

PRISOVERSIGT

Kursfastsættelsespolitik



Gældende for Erhverv pr. 3. januar 2018

Stiftelsesprovision

Stiftelsesprovisionssatsen er vejledende.

For udlån til erhvervs kunder beregnes stiftelsesprovisionen som 1,00% af hovedstolen. Stiftelsesprovisionen udgør dog minimum 10.000 kr.

For indfrieede BRFKredit-lån refunderes stiftelsesprovision beregnet som 1,00% af den indfrieede lånerestgæld. Der refunderes dog højst stiftelsesprovision svarende til stiftelsesprovisionen på det nye lån.

Reglerne for minimumsstiftelsesprovision gælder ikke ved konvertering af lån i BRFKredit.

Bidragssatser

Bidragssatsen fastsættes individuelt.

Bidraget beregnes i procent af lånerestgælden.

Mindstebidraget udgør 2.000 kr. p.a.

Gebyrer

Lånetablering

Ekspeditionsgebyr ¹⁾	min. 7.500 kr.	pr. lån
TinglysningService – herudover for indfrielse/rykning	min. 7.500 kr.	
Annulering af igangværende TinglysningService	500 kr.	plus afholdte omkostninger
Obligationsoverførsel til depot i VP	750 kr.	pr. overførsel
Notering af transport/fuldmagt	500 kr.	pr. notering
Administration af deponering	1.000 kr.	pr. ejendom
Garantiprovision: 1,5% af det garanterede beløb pr. år pr. påbegyndt 30 dage.	min. 3.000 kr.	

¹⁾ BRFKredit kan kræve ekspeditionsgebyret indbetalt på forhånd

Fastkursaftaler m.v.

Etablering af aftale	500 kr.	pr. lån
Manglende opfyldelse af aftale ¹⁾	500 kr.	pr. lån
Notering/ændring af kurskontrakt	500 kr.	pr. lån

¹⁾ Udover gebyret betales i visse situationer en kursdifference, som afhænger af den aktuelle kursudvikling. Herudover skal der altid betales kurtaget jf. afsnittet om kurtaget.

Servicegebyrer

Ændring af fastrenteperiode og/eller aftalt ydelse på rentetilpasningslån ¹⁾	1.000 kr.	pr. lån
Etablering/forlængelse af afdragsfrie perioder eller ændring af afdragsmodel ^{1) 2) 3)}	min. 7.500 kr.	pr. lån
Sletning af afdragsfrie perioder	1.000 kr.	pr. lån
Påtegning af pantebrev	750 kr.	pr. lån
Tilbud på indfrielse	500 kr.	pr. lån
Afregning af indfrielse	750 kr.	pr. lån
Gældsovertagelse ^{2) 3)}	min. 7.500 kr.	pr. ejendom
Relaksation/opdeling uden besigtigelse	min. 4.000 kr.	pr. ejendom
Relaksation af ejerlejlighed uden besigtigelse	2.000 kr.	pr. ejerlejlighed /ekspedition
Besigtigelse	min. 4.000 kr.	pr. besigtigelse
Rykning/moderation	1.000 kr.	pr. ekspedition
Supplerende Serviceydelser ⁴⁾	150 kr.	pr. ydelse
Særlige ydelser, min. 750 kr. pr. ekspedition afhængig af tidsforbrug		

¹⁾ Påtegning på pantebrev kan være nødvendig

²⁾ Besigtigelse kan være nødvendig

³⁾ Gebyret kan udgøre op til 0,2% af lånerestgælden

⁴⁾ Gebyret omfatter bl.a. kopier, udskrifter, telefonisk restgældsoplysning

Andre gebyrer

Henstand	min. 200 kr.	pr. ejendomsnr.
Erindringskrivelse	200 kr.	pr. ejendomsnr.
Inkassogebyr	500 kr.	pr. ejendomsnr. pr. termin

Kursskæring

Kursskæring betales i forbindelse med udbetaling, refinansiering og indfrielse, hvor der er obligationer bag lånet. Der er tale om et tillæg til eller fradrag i kursen.

Udbetaling

Lån uden kurssikring	Ingen
----------------------	-------

Indfrielse

Til aktuel kursværdi ved modregning i nyt lån	0,1 kurspoint
På baggrund af tilbud gældende i 8 dage	1,0 kurspoint

Udbetaling/indfrielse med kurssikring

Aftalt inden for Børsens åbningstid (kl. 9.00-17.00) (+terminstillæg el. fradrag)	0,1 kurspoint
Aftalt uden for Børsens åbningstid (kl. 9.00-17.00) (+terminstillæg el. fradrag)	0,25 kurspoint

Refinansiering

Rentetilpasningslån med fastrenteperiode på 1 og 2 år, m/u kurssikring	0,3 kurspoint
Rentetilpasningslån med fastrenteperiode på længere end 2 år, m/u kurssikring	0,2 kurspoint
Yderligere kursfradrag ved aftale om kurssikring indgået uden for Børsens åbningstid (kl. 9.00-17.00) (+terminstillæg el. fradrag)	0,15 kurspoint
Rentetilpasningslån – Kort Rente	0,2 kurspoint

Kurtaget

Kurtaget betales i forbindelse med udbetaling og indfrielse, hvor der er obligationer bag lånet. Beregnes af kursværdien på lånet.

Udbetaling

Lån uden kurssikring	0,35 % (dog min. 160 kr.)
Lån med kurssikring	0,25 % (dog min. 160 kr.)

Indfrielse

Lån under 3 mio. kr.	0,25 % (dog min. 160 kr. og højst 6.000 kr.)
Lån over 3 mio. kr.	0,20 %

Eurolån

Ved lån i Euro beregnes kurtaget efter samme sats som for lån i kroner, dog mindst 25 euro og højst 800 euro for lån med kursværdi op til 400.000 euro. For lån over 400.000 euro gælder samme sats, som for lån over 3 mio. kr. For lån med fastkursaftale beregnes mindst 25 euro og højst 800 euro for lån med en kursværdi op til 400.000 euro. For lån over 400.000 euro gælder samme sats som for lån over 3 mio. kroner.

Typiske øvrige omkostninger ved låneoptagelse

Offentlige afgifter

I henhold til Tinglysningsafgiftsloven skal der p.t. ved tinglysning af pantebrev betales en tinglysningsafgift, som består af to elementer:

1. En procentafgift på 1,5% af pantebrevets pålydende værdi, og
2. En fast afgift på 1.660 kr.

Ved beregning af procentafgift sker der oprunding af den beregnede afgift til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100.

Afgiftspligten indtræder, når pantebrevet sendes til tinglysning.

Ved låneudbetaling i forbindelse med indfrielse af realkreditlån (f.eks ved konvertering) vil der kunne ske en nedsættelse af afgiften for det nye pantebrev.

Du er velkommen til at kontakte BRFkredit, hvis du har spørgsmål vedrørende de offentlige afgifter.

Efterstående pantebrev

Efterstående panthavere kan betinge sig et gebyr for at forsyne deres pantebrev med påtegning om tilbagerykning. Gebyret kan variere. Derudover skal der normalt betales tinglysningsafgift på 1.660 kr. for hvert pantebrev, der skal rykke.

Omkostninger til formidler

Hvis der medvirker en formidler ved låneoptagelsen, typisk et pengeinstitut, beregner formidler normalt et gebyr for at hjemtage lånet samt garantiprovision for at stille garanti, hvis lånet ønskes udbetalt, før der foreligger et tinglyst pantebrev.

Renter

Genplaceringsrente

Ved straksindfrielse med differencerente beregnes differencerentesatsen som forskellen mellem lånets obligationsrente og genplaceringsrenten. Genplaceringsrentesatsen afhænger af gældende markedsforhold på tidspunktet for indfrielsen af lånet. Satsen for genplaceringsrenten er variabel og kan oplyses ved henvendelse til BRFkredit.

Afregningskonto, TinglysningsService

Rentesatsen er variabel og kan oplyses ved henvendelse til BRFkredit.

Morarente

Ved forsinket betaling af terminsydelser betales morarenter af det for sent betalte beløb. Morarentesatsen er pt. fastsat til 18 % p.a. Der beregnes morarente fra forfaldsdagen til betaling sker. Visse pantebrev indeholder særlige vilkår.

Ved forsinket betaling af opsagte beløb og ekstraordinære indfrielse eller nedbringelse betales morarente efter rentelovens regler. Dog minimum obligationsrenten.

BRFkredit forbeholder sig ret til uden varsel at ændre de anførte satser samt at udvide omfanget af gebyrbelagte ydelser for nye lån. Aktuell prisoversigt kan altid rekvireres i BRFkredit. For eksisterende lån kan ændringer ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.

KURSFASTSÆTTELSESPOLITIK

Indledning

Når låntager optager, refinansierer eller indfrier et lån i BRFkredit, finansierer BRFkredit dette via obligationsmarkedet ved at sælge eller købe obligationer. For de lån, hvor der er en sammenhæng mellem vilkårene på lånet og den bagvedliggende finansiering, gælder denne kursfastsættelsespolitik.

Kursfastsættelse

Afregning af et lån afspejler den kurs, som vi vurderer at kunne handle de bagvedliggende obligationer til. Når vi fastsætter kursen på et lån, kan det enten ske til en gennemsnitskurs eller til en spotkurs via en fastkursaftale. Ved kursfastsættelse i forbindelse med afregning af realkreditlån tager vi alle rimelige forholdsregler for at opnå det bedst mulige resultat for låntager.

Gennemsnitskurs

Som gennemsnitskurs anvender BRFkredit "Nasdaq CPH konsolideret referencekurs". Denne kurs er et omsætningsvægtet gennemsnit af relevante transaktioner og låneafregninger i den pågældende obligation, som den pågældende dag kan ses på www.nasdaqomxnordic.com. I det omfang der ikke er en aktuel gennemsnitskurs for den pågældende obligation, vil BRFkredit fastsætte den efter omstændighederne bedst mulige kurs. Ved fastsættelsen af kursen indgår bl.a. prisen på og mængden af de bagvedliggende obligationer eller lignende obligationer i obligationsmarkedet. Der vil i den forbindelse blive taget hensyn til rente- og kursudviklingen, BRFkredits viden om udbud og efterspørgsel i markedet, kursen på eventuelt tilsvarende obligationer samt forholdene i øvrigt.

Spotkurs

BRFkredit fastsætter ved fastkursaftaler en spotkurs. Udgangspunktet for fastsættelsen af spotkursen er de aktuelle kurser, som BRFkredit har observeret på obligationsmarkedet. Hvis der på tidspunktet for kursfastsættelsen ikke er stillet en kurs på en relevant obligation i obligationsmarkedet, eller BRFkredit vurderer, at der ikke er en markedskonform kurs, fastsætter BRFkredit en efter omstændighederne bedst mulig spotkurs. Ved fastsættelsen af en spotkurs indgår bl.a. forhold vedrørende prisen på og mængden af de bagvedliggende obligationer eller lignende obligationer i obligationsmarkedet. Der vil i den forbindelse blive taget hensyn til rente- og kursudviklingen, BRFkredits viden om udbud og efterspørgsel i

markedet, kursen på eventuelt tilsvarende eller lignende obligationer samt forholdene i øvrigt.

For så vidt angår refinansiering af rentetilpasningslån, se afsnittet om refinansiering.

Afregning af lån

Kontant udbetaling af lån

Hvis der ikke er indgået en fastkursaftale, vil et lån, der udbetales kontant, blive afregnet til gennemsnitskurs 2 børsdage før ubetalingen i overensstemmelse med BRFkredits udbetalingsprocedure. BRFkredit anvender pt. ikke kurssikring ved udbetaling til gennemsnitskurs.

Fastkursaftale ved udbetaling

Fastkursaftaler beregnes med udgangspunkt i den på aftaletidspunktet aktuelle spotkurs på de obligationer, som ligger bag ved det lån, der ønskes udbetalt.

Ved udbetaling er der et fradrag fra spotkursen (kurssikring). Desuden trækkes et terminsfradrag fra kursen. Terminsfradraget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som BRFkredit løbende fastsætter for indestående samt hvor lang perioden er fra fastkursaftalen indgås til lånet afregnes. Hvis fastkursaftalen er indgået udenfor Nasdaq Copenhagen A/S' åbningstid, som pt. er børsdage fra 9.00-17.00, er kurssikringen forhøjet. Den højere kurssikring er til dækning af den forhøjede kursrisiko, som BRFkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag. Satser for kurssikring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt. Hvis lånets obligationsrente ikke ligger fast for hele perioden fra fastkursaftalen indgås til lånet skal udbetales, anvendes en rente baseret på de renter, som BRFkredit løbende fastsætter for udlån.

Kontant indfrielse af lån

Indfrielse, der modregnes i en låneudbetaling til aktuel kursværdi, afregnes til gennemsnitskursen 2 børsdage før indfrielsesdagen plus en kurssikring. Satser for kurssikring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt.

Tilbud på kontantindfrielse til aktuel kursværdi, der er forpligtende for BRFkredit i op til 8 børsdage, gives til gennemsnitskurs børsdagen før plus en kurssikring.

Er der tale om indfrielse af et lån i et andet realkreditinstitut, afregnes indfrielsen til spotkursen på den bagvedliggende obligation plus en kurssikring.

Fastkursaftale ved indfrielse

Fastkursaftaler beregnes med udgangspunkt i den på aftaletidspunktet aktuelle spotkurs på de obligationer, som ligger bag ved det lån, der ønskes indfriet.

Ved indfrielse er der et tillæg til spotkursen (kurssikring). Desuden lægges et terminstillæg til kursen. Terminstillægget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som BRFkredit løbende fastsætter for udlån, samt hvor lang perioden er, fra fastkursaftalen indgås, til lånet afregnes. Hvis fastkursaftalen er indgået uden for Nasdaq Copenhagen A/S' åbningstid, som pt. er børsdage fra 9.00-17.00, er kurssikringen forhøjet. Den højere kurssikring er til dækning af den forhøjede kursrisiko, som BRFkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag. Satser for kurssikring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt. Hvis lånets obligationsrente ikke ligger fast for hele perioden fra fastkursaftalen indgås til lånet skal indfris, anvendes en rente baseret på de renter, som BRFkredit løbende fastsætter for udlån.

Refinansiering af lån,

Rentetilpasningslån

Ved rentetilpasning fastsætter BRFkredit renten og terminsydelsen på baggrund af de opnåede salgskurser for de bagvedliggende obligationer med en kurssikring. Satser for kurssikring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt.

Da BRFkredit skal sælge en stor obligationsmængde, fastlægger BRFkredit obligations-salget efter de principper, der efter BRFkredits skøn vil give de bedst mulige kurser. Salget kan eksempelvis ske ved auktion og/eller fordeles over flere dage. Hvis salget sker over flere dage, vil kursen blive fastsat som et vægtet gennemsnit af de opnåede kurser.

Da salget sker tidligere end lånets rentetilpasning, vil der normalt være et yderligere kursfradrag/tillæg til dækning af forskellen mellem obligationernes kuponrente og den placeringsrente, BRFkredit kan opnå indtil refinansieringsrenten fastsættes på lånet. BRFkredit kan senere bestemme, at der skal betales gebyr eller kurtagte i forbindelse med

refinansiering af rentetilpasningslån. Der gælder særlige regler for rentetilpasningslån optaget før december 1999.

Fastkursaftaler

Afregningskursen på fastkursaftaler i forbindelse med en refinansiering beregnes med udgangspunkt i den aktuelle spotkurs på den eller de obligationer, som refinansieringen skal foretages med, på det tidspunkt, aftalen er indgået.

Fra spotkursen trækker BRFkredit en kursskæring. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt.

Desuden trækkes et terminsfradrag fra kursen. Fradraget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som BRFkredit løbende fastsætter for indestående samt hvor lang perioden er, fra fastkursaftalen indgås, til lånet skal rentetilpasses. Hvis fastkursaftalen er indgået uden for Nasdaq Copenhagen A/S' åbningstid, som pt. er børsdage fra 9.00-17.00, er kursskæringen forhøjet. Den højere kursskæring er til dækning af den forhøjede kursrisiko, som BRFkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag.

Rentetilpasningslån – Kort Rente

Ved refinansieringen fastsætter BRFkredit renten på baggrund af det rentetillæg eller -fradrag der opnås ved salget af de obligationer, der skal sælges til afløsning af de obligationer, der udløber.

Salget af obligationer sker efter den handelsmetode, som BRFkredit vurderer, medfører det bedst opnåelige rente/rentetillæg/-fradrag på baggrund af markedsforholdene og den mængde obligationer, der skal sælges i forbindelse med refinansieringen.

Obligationerne sælges til en forud fastlagt kurs, og ved salget afgøres, hvor stort et tillæg eller fradrag, der skal betales i forhold til referencerenten. Den fastlagte kurs indeholder en kursskæring. Satser for kursskæring fremgår af den til enhver tid gældende prisoversigt.

Forud for salget beslutter BRFkredit, om rentetillægget eller fradraget skal løbe i hele obligationens løbetid eller kun frem til førstkommende rentefastsættelse.

BRFkredit kan bestemme, at der skal betales gebyr eller kurtage i forbindelse med refinansiering af Rentetilpasningslån – Kort Rente.

Kurtage

I forbindelse med udbetaling eller indfrielse af et lån, beregner BRFkredit en omkostning kaldet kurtage.

Kurtagen beregnes som en promillesats af kursværdien.

Kurtagesatsen afhænger af, om der er tale om udbetaling eller indfrielse af lån og om der er indgået en fastkursaftale. Kurtagesatserne fremgår af de til enhver tid gældende prisoversigter.

Interessekonflikter

BRFkredit har udarbejdet en politik for håndtering af interessekonflikter. Der er på nuværende tidspunkt ikke identificeret mulige interessekonflikter ved de bagvedliggende obligationshandler i forbindelse med realkreditlån. Hvis der identificeres eventuelle interessekonflikter, vil der blive truffet passende forholdsregler.

Vi vil jævnligt og mindst en gang årligt gennemgå vores kursfastsættelsespolitik. På baggrund af gennemgangen ændrer vi politikken, hvis det er nødvendigt. Ændrer vi vores kursfastsættelsespolitik, offentliggør vi ændringerne i en ny version af långuiden på vores hjemmeside: www.brf.dk

