

Casa di Cura (RSA) Rosemary Hill: ROI 10.5% annuo assicurato per 20 anni



Location: Liverpool, Inghilterra

No. unità: 36 camere (un 15%-20% delle camere rimarranno di proprietà del venditore)

No. Piani: 3

Arredamento: incluso

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

La RSA non verrà chiusa ma sarà rinnovata gradualmente nell'arco di 24 mesi, permettendo al gestore di continuare a percepire reddito da pazienti in loco.

Tipologia di Residenti:

Si prevede che approssimativamente 80% dei residenti sarà fornito e finanziato dalle autorità locali prevedendo con tariffe medie di c.a. £461 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 come 'Buona' nel complesso con un rating 'Buono' su tutte le linee chiave di indagine.

La Proprietà:

Rigogliosi giardini circondano la proprietà a sud-est e sud-ovest fornendo un ampio spazio all'aperto con panchine e aiuole che i residenti possono godere nei mesi estivi. Ci sono vari saloni, sale da pranzo e aree comuni in tutta la struttura in cui i residenti possono degustare i pasti e svolgere attività previste all'interno della RSA. Essendo costruita appositamente su 3 piani, la RSA Rosemary Hill fornisce assistenza sanitaria di qualità con i giusti rapporti di personale a disposizione presso la struttura.

Collegamenti di Trasporto:

La RSA Rosemary Hill beneficia dell'essere situata all'interno di una zona densamente popolata con buoni collegamenti di trasporto, che ospita i residenti locali e permette un facile accesso alle famiglie e al personale. La stazione ferroviaria più vicina è ad appena un miglio e mezzo di distanza, il che assicura servizi regolari da e per Liverpool e le città circostanti.

INVESTIMENTO

ROI: fino all'10,5% annuale assicurato al netto da costi di gestione

Prezzo: £70,000

Rendita annuale:

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

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

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

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				
Periodo Anni	1-5	6-10	11-15	16-20	21-25
Anno Esercizio Opzione Rivendita		10	15	20	25
Opzione Rivendita		115%	120%	125%	125%
Prezzo Rivendita		£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 Periodo	£28,000	£31,500	£35,000	£35,000	£35,000
Reddito Locazione Totale	£28,000	£59,500	£94,500	£129,500	£164,500
Plusvalenza	£-	£10,500	£14,000	£17,500	£17,500
Guadagno Netto	£28,000	£70,000	£108,500	£147,000	£182,000
ROI*	40%	100%	155%	210%	260%
ROI Annuale*	8%	10%	10.33%	10.50%	10.40%

SERVIZI OFFERTI AI CLIENTI CON ASSISTENZA PRE E POST- VENDITA SIA IN ITALIA SIA IN UK

1. Organizzazione ed accompagnamento durante **viaggio d'ispezione** qualora sia richiesto
2. **Consulente finanziario e consulenza fiscale gratuita** dopo il pagamento delle spese amministrative
3. **Broker per cambio valuta** per ridurre i costi nel cambio valuta euro sterlina (per l'acquisto dell'immobile) e nel cambio valuta sterlina euro (per l'affitto percepito)
4. **Registrazione presso il fisco** in UK per evitare una ritenuta d'imposta del 20% sull'affitto percepito
5. Contabile a Londra per la **dichiarazione dei redditi immobiliari in UK**
6. Commercialisti per la **dichiarazione dei redditi in Italia** derivanti da immobili detenuti all'estero oltre al pagamento dell'IVIE e per consigli fiscali "ad hoc"
7. **Apertura società in UK** e servizi di direttore in UK qualora sia opportuno, per minimizzare l'impatto fiscale
8. **Traduzioni di cortesia gratuite** dei documenti di ingaggio degli avvocati inglesi e della relazione legale precontrattuale rispetto all'immobile che si acquista
9. Assistenza di avvocati inglesi per il pagamento delle **spese di registrazione dell'immobile e dell'imposta di bollo** qualora si applichi all'acquisto (non si paga imposta di bollo per acquisti di immobili commerciali di valore inferiore a £150.000).
10. **Consulenza legale gratuita per clienti** che acquistano determinati progetti alberghieri e completano l'acquisto entro 28 giorni dalla prenotazione
11. **Apertura conto corrente estero** (UK, USA, Malta) qualora fosse richiesto
12. **Broker per mutui in Inghilterra** per acquisti di immobili residenziali

PERCHÉ INVESTIRE IN RESIDENZE SANITARIE ASSISTITE?

Una Popolazione Anziana

Stime dell'Ufficio per le Statistiche Nazionali (Office for National Statistics – ONS) prevedono che: 1 persona su 4 avrà oltre 65 anni entro il 2050, un incremento del 56% rispetto al 2012; 8 milioni persone avranno oltre 80 anni entro lo stesso anno.

Crescente Domanda per Assistenza di Qualità

La domanda per assistenza sanitaria per anziani è in crescita. 1,5 milioni di ultra 85enni incrementeranno ad oltre 3,4 milioni nei prossimi 23 anni (Office for National Statistics 2015) e la domanda per servizi di assistenza sanitaria supererà l'offerta. L'assistenza sanitaria per anziani genera ogni anno £14,5 miliardi per l'economia britannica e la domanda per tali servizi dovrebbe crescere esponenzialmente nei prossimi anni (AMA Research Ltd)

Necessità di Assistenza per la Demenza Senile

Ad oggi, ci sono oltre 850.000 persone afflitte da demenza senile e questa cifra dovrebbe aumentare fino a oltre 1,1 milioni entro il 2025 e fino ad oltre 2 milioni entro il 2051 (Alzheimer's Society). 1,2 milioni di persone dovrebbero essere afflitte da demenza in Inghilterra e Galles entro il 2040, un aumento del 50% rispetto agli attuali 800.000 (British Medical Journal – BMJ 2017;358: j2856)

Tariffe in Crescita

La tariffa media annuale per una stanza in una RSA infermieristica è di £39.300 e si prevede entro il 2035 un incremento a £69.500. Le previsioni di crescita del settore dovrebbero essere particolarmente indirizzate verso le RSA infermieristiche che richiedono un numero sempre più elevato di personale qualificato e, di conseguenza, tariffe settimanali più elevate.

Contributi governativi

Il governo britannico ha annunciato un supplemento di £2 miliardi di finanziamento per l'assistenza sociale nei prossimi 3 anni (Finanziaria 2017). Inoltre c.a. l'80% dei residenti della RSA saranno forniti dalle autorità locali (local authorities), l'equivalente dei comuni in Italia, e questi ultimi pagheranno le tariffe dei residenti che forniscono al gestore della RSA.

Key Performance Indicators (KPIs) – Indicatori Chiave di Prestazioni

Il tasso di occupazione medio per RSA si attesta attorno al 90% e il margine di profitto lordo attorno al 25% anche se un terzo di RSA raggiungono margini superiori al 30%.

Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni

newsletter@adessopartners.com

+41 (0)91 220 73 73

adessopartners[®]

INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE