



Clarence Grove

---

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

## Presentano: RSA Clarence Grove

*Clarence Grove, , rappresenta un'opportunità ideale di investimento nel mercato delle residenze sanitarie assistite (RSA), per rispondere al crescente bisogno di servizi di assistenza nella zona Metropolitana di Manchester.*

Situato in una piacevole zona residenziale di Greater Manchester, Clarence Grove è una casa di cura aperta ed operativa di elevata qualità che sarà presto gestita da Qualia Care.

L'accogliente struttura dispone di 91 camere singole, tutte con bagno privato. La casa di cura è costituita da quattro "case" separate, circondate da splendidi giardini paesaggistici dotati di area salotto, aiuole rialzate ed una zona sensoriale tranquilla. La struttura offre anche il parcheggio in loco e si trova vicino alle fermate degli autobus locali, ai servizi ed alle autostrade M62 e M66.

Clarence Grove sarà sottoposta ad un programma di ristrutturazione, che migliorerà ulteriormente tutta la struttura valorizzandone il fascino per potenziali residenti autofinanziati o finanziati da autorità locali.

Tale rinnovamento sarà effettuato in maniera molto delicata al fine di disturbare il meno possibile i residenti ed il personale.

Clarence Grove si trova all'interno di una località residenziale di Greater Manchester (popolazione 28.205, censimento del 2011) sita a nord del centro della città di Manchester. La RSA è ubicata in una posizione privilegiata a sud dei pittoreschi Monti Pennini, circondata da gradevoli valli boschive ed alta brughiera a nord e da terreni coltivati a sud.

Il miglioramento della qualità delle strutture di assistenza e la gamma di servizi a Clarence Grove garantirà una sostenibilità a lungo termine ed un successo operativo. Grazie alla visione condivisa del costruttore e del gestore, la struttura trarrà beneficio dalla competenza necessaria per offrire un alto tasso occupazionale e soddisfare la crescente domanda d'assistenza.

Clarence Grove vi offre l'opportunità di acquistare una proprietà immobiliare commerciale senza problemi e totalmente gestita.

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.

Ciò cambierà in maniera positiva la vita degli ospiti dei residenti e della comunità locale, offrendo ad investitori rendite alettanti inoltre un considerevole tornaconto.



# 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 a Clarence Grove, 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.

*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.*



**Prezzo di acquisto**  
£75,000



**Struttura**  
91 camere



**Rendita d'affitto**  
8% per 25 anni



**ROI fino a**  
225%

## 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
- 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
- Operatore esperto che gestisce 7 residenze sanitarie assistite regolate dalla Care Quality Commission
- Rinnovato/ristrutturato da un costruttore specializzato in residenze sanitarie

# Opportunità nel settore delle residenze sanitarie assistite (RSA) nell'area metropolitana di Greater Manchester

*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. Le stime dell'Ufficio Statistico Nazionale 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<sup>1</sup>.

Tale tendenza si riflette nella zona di Greater Manchester che costituisce, con la sua popolazione di 2.8 milioni di abitanti, uno dei più grandi borghi metropolitani del Regno Unito. All'interno di tale popolazione, più di 400,000 residenti sono ultra 65enni, cifra stimata in crescita di circa il 20%, entro il 2021 (del 32% per gli ultra 85enni)<sup>2</sup>.

La maggioranza dei residenti delle RSA residenziali ed infermieristiche è permanente; si stima che un numero considerevole di anziani già residente in RSA possa vivere per 10 o 15 anni ancora. A fronte di una continua

crescita della popolazione anziana e dell'allungamento medio della vita, si prevede una pressione aggiuntiva sui servizi sanitari locali che creerà domanda aggiuntiva per nuove, RSA di elevata qualità e per professionisti del settore altamente qualificati. Si presenta pertanto la necessità di creare nuove strutture, in grado di offrire un servizio di assistenza sanitaria di elevata qualità e gestito al suo interno da un team qualificato di assistenti professionali.

Attualmente, più di 850.000 persone affette da forme di demenza risiedono nel Regno Unito, si prevede un incremento di questa cifra fino a 1.142,677 entro l'anno 2025, superando la popolazione stimata nella città di Birmingham, la seconda città più grande nel Regno Unito. Un ulteriore incremento di questa cifra è previsto entro l'anno 2051, quando questa popolazione supererà i 2 milioni<sup>5</sup>.

Nel nord ovest dell'Inghilterra, circa 90.000 persone soffrono attualmente di demenza, 29.500 di queste vivono a Greater Manchester<sup>3</sup>. Più di 3.000 persone sono state diagnosticate con demenza senile l'anno scorso a Greater Manchester<sup>4</sup>.

Il settore per l'assistenza agli anziani, finanziato principalmente dal governo e dalle autorità locali, genera ogni anno ben £14,5 miliardi per l'economia del Regno Unito, e si prevede un continuo aumento esponenziale nella richiesta di camere in RSA nei prossimi anni<sup>6</sup>.

Il governo britannico ha annunciato ulteriori finanziamenti per un valore di £2 miliardi destinato ai servizi sociali, per i prossimi tre anni<sup>7</sup>.

## Dati fondamentali



400.000 persone della comunità di Greater Manchester hanno più di 65 anni, cifra stimata in crescita del 20% entro il 2021 (del 32% per gli over 85)<sup>2</sup>.



Per gli attuali residenti di RSA si prevede un possibile allungamento della vita per ulteriori 10 o 15 anni, ponendo pressione aggiuntiva sui servizi sanitari locali che creerà domanda aggiuntiva per nuove RSA di elevata qualità.



29.500 persone residenti nella zona metropolitana di Greater Manchester soffrono attualmente di forme di demenza senile<sup>3</sup>. Lo scorso anno ne sono state diagnosticate 3.000<sup>4</sup>.



Attualmente, più di 850.000 persone affette da forme di demenza risiedono nel Regno Unito. Si prevede un incremento di questa cifra fino a 1.142,677 entro l'anno 2025. Un ulteriore incremento di questa cifra è previsto entro l'anno 2051, quando questa popolazione supererà i 2

<sup>1</sup> Office for National Statistics

<sup>2</sup> Centre for Public Health - TIIG Greater Manchester Themed Report

<sup>3</sup> Manchester County Council Demographic Change - 28/05/2015

<sup>4</sup> Manchester Evening News

<sup>5</sup> Alzheimers' Society - Dementia 2014 Infographic

<sup>6</sup> AMA Research Ltd

<sup>7</sup> UK Budget 2017

## Dettagli dell'acquisto



<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>£75.000</b>
Deposito	£500
Saldo	£74.500
Periodo pagamento rendite	25 anni
Rendita	8%
<b>Reddito da locazione annuo</b>	<b>£6.000</b>

Acquistando una camera nella Clarence Grove, potrete 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 ulteriori informazioni vi invitiamo a contattare il vostro agente di vendita.

### Tabella riassuntiva pagamenti di reddito da locazione

Anno	Reddito da locazione (c.a 8%)
1 - 25	£6.000 per anno
<b>Totale</b>	<b>£150.000</b>

## 4 Strategie di Uscita

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

	Anno 10	Anno 15	Anno 20	Anno 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 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).

## Cinque passi:

- 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<sup>®</sup>

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](mailto:newsletter@adessopartners.com)

LUGANO - CH Via Pioda 6



Clarence Grove