

A series of grey silhouettes representing various people and buildings. From left to right: a man standing, a large group of people, a woman holding a child, a man in a cap, another man in a cap, a man walking with a child, and a woman carrying a bag. The background is a light gradient.

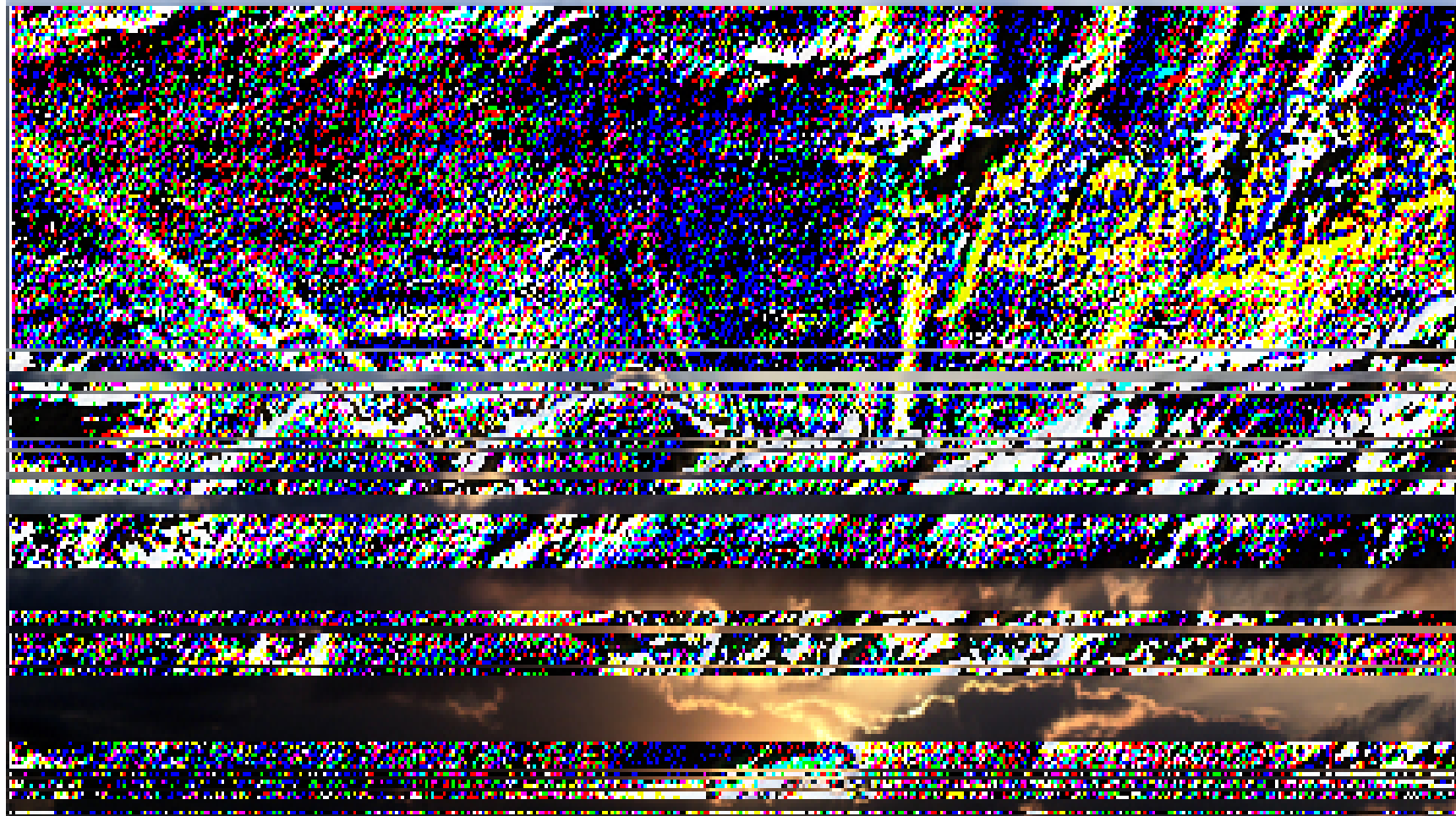
Ejendomsfinansiering

Fredag, den 1. marts 2013, Hotel Nyborg Strand



REALKREDIT
Danmark

Status 2012 - Fortsat noget broget



Optøning på vej ?

— Udsigt 2013 —



Kan man overhovedet finansiere erhvervsejendomme i dag?

Ja – i RD låner vi fortsat penge ud til gode kunder med gode ejendomme.

Men, ja vi er lidt mere "kræsne" end før finans-krisen. Og vi er grundige i vores kreditbehandling.



Rammerne for realkredit er uændret

- Belåning ud fra RD's ejendomsvurderinger
 - Op til 60% på erhvervsejendomme
 - Op til 80% på boligudlejningsejendomme
- Løbetid op til 30 år – Erhvervsejendomme dog 20 år.
- Afdragsfrihed - Op til 10 år - men ikke reglen længere.
- Ingen finansielle covenants



Vores fokus

Egenfinansiering – Hånden på Kogepladen

Lejesikkerhed og fremtidig likviditet.

Lavkonjunktur – Fremtidig renteutvikling

Lønsomhed - Max. belåning er kapitalmæssigt dyrt

Ejendommens omsættelighed og fremtidig

LTV

Godtgørelse og dokumentation

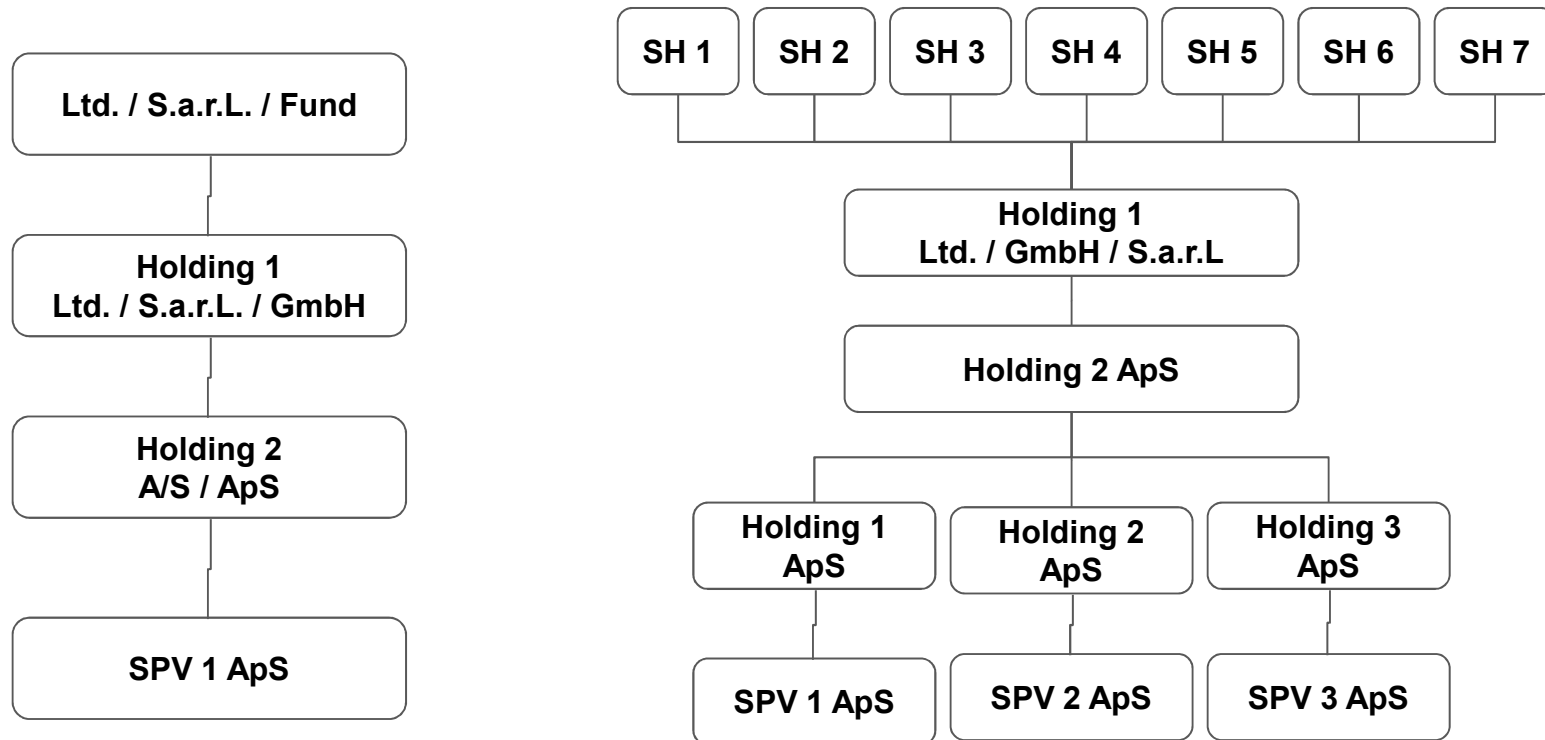
For egen (og for Finanstilsynets) skyld

A large, light gray silhouette graphic at the top of the slide depicts various human figures and architectural elements. On the left, a man stands next to a house. In the center, a family is shown, including a woman carrying a child on her back. To the right, a man in a cap is seen, followed by a woman carrying a bag, and a small child. The background is a light gradient.

Finansiering af ejendomme i SPV strukturer



Finansiering af ejendomme i SPV strukturer



Finansiering af ejendomme i SPV strukturer.

Ingen case er ens, men det samme udgangspunkt, vurdering af:

- Drift og likviditet
- Ejers bonitet / Egenfinansiering
- Vurdering af følsomheder
(LTV, lejers bonitet, tomgang, renter, valuta)
- Lønsomhed



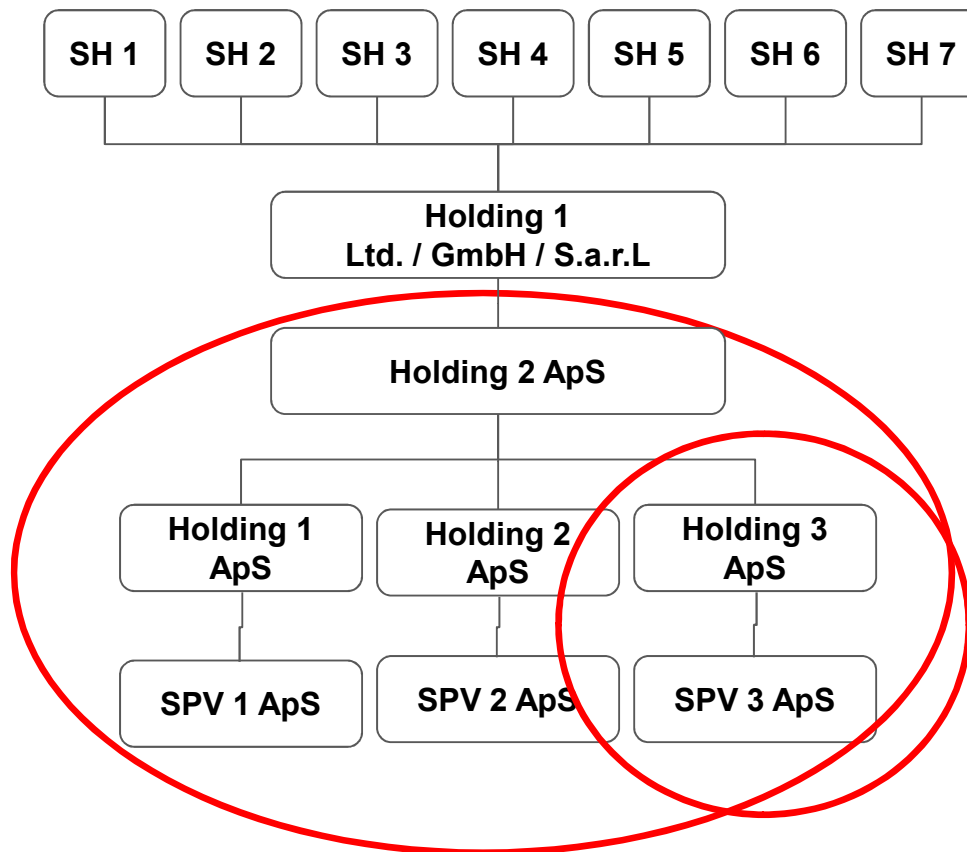
Finansiering af ejendomme i SPV strukturer.

Supplerende krav for at sikre casen bedst muligt:

- Hæftelse eller ejerskabserklæring (COC)
- Krav om fast rente
(eliminering af renterisici)
- Likviditetsbuffer
(sikring mod tomgang)
- Afdragsprofil
(sikring af LTV)



Ringfencing



Finansiering af ejendomme i SPV strukturer.

Særlige værktøjer:

- Fastlåst kontostruktur – til sikring af indsigt/overblik i drift-/likviditet.
- Transport i lejeindtægter og/eller Pant i aktier.
- Udbyttebegrænsning til sikring af likviditet i systemet og servicering af gæld, tomgangsrisiko, renteudsving og eller fremtidige investeringer
- Negativ pledge samt forbud mod øget gæld.
- Price-grids - Sikring af priser, trods skift i LTV eller indtjening.
- Finansielle covenants - Sikring af låntager og långiver ved udsving i drift, likviditet eller soliditet.

Anvendes kun undtagelsesvis !!!!!



Jeres konklusioner:

Stigende konkurrence blandet realkreditinstutterne om de gode sager.

Hånden på kogepladen.

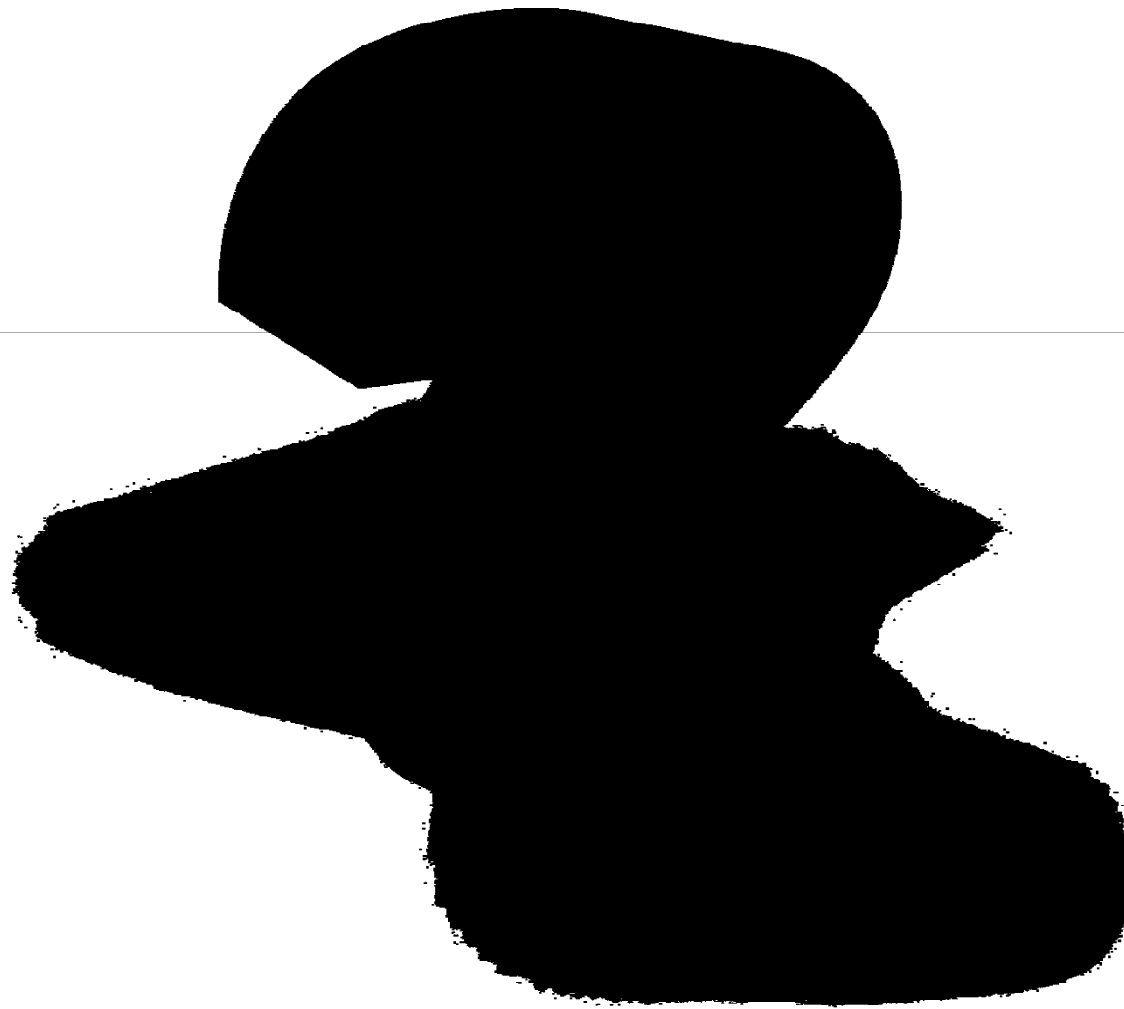
Maksimal belåning hhv. 60/80% stadig muligt – men ikke reglen

Afdragsfrihed er stadig muligt - men ikke reglen.

Indtjening før volumen.

Ejendommens langsigtede omsættelighed i fokus.

Ringfencing – om nødvendigt



Disclaimer

Clients are advised to make an independent review and reach their own conclusions regarding the economic benefits and risks of the securities and indicative terms of which are proposed herein and the legal, regulatory, tax, credit and accounting aspects of the proposed securities relating to their particular circumstances. Although the indicative terms set out above reflect the terms as of the specified date on which Realkredit Danmark believes securities or other obligations might be issued, no assurance can be given that such an issue could in fact be arranged, and no specific issuer is obligated to issue such securities or obligations. This presentation does not constitute and should not be construed as an offer or solicitation of an offer to buy or sell investments, and the contents should not replace the making of own judgements about whether to make any such transaction. This indication is for personal use and is intended for customers with Realkredit Danmark only and should not be published anywhere.



Kontaktdata

- Claus Havn Sørensen
- Afdelingsdirektør
- +45 4513 1592
- clasr@rd.dk



RD kontaktpersoner i finanscentre

Finanscenter	RD chef	Telefon	Adresse	Postnr.	By
Jylland Nord	Marianne Færgemann Juul	45 12 56 20	Prinsensgade 11	9000	Aalborg
Jylland Midt	Thomas Lykke Olesen	45 12 58 70	Havneparken 3, st.	7100	Vejle
Jylland Midt	Arne Wendelbo	45 12 58 60	Dalgasgade 27	7400	Herning
Jylland Øst	Poul Nielsen	45 12 43 90	Åboulevarden 69	8000	Århus
Jylland Syd	Heinrich Jensen	45 12 58 20	Strandbygade 2	6700	Esbjerg
Fyn	Tom Juul Jensen	45 12 24 20	Albani Torv 2 og 3	5000	Odense C
Sjælland	Casper Elin	45 12 58 00	Torvet 6	4100	Ringsted
Sjælland Nord	Hanne Mohr	45 12 58 80	Munkeengen 30	3400	Hillerød
København	Rene Delin Johnsson	45 12 58 50	Holmens Kanal 2	1090	København K
Storkøbenhavn	Jacob Lykke Bruun	45 12 58 40	Hovedvejen 107	2600	Glostrup

