

ЛИЗИНГ НЕДВИЖИМОСТИ

Схема организации финансирования

Александр Перфильев,
Первый заместитель генерального директора
ОАО Ханты-Мансийская лизинговая компания «Открытие»

Москва, ноябрь 2007

Цель презентации

- Представить разработанный нами долговой инструмент:
облигации, обеспеченные коммерческой недвижимостью
- Получить «обратную связь»
- Обсудить перспективы обеспеченных облигаций
- Пригласить не опаздывать к размещению 😊

О лизинге недвижимости

- Объем европейского рынка лизинговых услуг в 2005 году составил 263 млрд. EURO*
 - *из них на лизинг недвижимости пришлось 47 млрд. (18%)*
- Максимальное развитие лизинг недвижимости получил в Италии – 61% рынка лизинговых услуг
- В 2006 году объем российского рынка лизинга составил 14,7 млрд. USD
 - *на лизинг недвижимости в 2006 в России пришлось 2,23%** от объема рынка или 328 млн. USD*
- Потенциал – от 15% до 25% объема рынка лизинга в РФ

* - World Leasing Yearbook

** - www.raexpert.ru

Наши задачи

- Завоевать лидирующие позиции на рынке лизинга недвижимости
- Вывести на рынок реальную **«коммерческую ипотеку»**: (финансовую аренду (лизинг) недвижимости)
- Предложить новый инструмент долговому рынку
- Обеспечить долгосрочное финансирование для лизинговых операций с недвижимостью
- Понизить ставку привлечения пассивов по сравнению с банковскими кредитами

Шаг 1. Набор портфеля лизинговых сделок



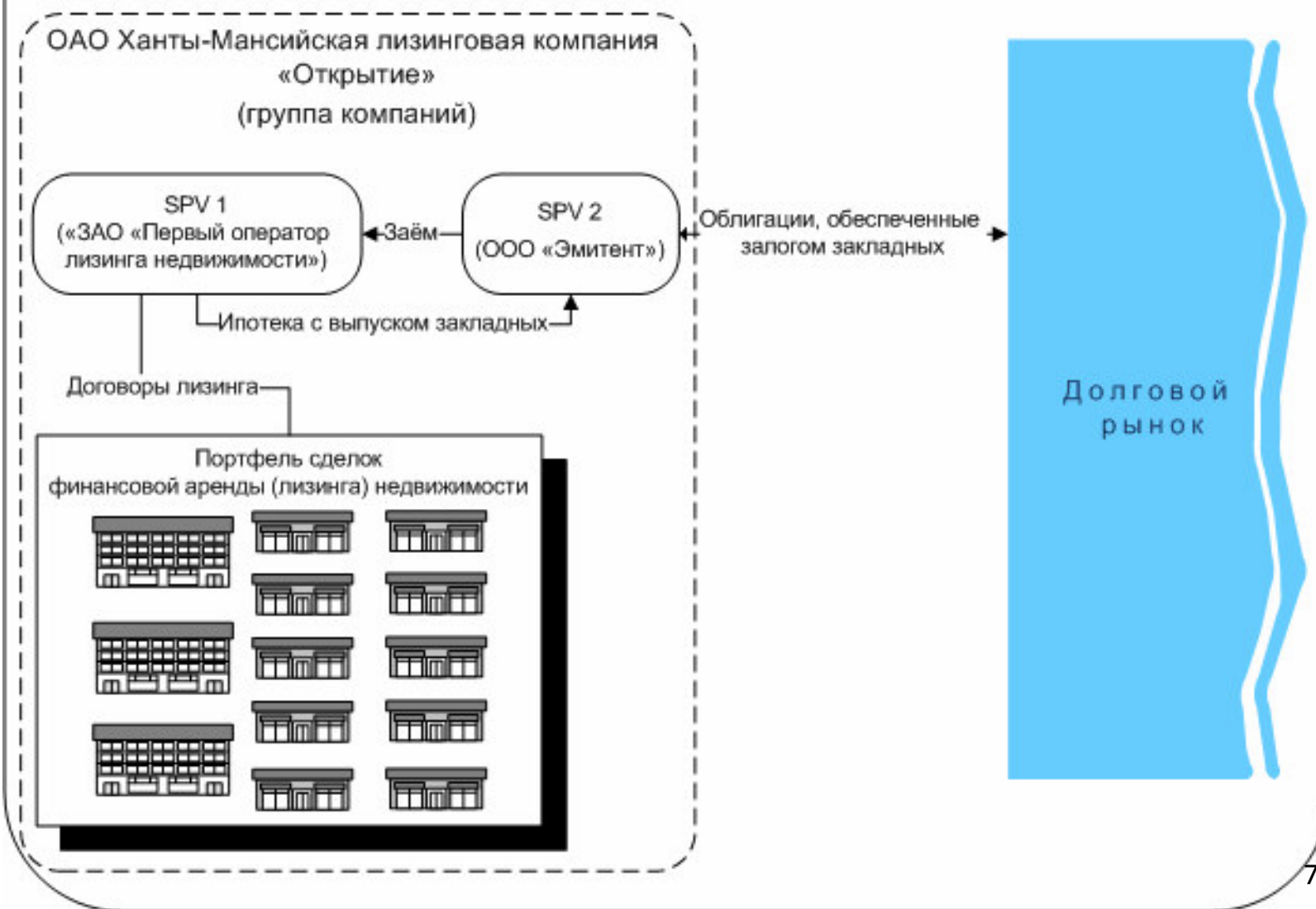
Правовое регулирование

- Российские корпоративные облигации с обеспечением
Облигации с ипотечным покрытием
- ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»
- Предмет залога: ценные бумаги, выпущенные по
Commercial Mortgage Backed Securities
 1. Стандарты эмиссии предусматривают возможность обеспечения по облигациям в виде залога ц/б
 2. Закладная – ценная бумага

= **возможен залог закладной вне ипотечного покрытия**
- Предлагая залог закладных, мы уходим от избыточного регулирования ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»



Шаг 2: Структурирование выпуска

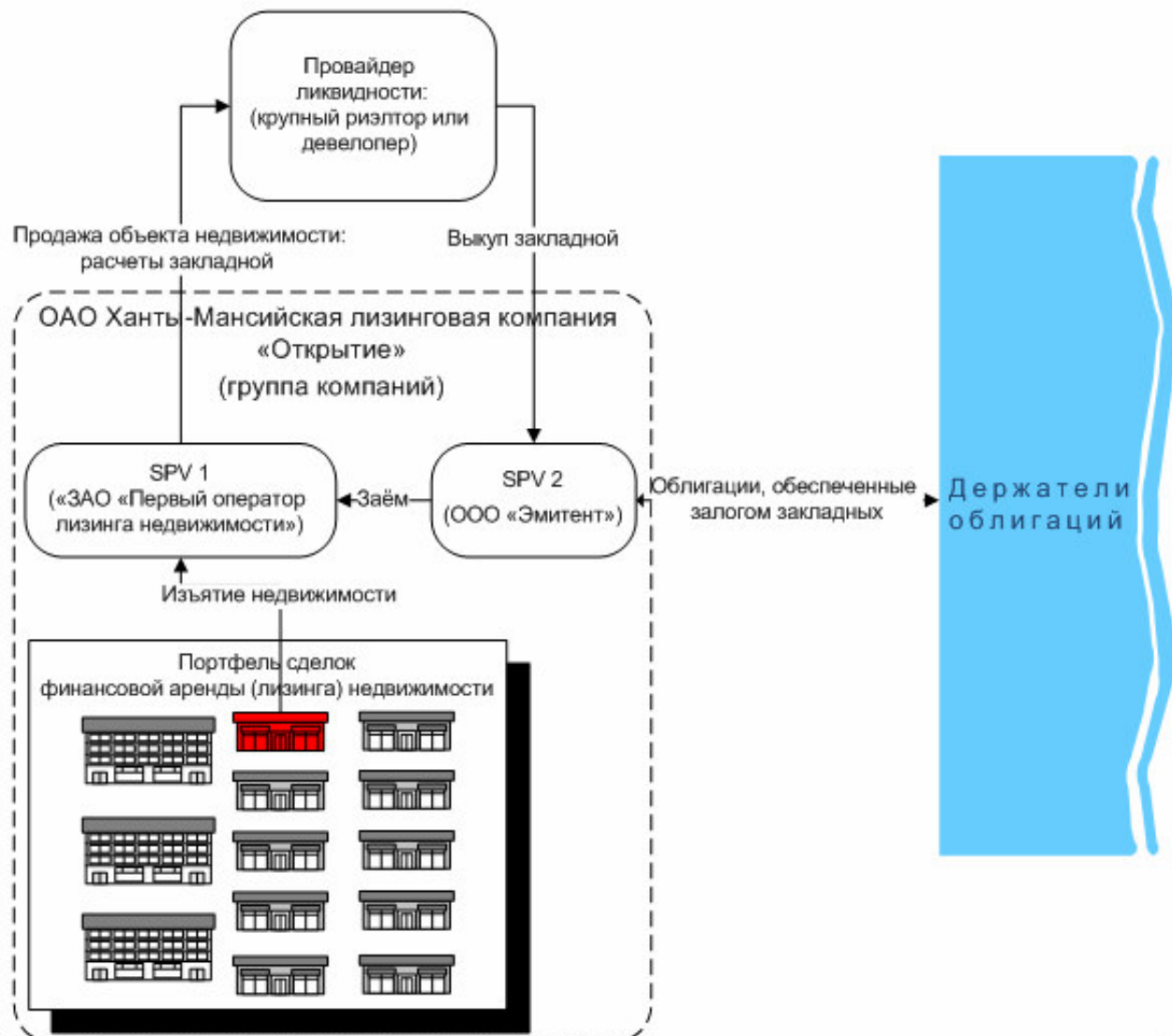


Параметры выпуска

- Сумма первого выпуска – не менее 1 000 млн. рублей
- Срок обращения – 6 лет
- Ставка купонного дохода 9 – 11 % (в зависимости от рыночной конъюнктуры)
- Погашение – ежеквартальная амортизация
- Обеспечение – залог закладных
- Оферта отсутствует
- Ограничение на досрочное погашение договоров лизинга



Шаг 3: Механизм защиты инвесторов в случае дефолта



Механизм обеспечения

- Участие Провайдера ликвидности будет урегулировано специальным договором и проспектом эмиссии
- Выкуп закладных только по требованию Эмитента
- Планируется создание резервного фонда ($\approx 5\%$)
- Средневзвешенное LTV $\approx 70\%$
- Страхование недвижимости в пользу Эмитента

Обеспечение займа – залог успеха размещения и минимальной ставки купона

Позиционирование выпуска



- *Первые ипотечные облигации, обеспеченные нежилой недвижимостью*
- *Основа для будущих выпусков ипотечных облигаций ХМЛК*
- Наш продукт: **коммерческая ипотека**
- Наши бумаги: **ипотечные облигации с поправкой на специфику коммерческой недвижимости и лизинга:**
 - меньшее количество сделок в портфеле;
 - более простой механизм изъятия недвижимости (за счет того, что originator выпуска является собственником недвижимости);
 - законная возможность изъятия без обращения в суд.

Текущая ситуация: портфель

Заключенные сделки:

- 4 договора лизинга
- Требуемое рефинансирование 130 млн. руб.
- LTV (кредит/стоимость) – 60%

Сделки в работе

- 3 проекта
- Требуемое финансирование – 620 млн. руб.
- LTV (кредит/стоимость) – 70%

Резюме

- Лучшая защита инвесторов
- Гибкая структура сделки
- Мы готовы и имеем возможность слушать потенциальных инвесторов при разработке окончательной структуры выпуска
- Сроки размещения: март – июнь 2008 года

Наш юридический консультант



Magister & Partners
Attorneys-at-Law

Благодарим за внимание!

ОАО Ханты-Мансийская
лизинговая компания
«Открытие»

www.hmlk.ru

info@hmlk.ru

123060, г.Москва
ул. Расплетина, 3
тел./факс: (495) 755- 55-44

628011, г. Ханты-Мансийск
ул. Чехова, 2
тел./факс: (34671) 21-415

190000, г.Санкт-Петербург
ул. Галерная, 20-22 «А»
тел./факс: (812) 622-14-75