

RSA GIARDINI DEI MIRTILLI



Prezzo: £65,000 c.a. €74,000 (cambio 1.14)

Rendita: fino all'10,5%* annuale assicurato per 20 anni al netto da costi di gestione

Affitto rispetto al prezzo d'acquisto, al netto da costi di gestione:

Anni 1-5 - 8%
Anni 6-10 - 9%
Anni 11-25 - 10%

Opzione rivendita assicurata rispetto al prezzo d'acquisto, esercitabile dall'acquirente dopo:

Al 10° anno - 115% del prezzo d'acquisto
Al 15° anno - 120% del prezzo d'acquisto
Al 20° anno - 125% del prezzo d'acquisto
Al 25° anno - 125% del prezzo d'acquisto

Opzione di riacquisto assicurata rispetto al prezzo d'acquisto, esercitabile dal venditore:

Anno 1 - 101%	Anno 6 - 106%	Anno 11 - 111%	Anno 16 - 116%	Anno 21 - 121%
Anno 2 - 102%	Anno 7 - 107%	Anno 12 - 112%	Anno 17 - 117%	Anno 22 - 122%
Anno 3 - 103%	Anno 8 - 108%	Anno 13 - 113%	Anno 18 - 118%	Anno 23 - 123%
Anno 4 - 104%	Anno 9 - 109%	Anno 14 - 114%	Anno 19 - 119%	Anno 24 - 124%
Anno 5 - 105%	Anno 10 - 110%	Anno 15 - 115%	Anno 20 - 120%	Anno 25 - 125%

Imposte UK: Imposte UK per persone fisiche non residenti*:

- imposta di plusvalenza al momento della rivendita
- nessun'imposta di reddito solo per acquisti di 1 unità (3 unità se si acquista con il coniuge)
- nessun'imposta di registro per acquisti di fino a 2 unità

Il Progetto

Location: Leigh, Greater Manchester, Inghilterra

No. unità: 39 camere (un 15%-20% delle camere rimarranno di proprietà del venditore)

No. Piani: 2

Arredamento: incluso

Stato: costruito e da ristrutturare in 24 mesi dopo l'acquisto mentre la RSA continua ad essere operativa

Tipologia di Residenti: c.a. 80% dei residenti sarà fornito e finanziato dalle autorità locali

Tariffe medie: c.a. £687 settimanali – i residenti autofinanziati pagano un c.a. +40%

Rating ispezione Care Quality Commission: 'Buono' su tutte le linee chiave di indagine.

Società di gestione: gestisce le 15 RSA del gruppo con 833 camere di cui 577 registrate presso la CQC

Il Mercato RSA in UK. Perché investire in RSA?

Popolazione anziana: L'età media di residenti nelle RSA infermieristiche è di 85 anni. Tra il 2012 e il 2032, gli ultra 85enni aumenteranno del 113% da 1.4 a 3.1 milioni (ONS)

Crescente domanda per RSA: la domanda eccederà l'offerta di 149.000 entro 2021 (Knight Frank)

Incremento persone afflitte da demenza: da 850.000 a 2 milioni nel 2051 (Alzheimer's Society)

Tariffe media annuale per camera in crescita: da c.a. £39,000 a £69,500 entro il 2035 (CBRE)

KPI: Il tasso di occupazione medio è c.a. 90% ed il margine di profitto medio è c.a. 25% (Knight Frank)

Strategia d'Uscita e ROI al netto dei costi di gestione

Prezzo Acquisto	£65,000				
Periodo	Anni 1-5	Anni 6-10	Anni 11-15	Anni 16-20	Anni 21-25
Anno Esercizio Opzione Rivendita	-	10	15	20	25
Opzione Rivendita	-	115%	120%	125%	125%
Prezzo Rivendita	-	£74,750	£78,000	£81,250	£81,250
Rendita %	8%	9%	10%	10%	10%
Reddito Locazione Annuo	£5,200	£5,850	£6,500	£6,500	£6,500
Reddito Locazione Anni Periodo	£26,000	£29,250	£32,500	£32,500	£32,500
Reddito Locazione Totale	£26,000	£55,250	£87,750	£120,250	£152,750
Plusvalenza	£-	£9,750	£13,000	£16,250	£16,250
Guadagno Netto	£26,000	£65,000	£100,750	£136,500	£169,000
ROI*	40%	100%	155%	210%	260%
ROI Annuale*	8%	10%	10.33%	10.50%	10.40%

*Al lordo di spese d'acquisto e imposte, ipotizzando l'acquirente eserciti l'opzione di rivendita

I nostri Servizi

1. **Consulente finanziario e consulenza fiscale** gratuita dopo il pagamento delle spese amministrative
2. **Broker per cambio valuta** per ridurre i costi nel cambio valuta per l'acquisto dell'immobile
3. **Registrazione presso il fisco in UK** per evitare una ritenuta d'imposta del 20% sull'affitto percepito
4. Contabile a Londra per la **dichiarazione dei redditi immobiliari in UK**
5. Commercialisti per la **dichiarazione dei redditi in Italia** e per **consigli fiscali "ad hoc"**
6. **Apertura società in UK e servizi di direttore in UK** per minimizzare l'impatto fiscale
7. **Traduzioni gratuite** della CCL e della relazione legale pre-contrattuale degli avvocati inglesi
8. **Consulenza legale gratuita** per clienti che acquistano determinati progetti e completano l'acquisto entro 28 giorni dalla prenotazione
9. **Apertura conto corrente estero** (UK, USA, Malta) qualora fosse richiesto

**Non esitate a contattarci per
ulteriori informazioni**

newsletter@adessopartners.com

Tel. +41 (0)91 220 7373