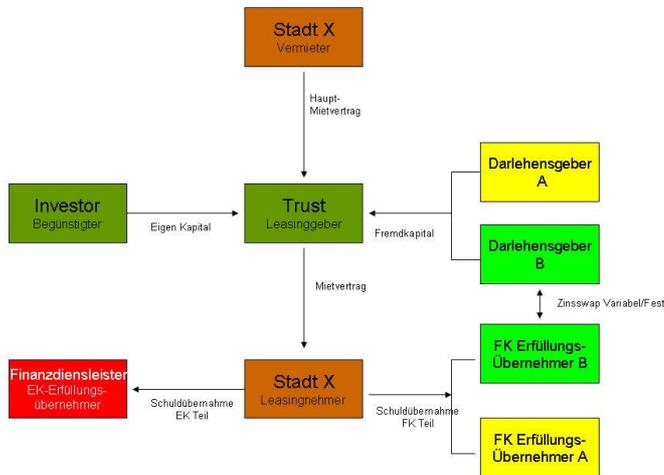


Basis Struktur einer US Lease Transaktion (CBL) (sog. SILO Struktur) – Einstufiges Modell

Vertikale Verhältnisse



Stadt X schließt in diesem Beispiel ein CBL ab über eine ihrer Anlagen, z.B. eine Kläranlage, ein Kanalsystem, eine Müllverbrennungsanlage oder Strassenbahnen.

Die Transaktion umfaßt mehrere Verträge. Ein sog. Rahmenvertrag (*Participation Agreement*) ist der bindende Faktor, der alle Verträge verbindet.

Die Transaktion verläuft in verschiedenen Schritten:

1. Die Stadt vermietet die Anlage an den Trust. Laufzeit des Mietvertrages z.B. 99 Jahre. Eigentum wird nicht übertragen. Die Mietraten werden vom Trust im Voraus gezahlt.
2. Um die Vorauszahlung des Mietvertrages zu finanzieren, erhält der Trust Kapital vom Investor (z.B. 10%). Der Rest wird mit Fremdkapital finanziert. Dazu nimmt der Trust zwei Darlehen auf. Etwa 90% des FKs wird bei Darlehensgeber A geliehen. Der Restbetrag wird vom Darlehensgeber B zur Verfügung gestellt.
3. Der Trust vermietet die Anlage zurück an die Stadt für einen Zeitraum von z.B. 25 bis 30 Jahren. Die Stadt verpflichtet sich zur periodischen Zahlung von Mietraten. Nach Ablauf des Mietzeitraums hat die Stadt das Recht, die Position des Trusts im Hauptmietvertrag zu erwerben (sog. Optionsrecht). Wird dieser Option ausgeübt, dann wird sie Vermieter und Mieter im gleichen Mietvertrag und damit endet der Vertrag durch Konfusion.
4. Dem Mietvertrag zufolge hat die Stadt nunmehr Langlaufende, in US Dollar denominierte Mietverpflichtungen. Sie schließt mit drei Finanzdienstleistern Erfüllungsübernahmeverträge. Die Erfüllungsübernehmer verpflichten sich gegenüber der Stadt, bestimmte Mietverpflichtungen zu übernehmen. Sie erhalten dafür beim Vertragsabschluss den Barwert der übernommenen Verpflichtungen, sowie eine Vergütung. Die Stadt ist durch den Schuldübernahme nicht endgültig befreit von den Verpflichtungen zur Zahlung von Mietraten.
5. Erfüllungsübernehmer B ist langfristig eine festverzinsliche Verpflichtung eingegangen und hat dafür Geld erhalten. Er gibt dieses Geld variabel verzinslich an den Markt. Darlehensgeber B hat ein festverzinsliches Darlehen herausgelegt, refinanziert sich aber variabel am Markt. Darlehensgeber B und Erfüllungsübernehmer B schliessen einen Swap Vertrag, in dem sie ihre Positionen durch eine Zinsswap abdecken.
6. Erfüllungsübernehmer A gehört zur selben Unternehmensgruppe wie Darlehensgeber A, aber ist eine andere juristische Person. Erfüllungsübernehmer A nutzt die Einzahlung der Stadt X, um Darlehensgeber A zu refinanzieren. Hiermit entsteht ein Kreislauf. Deshalb wird der A-Teil manchmal als „Loop Debt“ bezeichnet.
7. Der Differenz zwischen (a) Vorauszahlung von Hauptmietraten und (b) Zahlungen an Erfüllungsübernehmer und Transaktionskosten behält Stadt X als sog. Barwertvorteil.