

London Bonds

- ▶ Ver video explicativo
- ▶ Ver video Q&A

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 debe conocer y revisar primero?

- El video de presentación
- La hoja informativa
- La información legal (Memorándum de Inversión)
- El libro blanco explicativo

Puntos Clave

- La emisión es de 50,000,000 GBP.
- La empresa fue fundada en 2019.
- Los inversores pueden invertir desde 10,000 EUR, GBP o USD.
- Los inversores pueden elegir entre notas de préstamo de ingresos o notas de préstamo de crecimiento de capital.
- Las notas de préstamo de ingresos pagan un interés trimestral del 10% anual o del 12% anual (mín. 250,000).
- Las notas de préstamo de crecimiento de capital pagan el 12% anual al término de 3 años.
- La oferta fue lanzada en diciembre de 2019.
- El vencimiento de las notas de préstamo es de 3 años.

¿Cómo debe presentarse la oferta?

Versión corta

- ¿Sabe cuál es la mayor amenaza para los propietarios de viviendas en el Reino Unido?
- En el Reino Unido, muchas personas tienen dificultades financieras y no pueden pagar las cuotas mensuales de su hipoteca. Cuando esto sucede, el prestamista intentará acordar planes de pago revisados con el prestatario, pero si esto falla, iniciará un proceso de embargo a través de los tribunales.
- Una vez embargado el inmueble, el banco lo subastará. En esta situación, los propietarios de los inmuebles suelen perder todo su dinero en la propiedad y, si hay un déficit, pueden caer en la bancarrota. Su expediente de crédito también se verá seriamente afectado, haciendo casi imposible que puedan comprar otra propiedad durante al menos 6 años.
- London Bonds es una empresa de inversión en propiedades residenciales especializada en la compra de propiedades en Londres, incluidas aquellas que están a punto de ser embargadas.
- Cuando London Bonds adquiere propiedades de vendedores en apuros, la empresa compra estas propiedades entre un 20% y un 50% por debajo del valor de mercado. La ventaja para el propietario es que la propiedad no está embargada y le evita una posible quiebra.
- Los inversores pueden invertir a partir de 10,000 EUR, GBP o USD durante 3 años y obtener un pago de intereses del 10%. Si prefieren el crecimiento del capital, pueden recibir un 12% anual al vencimiento del bono.
- Aquellos que estén dispuestos a invertir el mínimo de 250,000 recibirán una renta del 12% anual pagada trimestralmente.
- ¿Me permitiría mostrarle esta solución con más detalle durante una rápida reunión/llamada?

Versión larga

- En el Reino Unido, cuando los prestatarios piden una hipoteca para comprar una casa, empeñan su casa en favor del 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 pagar las cuotas mensuales de su hipoteca. Cuando esto sucede, el prestamista intentará acordar planes de pago revisados con el prestatario, pero si esto no funciona, iniciará el procedimiento de embargo a través de los tribunales.
- Cuando el prestamista haya obtenido una orden de embargo de un tribunal, venderá la propiedad en una subasta y pedirá una compensación al prestatario en caso de que haya un déficit. Si el prestatario no puede pagar el déficit, se declarará en quiebra.
- Durante 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 situación financiera aún peor, y se espera que el número de embargos en el Reino Unido aumente significativamente durante 2022.

- London Bonds ofrece a los prestatarios una solución que evita el embargo. Les ofrece comprar su propiedad a una tasación del 50-80% del valor de mercado actual. Con este dinero, los prestatarios pueden pagar su hipoteca y a menudo conservar un pequeño depósito para comprar una casa más pequeña.
- Luego de comprar una propiedad, London Bonds implementará una de las tres estrategias de salida para generar ganancias: venta rápida, reformar y vender, reformar y refinanciar.
- El mercado inmobiliario londinense es uno de los mercados de inversión más populares y resistentes del mundo. ¿Sabe cuántas viviendas nuevas se necesitarían al año para satisfacer la demanda? 77,000. Esto crea una gran oportunidad para los inversores.
- London Bonds está tratando de recaudar hasta £50 millones a través de sus notas de préstamo para aprovechar las excelentes oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario residencial de Londres.
- La empresa ya ha llevado a cabo varios proyectos con éxito. Por ejemplo, la empresa adquirió una casa adosada de cuatro dormitorios por 505,000 libras esterlinas a un vendedor en apuros con graves dificultades financieras. La propiedad se reformó por 98,000 libras y se vendió por 725,000 libras, lo que dio lugar a un beneficio de 122,000 libras y un rendimiento de la inversión superior al 20%.
- Los inversores pueden invertir desde 10,000 libras y elegir entre una renta del 10% anual pagada trimestralmente durante 3 años o una revalorización del capital del 12% anual pagada al final del tercer año. Aquellos que estén dispuestos a invertir el mínimo de 250,000 recibirán una renta del 12% anual pagada trimestralmente.
- ¿Qué le 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 las 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) de la empresa.
- Los inversores pueden invertir a partir de 10,000 EUR, GBP o USD.

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

1 - El modelo de negocio

La compra de inmuebles a un precio inferior a su valor de mercado actual es un modelo de negocio sólido y resistente.

Tener tres estrategias de salida hace que el modelo de negocio sea aún más sólido.

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, ocupando el primer puesto en Europa como ciudad para invertir, incluso durante las recesiones y las crisis.

3 - Los embargos aumentan

Debido a la pandemia de Covid-19, existe una tendencia al aumento de los embargos en los que se basa el modelo de negocio: según las previsiones, facilitadas por UK Finance, los embargos de viviendas pueden aumentar significativamente hasta alcanzar los 22,300 en 2022.

¿Qué hace que esta oferta sea seria?

- La clase de activos subyacente es el sector inmobiliario. Es una de las clases de activos más seguras.
- Los directores de London Bonds llevan más de 20 años operando en el mercado londinense. Previamente han identificado y comprado más de 40 propiedades en Londres y han obtenido un beneficio bruto de £6,9 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 compradas y los fondos en cuenta.

¿Por qué la dirección está capacitada para cumplir?

El equipo Directivo tiene una importante experiencia en la compra de inmuebles en Londres, además de una profunda capacidad empresarial y de gestión.

- Yadwinder Gill (Director de Bienes Raíces) tiene más de 25 años de experiencia en la compra y venta de propiedades de inversión en Londres. Posee una amplia cartera personal de propiedades y está constantemente buscando las mejores propiedades de inversión en Londres.
- Chris Lynn (CEO) tiene más de 20 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario. Dirige a los agentes internacionales y es el primer punto de contacto para los inversores.
- Andrew Thompson (Presidente) tiene muchos años de experiencia en el mercado inmobiliario londinense y compró su primera propiedad de inversión en Londres hace más de 20 años, en 1998.

¿Qué tipo de clientes invierten en esta oportunidad?

Individuos de alto patrimonio e inversores sofisticados que buscan:

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

¿Cuáles son los 3 principales argumentos?

Argumentos relacionados con la empresa

- Londres es una de las ciudades del mundo con más inversiones inmobiliarias.
- 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 10,000 GBP, EUR o USD con una sólida seguridad.

Argumentos relacionados con las carteras de los inversores

- Los inversores pueden invertir desde 10,000 EUR, GBP o USD durante sólo 3 años.
- El cupón se paga 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.

¿Qué preguntas pueden hacer los potenciales clientes y cómo puede responderlas?

¿Qué seguro se ofrece sobre las propiedades adquiridas por London Bonds?

Las propiedades están totalmente aseguradas por una compañía de seguros del Reino Unido. En caso de daños a la propiedad, la compañía de seguros pagará la cantidad total necesaria para reconstruir o reparar la propiedad.

¿London Bonds pide dinero prestado a los bancos para comprar bienes inmuebles?

London Bonds utiliza varias fuentes de financiación, como préstamos bancarios, préstamos puente, financiación de capital y notas de préstamo. Las notas de préstamo proporcionan una financiación flexible para la empresa y es una de sus fuentes de financiación preferidas.

¿Qué ocurre si se adquiere una propiedad por debajo del valor de mercado pero no se puede vender con beneficio?

El mercado inmobiliario londinense es muy líquido y los directores de London Bonds tienen una gran experiencia en este mercado. La empresa sólo compra inmuebles que sabe que puede vender rápidamente. En el improbable caso de que un inmueble no pudiera venderse, la estrategia de salida sería refinanciarlo al 75% del valor del préstamo.

¿Cuál ha sido el impacto de Covid-19 en el mercado inmobiliario?

El Covid-19 ha tenido poco impacto negativo en los precios de los inmuebles en Londres y, de hecho, los precios en Londres han subido un 4,8% en los últimos 12 meses hasta mayo de 2022. La ventaja clave para London Bonds es que el número de embargos está aumentando rápidamente y esto está ofreciendo aún más oportunidades de inversión.