

Markedsinformationer om danske realkreditobligationer.

Bilag 1

Debitormassens sammensætning samt opsigelser pr. termin for konverterbare obligationer

Baggrund

Oplysningerne om sammensætningen af debitormassen bag obligationerne kan danne grundlag for et skøn over låntagernes konverteringstilbøjelighed.

Langt den overvejende del af realkreditinstitutternes obligationer er udstedt på baggrund af konverterbare lån. Gør låntagerne brug af konverteringsretten, får ejerne af konverterbare obligationer udtrykket disse førtidigt.

Mange professionelle agenter på markedet har udviklet modeller med henblik på at prisfastsætte konverteringsadgangen. Et vigtigt led heri er informationer om lånene, der ligger bag obligationerne.

Beregningsgrundlag og opgørelsesmetode

Debitormassen er på opgørelsesdagen inklusive lån opsagt til kommende terminer og eksklusive straksindfrie og obligationsindfrie lån.

Debitorfordelingerne opgøres i fem intervaller (i kroner) efter størrelse af obligationsrestgæld - under 200.000, mellem 200.000 og 499.999, mellem 500.000 og 999.999 mellem 1 mio. og 2.999.999 og endelig over 3 mio. - og leveres på de enkelte obligationsserier.

- ./ I bilag 1.1 er oplysninger om debitorfordelingerne skematiseret, og der er anført definitioner for de enkelte oplysninger.
- ./ Debitormassen opgøres for henholdsvis "private" og "andet", hvor afgrænsningen tager udgangspunkt i oversigten i bilag 1.2.

Oplysningerne suppleres med oplysninger om antallet og obligationsrestgælden for lån, der er opsagt til enhver fremtidig termin, uanset om udtrækningerne er offentliggjort. Straksopsigelser og obligationsindfrielse fragår i debitormassen og er derfor ikke medtaget, og "opsigelser" omfatter alene opsigelser til enhver fremtidig termin, og indgår med samme beløb som debitormassen.

Debitorfordelingen leveres på alle konverterbare obligationsserier med undtagelse af indeksobligationer, rentetilpasningsobligationer, obligationer ikke optaget til notering og gamle serier i sektion 3. (jf. OMX Den Nordiske Børs Københavns Officielle Kursliste)

Begrænsninger og forbehold

For serier med en samlet restgæld på mindre end 10 mio. kr. oplyses antal lån ikke. For serier med restgæld lig med eller mere end 10 mio. kr. indgår antallet af lån, såfremt der er mere end 9 lån i det pågældende interval. Hvis antallet er angivet med 9 betyder det, at antallet er fra 1-9.

Bilag 1.1

Serienavn	Debitormassens sammensætning		Opsigelser
Kr.	Privat 1)	Andet 2)	Opsigelser pr. termin
<200.000 3)	Obligationsrestgæld (obl.lån) Obligationsrestgæld (kontantlån) Kontantlånsrestgæld Kontantlånsrente 4) Antal obligationslån Antal kontantlån Amortisationskonto 5)	Obligationsrestgæld (obl.lån) Obligationsrestgæld (kontantlån) Kontantlånsrestgæld Kontantlånsrente 4) Antal obligationslån Antal kontantlån Amortisationskonto 5)	Samlede antal lån Samlet restgæld
200.000-499.999 3)	- do -	- do -	- do -
500.000-999.999 3)	- do -	- do -	- do -
1 mio. - 2.999.999 3)	- do -	- do -	- do -
3 mio. 3)	- do -	- do -	- do -

Beløb opgøres i hele kroner.

- 1) **Private** indeholder lån til ejerboliger (parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder) og fritidshuse
- 2) **Andet** indeholder lån til støttet byggeri til beboelse, private udlejningsejendomme, ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, landbrug mv., industri og håndværk mv., kontor- og forretning og ubebyggede grunde.
- 3) Obligationsrestgæld
- 4) **Kontantlånsrenten** opgøres som en årlig rente. Den beregnes ved at vægte det enkelte låns årlige kontantlånsrente med lånets obligationsrestgæld. I fondskoder, hvor der er ydet såvel obligationslån som kontantlån, indgår kun kontantlånene i beregningen.
- 5) **Amortisationskontoen** (eller kurstabskontoen) opgives i samlede antal lån og den samlede saldo.

Bilag 1.2

Oversigt over ejendoms kategorier fordelt på privat og andet

I	Ejendomme til helårsbeboelse	"Andet"
a.	Udlejningsejendomme	
1.	Almennyttigt byggeri	
1.1.	Alm. lejligheder	
1.1.1	Aktuel belåning med støtte	
1.1.2	Aktuel belåning uden støtte	
1.2	Ungdomsboliger	
1.3	Ældreboliger	
2.	Kommunalt byggeri	
3.	Privat byggeri	
3.1	Andelsboliger	
3.1.1.	Aktuel belåning med støtte	
3.1.2.	Aktuel belåning uden støtte	"Andet"
3.2.	Andre	
b.	Ejerboliger	"Privat"
1.	Parcel- og rækkehuse	
2.	Ejerlejligheder	
IV	Fritidshuse	
II	Ejendomme til sociale og kulturelle formål	"Andet"
1.	Kommunalt byggeri	
2.	Andet byggeri	
III	Ejendomme til undervisning mv.	
1.	Kommunalt byggeri	
2.	Andet byggeri	
V	Landbrugsejendomme	"Andet"
VIII	Grundforbedringslån	
VI	Byerhvervsejendomme	"Andet"
a.	Industri- og håndværksejendomme	
c.	El-, gas-, varme- og vandværker	
1.	Kommunale værker	
2.	Andre værker	
d.	Kollektive energiforsyningsanlæg	
1.	Kommunale anlæg	
2.	Andre anlæg	
f.	Maskiner	
b.	Kontor- og forretningsejendomme	"Andet"
e.	Andre erhvervsejendomme	
VII	Grunde	"Andet"

Ekstraordinære indfrielse

Baggrund

Realkreditinstitutterne offentliggør oplysninger om forventede ekstraordinære udtrækninger af obligationer. Der gives oplysninger om opsagte lån til pari frem til kommende terminer pr fondskode opgjort i beløb.

Oplysningerne om de ekstraordinære udtrækninger kan indgå i prisfastsættelsen af de konverterbare obligationer, og den summariske oversigt giver et billede af det forventede konverteringsomfang for fremtidige terminer.

Beregningsgrundlag og opgørelsesmetode

De oplyste beløb angiver summen af registrerede opsigelser (såvel straksindfrielse som opsagte lån) til pari per angivne datoer for ikke publicerede udtrækninger. Beløbene er restgælden efter den pågældende ordinære termin. Eventuelle annulleringer af obligationer fra realkreditinstitutternes egne fondsbeholdninger er fratrukket.

Begrænsninger og forbehold

Oplysningerne om opsagte lån til pari omfatter den information, som er bekendt og registreret i realkreditinstituttet på opgørelsesdatoen. Oplysningerne kan imidlertid udvise variationer i forhold til den endelige udtrækning, og det må derfor i vurderingen af oplysningerne tages i betragtning,

- at opsigelsesretten frem til kommende termin ikke i alle tilfælde er udløbet, og i den forbindelse at der erfaringsmæssigt indberettes mange opsigelser til realkreditinstitutterne umiddelbart før opsigelsesvarslets udløb,
- at institutterne foretager en omfattende afstemningsprocedure i perioden fra udløbet af opsigelsesfristen og frem til opgørelsen af udtrækningsgrundlaget op til trækningstidspunktet,
- at beløbet til udtrækning som følge af realkreditinstitutternes eventuelle opkøb og annullering af obligationer frem til udtrækningen kan være mindre i en efterfølgende afgørelse, samt
- at modtagne opsigelser kan tilbagekaldes inden opsigelsesfristens udløb.

Opsagte lån

Realkreditinstitutterne offentliggør månedligt oplysninger om lån opsagt til fremtidige terminer. Disse oplysninger leveres i forbindelse med oplysningerne om debitorernes sammensætning (jf. afsnittet herom).

Udtrækningsmeddelelser

Baggrund

Realkreditinstitutterne offentliggør ordinære og ekstraordinære udtrækninger pr. obligationsserie, afdeling, årgang og procent (fondskode) samt cirkulerende obligationer før udtrækning.

Beregningsgrundlag og opgørelsesmetode

Tallene for de ekstraordinære udtrækningsprocenter omfatter straksindfrielse og opsagte lån.

Udtrækningsresultatet offentliggøres/indsendes i 10 decimaler i følgende format:

Fondskode PIC X(7)
Terminsdato PIC 9(8) AAAAMMDD
Udtrukket beløb PIC 9(15)
Cirkulerende mængde nom. PIC 9(15)
Opgørelsesdag PIC 9(8) AAAAMMDD
Udtrækningsprocent PIC 9(5) V9(10)
Udtrækningsprocent - ekstra PIC 9(5) V)(10)

Ydelsesrækker på åbne og lukkede serier

Baggrund

Realkreditinstitutterne leverer oplysninger om ydelsesrækker på de fleste lukkede serier til OMX Den Nordiske Børs København. Oplysningerne om ydelsesrækker indgår i beregningen af realkreditobligationernes effektive rente, der beregnes dagligt for hvert enkelt papir og distribueres via OMX Den Nordiske Børs Københavns officielle kursliste.

Ydelsesrækkerne viser forløbet af amortisationen.

Beregningsgrundlag og opgørelsesmetode

Ydelsesrækkerne omfatter debitormassen på opgørelsestidspunktet inklusive lån opsagt til kommende terminer og eksklusive straksindfrie og obligationsindfrie lån.

Følgende metode ligger til grund for opgørelsen af ydelsesrækkerne:

- Ydelsesrækkerne, der er opdelt på renter og afdrag, beregnes på grundlag af debitorsiden (ekskl. administrationsbidrag). Data leveres inkl. førstkomende termins (dvs. første termin efter indberetningstidspunktet) renter og afdrag, uanset om publiceringsdatoen er passeret. Den cirkulerende obligationsmasse, der fremgår af summen af rækkens afdrag, er inkl. eventuelle udtrukne, men ej forfaldne obligationer.
- Tilbagestår en større restgæld end til en normal termin ved en series udløb, forøges afdraget således, at serien beregningsteknisk færdigamortiseres med udgangen af den oprindeligt stipulerede sidste termin.
- For serier med særlige udtrækningsvilkår samt serier med hel eller delvis opkøb leveres normale ydelsesrækker opdelt på renter og afdrag, dvs. som om der var 100 pct. udtrækning.

Begrænsning

Ydelsesrækker leveres på alle serier med undtagelse af variabelt forrentede, uamortisable, rentetilpasning, stående og grundforbedring.

Ordliste

<i>Annullerede obligationer</i>	Annullering (obligationer) er inddragelse af obligationer fra den cirkulerende mængde. Annullering anvendes ved obligationsindfrielse og kan anvendes af realkreditinstitutterne ved opkøb i stedet for udtrækning af obligationer bag opsagte og straksindfrie frem til publiceringsdatoen.
<i>Debitormassen</i>	Lånene bag obligationsserierne
<i>Ekstraordinære indfrielse</i>	Førtidige indfrielse af konverterbare lån enten ved opsigelse til fremtidig termin, obligationsindfrielse, eller straksindfrielse (jf. definitionerne nedenfor).
<i>Obligationsindfrielse</i>	<p>For debitor: Lån indfriet ved aflevering af obligationer i samme fondskode som er anvendt til lånets finansiering. Realkreditinstitutterne kan tilbyde at opkøbe obligationer til indfrielse for debitor mod kontant betaling af en af instituttet fastsat markedsværdi for obligationerne.</p> <p>For kreditor: Det påvirker ikke udtrækningen, da obligationerne annulleres.</p>
<i>Opsagte lån</i>	<p>For debitor: Lån opsagt til fremtidig termin, hvorefter debitor er berettiget og forpligtet til at indfri obligationsrestgælden til den pågældende obligationstermin til pari (kurs 100) eller en anden forud fastsat indfrielsekurs.</p> <p>For Kreditor: Obligationerne udtrækkes til den opsagte termin.</p>

<i>Ordinære indfrielse</i>	For debitor: Ordinære afdrag på lånet. For Kreditor: Udtrækning af obligationer efter debitors normale amortisering.
<i>Straksindfrielse (pari-straks indfrielse)</i>	For debitor: Lånet indfries straks til kurs 100 eller en anden forud fastsat indfrielseskurs tillagt forrentning frem til den næste kreditorterminsdato, dog fratrukket en rentegodtgørelse. For kreditor: Obligationerne udtrækkes den termin, hvor der er betalt differencerente til.
<i>Udtrækningsmeddelelser</i>	Meddelelser om ordinære og ekstraordinære udtrækninger pr. obligationsserie.
<i>Ydelsesrække</i>	Renter og afdrag i en obligationsserie frem til udløb. Dannes på baggrund af lånenes amortisering.