London Real Estate

Доходные инвестиции в недвижимость Лондона

Consulco

CONSULCO GROUP

Недвижимость, кредиты.
Управление инвестициями.

27 лет - в бизнесе с 1993 г.

120 - сотрудников

£110 + млн - Объем портфеля недвижимости в Лондоне под управлением

40 - объектов общей площадью около 8 500 м2

30% годовых - Монетизированный результат работы Hermes 2011-2016

13,5% годовых - Чистый ROI по оценке MSCI за 2010-2018

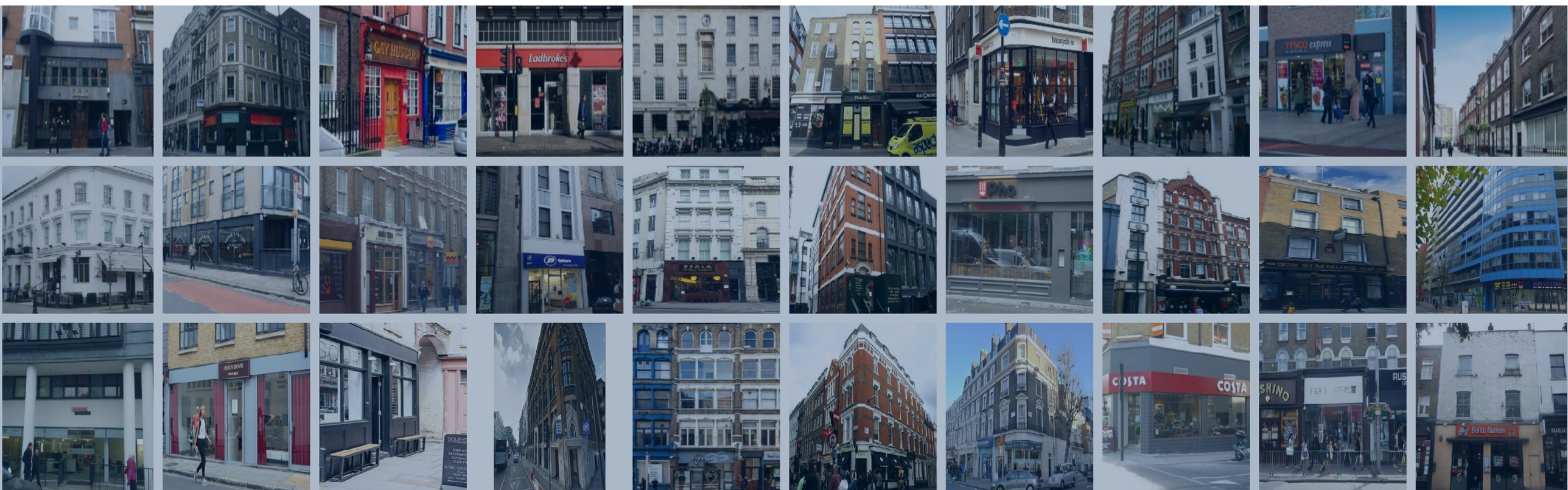
7-10% р.а - Целевая доходность инвестиций в недвижимость Лондона



ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Real Estate, London, UK

Под управлением Consulco в Лондоне находятся 40 объектов коммерческой и жилой недвижимости



London Real Estate

ИНВЕСТИЦИИ

CONSULCO

ДО



ПОСЛЕ



37 South Molton Street

ПРИМЕР ДЕВЕЛОПЕРСКОГО ПРОЕКТА

37 South Molton Street, Mayfair







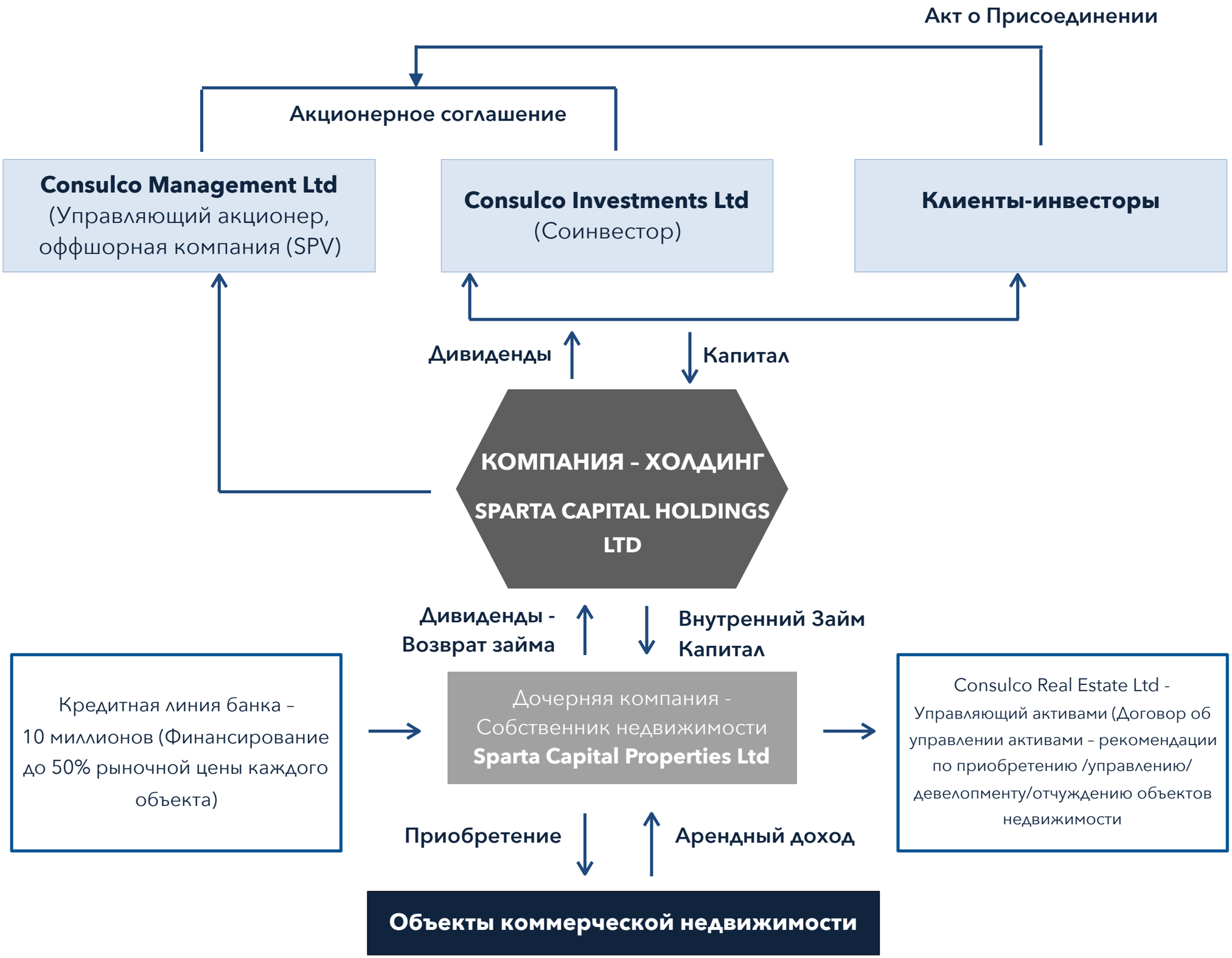
	До	После
Рыночная стоимость	£2,450,000 (2011)	£6,750,000 (2017)
Площадь, м.кв.	83	164
Аренда в год, коммерч.	£100,000	£168,000
Аренда в год, жилая	-	£80,916
Итого, в год	£100,000	£248,916

Sparta Capital Holdings

ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЛОНДОНА

CONSULCO

ЮРИДИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА



SPARTA CAPITAL HOLDINGS

- Привлечено **£11 млн** капитала инвесторов
- Обеспечена и частично использована кредитная линия банка на **£10 млн**
- **4 объекта** пройдут реконструкцию, увеличение площадей
- 5 объектов - в радиусе **100 метров от станций Crossrail,** которые откроются в ближайшем будущем
- Управляющая компания соинвестирует не менее **£250 тыс**
- Приобретены **6 объектов**



ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЛОНДОНА

Вид актива	Недвижимость
Инвестиционная стратегия	Добавленная стоимость, девелопмент, управление арендаторами
Минимальная сумма инвестиции	**£125 тыс**
Временной горизонт	**5 лет +**
Целевая доходность	**10% + годовых**
Левередж	50% возможно
Риск	Риск рынка недвижимости Лондона
Активы под управлением	£100 млн
Возможный объем	£100 + млн в год
Опыт	10 лет
Результаты	13,5% годовых (2010-2019)
Структурирование	a) Синдицированный частный капитал (Sparta Capital Holdings) b) Индивидуальные инвестиции c) Фонд White Label

Bespoke Investments

Индивидуальные инвестиции в недвижимость Лондона

Consulco

Примеры объектов Core | Core+







63 Long Acre	**126 Whitechapel High Street**	**58 Queensway & 7 Inverness Place**
Benugo Restaurant	Costa Limited	Mooboo/ In Style/ Direct Chauffeurs
182 м²	173 м²	192 м²
Стоимость приобретения £2,790,000	Стоимость приобретения £1,800,000	Стоимость приобретения £2,350,000
Арендный доход £157,000	Арендный доход £81,500	Арендный доход £112,700
Историческая доходность **5,6%**	Историческая доходность **4,5%**	Историческая доходность **4,8%**

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

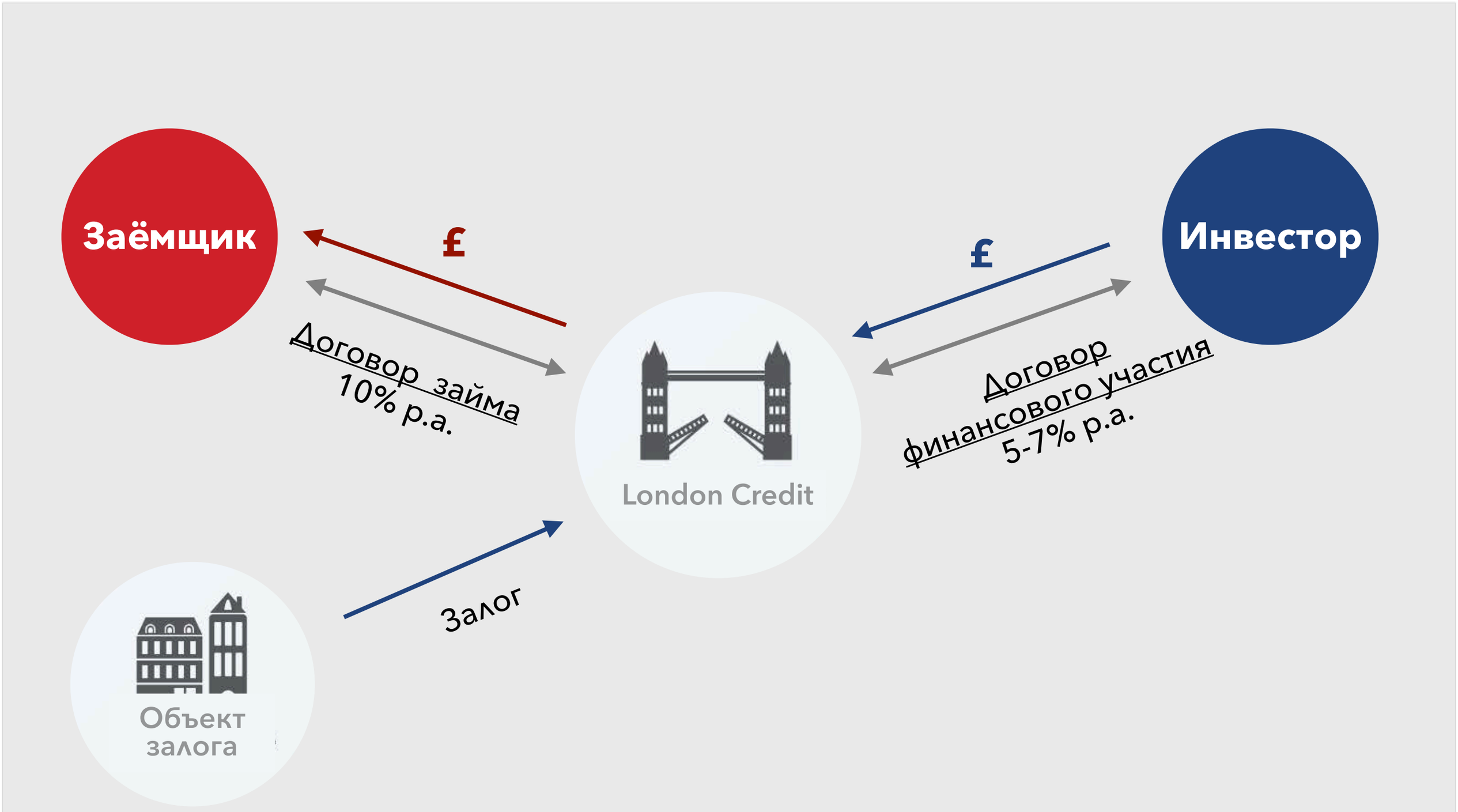


Bridge Finance

Краткосрочные инвестиции, обеспеченные английской недвижимостью

Consulco

ПРОЦЕСС

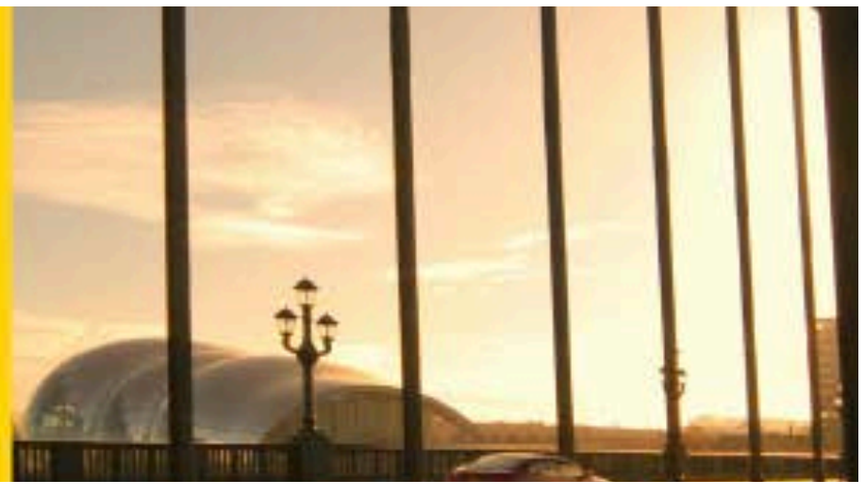

Заёмщик
£
Договор займа
10% р.а.
£
Инвестор
Договор
финансового участия
5-7% р.а.
London Credit
Залог
Объект
залога

ПРИМЕР ПОРТФЕЛЯ ЗАЙМОВ

№	ФОТО	СТАТУС	СУММА ЗАЙМА ДЛЯ ИНВЕСТИЦИИ, (GBP)	ДОХОДНОСТЬ (GBP)	ДОХОДНОСТЬ (USD)	ДОХОДНОСТЬ (EUR)	СРОК ЗАЙМА, МЕСЯЦЕВ	СООТНОШЕНИЕ ЗАЙМА К СТОИМОСТИ (LTV)
519		Заем выдан	**1,285,500**	**6.00%**	**5.42%**	**3.48%**	**11**	**63.30%**
524		Заем выдан	**247,485**	**6.00%**	**5.42%**	**3.48%**	**11**	**63.30%**
513		Заем выдан	**53,668**	**6.50%**	**5.91%**	**3.95%**	**12**	**70.00%**
521		Договор кредитования подписан	**1,429,000**	**7.00%**	**5.92%**	**3.97%**	**6**	**70.00%**
541		Договор кредитования подписан	**380,000**	**8.25%**	**7.24%**	**5.27%**	**8**	**65.00%**
533		Договор кредитования подписан	**149,620**	**6.25%**	**5.57%**	**3.63%**	**9**	**58.00%**

UK bridging market study

A view for 2018 and beyond





Market overview

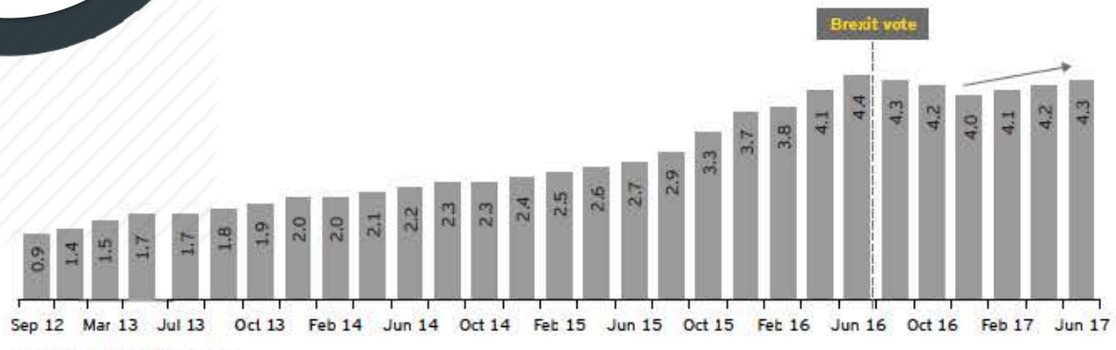
£4.3bn

In the year to June 2017, UK gross bridging lending a historical growth at a compounded annual growth rate (CAGR) of 26.1% since 2013.*

Long-term supporting facto

- Strong history of housing liquidity and value creation UK, driven by shortage of housing supply
- Inefficiencies of mainstream lenders in pr term property finance because of incr n and capital requirements
- A previously strong buy-to-let market bled buyers to refurbish properties with confi of obtaining longer-term financing
- The need for a more tailored approach in this segment due to the focus on speed in property execution
- An influx of new market entrants that has serviced the borrower demand

ging lending (£bn) last twelve months (LTM)



*Source: WestOne Loans

Recent trends:

Despite increasing economic uncertainty and headwinds facing the buy-to-let market, the bridging market has proven to be relatively resilient over the last 18 months. Following the Brexit vote, we saw the market contract slightly, but it has since recovered in the first half of 2017. Certain areas of the market have changed significantly in this period, such as the price of high-value London assets, but the conservative LTV's and reactiveness of the market has meant that most players have adjusted their underwriting to this and continue to see good lending opportunities.

КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Инвестиционная стратегия	Краткосрочное кредитование бизнеса под залог недвижимости Лондона
Минимальная сумма инвестиции	**£125 тыс**
Временной горизонт	**6-12 месяцев**
Валюта	£ $ €
Плечо (LTV)	70%
Целевая доходность	**5% - 8% годовых**
Риск	Рыночный риск с мин. защитой 30%
Активы под управлением	£25 млн
Возможный объем	£50 + млн в год
Опыт	9 лет
Результаты	7% годовых - чистый доход
Количество выданных займов	300
Объем займов выданных займов	£115 + млн
Возврат средств заемщиками	100%
Структурирование	a) Участие в целом / части займа/ ов b) London Credit Фонд, регулируемый CYSEC c) Фонд White Label


Financial Crime
Failure To Prevent
Tax Evasion

ДМИТРИЙ ХЕНКИН
Директор Consulco Group

T: +357 22 361 300
M: +357 99599 078
dk@consulco.com

NICOSIA, CYPRUS
73 Metochiou Str.,
Engomi 2407, Nicosia
T: + 357 22 361300

LONDON, UK
4th Floor, 22 Soho Square,
London W1D 4NS
T: +44 (0) 20 3214 9940

london@consulco.com
www.consulco.com