



RICHMOND



KNG
INTERNATIONAL ADVISORS

PREGUNTAS FRECUENTES

-¿CUÁL ES EL MODELO DE NEGOCIO DE LONDON RICHMOND?

London Richmond recauda capital de inversores y compra propiedades con descuento en Londres y los condados de origen.

Su objetivo es adquirir propiedades embargadas y en dificultades con un 20% -y en algunos casos más cerca del 30%- del precio de mercado.

Si está dispuesto a realizar el trabajo de renovación, estas propiedades pueden representar algunas de las mejores compras disponibles.

- ¿QUÉ ES UN EMBARGO?

Una propiedad embargada es una casa que ha sido embargada por un prestamista porque no se están realizando los pagos de la hipoteca. Como su hipoteca es un préstamo garantizado contra su casa, la recuperación es lo que podría suceder si no realiza los pagos de la hipoteca.

-¿CÓMO ENCUENTRAN LR PROPIEDADES POR DEBAJO DEL VALOR DE MERCADO?

Los bancos quieren vender los embargos rápidamente, por lo que podría embolsarse una ganga.

Las casas que se azotan después de la recuperación pueden ser mega baratas, porque el vendedor, generalmente un banco o un desarrollador, busca una venta rápida, ya que está perdiendo dinero todo el tiempo que la propiedad permanece vacía.

Cuando un banco o una sociedad de crédito hipotecario reclama una casa, tiene la responsabilidad de obtener todo lo posible por la propiedad para minimizar las pérdidas. Sin embargo, mientras que la mayoría de los vendedores pasan meses embelleciendo sus agujeros y esperando la oferta adecuada, los bancos a menudo simplemente les ponen un precio barato para venderlos rápidamente.

-¿POR QUÉ SON TAN RENTABLES ESTAS PROPIEDADES?

Puede reducir hasta un 30% del valor de mercado.

Los precios están entre un 10% y un 30% por debajo del valor de mercado. Por lo general, cuanto más trabajo necesiten, mayor será el descuento, aunque potencialmente también hay un mayor desembolso para obtener la propiedad en forma.

En el pasado, las propiedades se vendían con reducciones aún más enormes. Hoy en día, más apostadores acuden en masa a las subastas, por lo que los ahorros son ligeramente menores. Sin embargo, aquellos que estén dispuestos a esforzarse y hacer propiedades de cuerda aún pueden obtener ofertas. Otra ventaja es que, por lo general, no hay cadena involucrada, lo que significa que todo el proceso es mucho más rápido.

- ¿EN QUÉ ESTADO SE ENCUENTRAN LAS PROPIEDADES CUANDO SE COMPRAN?

No se trata solo de hacedores, sino que también puedes comprar una nueva construcción

Muchos embargos eran anteriormente propiedad de prestatarios que se atrasaron en los pagos de la hipoteca. Pero otros son de nueva construcción y pisos de promotores y compradores que pasaron por tiempos difíciles. La cosa no acaba ahí. Los sitios web que se enumeran a continuación también le permiten buscar casas puestas en el mercado por vendedores presionados que buscan una venta rápida después de una muerte o divorcio.

Sin embargo, es crucial saber exactamente lo que está comprando. Es posible que algunas de estas propiedades necesiten mucho cariño. Aquí es donde la experiencia profunda de la empresa es clave.

¿HAY SUFICIENTE OFERTA DE VIVIENDAS?

https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/350250-0?utm_source=ExactTarget&utm_medium=Email&utm_term=5371199&utm_content=9427073&utm_campaign=English+Housing+Supply+Update+Q2+2023

Vea el artículo que muestra que el gobierno no alcanzará su objetivo de 300.000 nuevas viviendas por año por mucho.

-¿QUÉ EXPERIENCIA TIENE EL EQUIPO DIRECTIVO?

Los directores de London Richmond han estado comprando inversiones inmobiliarias en Londres desde 1998 y tienen una distinguida trayectoria en el mercado londinense. A partir de 2023 solo compraremos propiedades con un mínimo de 300.000 libras esterlinas de beneficio en algunas de las mejores zonas de Londres.

Hemos puesto nuestras 25 mejores ofertas en un documento de historial, con ganancias por propiedad que oscilan entre £ 100,000 y £ 1,100,000. Varias de las propiedades se han mantenido dentro de nuestra cartera, para un crecimiento del capital a largo plazo.

-¿QUÉ RESULTADOS SE HAN LOGRADO HASTA LA FECHA?

Fondos recaudados hasta la fecha = 15 millones de libras esterlinas

Fondos reembolsados hasta la fecha = 5 millones de libras esterlinas

Inversión activa = 10 millones de libras esterlinas

¡La relación deuda-activo es de aproximadamente el 70%!

London Richmond cotizó en bolsa en enero de 2023 con una capitalización bursátil de 63.300.000 libras esterlinas y un precio por acción de 6,33 libras.

¿CÓMO SE ALCANZÓ LA VALORACIÓN DE 63 MILLONES DE LIBRAS?

El modelo de valoración fue calculado de forma independiente por Charter & May, una gran firma internacional de contabilidad, y aprobado y firmado por la Bolsa de Valores.

Todas las valoraciones bursátiles de las empresas, ya sea Tesla o London Richmond, se basan en las ganancias actuales y futuras previstas durante un período de 5 años. Se utiliza un modelo de flujo de caja descontado para calcular el valor actual.

Se adjunta el modelo de valoración de Charter & May.

La empresa tiene 10 millones de acciones a 6,33 libras.

$10.000.000 \times 6,33 \text{ £} = 63,3 \text{ millones de £}$

¿A QUÉ PODRÍA LLEGAR EL PRECIO DE LA EMPRESA?

La empresa fue muy rentable en 2022, logrando un beneficio antes de impuestos de 2,0 millones de libras esterlinas y prevemos que este beneficio aumentará de forma constante en los próximos 5 años.

Si se alcanzan los objetivos de la empresa, LR cree que el precio de las acciones aumentará 20,00 libras esterlinas en 2027, lo que supondrá una capitalización bursátil de 200.000.000 de libras.

¿SE PAGAN DIVIDENDOS?

Los dividendos anuales se pagan sobre las acciones.

Las opciones de ingresos trimestrales están disponibles en las notas.

- ¿CÓMO VENDO MIS ACCIONES?

la venta de las acciones puede ser realizada por el cliente o por su agente directamente en la bolsa Merj.

- ¿CUÁNDO VENCEN LAS PRÓXIMAS CUENTAS?

Las cuentas de 2023 se publicarán el 31 de enero de 2024.

Las actualizaciones financieras semestrales se publican en la bolsa Merj y en el sitio web de London Richmond. Este es un requisito de listado obligatorio que debemos cumplir.

- ¿CÓMO SE ASEGURA MI DINERO?

Los inversores se benefician de una seguridad del 125% sobre las acciones y los activos de London Richmond.

La empresa ya ha demostrado resiliencia al seguir pagando a los inversores durante los confinamientos por Covid, inmediatamente después del anuncio del Brexit y durante la guerra entre Ucrania y Rusia.

Todos estos eventos amenazaron con tener un efecto adverso en el mercado inmobiliario del Reino Unido y vieron a la libra devaluarse, sin embargo, la compañía ha seguido floreciendo.

-¿CUÁNTOS CUPONES SE HAN PAGADO?

La empresa tiene una trayectoria impecable de 4 años.

La empresa ofrece un 10% de ingresos o un 12% de intereses diferidos.

Desde su creación en 2019, no ha habido incumplimientos en los pagos de los inversores y se han cumplido 16 rondas de cupones trimestrales, pagados en su totalidad y a tiempo.

¿CÓMO ES LA RELACIÓN DEUDA/ACTIVO?

La empresa ha recaudado 15 millones hasta la fecha, con 5 millones de reembolsos realizados a los inversores, dejando 10 millones de inversión activa.

Véase adjunto un resumen financiero de London Richmond al 1 de diciembre de 23.

- ¿PUEDE LA EMPRESA REFINANCIAR SU DEUDA?

Por lo general, podemos aceptar financiación puente con una comisión del 1,5% más un 11% anual.

-¿QUÉ TAN GRANDE ES LA RECAUDACIÓN DE FONDOS?

El objetivo es recaudar 30.000.000 de libras esterlinas de deuda, no más.

La empresa acepta inversiones en libras esterlinas, dólares estadounidenses y euros.

- ¿Qué productos están disponibles?

[KNG \(kngadvisors.co.uk\)](http://kngadvisors.co.uk)

-¿CÓMO COMPRO EL BILLETE?

La empresa acepta suscripciones directas a través del formulario de solicitud.

Hay 3 versiones:

1. Pagaré a 3 años, 10% anual (ingresos pagados trimestralmente) o 12% diferido
2. Pagaré a 2 años, 12% de ingresos anuales (pagados trimestralmente), convertidos en capital al final del plazo de 2 años con un descuento del 20% sobre el precio de mercado.

3. Pagarés ISIN, con vencimiento fijo, que pagan un 10% anual (pagado trimestralmente) disponibles en todas las principales plataformas de inversión

- ¿PODEMOS VER UN PROYECTO EXISTENTE?

<https://www.londonrichmond.co.uk/da-old-brompton-road>

-¿PODEMOS VER LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN?

<https://www.londonrichmond.co.uk/update-december-23>

-¿LA EMPRESA CONSERVA Y ALQUILA ALGUNA PROPIEDAD?

Todos estos activos han sido retenidos.

Dorothy Road - 3 millones de libras esterlinas

Jardines de Grove Park - £ 500k

Springfield Road - 3,1 millones de libras esterlinas

Thorney Hedge Road - 1,4 millones de libras esterlinas

Ledbury Road - £ 950k

Brompton Road - 3,95 millones de libras esterlinas

-¿DÓNDE PUEDO ENCONTRAR EL PRECIO DE LA ACCIÓN?

<https://merj.exchange/news/closing-summary>

Gestión de riesgos

-¿CÓMO MANTIENE LA EMPRESA SU ESTABILIDAD A LA HORA DE ENDEUDARSE?

Estabilidad - El mercado inmobiliario de Londres es uno de los más estables del mundo.

"Londres sigue siendo el mercado inmobiliario más internacional del mundo, con un 62% de la actividad de inversión que involucra capital transfronterizo, lo que equivale a 31.900 millones de dólares en acuerdos en 2021".
<https://www.savills.com/impacts/cities/savills-resilient-cities-index-2022.html>

◆ver Yahoo!Finance aquí,

https://consent.yahoo.com/v2/collectConsent?sessionId=3_cc-session_d98e3846-df7b-42d1-a620-2c1f9ccc35ec

◆ver Evening Standard aquí,
<https://www.standard.co.uk/homesandproperty/property-news/london-house-prices-rising-fastest-rate-b983399.html>

◆y Savills Resilient Cities aquí- <https://www.savills.com/impacts/cities/resilience-ranked.html>

-RIESGO DE RECESIÓN EN EL REINO UNIDO

Si hay una recesión, significaría un aumento en el número de propiedades que se recuperan, lo que presenta más oportunidades para la empresa.

-¿RIESGO DE QUE BAJEN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA?

Si los precios bajan en las propiedades, no tiene un efecto adverso, ya que todavía están comprando las propiedades entre un 20 y un 40% por debajo del valor de mercado.

-La última vez que el país entró en recesión, los precios cayeron en Londres como máximo un 10%.

-Por lo general, los niveles de transacciones caen alrededor de un 70%.

-El 30% de los vendedores restantes en el mercado inmobiliario se ven obligados a vender con descuento, de nuevo, lo que es beneficioso para London Bonds.

-¿SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS DE LAS HIPOTECAS?

Los costes de endeudamiento de la empresa son fijos, por lo que sabemos exactamente lo que hay que pagar (sin hipotecas variables).

Vea aquí las cifras hipotecarias más recientes:
<https://www.gov.uk/government/statistics/mortgage-and-landlord-possession-statistics-january-to-march-2022/mortgage-and-landlord-possession-statistics-january-to-march-2022>

♦En comparación con el mismo trimestre de 2021, *todas las acciones hipotecarias aumentaron más del 100%. *

♦Las reclamaciones de posesión hipotecaria aumentaron de 735 a 2.890, las órdenes de 145 a 2.293 y las órdenes de 43 a 2.162.

♦Los embargos por parte de los alguaciles de los tribunales de condado aumentaron de 3 a 571.

Todo esto significa para London Richmond:

- Hay mayores oportunidades de compra
- Se pueden obtener beneficios significativos, ya que los activos pueden venderse fácilmente a nuevos compradores que buscan refugios seguros, como Londres.

Q. ¿Qué pasa si hay menos compradores en el mercado?

En caso de que veamos una desaceleración en los compradores, la empresa todavía tiene la capacidad de vender sus activos terminados con un pequeño descuento de mercado (quizás 10%) debido al hecho de que ya habrán comprado la propiedad con un descuento significativo (20-40%).

¿QUÉ PASA SI LOS MERCADOS FINANCIEROS SE VUELVEN VOLÁTILES?

No correlacionado con los mercados financieros: los mercados financieros a veces pueden ser volátiles, y los bonos de Londres no están sujetos a tales fluctuaciones.

¿QUÉ PASA SI LA LIBRA SE DEVALÚA?

Por último, todos los riesgos cambiarios están cubiertos por la empresa mediante contratos de compra a plazo con un proveedor de divisas, lo que significa que el tipo

de cambio no puede caer por debajo del tipo de cambio al contado, por lo que la empresa no pierde al aceptar fondos en USD/EUR.

Enlaces de interés

Sitio web de la empresa - <https://www.londonrichmond.co.uk/>

Proyectos actuales:

Estudio de casos-

[Estudio de caso: Dorothy Road, Battersea](#)

[Estudio de caso: Springfield Road, Wimbledon](#)

[Estudio de caso- Darlestone Wimbledon](#)

Actualización de diciembre-

[Presentación London Richmond - 07 diciembre 2023](#)

139 Brompton Road - <https://bit.ly/41WlQIk>

Presentación de la empresa - <https://online.flippingbook.com/view/254917060/16/>

Vídeo de introducción

- <https://vimeo.com/838552157/56ff7297b3>