



Casa di cura di lusso in località turistica

Casa di Riposo Torquay



adesso **partners**[®]

INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

Casa di Cura, Torquay, Devon

Esterno dell'immobile



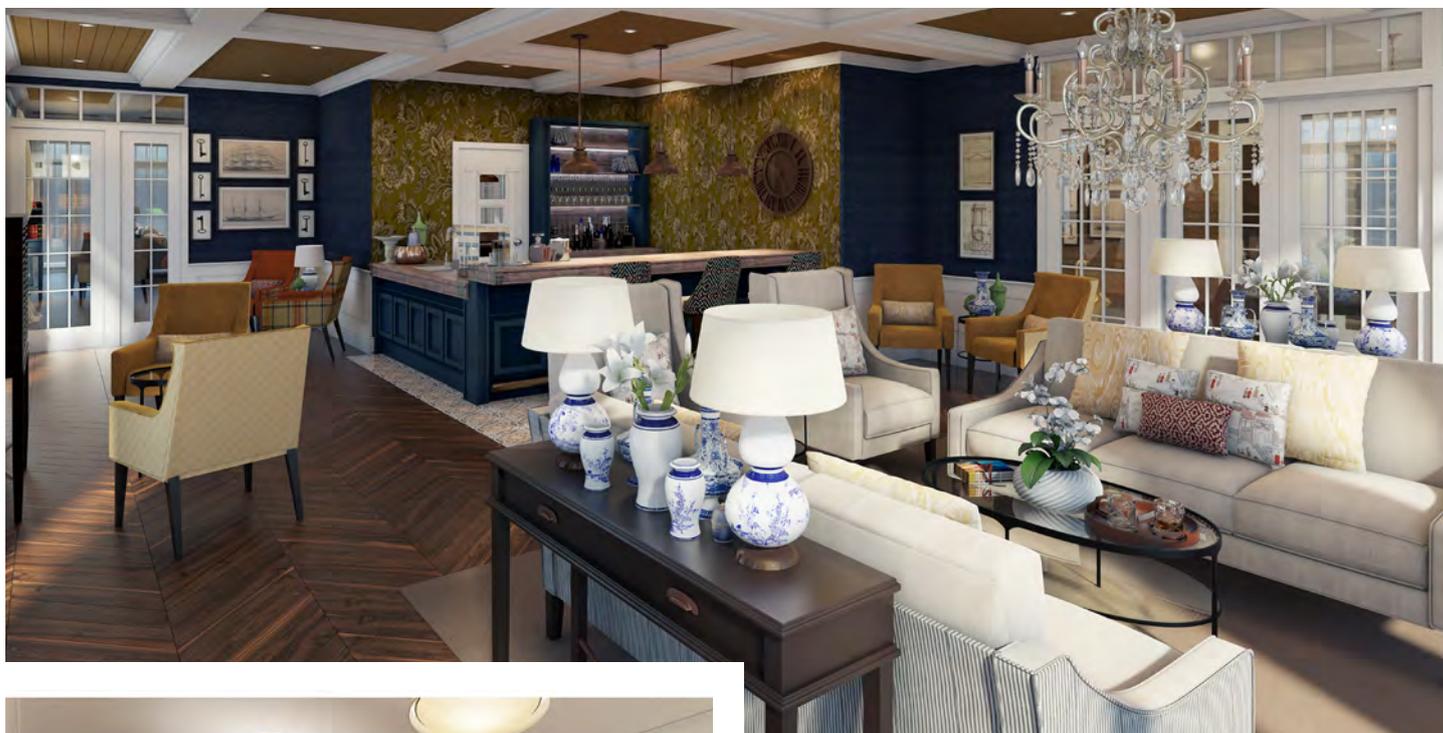
SIAMO lieti di annunciare il secondo progetto di casa di cura del 2018, situato nel cuore della Riviera Inglese.

Questo albergo verrà trasformato in una casa di cura di lusso con 42 monolocali per ospitare residenti sia a lungo sia a breve termine, con la possibilità di accedere a pacchetti di assistenza sanitaria residenziale professionale 24 ore su 24, 7 giorni su 7.

Situata a Torquay, nota come la Riviera Inglese, la struttura si trova ad appena 10 minuti a piedi dal lungomare, dai negozi e dal centro cittadino. La casa di riposo offrirà una raffinata cucina oltre a bar, cinema, parrucchiere, salone di bellezza e SPA con piscina riscaldata e palestra. I residenti avranno anche accesso a grandi giardini in una location riservata ed appartata.



Piani di sviluppo 2018



Nel corso del 2018, l'albergo sarà trasformato in una lussuosa casa di riposo costituita da 42 monolocali.

Avvalendosi della propria società di sviluppo e un esperto team di consulenti e maestranze specializzate, si darà corso ad importanti ristrutturazioni e rinnovamenti all'interno per convertire le camere esistenti in monolocali di lusso.

I monolocali completamente arredati saranno completati con vivaci progetti di interior design, che includono arredi di lusso, oltreché tessuti, stampe ed accessori che creano spazi abitativi veramente unici pensati per residenti anziani.

La nuova casa di cura vanterà una serie di eleganti aree comuni ove poter degustare pietanze raffinate oltreché rilassarsi e socializzare.



La Marina di Torquay, popolare tra i turisti

La Riviera Inglese

La Riviera Inglese si estende per 22 miglia lungo la stupenda costa del South Devon dove località balneari, insenature rocciose, pittoreschi villaggi e clima caldo, ne fanno una delle migliori località turistiche del Regno Unito.

Torquay, oltre a Paignton, Babbacombe e Brixham, sono le quattro località della Riviera e sono nel loro insieme note come "Torbay". Ognuna ha il suo particolare fascino e una personalità unica.

La bellissima costa comprende 20 spiagge e calette ed ha la più alta concentrazione di spiagge con Bandiera Blu d'Inghilterra. Il percorso di 20 miglia lungo la costa fa parte del South West Coast Path (Sentiero della Costa del Sud Ovest) ed è costellato da moltissimi sentieri e bellissime riserve naturali.

Celebre da secoli per il suo microclima straordinariamente caldo, la Riviera Inglese non smentisce mai questa sua reputazione con la calda atmosfera ed il fogliame verdeggianti proprio di un resort sub tropicale.

La persona residente più famosa della zona è stata senza alcun dubbio Agatha Christie, la scrittrice più pubblicata di tutti i tempi. Oltre 2 miliardi dei suoi libri sono stati venduti e l'Agatha Christie Mile di Torquay, l'Agatha Christie Gallery e Greenway - la sua casa lungo il fiume South Devon fanno sì che l'area sia una meta molto apprezzata da seguaci di tutto il mondo.

Il ricco patrimonio geologico, storico e culturale della Riviera Inglese è stato riconosciuto nel 2007, quando è diventato un Geoparco dell'UNESCO, ossia un sito di importanza geologica internazionale. Con una costa disseminata di 20 spiagge e insenature, Torbay ha la più alta concentrazione di spiagge con Bandiera Blu in Inghilterra.

La colorita Brixham



Molo Turistico Vittoriano di Paignton



Servizi

(soggetto a proposte progettuali finali)

Nelle vicinanze Cockington Court e giardini



SPA, compresa la piscina



Sala cinema multimediale



Parrucchiere e salone di bellezza



Babbacombe Beach



Esperienza culinaria raffinata



Reddito da locazione ricavato acquistando un monolocale

Gli investitori potranno acquistare la piena proprietà in forma “leashold” dei singoli monolocali all'interno del progetto con uno sconto del 30%. Al rogito, gli acquirenti potranno scegliere una delle tre seguenti modalità per ricevere il loro reddito:

Opzione 1: Acquisto per locazione

Si ricevono redditi da locazione in base al tasso di occupazione e alle tariffe di mercato del monolocale, con rimborso all'acquirente da parte del venditore¹ al momento del rogito al fine di remunerare l'acquirente per il mancato affitto durante il periodo dei lavori di ristrutturazione. Il reddito sarà pagato quando il monolocale verrà occupato²

Opzione 2: Acquisto per rendita assicurata³

Si riceve un 10% annuo di rendita assicurata, rispetto al prezzo d'acquisto che sarà pagata mensilmente. Con quest'opzione la rendita percepita non dipende dall'occupazione del monolocale acquistato come nell'Opzione 1. Anche in questo caso, come nell'Opzione 1, si applica un rimborso del venditore al momento del rogito¹ ma la società di gestione detraerà da tale rimborso un'una tantum⁴ e solo al primo anno pari al 25% della rendita annua + VAT per coprire le spese legali, amministrative e di manutenzione; pertanto l'acquirente non riceverà un rimborso al momento del rogito.

Opzione 3: Acquisto per uso personale⁵

L'acquirente potrà scegliere di pagare il prezzo di mercato (non comprensivo dello sconto del 30%) per il monolocale sia per uso proprio sia per un membro della famiglia (si applicano i Termini & Condizioni e criteri di ammissibilità).

Gli acquirenti possono scegliere di passare tra queste opzioni in qualsiasi momento 3, 4 (si applicano i Termini & Condizioni).

¹ Il rimborso del venditore sarà pari al 3% del prezzo di acquisto del monolocale (ad esempio £2,098,50 su un prezzo di acquisto di £69,950);

² Tale opzione potrebbe offrire il più alto ritorno sull'investimento ROI, ma sarà soggetto alle variazioni in tasso di occupazione del monolocale acquistato;

³ L'acquirente potrà recedere dal contratto con la società di gestione dando un preavviso di sei mesi. Se la risoluzione avviene entro i primi 12 mesi del contratto, verrà addebitata una penale del 25% della rendita assicurata;

⁴ Questa una tantum (+IVA) sarà versata alla società di gestione dal rimborso del venditore;

⁵ Un'acquirente che passasse dall'Opzione 1 o Opzione 2 all'Opzione 3 pagherà la differenza tra il prezzo di acquisto scontato del 30% e l'intero prezzo di mercato del monolocale.



Esempi di Rendite redditi

(Si prega di notare che i prezzi per la casa di cura sono compresi tra £79,400 e £99,400. I prezzi riportati di seguito sono i prezzi medi in tutto il gruppo)

Opzione 1: Acquisto per locazione

Si riceve il reddito da locazione in base all'occupazione del monolocale

Si acquista un monolocale con il 30% di sconto per:

£89,950



Si riceve un reddito annuo di locazione fino a¹:

£12,850

(e si riceve il proprio reddito da locazione in base al suo prezzo di mercato totale di **£128,500**)

(Pagamento mensile = **£1,070.33**)

Compreso il rimborso del venditore di **£2,698.50** al rogito

¹ Avvertimento: i dati relativi alla rendita ipotizzano un tasso di occupazione annuo del 100% del monolocale. I rendimenti potrebbero variare a seconda dei livelli di occupazione effettivi, in particolare nei primi mesi di attività della struttura.

² Pagamenti trimestrali disponibili su richiesta

ROI: fino al 14%¹

Opzione 2: Acquisto per rendita assicurata

Si riceve un reddito fisso mensile tramite una società di gestione del leasing

Si acquista un monolocale con il 30% di sconto per:

£89,950



Si riceve una rendita fissa annua dalla società di gestione di:

£8,995

La società di gestione detrae un una tantum di **£2,248.75 (+IVA) = £2,698.50** dal rimborso del venditore dello sviluppatore (**£2,698.50**)

(pagamento mensile = **£745.83**)^{2,3}

Compreso il rimborso del venditore di **£2,698.50** al rogito

¹ Il contratto con la società di gestione può essere risolto in qualsiasi momento con un preavviso di sei mesi, pagando una quota per la rescissione anticipata entro i primi 12 mesi del contratto equivalente al 25% della rendita assicurata

² Pagamenti trimestrali disponibili su richiesta

³ Tutti i pagamenti vengono effettuati in £GBP

**ROI: 10% annuale
rispetto al prezzo
d'acquisto assicurato**

Un semplice processo d'acquisto in tre fasi

1 Acquistare un monocale

- Prezzi scontati a partire da **£69,950**
- Deposito di prenotazione **£2,000** per monocale
- Si paga il saldo e le spese legali al rogito (entro 6/8 settimane dalla prenotazione)

2 Usufruire di un investimento completamente gestito

- Si riceve il reddito da locazione mensilmente sul proprio conto bancario a partire da 14 giorni dopo il rogito
- ... oppure si opta per la rendita assicurata che viene pagata mensilmente
- Tutti i monocali sono all'interno di una struttura di lusso a 5 stelle con servizi di assistenza residenziale forniti da una società di gestione con provata esperienza ed autorizzata dalla CQC (Care Quality Commission – l'ente nazionale indipendente che regola, ispeziona e controlla tutti i servizi sanitari e sociali in Inghilterra)

3 Strategia d'uscita dall'investimento con opzione di rivendita

Anno di Rivendita	Plusvalenza
5 o 6	10%,
7 o 8	15%,
9	20%
10	25%

Planimetrie

Tutti i monocali avranno bagni privati stile "wet room" (la doccia non è separata e l'acqua cade e defluisce attraverso un foro nel pavimento)

Piano Terra
Superficie Interna - c.a. 1.220 m²



Primo Piano
Superficie Interna - c.a. 740 m²





adessopartners[®]

INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

newsletter@adessopartners.com - www.adessopartners.com

tel. +41 (0)91 220 73 73

Contattateci per ulteriori informazioni o per
organizzare un viaggio d'ispezione.