

London Richmond

Todo lo que un asesor debe saber antes de aceptar distribuir esta oferta

¿Cuánto tiempo se necesita para aprender lo esencial de esta oferta?

30 minutos

¿Cuáles son los documentos que debes conocer y revisar primero?

- El vídeo de presentación
- La ficha informativa
- La información jurídica (Memorándum de Inversión)
- El libro blanco educativo

Puntos clave

Notas de Crédito

- La emisión es de 10.000.000 GBP.
- Los inversores pueden invertir desde 30.000 EUR, GBP o USD.
- Los inversores pueden elegir entre notas de crédito de renta o notas de crédito de crecimiento del capital.
- Las notas de crédito de renta pagan un interés trimestral del 10% anual o del 12% anual (mín. 250.000).
- Las notas de crédito de crecimiento del capital pagan un 12% anual al cabo de 3 años.
- La oferta fue lanzada en septiembre de 2022.
- El vencimiento de la nota de crédito es de 3 años.

Bonos

- La emisión es de 25.000.000 GBP.
- Los inversores pueden invertir desde 5.000 GBP.
- Los bonos pagan un interés trimestral del 12% anual o del 15% anual (mín. 250.000).
- La oferta fue lanzada en marzo de 2023.
- El plazo de vencimiento de los bonos es de 2 años.
- Los bonos se convierten en acciones en London Richmond con un 20% de descuento sobre el precio de la acción.

Acciones

- La emisión es de 15.000.000 GBP.
- Los inversores pueden invertir desde 5.000 GBP.
- Los inversores adquieren acciones por 5 GBP, lo que supone un 21% por debajo del precio actual de la acción.
- La oferta fue lanzada en marzo de 2023.
- Las acciones se pueden vender al cabo de 2 años.
- Se ofrece una bonificación del 5% a partir de una inversión de 250.000 GBP.

¿Cómo debes presentar la oferta?

Presentación breve

- ¿Sabes cuál es la mayor amenaza para los propietarios de inmuebles en el Reino Unido?
- En el Reino Unido, muchas personas tienen dificultades financieras y no pueden hacer frente a los pagos mensuales de su hipoteca. Cuando esto ocurre, el prestamista intentará acordar planes de pago revisados con el prestatario, pero si no lo consigue, iniciará un procedimiento de embargo por vía judicial.
- Una vez embargada la vivienda, el banco la venderá mediante subasta. En esta situación, los propietarios suelen perder todo el dinero que tenían en el inmueble y, si hay un impago, pueden declararse en quiebra. Su historial crediticio también se verá seriamente afectado, haciéndoles casi imposible comprar otra propiedad durante al menos 6 años.
- London Richmond es una empresa de desarrollo e inversión inmobiliaria que se centra en la compra de inversiones inmobiliarias residenciales, con descuento, en Londres y los Home Counties.
- Cuando London Richmond adquiere propiedades de vendedores en apuros, la empresa compra estas propiedades entre un 20% y un 40% por debajo del valor de mercado actual. La ventaja para el propietario es que no se le embarga la propiedad y evita una posible quiebra.
- Los inversores pueden adquirir Notas de Crédito desde 30.000 EUR, GBP o USD, Bonos desde 5.000 GBP y Acciones desde 5.000 GBP.
- Las Notas de Crédito vencen a los 3 años y ofrecen un 10% para la versión de renta pagada trimestralmente y un 12% para la versión de crecimiento de capital pagada al vencimiento. Se abona una bonificación anual de intereses del 2% por inversiones de más de 250.000 EUR.
- Los Bonos vencen a los 2 años y ofrecen una renta del 12% pagada trimestralmente. Se paga una bonificación anual del 3% por inversiones de más de 250.000 euros. Al vencimiento, los bonos se convierten en acciones a un 20% por debajo del precio de la acción en la fecha de conversión.
- Las acciones se ofrecen a un precio de 5 GBP por acción, lo que representa un descuento del 21% sobre el precio actual de mercado. Las acciones pueden venderse 2 años después de la compra.

- ¿Me permitiría mostrarle esta solución con más detalle durante una reunión / llamada rápida?

Presentación larga

- En el Reino Unido, cuando los prestatarios piden una hipoteca para comprar una casa, pignorán su casa al prestamista en caso de que no puedan hacer frente a los pagos mensuales de la hipoteca.
- Desafortunadamente, muchas personas tienen dificultades financieras y no pueden hacer frente a los pagos mensuales de su hipoteca. Cuando esto ocurre, el prestamista intentará acordar planes de pago revisados con el prestatario, pero si no lo consigue, iniciará un procedimiento de embargo por vía judicial.
- Cuando el prestamista haya obtenido una orden de embargo de un tribunal, venderá la propiedad en una subasta y pedirá una indemnización al prestatario si hay un déficit. Si el prestatario no puede pagar el déficit, se declarará en quiebra.
- En los últimos años, el número de embargos de viviendas en el Reino Unido oscilaba entre 5.000 y 10.000 al año. La pandemia de Covid-19 puso a mucha gente en una peor situación financiera, y ahora se espera que el número de embargos en el Reino Unido aumente significativamente en los próximos años.
- London Richmond le ofrece a los prestatarios una solución que evita el embargo. Ofrecen comprar su propiedad por una tasación del 50-80% del valor actual de mercado. Con este dinero, los prestatarios pueden liquidar su hipoteca y, a menudo, conservar un pequeño depósito para comprar una casa más pequeña.
- Tras adquirir una propiedad, London Richmond pondrá en práctica una de las tres estrategias de salida para generar beneficios: comprar y "demoler", comprar y reformar para vender, y comprar y conservar para alquilar.
- El mercado inmobiliario londinense es uno de los mercados de inversión más populares y resistentes del mundo. ¿Sabes cuántas viviendas nuevas se necesitarían al año para satisfacer la demanda? 77.000. Esto está creando una enorme oportunidad para los inversores.
- London Richmond busca recaudar hasta £10M a través de sus notas de crédito, £25m de sus Bonos y £15m de la venta de Acciones para aprovechar las excelentes oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario residencial londinense.
- La empresa ya ha llevado a cabo varios proyectos con éxito. Por ejemplo, la empresa compró una casa semiadornada de cuatro dormitorios por £505.000 a un vendedor en apuros con graves dificultades financieras. La propiedad se reformó por £98.000 y fue vendida por £725.000, lo que supuso un beneficio de £122.000 y un rendimiento de la inversión superior al 20%.
- Los inversores pueden adquirir Notas de Crédito desde 30.000 EUR, GBP o USD, Bonos desde 5.000 GBP y Capital desde 5.000 GBP
- Las Notas de Crédito vencen a los 3 años y ofrecen un 10% para la versión de renta pagada trimestralmente y un 12% para la versión de crecimiento de capital pagada al vencimiento. Se paga una bonificación anual del 2% por inversiones superiores a 250.000 EUR.
- Los bonos vencen a los 2 años y ofrecen una renta del 12% pagada trimestralmente. Las inversiones superiores a 250.000 euros reciben una bonificación anual del 3%. Al vencimiento, los bonos se convierten en acciones a un 20% por debajo del precio de las acciones en la fecha de conversión.
- Las acciones se ofrecen a un precio de 5 GBP por acción, lo que supone un descuento del 21% sobre el precio actual de mercado. Las acciones pueden venderse 2 años después de la compra.
- ¿Qué te gustaría saber a continuación?

En resumen

- Una oportunidad para beneficiarse de un modelo de negocio fiable y de uno de los mercados inmobiliarios más resistentes del mundo.
- Existe una sólida seguridad con propiedades utilizadas como garantía y un fideicomisario de seguridad independiente con una primera carga sobre los bienes inmuebles y una obligación sobre los activos (incluido el efectivo) en la empresa.
- Los inversores pueden invertir desde 30.000 EUR, GBP o USD.

¿Cuáles son los criterios para evaluar la calidad de la oferta?

1 - El modelo de negocio

Comprar inmuebles a un precio inferior a su valor de mercado actual es un modelo de negocio sólido y resistente. Contar con tres estrategias de salida refuerza aún más el modelo de negocio.

2 - El mercado inmobiliario de Londres

El mercado inmobiliario de Londres es uno de los más resistentes del mundo. Londres sigue siendo un mercado estable y con perspectivas de futuro, y ocupa el primer puesto en Europa como ciudad para invertir, incluso durante las recesiones y las crisis.

3 - Aumento de las propiedades en dificultades

El aumento de los embargos crea un mayor número de propiedades en dificultades, lo que supone otra valiosa fuente para que London Richmond encuentre propiedades con descuento por debajo del valor de mercado. Ellos compran propiedades de los vendedores en dificultades, así como otras fuentes, tales como subastas, administradores, liquidadores, grandes asociaciones de vivienda y así sucesivamente.

¿Qué hace que esta oferta sea seria?

- La clase de activo subyacente es el inmobiliario. Es una de las clases de activos más seguras.
- Los directivos de London Richmond llevan más de 20 años operando en el mercado londinense. En el pasado han identificado y adquirido 48 inmuebles en la zona de Londres y sus alrededores por un valor de £10,4 millones.
- Blue Water Capital, el fideicomisario de seguridad independiente y agente receptor, tendrá una carga legal fija sobre todos los activos de la empresa, incluidas las propiedades adquiridas y los fondos en cuenta.

¿Por qué la dirección está capacitada para cumplir?

- El equipo directivo tiene una gran experiencia en la compra de inmuebles en Londres, además de grandes aptitudes empresariales y de gestión.
- Andrew Thompson (Fundador y Consejero Delegado) cuenta con 23 años de experiencia en el mercado inmobiliario londinense, habiendo adquirido su primera propiedad de inversión en la capital en 1998. Andrew posee un MBA, un máster en Finanzas y una licenciatura en Economía, así como calificaciones profesionales del Chartered Institute for Securities & Investment en finanzas y gestión de fondos.
- Yadwinder Gill (Director del Departamento Inmobiliario) cuenta con más de 25 años de experiencia en la compra y venta de propiedades de inversión en Londres. Posee una amplia cartera de propiedades y es particularmente experto en la búsqueda de propiedades de inversión en la capital a precios significativamente inferiores al valor de mercado.
- Lewis Moss (Jefe de Gestión de Activos Inmobiliarios) se encarga de gestionar las propiedades de London Richmond. Lewis procede de una familia que lleva más de 20 años en el negocio de la rehabilitación de propiedades.

¿Qué tipo de clientes invierten en esta oportunidad?

Particulares con grandes patrimonios y sofisticados inversores que buscan:

- inversiones diversificadas
- un flujo regular de ingresos
- reducir la volatilidad del mercado para su cartera
- cobertura contra la inflación
- un rendimiento atractivo
- instrumentos de deuda privada con gran seguridad

¿Cuáles son los 3 mejores argumentos?

Argumentos relacionados con la empresa

- Londres es una de las ciudades del mundo con mayor inversión inmobiliaria.
- Londres es uno de los mercados inmobiliarios más resistentes del mundo, con un fuerte crecimiento del capital a largo plazo.
- Los inversores pueden participar desde 30.000 GBP, EUR o USD con una seguridad muy sólida.

Argumentos relacionados con las carteras de los inversores

- Los inversores pueden invertir desde 5.000 GBP durante sólo 2 años.
- El cupón se abona directamente en la cuenta bancaria de los inversores, lo que puede crear un flujo de ingresos.
- El valor del préstamo de los inversores no se ve afectado por las valoraciones del mercado.