



ADDINGTON
HALL



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

RSA Addington Hall



adessopartners®

INTEGRATED SERVICES IN REAL ESTATE

Addington Hall, rappresenta un'opportunità ideale di investimento nel mercato delle residenze sanitarie assistite (RSA), strutture costruite appositamente per rispondere al crescente bisogno di servizi di assistenza di elevato livello qualitativo.

Addington Hall è una casa di cura ubicata nelle vicinanze della cittadina di Huyton, contea di Merseyside, nel Nord Ovest del Regno Unito. Situada in una zona residenziale ben sviluppata, nelle vicinanze delle principali infrastrutture e strutture ricreative della città, questa RSA è un moderno edificio a due piani posto su un'area edificabile di 2,5 acri e circondata da giardini decorativi e da aree parcheggi.

La struttura dispone di 114 camere singole, ognuna dotata di bagno privato e sarà in grado di offrire sia ai potenziali clienti privati, sia a quelli pubblici una vasta gamma di servizi sanitari di elevata qualità. Nel 2010 questa RSA è stata sottoposta ad un'importante opera di ristrutturazione del valore pari a £1 milioni e, prossimamente, potrà beneficiare di un'ulteriore rifacimento.

Vi offriamo l'occasione di acquistare un immobile commerciale a reddito e completamente gestito.

Il vostro investimento velocizzerà l'implementazione dei miglioramenti operativi necessari e contribuirà alla realizzazione di strutture pulite, sicure ed accoglienti e di eccezionali servizi di assistenza.

Addington Hall è ubicata in una posizione ideale, a una distanza di 1,5 miglia dal centro cittadino di Huyton e a 7 miglia ad est dal centro di Liverpool. Ad una distanza di 29 miglia ad ovest della struttura si trova la città di Manchester e a 28 miglia a nord vi è la cittadina storica di Chester. Addington Hall è posizionata anche in prossimità delle due cittadine di St. Helens e Warrington. Huyton dispone di collegamenti di trasporto eccellenti ed è situata nelle vicinanze delle due autostrade M57 e M62. La stazione ferroviaria della città offre collegamenti regolari con la compagnia di trasporti Northern Services per e da Liverpool, St. Helens, Wigan e Manchester. Huyton, inoltre, dista 10 miglia a nord dall'Aeroporto John Lennon di Liverpool e 31 miglia ad ovest dall'Aeroporto di Manchester.

Huyton è una cittadina di 33.193 abitanti (Ufficio Statistico Nazionale) e fa parte dell'Area Urbana di Liverpool che conta una popolazione di 864.122 abitanti (Censimento del 2011). L'area vanta un vasto e fiero patrimonio culturale e presenta numerosi legami con la band musicale dei Beatles – i quattro ragazzi di Liverpool suonarono in numerosi occasioni in questa zona durante i loro primi anni di formazione. Qui sono nate anche molte celebrità del mondo dello sport come, ad esempio, il calciatore della squadra nazionale inglese e del Liverpool Steven Gerrard.

Un modello di vendita unico

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 una camera nella Addington Hall, 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 £65.000 a £59.800. 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 nel Regno Unito con locazione assicurata
- Un modello di business sostenibile
- L'opzione di 4 strategie di uscita e 2 modalità di acquisto
- La RSA è attualmente operativa e sarà sottoposta a una graduale opera di rifacimento.

ACQUISTO CON LOCAZIONE ASSICURATA E 4 STRATEGIE DI USCITA

Reddito da locazione

8%

All'anno per 25 anni

Struttura

114

posti letto

Prezzo di acquisto

£65K

ROI fino a

225%

Opzione di riacquisto del venditore al 125% del prezzo d'acquisto durante la durata dell'investimento

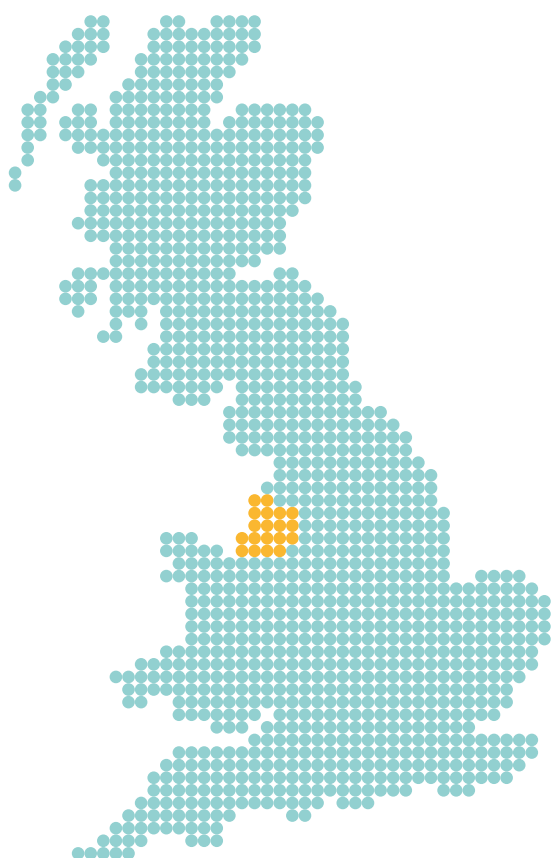
Acquisto della piena proprietà leasehold per la durata di 125 anni

Titolo di proprietà registrato presso la conservatoria immobiliare nel Regno Unito

Un investimento immobiliare completamente gestito, che 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.

La domanda per residenze sanitarie assistite (RSA) nella zona del Merseyside

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 cittadina di Huyton, come il resto del Regno Unito, registra una popolazione in continuo invecchiamento e una crescente domanda per RSA di qualità.

Nel 2016, 126.415 persone di età pari o superiore ai 65 anni risiedevano a 15 minuti da Addington Hall e si prevede un incremento dell'8,6% nel 2021 (137.345 persone) e del 20% nel 2021 (151.800 persone).

Oggi 265.189 persone di età pari o superiore ai 65 anni risiedono a 25 minuti da Addington Hall di cui 73.568 sono pensionati residenti nel raggio di 15 minuti dalla RSA.

Si stima che la disponibilità di camere RSA nel raggio di 15 minuti da Addington Hall sia una ogni 21 residenti ultrasessantacinquenni.

L'aumento demografico a Merseyside porterà ad un incremento dei casi di demenza senile. Uno studio recente² attesta che nel 2013, 4.883 persone soffrivano di demenza in area limitrofe di Liverpool e che questa cifra aumenterà a 5.407 persone nel 2021.

Stime dell'Ufficio Statistico Nazionale indicano che 1 persona su 4 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.

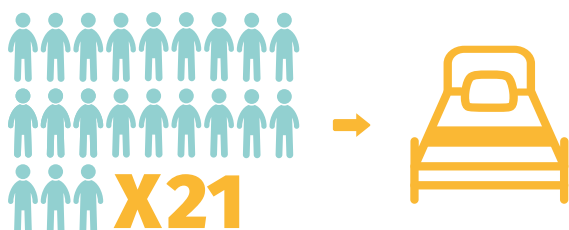
Vi è una riduzione di camere di qualità in RSA britanniche, e conseguentemente a pressioni finanziarie cui sono sottoposte queste strutture, i vecchi modelli di fornitura di servizi RSA tramite finanziamenti non sono più percorribili.

Qualia offre un modello di business innovativo e sostenibile e il vostro acquisto consentirà, ai residenti della RSA, di beneficiare di eccezionali strutture e servizi in ambienti puliti, sicuri ed accoglienti.

Aspetti chiave



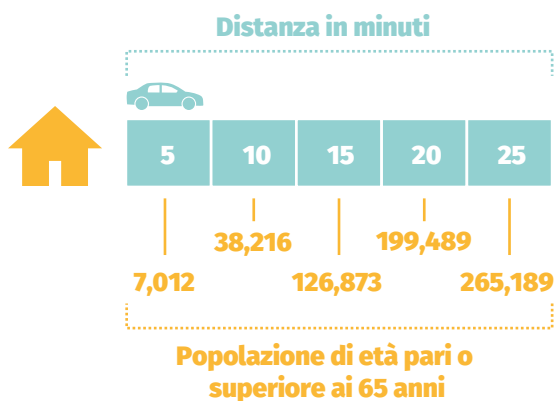
Si prevede un incremento del 20% nei prossimi 10 anni delle persone di età pari o superiore ai 65 anni. **2016:** 126.415, **2021:** 137.345, **2026:** 151.800¹.



Si stima la disponibilità di un solo posto letto ogni 21 persone di età pari o superiore ai 65 anni residenti nella zona¹.



73.568 sono i pensionati residenti nel raggio di 15 minuti dalla RSA Addington Hall¹.



Questo schema mostra il numero di ultra sessantacinquenni residenti ad una distanza di 25 minuti di macchina da Addington Hall¹.

¹ CACI Care Home & Retirement Report 2017

² Liverpool Commissioning Strategy for Dementia 2014-2018

³ ONS

Dettagli dell'acquisto



Prezzo d'acquisto	£65,000
Client cash input	£65,000
Deposito	£500
Saldo	£64,500
Periodo pagamento rendite	25 years
Rendita	8%
Reddito da locazione annuo	£5,200

Anno	Reddito da locazione (c.a 8%)
1 - 25	£5,200 pa
Total	£130,000

Acquistando una camera nella Addington Hall, 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 £65.000 a £59.800. 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.

4 Strategie di Uscita

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

	Anno 10	Anno 15	Anno 20	Year 25
Opzione di rivendita	115%	120%	125%	125%
Valore della rivendita	£74,750	£78,000	£81,250	£81,250
Reddito totale da locazione	£52,000	£78,000	£104,000	£130,000
Rendimento totale	£126,750	£156,000	£185,250	£211,250
Guadagno netto	£61,750	£91,000	£120,250	£146,250
ROI	95%	140%	185%	225%

Esempio calcolo ROI rivendita a 15 anni

Prezzo d'acquisto = £65.000 x 8% = £5.200 x 15 anni = £78.000

Rivendita all'Anno 15 = £78.000 (120%)

ROI = (prezzo di rivendita £78.000 + reddito totale da locazione £78.000 - prezzo di acquisto £65.000) ÷ prezzo d'acquisto £65.000 = 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 stabilite. 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



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).

- 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.
- 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** 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), normalmente entro 28 giorni dalla data di prenotazione del medesimo.
- 4** Una volta completate le fasi precedenti, si eseguirà il vero e proprio acquisto ("Completion") dell'immobile.
- 5** 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

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

newsletter@adessopartners.com

LUGANO - CH Via Pioda 6



**ADDINGTON
HALL**

Informazioni corrette al momento della pubblicazione, E&OE. Si riserva il diritto di modificare le informazioni senza preavviso. © Copyright 2017 Tutti i diritti riservati. AHR01-SOC