

Investimenti in RSA Sapphire Court: ROI 10.8% annuo assicurato

Location: Rotherham, South Yorkshire Inghilterra **No. unità:** 41 camere (un 15%-20% delle camere rimarranno di proprietà del venditore)

No. Piani: 2 **Arredamento:** incluso

Stato: costruito ma la struttura necessita di miglioramenti delle efficienze operative. Il nuovo gestore, avendo un ampio portfolio di RSA, potrà avvalersi delle economie di scala per aumentare la redditività della struttura.

Tipologia di Residenti: Si prevede che approssimativamente 80% dei residenti sarà fornito e finanziato dalle autorità locali prevedendo con tariffe medie di c.a. £687 settimanali.

Rating CQC: La Care Quality Commission (CQC) è l'organo indipendente responsabile per il monitoraggio, l'ispezione e la regolamentazione dei fornitori di servizi sanitari e di assistenza sociale in Inghilterra. La relazione CQC più recente, pubblicata alla fine del 2016, valuta la struttura nel complesso con un rating 'Richiede Miglioramento'. La nuova società di gestione provvederà a migliorare tale rating.

La Proprietà: I giardini paesaggistici e il patio offrono un ambiente pittoresco dove trascorrere il tempo con gli amici e la famiglia. I residenti aiutano con il mantenimento del giardino, creando bellissimi scorci floreali estivi. La RSA Sapphire Court dispone di aree sociali calde e confortevoli, tra cui salotti dove i residenti possono dedicarsi ai loro hobby ed interessi. La struttura è disposta su due piani è stata appositamente pensata e progettata per fornire un'assistenza sanitaria residenziale di alta qualità

Collegamenti di Trasporto: Principali strade e autostrade forniscono buoni collegamenti della RSA con Greater Manchester e le città circostanti.



Rendita Annuale Assicurata: fino all'10,8%* annuale assicurato al netto da costi di gestione

Prezzo: £70,000

Rendita annuale da locazione:

Anni 1-5 – 8% al netto da costi di gestione

Anni 6-10 – 9% al netto da costi di gestione

Anni 11-25 – 10% al netto da costi di gestione

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

Al 6° anno – 105%

Al 10° anno – 115%

Al 15° anno – 120%

Al 20° anno – 125%

Al 25° anno – 125%

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%



Strategia d'Uscita e ROI al netto dei costi di gestione					
Prezzo Acquisto	£70.000				
Anno Esercizio Opzione Rivendita	6	10	15	20	25
Opzione Rivendita	105%	115%	120%	125%	125%
Prezzo Rivendita	£73,500	£80,500	£84,000	£87,500	£87,500
Rendita %	8%	9%	10%	10%	10%
Reddito Locazione Annuo	£5,600	£6,300	£7,000	£7,000	£7,000
Reddito Locazione Anni periodo	£34,300	£25,200	£35,000	£35,000	£35,000
Reddito Locazione Totale	£34,300	£59,500	£94,500	£129,500	£164,500
Plusvalenza	£3,500	£10,500	£14,000	£17,500	£17,500
Guadagno Netto*	£37,800	£70,000	£108,500	£147,000	£182,000
NOI**	54%	100%	155%	210%	260%
NOI Annuale*	10.80%	10.00%	10.33%	10.50%	10.40%

* Al netto dei costi di gestione ed al lordo delle spese di acquisto, imposte e spese fiscali.

**NOI = Net Operating Income = Reddito Operativo Netto

Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni

newsletter@adessopartners.com

+41 (0)91 220 73 73