

EYEDEA Ltd. *Propiedades en Londres y el Reino Unido*

eyedealtd.co.uk / eyedealtd@gmail.com
+44 (0) 7506098314 / +44 (0) 7794011439

Quienes somos?

- **EYEDEA Ltd.** es una compañía limitada con más de 5 años de experiencia exitosa en el mercado de propiedades de la ciudad de Londres, Reino Unido.
- Hemos sido exitosos en establecer nuestro propio nicho dentro del mercado de alquiler de propiedades de Londres.
- Específicamente alquilamos/compramos diversos tipos de inmuebles que son renovados, divididos y adaptados en distintas unidades individuales y luego subarrendadas a diferentes inquilinos para propósitos de vivienda o trabajo.
- Nuestra filosofía básica es crear espacios originales, flexibles a las demandas de nuestros diferentes clientes.
- Las unidades se transforman y adecuan de acuerdo a las necesidades de clientes/inquilinos, caracterizándose por ser espaciosas, tipo "Open-Space" y con bastante luz natural.
- Las unidades/espacios que manejamos incluyen: talleres, espacios para artistas, almacenes, lofts de viviendas y otros tipos de espacios tipo vivienda/trabajo.
- La empresa también compra inmuebles bajo condiciones de embargo que luego son remodelados y vendidos en momentos más oportunos de mercado.

Rendimiento y Crecimiento

- EYEDEA Ltd. viene experimentando crecimiento sostenido desde el año 2007
 - Comenzamos manejando un área aprox. de 16.000 pies cuadrados (1.500 M2) con una facturación anual de casi £200.000 libras (USD \$300.000)
 - En el 2012 manejamos un área total de 49.300 pies cuadrados (4.600 M2), con una facturación anual estimada de £600.000 libras (USD \$900.000).
 - Para 2013 manejaremos un mínimo de 61.300 pies cuadrados (5.700 M2) y estimamos facturar £750.0000 libras (USD \$1.200.000) o más debido a que estamos constantemente negociando proyectos nuevos.
- Estimamos seguir creciendo considerablemente gracias al talento y eficiencia de nuestro equipo y a las óptimas condiciones y seguridades de inversión que ofrece el mercado, pronosticado a seguir en auge en el largo plazo.

Oportunidades de Inversión

- Parte de nuestro éxito también se debe a que constantemente ofrecemos oportunidades de negocio a inversionistas/socios quienes aportan capital de liquidez que nos ayuda a cumplir con nuestra altísima demanda por nuevos proyectos. Ofrecemos un retorno de inversión en un tiempo relativamente corto, así como también muy buenos porcentajes de ganancia anuales, con planes a largo plazo.
- Podemos afirmar con orgullo que gracias a que contamos con tantos factores positivos a nuestro favor, hemos sido exitosos con cada proyecto que hemos realizado y con cada uno de los inversionista con los que hemos trabajado.
- Todos nuestros inversionistas/socios han recuperando sus inversiones y recibido sus ganancias con una puntualidad considerable y han tenido una experiencia muy satisfactoria. Todos han reinvertido en posteriores oportunidades, incrementando considerablemente su capital y sus ganancias, y obteniendo así cada vez mejores ofertas de nuestra parte

Opciones de Inversión

Opción 1: Arrendamiento, Remodelación y Subarrendamiento

- Plan de Inversión a Largo Plazo (min. 3 años).
- Se obtiene un inmueble (espacioso) bajo un contrato de arrendamiento a largo plazo, el cual se reestructura y reacondiciona en diferentes unidades individuales para posteriormente subarrendarse a diversos inquilinos.
- Inicialmente se estima una inversión total requerida para cubrir gastos de remodelación, gastos legales, depósito de renta y renta por adelantado. Esta inversión puede ser parcial o totalmente aportada por inversionistas.

EYEDEA Ltd. *Propiedades en Londres y el Reino Unido*

eyedealtd.co.uk / eyedealtd@gmail.com
+44 (0) 7506098314 / +44 (0) 7794011439

Opción 2: Compra, Remodelación y Venta

- *Plan de Inversión a Corto-Mediano Plazo (1-2 años).*
- *Son negocios focales para inmuebles en condiciones de embargo donde se aprovechan las oportunidades de bajos precios de mercado.*
- *Para cada proyecto se calcula una inversión inicial requerida para cubrir gastos de renovación, acondicionamiento y otros.*
- *Los inmuebles luego se venden a mejores postores en momentos óptimos de mercado.*

Opción 3: Compra para Alquiler ("Buy to Let")

- *Plan de Inversión a Largo-Plazo (3-5 años).*
- *Modalidad de negocio es como "socio".*
- *EYEDEA Ltd. se encarga de solicitar la hipoteca para la compra de un inmueble.*
- *Se captan y administran inquilinos para un determinado inmueble, de manera tal que se logra cubrir la tasa hipotecaria y generar cierta ganancia, dependiendo del caso.*
- *Estas inversiones se estudian de acuerdo a: crecimiento demográfico de la zona, oferta/demanda, crecimiento y desarrollo de zonas adyacentes, etc.*

Modalidades de Negocio

Modalidad 1: como Inversorista

- *Se le ofrece al inversionista un porcentaje anual de retorno sobre el monto invertido y durante un número determinado de años.*
- *Se propone inicialmente un Plan y Cronograma de Pago para la recuperación de la inversión y el pago de la ganancia. Este puede ser mensual, trimestral, semestral o anual, dependiendo del caso.*
- *El capital de inversión es recuperado típicamente en un plazo de 12-14 meses, Sin embargo, esto siempre va a depender del caso particular de cada proyecto o proposición de negocio.*
- *Luego de recuperada la inversión, el inversionista comienza a recibir su porcentaje de retorno anual de acuerdo al Plan y Cronograma de Pago previamente acordado, el cual fijado a largo plazo (típicamente de 2-4 años).*
- *Los inversionistas no corren con gastos de contabilidad, legales, mantenimiento, administración, impuestos, imprevistos, etc.*

Modalidad 2: como Socio

- *Se realiza la creación de una Compañía limitada entre el inversionista y los socios principales de EYEDEA Ltd., contando siempre con el respaldo de la misma.*
- *Se realiza la apertura de una compañía nueva y una cuenta bancaria.*
- *Se requiere de grandes cantidades de inversión que justifiquen la apertura de una nueva compañía y sus necesidades.*
- *A diferencia de un "inversionista", el "socio" obtiene un porcentaje de ganancia a lo largo de todo el transcurso del contrato de arrendamiento, o durante todo el tiempo que dure la posesión de inmuebles comprados.*
- *El socio "sí" correrá con gastos compartidos de: contabilidad, legales, administración, mantenimiento, riesgos de mercado, y otros imprevistos.*
- *Debido a que el inversionista obtiene el beneficio de la totalidad del periodo de un proyecto o inmueble, la ganancia a largo plazo es relativamente mayor con respecto a la modalidad de inversionista.*

Parte Legal y Fiscal

- *Para las Opciones de inversión 1 ("Arrendamiento, Remodelación y Subarrendamiento") y la Opción 2 ("Compra, Remodelación y Venta"), existe la posibilidad de realizar contratos o acuerdos legales que pueden ser firmados en el Reino Unido o en el país del inversionista, según sea requerido.*

EYEDEA Ltd. *Propiedades en Londres y el Reino Unido*

eyedealtd.co.uk / eyedealtd@gmail.com
+44 (0) 7506098314 / +44 (0) 7794011439

- Para la Opción 3 ("Compra para Alquiler"), la hipoteca la obtiene la compañía EYEDEA LTD, pero se incluye al socio en los documentos de propiedad a la hora de compra.
- Existe una tasa del 20% de impuesto, aplicable únicamente a modalidad de "Socio". No aplica a la modalidad de "inversionista".

Dificultades y Flexibilidad Requerida

- Aún cuando los riesgos en el mercado de propiedades de Londres serán relativamente minúsculos en comparación con inversiones similares en otros mercados, se debe considerar que existirán riesgos de inversión normales y comunes a toda inversión, tales como aquellos causados por Fuerza Mayor.
- Los riesgos de mercado son bastante esporádicos e inusuales, sobretodos gracias a las condiciones extremadamente positivas que ofrece el mercado de propiedades de Londres. Tanto es así que el mercado es catalogado como una de las tres inversiones mas seguras del mundo, junto al oro y al franco de Suiza.
- Preferimos referirnos a "dificultades" de inversión y no a "riesgos" como tal.
- Nuestra más firme intención es establecer siempre condiciones justas y honestas para con nuestros clientes/inversionistas.
- Potenciales inversionistas podrán comprender que en este tipo de negocio se pueden presentarse (raramente) complicaciones impredecibles tales como:
 - Leves demoras y gastos adicionales por imprevistos en la obra de construcción, acondicionamiento y restructuración del proyecto.
 - Demanda irregular en el alquiler de ciertas unidades. Esto puede afectar el tiempo en que demora alquilar la totalidad de las unidades previstas para un Proyecto.
 - Dificultades e irregularidades en el pago a tiempo por parte de ciertos inquilinos.
 - Otras circunstancias, dificultades, gastos e imprevistos que puedan surgir durante el transcurso del proyecto de inversión.
- Es importante que se sepa que estas raras complicaciones no afectarían el acuerdo financiero ni las ganancias previstas de un inversionista, aunque sí pudieran ligeramente complicar la puntualidad de los pagos programados.
 - Lo normal es que sea una leve demora en el corto plazo (1-2 meses)
- EYEDEA Ltd. otorga alta preferencia a acuerdos con inversionistas que cuenten con buena capacidad de capital y posible flexibilidad con eventuales demoras.
 - Esto aplica mayoritariamente en el caso de inversionistas que deban cumplir con compromisos financieros o préstamos bancarios que puedan estar ligados a su inversión con EYEDEA Ltd.
 - Márgenes de demora (o flexibilidad) pueden ser negociados antes de firmar cualquier acuerdo o contrato legal. Por ejemplo: una flexibilidad para soportar como mínimo 1 mes y como máximo 2 meses en caso de una particular complicación o demora.

Buenas Relaciones

- La buena fe y las buenas relaciones son requisitos fundamentales que busca EYEDEA Ltd. en sus inversionistas, sobretodo en el marco de acuerdos y/o contratos serios, en uno de los mercados de propiedades mas seguros del mundo; y todo avalado siempre por nuestras buenas referencias, buen rendimiento, y sobre todo por nuestro trato cordial y especial con cada uno de nuestros socios e inversionistas.
- La visión e interés principal de EYEDEA Ltd. será siempre establecer y mantener con sus socios e inversionistas relaciones positivas y rentables, no solo a lo largo de un proyecto en particular, sino también a lo largo de futuras oportunidades de negocios que indudablemente seguirán surgiendo en un mercado tan ideal como lo es el mercado de propiedades y alquileres de Londres.

Referencias

- Asesores Contables: Salisbury and Co. / www.salisbury.com
- Asesores Legales: Chubb Bulleid / www.chubb-bulleid.co.uk