



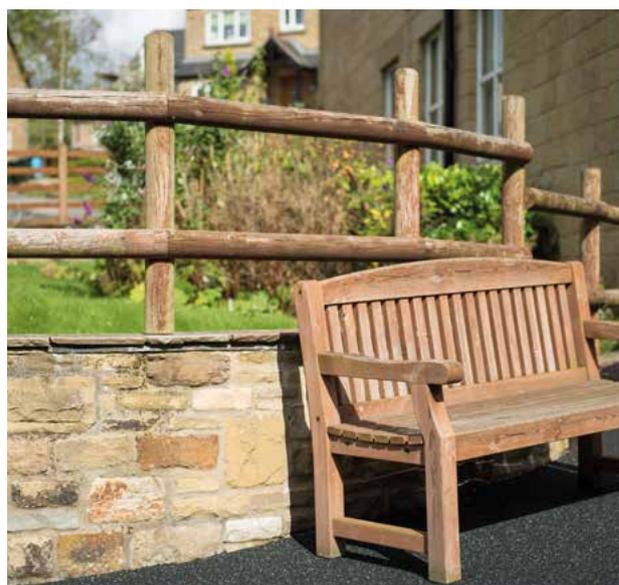

GRAMONT
HOUSE

**Incrementa il rendimento del tuo
portafoglio acquistando una
Residenza Sanitaria Assistita
(RSA) operativa in Inghilterra.**

adessopartners[®]
INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

Trust Trust
your nominee partner

RSA Gramont House



Gramont House rappresenta un'opportunità ideale d'investimento nel mercato delle residenze sanitarie assistite del Regno Unito.

La struttura è caratterizzata da una forte componente etica, sostenibile, progettata per rispondere al crescente bisogno di servizi di assistenza di elevato livello qualitativo.

Situata nell'affascinante e ricca cittadina di Bingley, nel cuore del West Yorkshire, Gramont House è una casa di cura già operativa nel Regno Unito.

La struttura dispone di 85 camere, ognuna dotata di bagno privato, e sarà ristrutturata progressivamente nei prossimi anni in una RSA di alta qualità per l'assistenza di chi soffre di demenza senile, attirando l'attenzione e l'interesse sia dei potenziali clienti privati, sia di quelli pubblici.

Il centro di Bingley è facilmente raggiungibile a piedi dalla struttura; questa città di mercato offre ai propri visitatori un'ampia gamma di attrattive locali e ottimi trasporti pubblici.

Posta in prossimità delle colline che contraddistinguono la regione del West Yorkshire, Bingley è celebre per il patrimonio ortense e da più di 100 anni ospita Il Bingley Flower Show. Situata in prossimità d'importanti città quali Leeds, Skipton e Harrogate, Gramont soddisfa la crescente richiesta da pazienti che soffrono di demenza senile.

Questa struttura offrirà un'eccellente qualità di servizio assicurando elevati tassi di occupazione e il successo operativo a lungo termine, grazie alle sinergie e alla visione comune che unisce l'attività svolta dalla società che ristruttura la RSA, e dal gestore RSA.

Gramont House vi offre l'occasione di acquistare un immobile commerciale a reddito completamente gestito. Questo investimento etico consentirà, a chi ha bisogno di cure e assistenza, di beneficiare di eccezionali strutture e servizio. Il vostro investimento apporterà un contributo positivo per la comunità locale, assicurando un'ottimo rendimento a lungo termine.

Un modello di vendita unico

Gramont House rappresenta un'investimento immobiliare completamente gestito, assicura un elevato rendimento e ha un impatto positivo e diretto sulle vite di pazienti che necessitano di un'assistenza sanitaria accessibile e di qualità.

Il modello di vendita è stato ideato considerando anche i solleciti dell'autorità garante del settore delle RSA. Questo investimento etico è facilmente sostenibile a lungo termine e bilancia attentamente le esigenze di tutte le parti (venditore, autorità garante, residenti e acquirenti).

Questa opportunità "buy-to-let" (acquisto per locazione) offre un reddito annuale da locazione di c.a. 8% del prezzo d'acquisto. In base alla strategia di uscita, l'acquirente potrà esercitare un'opzione di rivendita al venditore fino al 125% del prezzo d'acquisto ottenendo un rendimento complessivo (ROI) fino al 225% del prezzo d'acquisto.

L'acquirente avrà a disposizione quattro strategie di uscita assicurate, offrendo il massimo della flessibilità, premiando l'impegno a lungo termine, aumentando i rendimenti complessivi e permettendo un funzionamento efficiente e stabile della RSA.

Acquistando un camera nella Gramont House, si potrà beneficiare di un reddito da locazione annuale e si riceverà la prima rata entro 28 giorni dalla data del rogito (exchange of contracts). In alternativa, si potrà anche detrarre la prima rata direttamente dal prezzo di acquisto, riducendo l'esborso da £75.000 a £69.000. Dal secondo anno in poi le rendite sono pagate annualmente in via posticipata alla fine dell'anno.

Sommario

- Un investimento redditizio e completamente gestito
- Un'immobile commerciale con locazione assicurata
- Un modello di business sostenibile
- L'opzione di 4 strategie di uscita e 2 modalità di acquisto
- Struttura sanitaria già operativa
- RSA sottoposta a graduale opera di rifacimento.

RENDITA ASSICURATA E 4 STRATEGIE DI USCITA

Rendita' d'affitto

8%
annuale
per 25 anni

Struttura

85
camere

Prezzo d'acquisto

£75,000

ROI fino a

225%

Opzione di riacquisto del venditore al 125% del prezzo

Acquisto della piena proprietà "leasehold"

Titolo di proprietà registrato

Gramont House rappresenta un investimento immobiliare completamente gestito, assicura un elevato rendimento e ha un impatto positivo e diretto sulle vite di pazienti che necessitano di un'assistenza sanitaria accessibile e di qualità.

Opportunità nel settore delle Residenze Sanitarie Assistite nel Regno Unito

Il Regno Unito presenta una crescente domanda sia di servizi sanitari di elevata qualità ed economicamente accessibili sia di residenze sanitarie assistite per soddisfare le esigenze di una popolazione in continua crescita e in continuo invecchiamento.



La popolazione del Regno Unito sta invecchiando e il settore per l'assistenza agli anziani, finanziato principalmente dal governo, genera ogni anno ben 14,5 miliardi di sterline per l'economia del Regno Unito (dati dell'AMA Research Ltd).

Si prevede che questo giro d'affari incrementerà; le stime dell'Ufficio Statistico Nazionale (www.ons.gov.uk) indicano che ben una persona su quattro avrà un'età pari o superiore ai 65 anni entro il 2050, prevedendo un incremento del 56,3% degli ultra sessantacinquenni dal 2012 al 2050. Nello stesso anno, un totale di 8 milioni di persone avrà più di 80 anni.

Per iniziare a soddisfare una domanda di queste proporzioni, il governo del Regno Unito si è impegnato a trasferire fin dall'inizio del 2015 l'ingente cifra di 3,8 miliardi di sterline al NHS (National Health Service) per il finanziamento dei servizi sanitari e di assistenza. Attualmente si stanno prendendo decisioni chiave a livello locale, per fornire una maggiore efficienza attraverso servizi più integrati per gli anziani e le persone disabili (Age UK).

Il finanziamento e la fornitura di assistenza sociale è sottoposta a intense pressioni nel Regno Unito e in questo contesto il venditore s'inserisce offrendo un servizio e una soluzione nuova e innovativa.

Con la diminuzione dell'offerta di RSA e le forti pressioni cui sono sottoposti sia proprietari sia gestori di queste strutture, i vecchi modelli operativi di fornitura di servizi RSA tramite finanziamenti, non sono più percorribili.

L'acquisto assumerebbe una dimensione etica in quanto contribuirebbe a fornire assistenza sanitaria a persone bisognose che beneficerebbero di strutture e servizi eccellenti.

Aspetti chiave



**£14.5
MILIARDI**

La popolazione sta invecchiando ed il settore genera ogni anno ben £14,5 miliardi per l'economia del Regno Unito (dati dell'AMA Research Ltd).



**ETÀ 65+
ENTRO IL
2050**

Una persona su quattro avrà un'età pari o superiore ai 65 anni entro il 2050, prevedendo un incremento del 56,3% degli ultra sessantacinquenni dal 2012 (www.ong.gov.uk).

**£3.8
MILIARDI**



Il governo del Regno Unito si è impegnato a trasferire fin dall'inizio del 2015 l'ingente cifra di 3,8 miliardi di sterline al NHS (National Health Service) per il finanziamento dei servizi sanitari e di assistenza.



**Forti
Pressioni**

Il finanziamento e la fornitura di assistenza sociale è sottoposta a intense pressioni nel Regno Unito.



**Domanda
& Offerta**

L'acquisto contribuirebbe a ridurre il deficit di RSA ed a fornire assistenza sanitaria a persone bisognose che beneficerebbero di strutture e servizi eccellenti.

Dettagli dell'acquisto



| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Prezzo d'acquisto | £75,000 |
| Deposito | £500 |
| Saldo | £74,500 |
| Periodo pagamento rendite | 25 years |
| Rendita | 8% |
| Reddito da locazione annuo | £6,000 |

Acquistando un camera nella Gramont House, potrete beneficiare di un reddito da locazione annuale e riceverete la prima rata entro 28 giorni dalla data del rogito (exchange of contracts). In alternativa, potrete anche detrarre la prima rata direttamente dal prezzo di acquisto, riducendo l'esborso da £75.000 a £69.000. Dal secondo anno in poi le rendite sono pagate annualmente in via posticipata alla fine dell'anno.

Per ottenere ulteriori informazioni sulla trattativa commerciale in oggetto v'invitiamo a contattare il vostro agente di vendita.

| Anno | Reddito da locazione (c.a. 8%) |
|---------------|--------------------------------|
| 1 - 25 | (circa 8%) £6,000 pa |
| Totale | £150,000 |

4 Strategie di uscita

Il venditore è in grado di offrire 4 diverse strategie di uscita, assicurando la massima flessibilità per investitori:

| | Year 10 | Year 15 | Year 20 | Year 25 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Opzione di rivendita | 115% | 120% | 125% | 125% |
| Valore della rivendita | £86,250 | £90,000 | £93,750 | £93,750 |
| Reddito totale da locazione | £60,000 | £90,000 | £120,000 | £150,000 |
| Rendimento totale | £146,250 | £180,000 | £213,750 | £243,750 |
| Guadagno netto | £71,250 | £105,000 | £138,750 | £168,750 |
| ROI | 95% | 140% | 185% | 225% |

Esempio calcolo ROI rivendita a 15 anni

Prezzo d'acquisto = £ 75.000 x 8% = £ 6.000 x 15 anni = £ 90.000

Rivendita all'Anno 15 = £ 90.000 (120%)

ROI = (prezzo di rivendita £90.000 + reddito totale da locazione £90.000 - prezzo di acquisto £75.000) ÷ prezzo d'acquisto £75.000 = 140%

ROI: Return on investment.

- Durante l'anno della scadenza prevista per esercitare ogni opzione di rivendita, l'acquirente potrà esercitare la rispettiva opzione e il venditore avrà l'obbligo di riacquistare l'immobile nei tempi e secondo le plusvalenze. Il venditore contatterà gli acquirenti con un anticipo di 2 anni rispetto ad ogni opzione di rivendita, durante il quale i medesimi avranno 6 mesi per rispondere e decidere se esercitare l'opzione di rivendita.
- Sarà possibile rivendere l'immobile sul libero mercato in qualsiasi momento.
- Qualora il venditore dovesse decidere di rivendere l'immobile a terze parti, all'investitore sarebbe corrisposto il 125% del prezzo di acquisto dell'immobile.

Il processo di acquisto



- 1** Dopo la consulenza iniziale, il cliente riceverà il modulo di prenotazione da compilare e restituire firmato, contestualmente dovrà effettuare il pagamento di £500 (deducibili dal prezzo di acquisto) per bloccare l'immobile, e il pagamento di £600 (non deducibili dal prezzo di acquisto) come spese amministrative.

Entro due giorni lavorativi dall'invio del modulo di prenotazione, l'acquirente dovrà inviare via mail i seguenti documenti: copia del passaporto e copia di due bollette con indicato l'indirizzo di residenza del cliente (queste ultime devono risalire a non più di tre mesi prima).

- 2** Non appena i due pagamenti effettuati dal cliente saranno ricevuti, l'avvocato dell'acquirente preparerà i contratti necessari per l'acquisto dell'unità prescelta.
- 3** I contratti dovranno essere riconsegnati all'avvocato dell'acquirente debitamente firmati unitamente al pagamento del saldo presso il conto clienti dell'avvocato dell'acquirente, in modo da dar luogo all'operazione di "Exchange of Contracts" (scambio di contratti tra le parti).
- 4** Una volta completate le fasi precedenti, si eseguirà il vero e proprio acquisto ("Completion") dell'immobile entro 4-6 settimane dalla data di prenotazione del medesimo.

Successivamente i documenti saranno inviati al "Land Registry" per procedere all'iscrizione presso i pubblici registri. Considerando che si tratta della creazione di un titolo di proprietà ex-novo, questo processo potrebbe durare vari mesi.

Accordo di leaseback



Un acquisto per locazione d'immobile commerciale completamente gestito, con una scelta di 4 strategie di uscita per la massima flessibilità.

Un acquisto per locazione d'immobile commerciale completamente gestito, con una scelta di 4 strategie di uscita per la massima flessibilità.

Il "leaseback" nella fattispecie è una transazione finanziaria nella quale il venditore prende in locazione dall'acquirente il bene ceduto (pagando delle rendite periodiche) e lo affida alla gestione del gestore che si assume la totale responsabilità legata alla gestione della stanza ed ai costi associati ad essa.

L'acquirente non dovrà quindi preoccuparsi delle spese di gestione mensili, manutenzioni, ristrutturazioni, né di qualsiasi problema riguardante gli inquilini o gli eventuali periodi di sfritto che implicherebbero una perdita di guadagno. Questa opportunità d'investimento offre all'acquirente un bene che genera una rendita senza le preoccupazioni, i costi e le perdite di tempo solitamente associate alla gestione di immobili.



adessopartners[®]

INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

NON ESITATE A CONTATTARCI PER ULTERIORI INFORMAZIONI....

newsletter@adessopartners.com - www.adessopartners.com

tel. +41 (0)91 220 73 73



Informazioni corrette al momento della pubblicazione, E&OE. Si riserva il diritto di modificare le informazioni senza preavviso. © Copyright 2016 Tutti i diritti riservati.