

Qualia

Il contributo al mercato delle Residenze Sanitarie Assistite (RSA) nel Regno unito e la fornitura di investimenti immobiliari commerciali redditizi.

Indice

Presentazione di Qualiaw	3
La società ristrutturatrice di RSA: Qualia Care Developments	4
La società di gestione di RSA: Qualia Care Ltd	5
La nostra missione	6
Obiettivi di Intelligence	7
Il modello Qualia	8
Opportunità per investitori	9
Benefici per i residenti	9
Le opportunità d'investimento nel settore delle RSA nel Regno Unito	10 - 11

Presentazione di Qualia

Chi siamo

Qualia è il nome del gruppo aziendale interno composto da Qualia Care Developments Limited, la società sviluppatrice di RSA (residenze sanitarie assistite) e la Qualia Care Limited, la società di gestione degli immobili, le quali operando in sinergia, sono in grado di offrire ai propri clienti servizi di assistenza sociale e sanitaria di elevata qualità e strutture di assistenza d'eccellenza.

Con sede ad Halifax, cittadina situata nella regione del West Yorkshire nel Nord dell'Inghilterra, Qualia è stata istituita nel marzo del 2016 con lo scopo di fornire un servizio di assistenza e di supporto sanitario personalizzato e su misura, in un ambiente sicuro, elegante e adatto a residenti che convivono con forme di demenza senile, così come per chi necessita di un supporto sanitario assistito o di cure terminali o palliative specialistiche.

Qualia fornisce questo servizio attraverso un modello di business solido, sostenibile che soddisfa sia le esigenze dei residenti sia degli investitori, fornendo rispettivamente assistenza sanitaria di qualità per i residenti e buone rendite per gli investitori.

Il personale di Qualia fornisce servizi di assistenza sanitaria con passione e profonda conoscenza del settore, ponendo la società all'avanguardia del settore RSA nel Regno Unito e garantendo una crescita costante dell'azienda.



Qualia - Il nome collettivo per la Qualia Care Developments Limited e la Qualia Care Limited.

Qualia Care Limited - Una società di gestione inglese che fornisce strutture e servizi di assistenza sanitaria di alta qualità nel Nord dell'Inghilterra a persone affette da demenza o che richiedono cure palliative o assistenza terminale.

Qualia Care Developments Limited - Una società inglese che si occupa di ristrutturazioni immobiliari offrendo opportunità concrete di investimento commercialmente giustificabili, impiegando il modello di "sale e leaseback" (acquisto di un immobile contestualmente alla sublocazione dell'immobile da parte dell'acquirente al venditore con gestione del medesimo immobile da parte del venditore) a RSA ubicate nel Nord dell'Inghilterra.

La società ristrutturatrice di RSA



Qualia Care Developments Limited

Qualia Care Developments acquista e finanzia RSA, ristrutturandole secondo standard elevati e fornendo queste strutture di ambienti sicuri, puliti ed accoglienti.

Concentrando la propria attività nel nord-est dell'Inghilterra, Qualia Care Developments offre concrete opportunità d'investimento nel mercato immobiliare commerciale britannico e specificamente per l'acquisto di RSA intere o di singole unità presenti al loro interno ad acquirenti privati secondo il modello di "sale e leaseback".

La Qualia Care Developments è fondata sulle relazioni, l'innovazione e la trasparenza. Il numero crescente di residenze sanitarie assistite all'interno del portfolio Qualia fa sì che ognuna di esse fornisca ottimi rendimenti e assicuri un eccellente livello di cure per i residenti assistendo anche le comunità locali.

Le RSA vendute sono completamente gestite dall'azienda secondo il modello di "sale e leaseback" e forniscono un reddito da locazione annuale oltre che una chiara strategia di uscita tramite patti di riacquisto col venditore. Gli acquirenti riceveranno rendite relativamente elevate e potranno fare affidamento sulla longevità operativa di ogni progetto

Ricerche e analisi effettuate dalla Qualia Care Developments e dalla Qualia Care confermano la fattibilità di ogni progetto prima della vendita del medesimo ad investitori. Questa collaborazione strategica tra le due società assicura efficienze operative in grado di migliorare la performance finanziaria delle RSA, garantendone il successo a lungo termine.

Ogni progetto è realizzato in modo da superare le linee guida della CQC (Care Quality Commission), organo garante indipendente del sistema sanitario in Inghilterra.

La società di gestione di RSA:



Qualia Care Limited

Qualia Care fornisce strutture e servizi di assistenza di alta qualità nel Nord dell'Inghilterra prevalentemente a persone affette da demenza che richiedono cure palliative o terminali.

I manager della Qualia Care possiedono una vasta esperienza di gestione di RSA e la società si avvantaggia di efficienze operative ottenute da un business che è strategicamente focalizzato geograficamente.

Grazie al suo modello di finanziamento innovativo, la società di gestione è in grado di offrire tariffe secondo i livelli stabiliti dalle autorità amministrative locali ottenendo un'elevata proporzione di residenti finanziati dalle autorità locali (circa l'80% dei residenti è finanziato dalle autorità locali mentre circa il 20% dei residenti è privato e si auto-finanzia).

Con una sofisticata mappatura della richiesta di RSA, e intelligence del settore di alto livello, la società di gestione riesce a fornire servizi, in aree la cui necessità di RSA è elevata, le tariffe sono sostenibili, e il gestore riesce ad ottenere elevati tassi di occupazione diventando un 'Best in Area Provider'.

Nelle strutture RSA viene posta una particolare attenzione nel migliorare le condizioni di vita di chi soffre di demenza senile e di fornire una chiusura dignitosa alla vita di tutti i residenti di tali strutture. Questo impegno è ben visibile nelle scelte specialistiche di Interior Design, nella progettazione di giardini specifici per questo tipo di patologia e nel fornire cure palliative.

Qualia Care Ltd è registrata presso la CQC (Care Quality Commission), come fornitore di servizi di assistenza sanitaria e ha come obiettivo quello di raggiungere i migliori standard del settore.

La nostra missione

Qualia Care Developments e Qualia Care operano in sinergia rispettivamente in qualità di sviluppatore e di gestore di RSA per offrire assistenza sanitaria di alta qualità e sostenibile a lungo termine, in zone di richiesta per tali servizi.

L'operazione:

- 1** Qualia Care Developments identifica aree strategiche nel Nord dell'Inghilterra dove maggiore è la richiesta di servizi di assistenza sanitaria e dove maggiori sono, pertanto, le opportunità di investimento.
- 2** Qualia Care Developments individua una struttura RSA non operativa, o che necessita di un'opera di ristrutturazione in una delle aree potenziali identificate e raccoglie capitali per l'acquisto di tali strutture vendendo ad acquirenti investitori singole stanze o intere strutture secondo il modello sale e leaseback.
- 3** Qualia Care Developments acquista e ristruttura l'immobile identificato, rispettando gli standard imposti dalla CQC. Strutture operative potranno essere sottoposte a una ristrutturazione di ogni camera a rotazione graduale nel tempo, per ridurre al minimo le interferenze nella vita dei residenti e nel lavoro del personale. Strutture non operative verranno invece ristrutturate completamente ed in tempi più brevi prima della riapertura delle medesime, creando nuove RSA.
- 4** Le RSA sono gestite dalla Qualia Care che è responsabile per la gestione giornaliera delle strutture e per la fornitura di servizi di assistenza di qualità.



Obiettivi di Intelligence

Qualia possiede un management esperto e collaudato che analizza costantemente i fabbisogni di RSA, i dati demografici e le tariffe pagate dalle autorità locali nelle varie regioni del Regno Unito; conseguentemente riesce ad individuare zone ove l'acquisto di un RSA si dimostrerebbe un'operazione commercialmente fattibile e sostenibile a lungo termine.

L'esperienza ed il "know-how" acquisiti dal management unitamente alla capacità di rilevare le tendenze demografiche e le rispettive future esigenze della popolazione permette all'azienda di individuare rapidamente quelle aree dove scarsa è la presenza di strutture sanitarie assistite e maggiore ne è la richiesta, permettendo a Qualia di acquisire un vantaggio nel mercato delle RSA fronteggiando la domanda di RSA in zone di scarsa offerta delle medesime.

L'intelligence del settore unitamente agli anni di esperienza sia nel mercato delle residenze sanitarie assistite sia in quello dello sviluppo e ristrutturazione immobiliare, assicura che Qualia possa:

- Diventare il migliore fornitore di servizi di assistenza sanitaria di alta qualità nelle zone ove è presente con le proprie RSA
- Assicurare rendimenti elevati e sostenibili e a lungo termine



Il Modello Qualia

L'innovativo modello di business sviluppato da Qualia rispetto al finanziamento, ristrutturazione e gestione di RSA si pone come voce di cambiamento positivo all'interno del settore delle RSA nel Regno Unito.

Qualia fornisce una soluzione innovativa al problema della carenza di strutture RSA nel Regno Unito tramite un investimento immobiliare con rendimenti facilmente pagabili ad investitori che permette la realizzazione di RSA di alta qualità in aree con elevata necessità di servizi di assistenza sanitaria.

Pressioni sui vecchi modelli di finanziamento per acquisizione di RSA

Il finanziamento e la fornitura di assistenza sociale è sottoposta a intense pressioni nel Regno Unito sia a causa della continua crescita ed invecchiamento della popolazione sia a causa della riduzione dei finanziamenti pubblici che i governi che si sono susseguiti hanno avviato in questi anni con l'intento di ridurre il deficit dello stato.

Si stima che il deficit nazionale concernente il finanziamento delle strutture sanitarie sia superiore ai £1,3 miliardi. L'introduzione del National Living Wage (Salario Minimo) per i lavoratori di età superiore ai 25 anni, è il fattore principale che ha contribuito notevolmente all'aumento dei costi per le imprese del settore sanitario. Il versamento ai suddetti lavoratori di una quota minima pari a £7,20 l'ora inciderà per circa £382 milioni del deficit concernente il finanziamento delle strutture sanitarie.

Dal 2015/2016 il governo ha istituito un fondo, il Better Care Fund, impegnandosi a trasferire £3,8 miliardi per il finanziamento dei servizi sanitari e di assistenza. Il governo ha inoltre consentito alle autorità locali di aumentare l'imposta comunale sugli immobili (Council Tax) per incrementare le risorse destinate al finanziamento per i residenti di RSA.

La maggior parte delle imprese private dedite all'assistenza sanitaria assistita e sovvenzionate tramite finanziamenti tradizionali, provenienti da istituti bancari o finanziari, ha subito una riduzione di redditività a causa di tagli in termini reali dei budget delle autorità locali e dell'incremento dei costi di fornitura di assistenza sanitaria.

Questa combinazione di fattori ha contribuito a un aumento nel fallimento di alcune strutture sanitarie costringendo le autorità locali alla chiusura di molte RSA a causa delle forti pressioni finanziarie.

Il successo del modello Qualia

Il modello di finanziamento per l'acquisizione di RSA utilizzato da Qualia offre una nuova soluzione etica e sostenibile per far fronte a queste pressioni finanziarie e per rispondere al crescente bisogno di servizi di assistenza sanitaria e sociale.

Il nuovo modello Qualia non utilizza prestiti erogati da banche o istituti finanziari ma raccoglie capitali da investitori che acquistano immobili nelle strutture RSA tramite il modello sale e leaseback permettendo all'azienda sia di trasformare RSA in strutture confortevoli e sicure per i residenti, sia di realizzare RSA la cui attività sia sostenibile e profittevole a lungo termine.

Grazie all'innovativo modello di finanziamento, Qualia è in grado di raccogliere investimenti privati per il settore RSA, particolarmente nelle zone dell'Inghilterra settentrionale dove v'è una grande necessità per tali investimenti e dove la domanda di RSA supera l'offerta.

Il Modello Qualia bilancia attentamente le esigenze di tutte le parti: residenti, personale aziendale, la comunità locale, Qualia Care, Qualia Care Developments e acquirenti.

Opportunità di investimento

Qualia non ha debiti presso istituzioni bancarie o finanziarie come molte altre società nel settore RSA hanno, in quanto si finanzia da investitori privati i quali acquistano un sicuro investimento commerciale che offre un ritorno sull'investimento (ROI) relativamente elevato e garantisce un impatto positivo sulle vite di residenti delle RSA che necessitano di un'assistenza sanitaria accessibile e di qualità in ambienti moderni, confortevoli e sicuri

Il reddito da locazione annuale che l'acquirente riceve subaffittando l'immobile acquistato alla QCD assicura un ROI attraente e a lungo termine ed offre un'alternativa agli investimenti immobiliari residenziali ora soggetti ad imposte di registro più elevate e alla riduzione delle deduzioni di imposte degli interessi ipotecari.

Le snelle e veloci procedure amministrative e contabili di Qualia permettono ad acquirenti di beneficiare di efficienze operative e di ottenere un supporto professionale durante e dopo il processo d'acquisto.

*ROI (Return on Investment) = Indice di redditività del capitale investito in rapporto al prezzo di acquisto espresso in percentuale

Opportunità per i residenti

Qualia focalizza l'attenzione della sua attività sull'assistenza ai residenti delle RSA. Il Modello Qualia consente la fornitura di servizi di assistenza di qualità e la creazione di ambienti moderni, confortevoli e sicuri in strutture RSA rivitalizzate dall'intervento di ristrutturazione di Qualia, beneficiando i residenti, le loro famiglie e la comunità locale sia a breve che lungo termine.

La maggior parte degli operatori di residenze sanitarie che utilizzano il finanziamento bancario tradizionale sentono la pressione immediata del pagamento di interessi bancari dopo l'acquisizione di una struttura RSA. Con il Modello Qualia decorrono 24 mesi prima che Qualia debba restituire i costi del finanziamento ai propri investitori e durante questo periodo Qualia può focalizzare le proprie risorse nel sviluppare una attività profittevole e sostenibile, aumentando il tasso di occupazione delle strutture ed implementando piani e sistemi che consentono al personale di fornire assistenza sanitaria di alta qualità, senza doversi preoccupare degli oneri finanziari e delle restrizioni poste dall'assunzione di prestiti a lungo termine.

Il modello Qualia prevede un periodo della durata di due anni tra il versamento a tutti gli acquirenti del primo e del secondo canone annuale, permettendo a Qualia di trasformare le RSA in accoglienti strutture moderne che forniscono a residenti servizi ed ambienti normalmente destinati a strutture private ma a tariffe meno costose del settore pubblico. La natura sostenibile del Modello Qualia significa che i residenti e le loro famiglie possono essere sicuri circa la sostenibilità futura sia dell'attività di Qualia sia della RSA prescelta.

In qualità di fornitore di assistenza sanitaria obbligatoriamente registrato presso la CQC (Care Quality Commission), Qualia Care è regolarmente ispezionata dalla CQC per garantire e sostenere i più elevati standard di assistenza sociale.

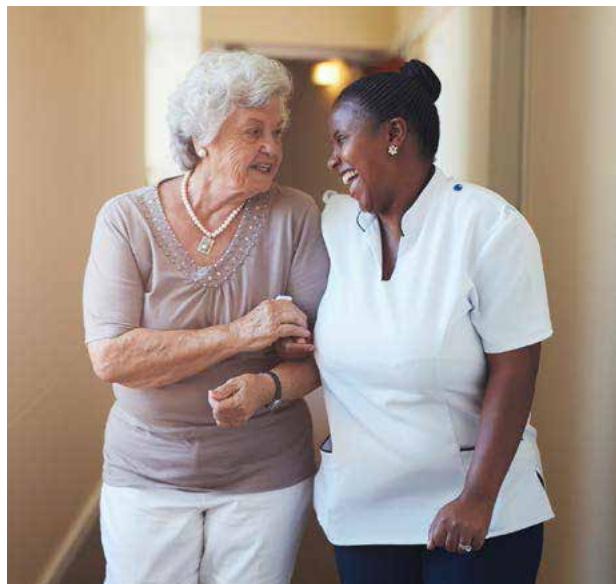
Le opportunità d'investimento nel settore delle RSA nel Regno Unito

La popolazione del Regno Unito sta invecchiando, la qualità della vita sta migliorando e i progressi della medicina fanno sì che le aspettative di vita nel Regno Unito siano destinate ad aumentare costantemente, e si stima che coloro che nasceranno nel 2039 vivranno dieci anni in più rispetto ai nati nel 1980.

Un rapporto redatto dall'Office For National Statistics (ONS) rivela che, entro l'anno 2039 uno su 12 persone residenti nel Regno Unito avranno 80 anni o un'età superiore. Il numero degli ultra settantacinquenni è destinato a raggiungere la cifra di 10 milioni mentre gli ultra ottantacinquenni saliranno a 3,6 milioni.

La popolazione del Regno Unito è stimata a poco più di 65 milioni e si prevede un aumento di 10 milioni entro il 2039; non sorprende pertanto la richiesta crescente presente nel territorio di servizi di assistenza sanitaria di qualità e economicamente accessibili, in grado di soddisfare le esigenze di una popolazione in continua crescita ed invecchiamento che necessita di assistenza sanitaria residenziale, infermieristica, palliativa per residenti terminali oltre che per coloro affetti da demenza senile.

Il numero dei residenti in RSA residenziali ed infermieristiche è aumentato drasticamente, oltre un quinto nel periodo compreso tra il 2005/2006 e il 2012/2013. Il numero di persone anziane che usufruiscono dei servizi di assistenza residenziale è aumentato del 21% passando dalle 135.000 persone alle 164.000, mentre il numero di persone anziane che usufruiscono dei servizi di assistenza infermieristica è aumentato del 22% passando dalle 65.000 persone alle 79.000 ((Age UK, Care in Crisis, 2014).



Aumento della popolazione affetta da demenza senile

Secondo uno studio condotto dall'Alzheimer Society nel 2014 circa 85.000 persone residenti nel Regno Unito soffrono di forme di demenza senile. Si prevede un aumento di questa cifra fino a raggiungere 1.14 milioni di persone nei prossimi dieci anni. Il costo stimato per l'economia del Regno Unito pari a £26 miliardi l'anno.

A causa di questo costante aumento di persone affette da demenza e alle difficoltà finanziarie che molte RSA sovvenzionate attraverso assunzioni di prestiti bancari hanno subito e per cui sono state spesso costrette a chiudere l'attività, la richiesta di RSA e di servizi di assistenza sanitaria assistita ha subito un rialzo senza precedenti.

Il finanziamento di servizi di assistenza sociale e sanitaria

La proporzione dei residenti delle RSA sovvenzionate dalle autorità locali rappresenta ancora una parte cospicua dei residenti di tali strutture rispetto ai residenti auto-finanziati. Un rapporto redatto dal National Audit Office risalente a marzo del 2014 ha rilevato che negli anni 2012-2013 il servizio di assistenza sanitaria per anziani ha inciso per il 39% nelle spese delle autorità locali.

Il settore per l'assistenza agli anziani, finanziato principalmente dal governo, genera ogni anno ben £14,5 miliardi per l'economia del Regno Unito (dati dell'AMA Research Ltd). Il crescente aumento riscontrato nei prezzi immobiliari residenziali ha portato numerose famiglie a provvedere autonomamente al finanziamento, in totale o in parte, tramite rifinanziamento degli immobili stessi e per ottenere un servizio di assistenza sanitario per i componenti più anziani delle famiglie.

Le RSA Qualia accolgono principalmente residenti finanziati da autorità locali, ma accolgono anche residenti auto-finanziati con un rapporto approssimativo tra le due categorie di residenti di 80:20.

La nostra missione

I dipendenti di Qualia sono caratterizzati da una passione per il loro lavoro nel fornire assistenza ad anziani. L'obiettivo principale di Qualia è quello di diventare un operatore e sviluppatore di RSA di elevato livello qualitativo nel Nord del Regno Unito e di fornire un servizio di assistenza sanitaria assistita dignitosa e sostenibile che migliora il livello qualitativo di vita dei propri residenti.

Raggiungiamo questo obiettivo offrendo ad investitori privati opportunità concrete di investimento con elevati rendimenti a lungo termine. Gli investitori che acquistano unità immobiliari all'interno delle nostre RSA beneficiano di un supporto professionale durante e dopo il processo d'acquisto.

Qualia s'impegna a ristrutturare e modernizzare le RSA acquisite nella migliore maniera possibile, trasformandole in ambienti sicuri, puliti e accoglienti che integreranno e miglioreranno le cure fornite ai residenti.

Riteniamo che il raggiungimento dei nostri obiettivi possa contribuire a portare un rinnovamento degli standard qualitativi nel settore delle RSA sia a livello locale che in tutto il Regno Unito.

La fornitura di servizi connessi ed associati alle RSA nel Regno Unito necessita di cambiamenti e modelli innovativi di finanziamento per l'acquisizione e gestione di RSA per assicurare prospettive migliori alla popolazione anziana. I tempi sono maturi per consentirci tramite un impegno a lungo termine, di creare modelli innovativi e di acquisire un'approfondita conoscenza del settore, di crescere il nostro business in modo sostenibile, offrendo un'elevata qualità di assistenza sanitaria ora e negli anni a venire.



HOT LINE: 333 1885568

MILANO +02 671658000 TRIESTE +040 947195

italia@caseineuropa.it

www.caseineuropa.it
