



Opportunita'
Immobiliare
UK
A Rendita

Una collaborazione con:



RSA ADDINGTON HALL on PROFIT



Prezzo: c.a. €67,000 (cambio 1.12) - £65,000 o £59,800 scontando la prima rendita dal prezzo

Rendita: 10%* assicurato per 25 anni al netto da costi di gestione invece del 8%

ROI: fino all'11,5%* annuale assicurato al netto da costi di gestione invece del 9.5%

Imposte UK: nessun'imposta per l'acquisto di una camera da persone fisiche non residenti

Opzione rivendita assicurata: esercitabile dall'acquirente dopo:

Al 6^o anno – 105% del prezzo d'acquisto

Al 10^o anno - 115% del prezzo d'acquisto

Al 15^o anno - 120% del prezzo d'acquisto

Al 20^o anno - 125% del prezzo d'acquisto

Al 25^o anno - 125% del prezzo d'acquisto

Opzione di riacquisto: esercitabile dal venditore durante i 25 anni al 125% del prezzo d'acquisto

Il Progetto

Location: Liverpool, Inghilterra.

No. unità: 114 camere di cui 42 rimarranno di proprietà del venditore.

Arredamento: incluso.

Stato: costruito. Previsti lievi interventi di ristrutturazione. La società gestione incrementerà l'efficienza operativa della RSA che non verrà chiusa permettendo di percepire reddito da pazienti in loco.

Servizi di assistenza disponibili: infermieristica; a residenti affetti da demenza; a giovani disabili.

Tipologia di Residenti: 70%-80% dei residenti sarà fornito e finanziato da autorità locali che pagheranno una tariffa di c.a. £617 settimanali.

Il Mercato RSA in UK. Perché investire in RSA?

L'età media di residenti nelle nursing homes (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.

Il numero di residenti di RSA, è destinato a crescere del 2.4% annuale dal 2011 al 2040.

La tariffa media annuale per una stanza in una RSA infermieristica è di £39.300.

Si prevede entro il 2035 una tariffa media annuale per una stanza in una RSA infermieristica di £69.500.

Il tasso di occupazione medio per le RSA si attesta attorno al 90%.

Il margine di profitto lordo per le RSA infermieristiche si attesta attorno al 32%.

Modello Operativo

Rendite annuali da pagare a investitori acquirenti:

$£65,000 \times 8\% \times 53$ camere (già vendute) + $£65,000 \times 10\% \times 19$ camere (in offerta) =
£399,100

N.B. 42 rimarranno di proprietà del venditore

Tariffa media settimanale: £617

Reddito affitto per camera annuale: $£617 \times 52$ settimane $\times 91\%$ di occupazione = £25,667

Altro Reddito annuale: escluso dal modello

Totale Reddito annuale RSA: £2,926,060

Profitto lordo: $£2,926,060 \times$ margine operativo lordo 23.1863% = £678,444

Profitto netto: £678,444 - £399,100 = £279,344

Strategia d'Uscita e ROI

Anno	6	10	15	20	25
Prezzo Acquisto	£65,000	£65,000	£65,000	£65,000	£65,000
Opzione Rivendita	105%	115%	120%	125%	125%
Prezzo Rivendita	£68,250	£74,750	£78,000	£81,250	£81,250
Rendita %	10%	10%	10%	10%	10%
Reddito Locazione Annuo	£6,500	£6,500	£6,500	£6,500	£6,500
Reddito Locazione Totale	£39,000	£65,000	£97,500	£130,000	£162,500
Plusvalenza	£3,250	£9,750	£13,000	£16,250	£16,250
Guadagno Netto	£42,250	£74,750	£110,500	£146,250	£178,750
ROI*	65.00%	115.00%	170.00%	225.00%	275.00%
ROI Annuale*	10.83%	11.50%	11.33%	11.25%	11.00%

* Al lordo di costi di acquisto e imposte



PLEASE FEEL FREE TO CONTACT US WITH ANY QUESTIONS OR QUERIES.

AdessoPartners-EasyBalkans

E-mail: newsletter@adessopartners.com

E-mail: newsletter@easybalkans.com

www.adessopartners.com - www.easybalkans.com

PH.: +41 91 220 7373 FAX: +41 91 220 4711