	Carrer de Joan Fuster, 3, 07300 Inca, Illes Baléares, Espagne
<b>Type de propriété</b>	Centre d'hébergement médicalisé pour seniors
<b>Capacité</b>	119 unités d'hébergement
<b>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</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.

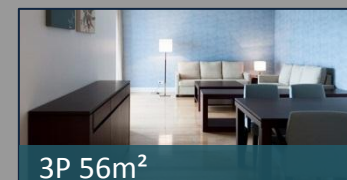
**Début 2023, la direction du groupe, a annoncé l'ouverture de 7 nouvelles résidences d'ici à 2023, en favorisant, parmi les différents modèles économiques, la solution du financement participatif grand public.**



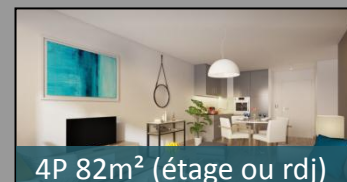
Studio 19m<sup>2</sup>



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 la Foncière Cofinimur une garantie non révocable (activable sans décision de justice) couvrant une annuité de loyers

## Garantie des loyers et du bien

La Foncière Cofinimur 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

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

## Garantie étatique

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 à 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.

Flexibilité

Sécurité

Performance

Transparence



# Conditions tarifaires

## GRILLE TARIFAIRE

\* 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.

	Studio	2P	3P	4P
<b>Surface</b>	19m <sup>2</sup>	32m <sup>2</sup>	56m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>
<b>Prix *</b>	23 149 €	37 420 €	58 650 €	83 539 €
<b>Loyer * *</b> (mensuel)	106,48 €	190,84 €	334,30 €	517,94 €
<b>Loyer</b> (annuel)	1 277,82 €	2 290,10 €	4 011,66 €	6 215,30 €
<b>Rendement</b> (mensuel)	0,46%	0,51%	0,57%	0,62%

POUR UNE ACQUISITION D'UN LOT DE TROIS UNITES			
Studio	2P	3P	4P
62 540 €	104 450 €	159 740 €	224 620 €
362,72 €	668,48 €	1 102,20 €	1 639,72 €
4 352,78 €	8 021,76 €	13 226,47 €	19 676,71 €
0,58%	0,64%	0,69%	0,73%

## POURQUOI LES BALEARES

L'Espagne connaît un vieillissement de la population prononcé, qui entraîne une crise de l'hébergement des personnes âgées indépendantes.

Les Baléares sont la destination de prédilection des seniors ibériques pour leur retraite, à l'image de la Côte d'Azur française.

Le foncier y est encore abordable, mais très restreint, et non extensible, d'où une envolée programmée des valeurs.

## 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 .

