

## EDITORIAL *All the Team wish you a very happy and prosperous New Year!*

### Property and Mortgages in France



The market has moved on from the spate of equity releases that was prevalent first semester 2009. High net worth buyers have now come on board, attracted by discounted properties and record low interest rates. The general feeling that prices and rates can't get much better is encouraging buyers to plan to purchase within the next six months.

The sterling/euro exchange rate which has fluctuated between 1.14 and 1.10 much of 2009 hasn't held any surprises, and most observers are expecting more of the same in 2010. In the absence of any strong pointers many buyers are arbitrating between the two currencies, financing half their purchase in sterling, the other half with a euro loan. If the property is to be rented out, the euro mortgage payments can be deducted from the euro rental income for tax purposes. Likewise there are important tax rebates on the interest paid on a euro loan, when the property purchased constitutes a main residence. The downside of a devaluation of sterling versus euro is counterbalanced by the fact that in the case of a sale, or equity release, euros will be worth a lot more pounds.

### Les Prêts Immobiliers pour la Clientèle Internationale : Tendances

L'année 2009 a vu peu de changement dans les taux d'intérêt en France, qui se sont stabilisés autour de 3.50% - 4.50% (fixe) et 2.45% - 4.00% (variable).

A l'encontre des banques britanniques, dont l'offre s'est réduite comme une peau de chagrin, les banques françaises ont maintenu leur offre d'une façon pratiquement inchangée pour la clientèle non-résidente. Les critères de sélection - déjà coriaces - sont restés les mêmes globalement, si ce n'est une plus grande rigueur dans la qualité des justificatifs, et un resserrement au niveau des financements à 100%.

La clientèle a renoué avec les taux variables, redevenus attractifs après des années de taux fixes plus séduisants. Cependant la clientèle internationale reste très intéressée par les prêts 'Interest Only' ou les prêts combinés 'Interest Only & Amortissable', produits spécialisés dont l'offre reste toujours assez limitée en France.



### Who are our Clients ?

Mr. and Mrs. H. were looking to sell their holiday home (no mortgage) in the West of France and move further South. Cafpi managed to find them a 100% mortgage for their new property, enabling them to keep their first property and rent it out, the rental income more than covering the monthly repayments.

### Qui sont nos Clients ?

Mr. et Mme H. cherchaient à vendre leur maison de vacances dans l'Ouest de la France (sans hypothèque) pour aller vers le sud. Cafpi a réussi à leur trouver un financement de 100% pour leur nouvelle acquisition, ce qui leur permettait de garder la première maison et la louer, le revenu locatif couvrant entièrement les remboursements mensuels.

### RATES / TAUX \*

#### Variable

5 - 20 yrs :  
2.05 - 3.50 %  
25 yrs :  
3.45 - 3.70 %

#### Fixed / Fixe

10 yrs/ans 3.46 % / 4.20 %  
15 yrs/ans 3.76 % / 4.35 %  
20 yrs/ans 3.91 % / 4.45 %  
25 yrs/ans 4.06 % / 4.65 %

#### Interest Only / In fine

2-15 years fixed rate / 2 -15 ans :  
Taux fixe : 3.90 % - 5.45 %  
Variable 1-15 ans : 2.25 % - 3.05%

\* Rates valid 1<sup>st</sup> January and dependent on client criteria / Taux valables au 1er janvier et selon profil client