



# Chad House, Newcastle, Sunderland Road, Gateshead, NE8 3HY

**4 035 200 Kč**

30 324 Kč/měs.

přepočteno kurzem 1 GBP = 28 Kč

Nájem garantuje britská vláda. Vláda garantuje 10 % výnosu investorům na 25 let a nájem se zvedá každý rok s inflací. Po započtení všech poplatků a daní při nákupu je to 9 %. Což je k kolem hranice 30 tis. Kč měsíčně čistého pro investora. Výnosy jsou navázány na index spotřebitelských cen, předpokládáme tedy stálý nárůst dosaženého výnosu.

Leasehold na 125 let (od roku 2017).

Možno koupit na Ltd (Special Purpose Vehicle) a za 3 roky profinancovat (vzít si UK hypotéku). Nelze koupit na hypotéku přes britskou banku, protože nedovolí zástavu na nemovitosti z důvodu 3leté opce. Pak to není problém.

Náklady na zprávu jsou zcela zajištěny, investor nic neplatí z nájmu. Neplatí ani certifikát na zprávu kotle ani elektřiny. Vše je hrazená správcem, což pokrývá britská vláda. Jde o ubytování pro fyzicky nebo mentálně postižené podle regulace

Některé osoby, které byly hospitalizovány na základě zákona o duševním zdraví, mohou po opuštění nemocnice získat bezplatnou pomoc a podporu. Zákon, který toto právo poskytuje, je § 117 zákona o duševním zdraví a často se označuje jako "následná péče podle § 117".

EPC B

## CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 28 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		3,640,000 Kč		£130,000
	Vlastní finance		3,640,000 Kč		£130,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		53,200 Kč		£1,900
	Licence na pronájem (platí 5 let)		0 Kč		£0
	Přepis a poradenství		160,000 Kč		£5,714
	Opravy		0 Kč		£0
	<b>SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)</b>	5%	182,000 Kč		£6,500
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		395,200 Kč		£14,114
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		<b>4,035,200 Kč</b>		<b>£144,114</b>
<b>Příjmy</b>		<b>měsíc</b>	<b>rok</b>	<b>měsíc</b>	<b>rok</b>
	Nájem	30,324 Kč	363,888 Kč	£1,083	£12,996
<b>Pravidelné výdaje</b>	10% + DPH management (15% HMO)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	Pojistka + revize kotle	0 Kč	0 Kč	£0	£0
<b>ROI</b>	<b>Výnos [%] yield</b>		<b>9.02%</b>		<b>9.02%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>363,888 Kč</b>		<b>£12,996</b>
	Měsíčně		30,324 Kč		£1,083

## NÁVRATNOST INVESTICE

Růst ceny nemovitosti v čase + cashflow			
<b>Růst ceny nemovitosti</b>	Růst ceny ročně	6%	
	Kolik let růst	10	
	Výnos díky růstu ceny [%]		79.08%
	Výnos díky růstu ceny [CZK]		2,878,686 Kč
	Cashflow		3,638,880 Kč
<b>Celkem růst ceny + cashflow</b>			<b>6,517,566 Kč</b>



Nájemné činí 1 083 GBP (30 324 Kč) měsíčně, což vám dává roční výnos 13 000 GBP. (363 888 Kč). Jak již bylo zmíněno, nemovitost má zahrnutou nájemní smlouvu FRI (full repair and insuring lease), takže poskytovatel bude hradit veškeré poplatky za služby, pojištění, údržbu atd. Nehrozí ani žádný neplatiči. Neplatí se ani poplatky za správu ani nájemné za pozemek, takže pro vás jako investora je to skutečná čistá částka bez neočekávaných účtů.

#### Další informace o investici

Investice do asistovaného bydlení byly v minulosti přístupné pouze velkým institucím, jako jsou penzijní a hedgeové fondy, které si více než polovinu zisku odnášejí pro sebe a investorovi předávají drasticky nižší výnosy dosahující pouze 2-4 %. V důsledku toho individuální investoři, jako jste vy, nemohli v minulosti využívat plné výnosy z tohoto typu investic.

Investováním do "Asistovaného bydlení" s námi můžete investovat přímo do těchto státem podporovaných investičních příležitostí a získat plný výnos - bez prostředníka a bez skrytých poplatků.

Při této investici spravuje celou budovu bytové družstvo, které je regulováno "Úřadem pro finanční etiku" (FCA). Bytové sdružení dostává platby přímo od vlády, čímž odpadá nutnost, aby investoři vybírali platby od nájemníků. Tím se zjednodušuje investiční proces a eliminuje se riziko neplacení nájemníků, kterému čelí tradiční investoři do nemovitostí.

Kromě toho, že můžete sami těžit z plného a vysokého výnosu, můžete investovat s jistotou, protože systém provozuje nájemní smlouvu "plná oprava a pojištění" (FRI). Yale Housing Association má smluvní povinnost mít plné pojištění, které pokrývá veškeré opravy a údržbu v bytech. Váš zisk zůstává nedotčen, na rozdíl od jiných investic na trhu, kde náklady na údržbu, jako jsou rozbité kotle a spotřebiče, snižují váš zisk.

Kromě toho je výnos ze sociálního bydlení vázán na index spotřebitelských cen (CPI), což znamená, že váš výnos z pronájmu roste s růstem inflace, což z něj činí ideální investici, která chrání váš příjem před inflací.

Díky tomu, že je index spotřebitelských cen navázán na vaši investici do sociálního bydlení, si můžete být jisti, že vaše výnosy vždy rostou a drží krok s inflací. To z této investice dělá dokonalou příležitost.