



FILAR

Dom Finansowo-Inwestycyjny

Przykłady Realizacji Pożyczkowo-Inwestycyjnych



Powyższe realizacje stanowią pogląd działalności pożyczkowej i inwestycyjnej Domu Finansowo-Inwestycyjnego FILAR sp. z o.o.

Finansowanie inwestycji firmowych:

🎯 Cel finansowania:

Jedna z firm transportowych z okolic Warszawy postanowiła rozwinąć działalność o transport zagraniczny. Rada nadzorcza firmy powzięła decyzję o rozbudowie floty pojazdów o dalsze 15 ciągników siodłowych wraz z naczepami (firma posiadała już 16 takich zestawów typu TIR). Bank zgodził się na leasing jedynie 8 zestawów co nie zaspakajało potrzeb firmy. Koszt kolejnych 7 zestawów TIR wynosił 3 400 000 zł.

💡 Rozwiązanie:

Klient potrzebował finansowania na 18 miesięcy, po tym okresie, pożyczka miała być spłacona z realizacji intratnej inwestycji w obrębie firmy.

Zdecydowano się na zabezpieczenie w postaci przewłaszczenia pod zabezpieczenie do czasu spłaty, 2 nieruchomości należących do firmy o wartości łącznej 4 500 000 zł. Dodatkowo, 7 finansowanych ciągników z naczepami zostało objętych zastawem rejestrowym.

📁 Koszt klienta:

Koszt klienta to 24% RRSO.

Po rozliczeniu się, zostało przeprowadzone zwrotne przekazanie obu nieruchomości oraz zdjęcie zastawów rejestrowych.

📈 Prowizja pośrednika:

Prowizja wyniosła 2% od kwoty udzielonego finansowania 3 400 000 zł co dało 68 000 zł

Finansowanie deweloperów:

🎯 Cel finansowania:

Nowa firma deweloperska kierowana przez doświadczonych fachowców kilkanaście lat działających na pokrewnym rynku amerykańskim poszukiwała finansowania 3 000 000 na 12 m-cy, na realizację pierwszego etapu inwestycji.

Pierwszy etap ograniczał się do budowy 6 w pełni wyposażonych domów pokazowych oraz organizacji przedsprzedaży 40 kolejnych domów - etapu drugiego.

Środki uzyskane ze przedsprzedaży, miały zostać przeznaczone na spłatę finansowania, dodatkowo firma uzyskała promesę od jednego z banków na finansowanie II etapu, gdzie warunkiem było min. 20% zaawansowania prac.

💡 Rozwiązanie:

D.F.I FILAR udzielił finansowania na 12 m-cy. Oprócz analizy biznesplanu, zostały ustanowione zabezpieczenia na majątku firmy (dwie atrakcyjne działki budowlane o areale 9,5 ha) oraz nieruchomość należąca do jednego ze wspólników.

📁 Koszt finansowania:

RRSO pożyczki wyniosło 24% czyli 720 000 zł. Deweloper bez przeszkód przystąpił do II etapu budowy, spełnił bowiem kryteria otrzymania kredytu bankowego - 20% zaawansowania prac.

📈 Prowizja pośrednika:

2,5% = 75 000 zł. Dodatkowo pośrednik otrzymał 30 000 od dewelopera tytułem prowizji.

Finansowanie etapowe:

🎯 Cel finansowania:

Jeden z deweloperów wrocławskich planował budowę biurowca o łącznej pow. użytkowej 780 m². Inwestycja miała pozostać w firmie a lokale wynajmowane.

Koszt budowy miał zamknąć się w kwocie 1 500 000 zł, klientowi brakowało 800 000 zł. Wartość działki wynosiła ok. 1 150 000 zł.

W tym przypadku, jeżeli brać pod uwagę wartość zabezpieczenia w postaci działki budowlanej, kwota pożyczki wypłaconej jednorazowo, nie powinna przekroczyć 35% LTV a więc ok 400 000 zł, posłużono się zatem rozwiązaniem etapowym.

💡 Rozwiązanie:

Finansowanie 800 000 zł zostało wypłacone w trzech etapach.

Zabezpieczeniem inwestycji została działka wraz projektem budowlanym. Po zakończeniu kolejnych etapów budowy, wartość zabezpieczenia rosła i umożliwiała uruchomienie kolejnych transz finansowania. Pomimo otwartej opcji przedłużenia pożyczki, klient spłacił dług po 12 miesiącach.

📁 Koszt finansowania:

RRSO wyniosło 27%.

📈 Prowizja pośrednika:

Prowizja wyniosła 4%, tj. 32 000 zł

Pożyczka dla sprzedających nieruchomości:

🎯 Cel finansowania:

Jeden z Klientów z Gdańska postanowił zakupić 3 atrakcyjne mieszkania w Berlinie po okazyjnej cenie. Pilnie potrzebował 400 000 zł. na zapłacenie zadatku. Aby zdobyć te środki konieczna była sprzedaż jego domu w Gdańsku. Wartość rynkowa domu została oszacowana na ok. 1 250 000 zł, ale w danym momencie nie było chętnych na zakup po tej cenie. Klient nie chciał sprzedawać nieruchomości pośpiesznie, po zaniżonej cenie.

💡 Rozwiązanie:

Klient uzyskał oczekiwaną pożyczkę w wys. 400 000 zł którą miał spłacić po sprzedaży nieruchomości, okres pożyczki wynosił 6 miesięcy (z możliwością dalszego przedłużenia). Nieruchomość sprzedała się po oczekiwanej cenie po 6 miesiącach.

📁 Koszt klienta:

6% koszt stały przyznania pożyczki
1,5% za każdy rozpoczęty miesiąc finansowania (w tym przypadku 6 miesięcy). Całkowity koszt wyniósł 60 000.

📈 Prowizja pośrednika:

Pośrednik otrzymał 3% z kwoty pożyczki, tj. 12 000 zł

Pożyczka pomostowa bez BIK- spłata zadłużeń:

🎯 Cel finansowania:

Jeden z naszych klientów prowadzący jednoosobową działalność w Łodzi popadł w spiralę zadłużenia, spowodowaną nierozliczeniem się kluczowego kontrahenta, którego nie można było zwindykować. Jego firma zbankrutowała generując zadłużenie w US, ZUS, bank wypowiedział umowę i wkrótce komornik wpisał się na hipotekę jego mieszkania oraz zarządził licytację. Klient zamierzał spłacić komornika, dłużników, ZUS i US, "wyczyścić" bazy zaufania kredytowego, a następnie wziąć długoterminowy kredyt bankowy. Potrzebował 80 000 zł.

Zabezpieczeniem miało być owe mieszkanie o wartości rynkowej ok 280 000 zł.

💡 Rozwiązanie:

Zaoferowaliśmy pożyczkę pomostową 80 000 zł na okres 1/2 roku z możliwością przedłużenia na kolejne okresy. Na prośbę klienta, ustaliliśmy niską ratę miesięczną - 900 zł/ mies.

Zadłużenie zostało spłacone, komornik wycofał się z licytacji mieszkania. Spłacając zadłużenie, obligatoryjnie „wyczyściła się” baza KRD. Po spłaceniu banku, ten również zgodził się na usunięcie negatywnych wpisów w BIK-u.

Klient zaciągnął nową pożyczkę bankową ze środków której spłacił zobowiązanie w stosunku do D.F.I. FILAR.

Przyznając pożyczkę, nie było pewności czy uda się w pół roku „wyczyścić” BIK.

Gdyby tak się nie stało - pożyczka zostałaby przedłużona co było zagwarantowane w umowie.

📁 Koszt:

Całkowity koszt półrocznej pożyczki wyniósł 16 000 zł czyli 20%.

📈 Prowizja pośrednika:

Pośrednik otrzymał 3% prowizji czyli 2 400 zł, dodatkowo klient zdecydował się przeprowadzić pożyczkę bankową korzystając z usług tego samego doradcy.

Finansowanie klientów korporacyjnych:

🕒 Cel finansowania:

Pewna znana Warszawska firma zajmująca się marketingiem i reklamą zamierzała zakupić lokal - niewielki obiekt biurowy o pow. ok. 300 m², do którego miała przenieść swoje biura. Pojawiła się nieruchomość spełniająca kryteria lokalizacyjne lecz większa - ok. 800 m². Cena okazała się jednak bardzo atrakcyjna i podjęto decyzję o remoncie, podziale i odsprzedaży części nieruchomości. Koszt zakupu lokalu wyniósł 2 600 000 zł.

Biznesplan zakładał poniesienie kosztów związanych z remontem, podziałem i sprzedażą części lokalu na 700 000 zł. Oczekiwano finansowania na kwotę 3 300 000 zł.

💡 Rozwiązanie:

Finansowanie przedsięwzięcia do kwoty 3 300 000 zł na 12 miesięcy zostało zabezpieczone hipoteką tegoż biurowca. Z uwagi na zbyt niskie LTV, przedsięwzięcie zostało dodatkowo zabezpieczone dwiema nieruchomościami o wartości łącznej ok 5 000 000 zł oraz akcjami przedsiębiorstwa o wartości ok. 1 500 000 zł.

Po remoncie dokonano podziału i sprzedaży 480m² biurowca za cenę 3 650 000 zł. Kwota ta nie zaspokoiła w pełni należności do D.F.I. FILAR, które wynosiło wraz z odsetkami 4 092 000 zł.

Postanowiono przedłużyć spłatę pozostałej kwoty 442 000 o kolejne 3 miesiące, zabezpieczeniem ustanowiono hipotekę pozostałej części biurowca.

📁 Koszt klienta:

1. Finansowanie 3 300 000 zł na 12 miesięcy przy RRSO 24% wyniosło 792 000

2. Pożyczka 3 miesięczna w wys. 442 000 została oprocentowana 8% co wygenerowało kolejny koszt 35 360 zł

📈 Prowizja pośrednika:

Obie transakcje zostały objęte prowizją w wys 2% co dało łączną prowizję 81 840 zł.

Pożyczka pozabankowa bez BIK:

🎯 Cel finansowania:

Klient potrzebował szybkiej pożyczki w kwocie 70 000 zł na spłatę zadłużenia i zakup specjalistycznych narzędzi w związku z prowadzoną działalnością. Wystąpiło zagrożenie zajęcia komorniczego na hipotecę mieszkania

💡 Rozwiązanie:

Udzielono pożyczki w w/w kwocie na okres 12 mies. zabezpieczonej wpisem hipotecznym.

W pierwszej kolejności klient spłacił zadłużenie u komornika w kwocie 42 000 zł, resztę przeznaczył na rozwój działalności.

Zaplanowano spłatę w ratach miesięcznych po 6000 zł, z dodatkową, końcową ratą balonową w wys. 29 200 zamykającą spłatę.

📁 Koszt klienta:

RRSO pożyczki wyniosło 36%
czyli 25 200zł

📈 Prowizja pośrednika:

Prowizja dla pośrednika wyniosła
4% czyli 2 800 zł.

Ekspresowy zakup nieruchomości w 24 h:

🎯 Cel finansowania:

Pilne uwolnienie maksymalnej kwoty spod nieruchomości - mieszkania w Gdyni na ul. Owsianej, 60 m². Średnia cena za 1 m² podobnych, mieszkań w tym rejonie wynosiła 4 300 za 1 m². Niestety trudno byłoby szybko uzyskać taką cenę sprzedaży, dodatkowo mieszkanie wymagało odświeżenia.

💡 Rozwiązanie:

Początkowo została zaproponowana **pożyczka dla sprzedających nieruchomości**, jednak kwota pożyczki nie była wystarczająco wysoka, klient nie miał też czasu na przygotowanie mieszkania do sprzedaży.

Mieszkanie zostało więc kupione w 24h od klienta za 70% wartości rynkowej, w tym przypadku 185 000.

Mieszkanie zostało odświeżone, przygotowane do sprzedaży a następnie po upływie 3 miesięcy zbyte za kwotę 240 000.

Koszt przygotowania wyniósł 10 000 zł.

Koszty związane ze sprzedażą ok 5 000 zł.

Zysk wyniósł ok 40 000 zł.

📁 Koszt klienta:

Różnica pomiędzy kupnem i sprzedażą, pomniejszona o koszt przygotowania i sprzedaży wyniosła ok. 40 000 zł. Można więc uznać to za koszt klienta.

📈 Prowizja pośrednika:

Prowizja pośrednika wyniosła 10% od przychodowości. W tym przypadku 4000 zł.

Pożyczka długoterminowa do 10 lat.:

- ⦿ (Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR jest jedyną, polską instytucją z sektora pozabankowego, oferującą gwarantowane finansowanie długoterminowe, odnawialne do 10 lat.)

Cel finansowania

Klient na stałe przybywający i pracujący za granicą, potrzebował 40 000 zł na pilne wydatki. Bank odmówił jednak pożyczki ze względu na brak dochodów w Polsce. Spłata miała być rozciągnięta na jak najdłuższy okres, klient zakładał jednak możliwość wcześniejszej spłaty.



Rozwiązanie:

Ze względu na możliwy długi okres spłaty: do 120 miesięcy, klient został poproszony o wskazanie żyranta lub współpożyczkobiorcy. Ostatecznie do umowy pożyczki stanęły dwie osoby.

Ze względu na deklarowaną możliwość wcześniejszej spłaty, po ok. 4-5 latach, w umowie umieszczono stosowny zapis, gwarantujący w razie wcześniejszej spłaty zwrot odsetek za okres nie wykorzystanej pożyczki.

Pożyczka została zabezpieczona wpisem na hipotekę mieszkania w Warszawie o wartości szacunkowej ok. 270 000 zł



Koszt klienta:

Miesięczna rata kapitałowo - odsetkowa została ustalona na 995 zł.



Prowizja pośrednika:

W tym przypadku prowizja pośrednika wyniosła 3% od wartości pożyczki netto

Nota prawna:

- 1 Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR sp z o.o. działa zgodnie z Ustawą z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim
- 2 Dane osobowe Pożyczkobiorcy podlegają ochronie przewidzianej przepisami Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 1997 Nr 133 poz. 883 ze zm.). Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR sp z o.o. ma obowiązek zapewnienia warunków gwarantujących bezpieczeństwo danych osobowych, zapobiegających uszkodzeniu lub przypadkowej utracie danych osobowych, uniemożliwiających osobom trzecim nieuprawniony dostęp do danych osobowych.
- 3 Powyższe opracowanie nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66, ust. 1 Kodeksu Cywilnego, jest reklamowym opracowaniem stworzonym na cele marketingowe
- 4 Powyższe przykłady, zostały dostosowane do potrzeb prezentacji. Niektóre, z przedstawionych tu sytuacji nie są wiernym odwzorowaniem faktycznych wydarzeń. Opracowanie należy traktować jako materiał poglądowy.
- 5 Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR sp z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za ewentualnie straty powstałe w wyniku nieprawidłowej interpretacji niniejszego opracowania.





www.filar.org.pl

Dom Finansowo-Inwestycyjny
FILAR sp. z o.o.
ul. Legionów 112/21
81-472 Gdynia

biuro@filar.org.pl
tel. 58 727 94 96
tel. 22 213 91 97

Kapitał zakładowy: 200 000,00 zł
NIP: 5851469389

Adres logowania dla doradców: panel.filar.org.pl

*zapraszamy
do współpracy!*