

London Bonds

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

Puntos clave

- La emisión es de 50.000.000 libras esterlinas.
- La empresa fue creada en 2019.
- Los bonos pagan un 10% de renta de cupón, un 12% de renta de cupón (mín. 250.000) o un crecimiento de capital del 12% anual.
- El cupón se paga trimestralmente (Renta) o al final del plazo de 3 años (Crecimiento del capital).
- La oferta se lanzó en diciembre de 2019.
- El vencimiento del bono es de 3 años.

¿Cómo debe presentarse?

Presentación corta

- Debido a la pandemia, en el Reino Unido, mucha gente perdió su trabajo y no puede pagar las cuotas mensuales de su hipoteca.
- En este caso, normalmente, el banco se queda con la propiedad y la vende al 50%-70% de su valor.
- Los propietarios no sólo pierden todo su dinero, sino que además no pueden pedir una nueva hipoteca durante los siguientes 10 años.
- London Bonds es una empresa de inversión en propiedades residenciales que les ofrece comprar su propiedad a un máximo del 70% de su valor de mercado (mejor que el 50%-70%) y venderla al 90% del valor de mercado.
- Los propietarios no sólo obtienen un mayor valor por su dinero, sino que no se les prohíbe tomar un nuevo crédito.
- Se puede invertir desde 10.000 euros, libras esterlinas o dólares durante 3 años y obtener un pago de intereses del 10%. Si no quieren recibir el cupón, pueden obtener un 12% anual pagado al final del bono.
- Aquellos que estén dispuestos a invertir el mínimo de 250.000, obtendrán una renta del 12% anual pagada trimestralmente.
- ¿Qué quiere saber a continuación?

Presentación larga

- En el Reino Unido, cuando los prestatarios piden una hipoteca para comprar una casa, pignoraran su casa al prestamista en caso de que no puedan hacer frente a los pagos. Si esto ocurre, el prestamista puede ser embargado por un tribunal, vender la propiedad en una subasta y pedir una compensación al prestatario si hay un incumplimiento de pago.
- En los últimos años, el número de embargos de viviendas en el Reino Unido era, en promedio, de entre 5.000 y 10.000 al año. La situación de Covid-19, con el desempleo masivo, recortes salariales, quiebras de empresas e incertidumbre laboral, ha acelerado las tendencias de embargo de viviendas.
- London Bonds ofrece a los prestatarios una solución que evita el embargo. Compran la propiedad a una valoración del 70% del precio de mercado. Con este dinero, los prestatarios pueden pagar la hipoteca y seguir teniendo un pequeño depósito que pueden utilizar para comprar una casa más pequeña.
- ¿Por qué un prestatario prefiere elegir vender su casa a London Bonds en lugar de ir a los tribunales?
- En primer lugar, si se embarga una propiedad, los prestatarios ven destruida su calificación crediticia, lo que les impide comprar una nueva propiedad durante varios años. Además, si la propiedad se vende en una subasta, existe el riesgo de que se venda por debajo del importe de la hipoteca. El prestamista perseguirá entonces al prestatario para que compense el déficit y lo hará declararse en quiebra si no puede pagarlo.
- Luego de la compra, London Bonds aplica una de las tres estrategias de salida para generar beneficios: venta rápida, reforma y venta o reforma y refinanciación.

- El fin del Brexit eliminó el mayor obstáculo para el mercado inmobiliario del Reino Unido: la incertidumbre. Además, en 2021 el Gobierno británico eliminó el impuesto de timbre para las compras de hasta £5.000 y, aunque este plan ya ha finalizado, supuso un gran impulso para el mercado inmobiliario británico. Por ello, consultores expertos en el sector inmobiliario como Knight Frank, CBRE y Savills son tan optimistas sobre el precio del mercado inmobiliario londinense para los próximos años.
- 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 está creando una enorme oportunidad para los inversores.
- London Bonds busca recaudar hasta £50 millones a través de sus bonos para poder aprovechar las condiciones de venta previstas en el mercado.
- Los inversores pueden invertir desde £10.000 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, obtendrán una renta del 12% anual pagada trimestralmente.
- ¿Qué quiere 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.
- Las garantías son sólidas, con propiedades como aval y un fideicomisario de seguridad independiente que tiene una primera carga, no sólo sobre los bienes inmuebles sino también sobre el efectivo de la empresa.
- Los inversores pueden participar desde 10.000 GBP, EUR o USD.

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

1 - El modelo de negocio

Comprar inmuebles a un precio inferior al del mercado es un modelo sólido y resistente.

Además, tanto si hay reformas como si no, por lo general, una vez terminadas las obras, London Bonds revende los inmuebles en 8 semanas.

2 - Mercado inmobiliario de Londres

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

3 - Los embargos están aumentando

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 se multiplicarán por diez, 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.
- El equipo de búsqueda de London Bonds ya ha identificado y adquirido 47 propiedades que han sido vendidas o refinanciadas por un valor total de £16,9 millones, obteniendo un beneficio bruto de £6,9 millones antes de costos.
- Blue Water Capital, el fideicomisario de seguridad independiente y agente receptor, tendrá el beneficio de una carga legal fija sobre todos los activos de la empresa, incluidas las propiedades compradas y los fondos en cuenta.

¿Por qué el equipo directivo está capacitado para cumplir?

El equipo directivo cuenta con una gran experiencia en inversiones e inmuebles, así como una gran capacidad empresarial y de gestión.

Andrew Thompson (Presidente) tiene muchos años de experiencia en el mercado inmobiliario de Londres y compró su primera propiedad de inversión en Londres hace ya más de 20 años, en 1998.

- Chris Lynn (CEO) cuenta con más de 20 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario;

gestiona los agentes internacionales y es el primer punto de contacto para los inversores.

- 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 de propiedades personales y busca constantemente las mejores propiedades de inversión en Londres.

¿Qué tipo de clientes invierten en esta oportunidad?

Particulares de gran patrimonio, oficinas familiares, inversores sofisticados y otros inversores institucionales que buscan:

- instrumentos de diversificación
- un flujo regular de ingresos
- reducir la volatilidad del mercado de su cartera
- proteger su cartera contra la inflación
- un rendimiento atractivo
- instrumentos de deuda privada con sólidas garantías

¿Cuáles son los 3 principales argumentos?

Argumentos relacionados con la empresa

- Londres es la ciudad del mundo que más invierte en el sector inmobiliario (se calcula que £48.000 millones en 2020).
- El modelo de negocio es muy sencillo: comprar por debajo del mercado (al 70% del precio de mercado) vender por debajo del precio de mercado (al 90% del precio de mercado).
- Los embargos están aumentando debido a la Covid19, creando nuevas oportunidades para London Bonds.

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 de los mercados.

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

¿Cuáles son las garantías 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.

¿Por qué London Bonds no pide préstamos a los bancos para comprar bienes inmuebles?

El grupo organiza su financiación de varias maneras. Evidentemente, utilizan préstamos bancarios y también préstamos puente. Pero la financiación mediante bonos es más flexible y, por lo tanto, puede desplegarse más rápidamente cuando se necesite.

¿Qué ocurre si se adquiere una propiedad al 70% del precio de mercado y no se puede revender a más del 70% del precio de mercado?

London Bonds sólo adquiere inmuebles en la medida en que sabe que puede revenderlos rápidamente y a un precio superior.

En el improbable caso de que se produjera una situación de este tipo, no afectaría al grupo, ya que se realizan un gran número de transacciones.

Esto no afectaría al rendimiento global del grupo.

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

El impacto es significativo, ya que el mercado estuvo parado durante varios meses. Esta paralización, ha repercutido en los precios de los inmuebles. En el último año los precios de los inmuebles en Londres han subido un 7%. Además, la recesión económica provocada por el Covid debería hacer aumentar el número de embargos inmobiliarios.