



ИНВЕСТИЦИИ, ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ЛОНДОНСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Концепция

Клиент Consulco Finance приобретает краткосрочный инвестиционный продукт с фиксированной доходностью, обеспеченный лондонской недвижимостью.

Главные характеристики этой инвестиции следующие:

- Consulco Finance предоставляет краткосрочное финансирование лондонским инвестиционным и бизнес – сообществам под залог объектов недвижимости, с первичным правом требования.
- Consulco Finance использует собственные средства для предоставления займов.
- Сумма заемных средств может составлять до 70% стоимости недвижимости. Срок предоставления займа – от минимум трех до максимум двенадцати месяцев. Процентная ставка по займу составляет от 10 до 12% годовых.

Сразу после того как займ был выдан и на недвижимость наложено обременение, клиенты Consulco Finance могут ознакомиться с условиями, на которых были выданы средства и с обеспечением займа. После этого уже выданный займ может быть переуступлен инвестору с доходностью до 8% годовых.





Цели использования заемных средств обычно следующие:

- Обеспечение необходимой суммы для покупки недвижимости на аукционе или у частного продавца, до того как покупатель оформит рефинансирование от розничного банка. При рефинансировании, как правило, происходит полный возврат заемных средств.
- Завершение процесса реконструкции недвижимости с последующей продажей реконструируемого объекта и погашением задолженности.
- Осуществление единовременной выплаты налога на наследство или налога на прибыль с последующим полным погашением займа после продажи одного из объектов недвижимости.

Consulco Finance не предоставляет займы в тех случаях, когда обеспечением выступает основное жилье заемщика.

Соотношение займа к стоимости

Consulco Finance предоставляет средства потенциальным заемщикам на условиях первоочередного права требования залога. Предоставляемые средства составляют максимум 70% стоимости недвижимости или стоимости ее приобретения, в зависимости от того, какая из них ниже.

Срок инвестиции

Займы этой категории обычно краткосрочны из-за относительно высокой процентной ставки. Минимальный период - 3 месяца, максимальный – 8 месяцев.



Законодательство Великобритании в отношении прав займодавца на обеспечение

Свобода в установлении процентных ставок

Процентные ставки, устанавливаемые между займодавцем и заемщиком, не контролируются и не регламентируются государством. Займы, выданные частным лицам или компаниям, обеспеченные жилой недвижимостью, которая не является основным жильем заемщика, законодательно не регулируются в Великобритании.

Обременение заложенной недвижимости

Юридические фирмы, работающие с нами, обеспечивают наложение обременения и наличие условия первичного права требования заложенного объекта одновременно с выдачей займа. Обременение регистрируется в земельном реестре и снимается только после полного погашения займа и процентов.

В течение периода обременения объект не может быть сдан в аренду, перезаложён или продан без нашего письменного разрешения. Первичное право требования – это самый простой, понятный и удобный способ обеспечения. Он является наиболее эффективным, если возникает необходимость им воспользоваться.

Переход права собственности на заложенный объект в случае дефолта заемщика.

Законодательство Великобритании благоприятствует займодавцам, позволяя оперативное и эффективное переоформление заложенной собственности быстро и эффективно. В тех случаях, когда выплата суммы долга и процентов невозможна, согласно Акту Закона о Собственности (Law of Property Act (LPA)), может быть назначен получатель для сбора арендной платы, если таковая имеется, а также для продажи недвижимости с целью вернуть деньги займодавцу. Все гонорары получателя выплачиваются из суммы, полученной от реализации недвижимости. С назначением получателя Consulco Finance может предпринимать действия, связанные со сбором аренды и продажей недвижимости, ни с кем их не согласовывая. Не требуется получения согласия от заемщика и не требуется согласия суда на переход права собственности и продажу заложенного объекта. Процентный доход продолжает начисляться в течение всего периода переоформления права собственности и продажи недвижимости. Все получатели имущества имеют лицензию и профессиональное страховое покрытие, обычно, в размере до 5 миллионов фунтов стерлингов.)

Юридическая проверка и управление рисками

Независимый оценщик

Независимый оценщик производит экспертизу объекта и предоставляет Consulco Finance детальный отчет. Оценка объекта происходит за счет заемщика.

Отчет об оценке указывает рыночную стоимость объекта, действительную при условии его продажи в течение 90 дней. Отчет включает обзор стоимости аналогичных объектов и другие данные, на которые опирается оценка.

Выбор оценщика зависит от его квалификации и опыта работы. Все оценщики имеют профессиональное страховое покрытие в размере 10 миллионов фунтов стерлингов.

Отчет о результатах юридической проверки

Опытные и квалифицированные юристы проводят экспертизу статуса и права собственности конкретного объекта недвижимости. Их задача – убедиться в отсутствии претензий на объект. Результаты проверки и рекомендации оформляются в виде отчета.

Такие юридические фирмы отбираются и назначаются Consulco Finance. Их работа оплачивается за счет заемщика. Все юридические фирмы избираются на основании профессиональной квалификации и опыта работы. Каждая из них имеет профессиональное страховое покрытие в размере 3 миллиона фунтов стерлингов.

Уступка займа

Consulco выдает займы из собственных средств, чтобы сократить срок размещения денег. Это дает инвестору возможность изучить договор займа, отчет оценщика, юридическое заключение, кредитный отчет по заемщику и другую важную информацию, прежде чем принять решение об инвестировании. Если инвестора всё устраивает, он может приобрести этот займ у Consulco Finance по договору уступки. Как только средства клиента поступили на счет Consulco Finance, оформляются документы о переуступке займа, оригиналы которых предоставляются клиенту.

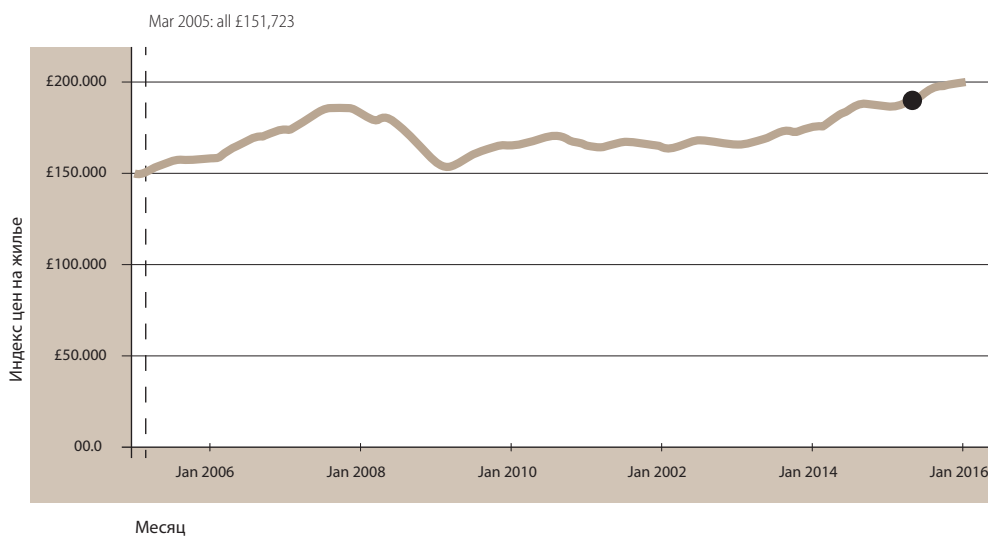


Недвижимость Лондона как обеспечение займа

Лондонский рынок недвижимости – прозрачность и стабильность

Рынок недвижимости Лондона – один из самых зрелых, стабильных и ликвидных рынков недвижимости в мире. Процесс ценообразования на объекты обоснован и прозрачен, существует огромное количество информации по сделкам с аналогичной недвижимостью на одной и той же улице или в одном и том же районе. Цены на недвижимость Лондона относительно стабильны, не подвержены такому уровню рискованных колебаний, как в остальной части страны или в других европейских городах. В основном это происходит благодаря тому, что спрос превышает предложение.

Индекс цен на жилье - Лондон и пригороды



Источник: Земельный кадастр

Ниже мы продемонстрируем историю повышения и понижения цен на недвижимость, начиная с 1995 года. В самой низкой точке мы видим, что цены упали на 14%. В течение последующего года, однако, они восстановились на 10%.

Индекс цен на жилье - Лондон и пригороды 1995 - 2016

Месяц	Индекс	Средняя цена (£)	Месячное изменение (%)	Годовое изменение (%)	Объем продаж (кол-во сделок)
Январь 1995	100	92,060	-	-	7,290
Январь 1996	100.7	92,741	- 0.4	0.7	7,451
Январь 1997	109.6	100,886	1.8	8.8	10,476
Январь 1998	129.1	118,888	1.2	17.8	9,584
Январь 1999	141.6	130,362	0.7	9.7	9,039
Январь 2000	175.3	161,422	2.0	23.8	11,057
Январь 2001	198.1	182,336	1.1	13.0	9,643
Январь 2002	225.9	207,928	0.8	14.0	9,753
Январь 2003	271.2	249,661	1.3	20.1	10,807
Январь 2004	281.7	259,379	1.0	3.9	11,667
Январь 2005	297.2	273,633	- 0.2	5.5	7,786
Январь 2006	304.3	280,176	0.8	2.4	10,444
Январь 2007	341.2	314,104	1.7	12.1	12,262
Январь 2008	381.6	351,261	0.5	11.8	8,211
Январь 2009	326.6	300,708	- 0.9	-14.4	3,155
Январь 2010	360.9	332,207	3.4	10.5	6,232
Январь 2011	370.1	340,700	1.7	2.6	5,821
Январь 2012	378.6	348,553	1.7	2.3	6,419
Январь 2013	402.0	369,958	1.8	6.6	6,822
Январь 2014	93.45	178,182	0.12	6.24	80,747
Январь 2015	100	190,665	-0.52	7.01	71,600
Январь 2016	107.76	205,457	0.26	7.76	73,199

Источник: Земельный кадастр

Рынок недвижимости Лондона, будучи гораздо более ликвидным, с более высоким спросом на объекты, чем в других частях страны, обуславливает значительно более высокие шансы получить за объекты запрашиваемую цену и продать их существенно быстрее.



Роль Consulco Finance

Consulco Finance предоставляет средства заемщикам и выполняет все процедуры, связанные с юридической экспертизой, регистрацией залога, оформлением и уступкой займа клиенту, осуществляет полное администрирование займа до его погашения.

Эта работа включает в себя:

- Интервьюирование и составление профиля заемщика
- Получение кредитного отчета по заемщику
- Проверка залога, если необходимо
- Привлечение независимого лицензированного оценщика для получения независимой оценки объекта
- Привлечение юридической фирмы для выполнения экспертизы и составления юридического отчета.
- Заключение договора займа, перечисление средств и установление права первого требования на объект.
- Соблюдение сроков погашения суммы займа и процентов в полном объеме
- Участие в переговорах с заемщиками, инициирование каких-либо юридических процедур, если это необходимо, таких как переход права собственности на объект, продажа объекта, выплата суммы займа и процентов и любых связанных с этим юридических и профессиональных гонораров.

Инвесторам очень важно понимать, что как только они принимают решение инвестировать в долговые обязательства, закрепленные в договоре уступки, вся прибыль и все риски, связанные с ее извлечением, переходят к ним без возможности регрессного требования к Consulco Finance.

Правовая оговорка

Информация, представленная в данной брошюре, предоставлена только для общего сведения, не представляет собой рекомендации, оферты или приглашения осуществить инвестиции, не была подготовлена в связи с такой рекомендацией, офертой или приглашением и не адресована никакому лицу ни в какой юрисдикции, где публикация или наличие такой информации запрещены. При подготовке данной информации мы не учитывали Ваши цели, финансовое положение и потребности. Прежде чем осуществлять инвестиции, Вам необходимо рассмотреть, подходит ли данная информация для Ваших целей, финансового положения и потребностей. Информация, содержащаяся в данной брошюре, получена из источников, которые, по нашему мнению, являются надежными, но мы не гарантируем точность и полноту такой информации. Примеры, приводимые в брошюре, являются гипотетическими и включены исключительно в демонстрационных целях. Результаты инвестиций и возврат капитала не гарантируются. Доходы, привязанные к валютам, могут увеличиваться или уменьшаться в результате колебаний валютных курсов. Налогообложение зависит от индивидуальных обстоятельств и может меняться в будущем.

Контакты

ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ
Gor-Ray House
Enfield Business Centre
758 Great Cambridge Road
Enfield EN1 3GN
T: +44 (0) 20 8819 6280

www.consulcofinance.com
invest@consulcofinance.com