

Investeringsstrategi

Indhold

1. Baggrund
2. Formål
3. Investeringsramme
4. Bæredygtighed
5. Rapportering og opfølgning
6. Opdatering af investeringsstrategien
7. Ordforklaring

1. Baggrund

I følge Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. (Driftsbekendtgørelsen) § 49 skal en boligorganisation forvalte egne og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning. Boligorganisationen skal udfærdige en bestyrelsesgodkendt investeringsstrategi, der tager hensyn til investeringernes afkast, risici, geografi og bæredygtighed. Der skal udarbejdes prognoser for den forventede opsparring, herunder tidshorisont for brug af midlerne.

Boligorganisationen skal i en investeringsstrategi fastlægge retningslinjer for placering af midlerne, jf. Driftsbekendtgørelsen § 51. Investeringsstrategien skal fremme en ansvarlig og hensigtsmæssig forvaltning og opgøre den forventede tilgang og afgang af midler i en mindst 20-årig periode samt fastlægge den tilstræbte risikoprofil.

Placering af midler skal efter Driftsbekendtgørelsen § 51, stk. 3 og stk. 6 anmeldes til Landsbyggefonden, inden den iværksættes, og skal overholde Landsbyggefondens regler om garantiordning for afdelingsmidler.

2. Formål

Formålet med denne investeringsstrategi er at sikre en solid og langsigtet økonomisk forvaltning af boligorganisationens og boligafdelingernes midler (herefter "Boligselskabet"). Alle af Boligselskabets afdelings-/henlæggelsesmidler og organisationsmidler skal placeres ansvarligt med den størst mulige sikkerhed og den bedst mulige forretning, taget både forventet afkast, risiko og likviditet i betragtning.

Investeringer skal til hver tid være i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder gældende lovgivning og regler for almene boligselskaber.

Indholdet i investeringsstrategien sikrer, at den daglige håndtering opfylder Boligselskabets fastsatte investeringsramme. Bestyrelsen giver Boligselskabets direktør mandat til at indgå aftaler med pengeinstitut(er) og/eller kapitalforvaltere på investeringsområdet, herunder forvaltningsordning gennem Landsbyggefonden (herefter "Forvaltere").

3. Investeringsramme

Boligselskabets midler skal placeres således at der opnås et tilfredsstillende afkast ud fra den vedtagne risikoprofil, som Organisationsbestyrelsen definerer som en 'moderat' risikoprofil.

'Moderat' risikoprofil betyder, at Boligselskabet er villigt til at tage højere risiko for en del af sin formue (maksimalt 30%), men har fokus på stabilitet i den langsigtede udvikling af formuen og kan acceptere, at formueværdien kan svinge over tid. Udgangspunktet er en langsigtet investeringshorisont på op til 20 år.

Boligselskabets midler kan investeres i følgende:

1. Indlån i pengeinstitutter, som har vedtægtsmæssigt hjemsted i et land indenfor EU eller i et land, som EU har indgået aftale med på det finansielle område
2. Realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed, idet værdipapirerne skal være udstedt i og optaget til handel på et reguleret marked i et land indenfor EU eller i et land, som EU har indgået aftale med på det finansielle område
3. Obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret indenfor den EU eller et land, som EU har indgået aftale med på det finansielle område
4. Investeringsforeninger underlagt UCITS-direktiverne med vedtægtsmæssigt hjemsted i et land indenfor EU eller i et land, som EU har indgået aftale med på det finansielle område, når disse afdelinger alene placerer midlerne som anført i nr. 1-3
5. Investering i noterede aktier, aktier i investeringsforvaltningsselskaber eller virksomhedsobligationer kan alene foretages via UCITS-fonde/ETF'er

Boligselskabets midler kan placeres i UCITS- eller forvaltningsordninger, som investerer en andel af midlerne i noterede aktier og/eller virksomhedsobligationer samt i finansielle instrumenter til at afdække kursrisici. Denne andel må højst udgøre 30% af Boligselskabets midler.

Der gælder følgende specifikke investeringsbegrænsninger for henlæggelsesmidlerne:

- 0-100% i børsnoterede realkredit- og statsobligationer
- 0-30% i børsnoterede aktier eller børsnoterede erhvervsobligationer
- 0-5% bankindskud

Midler placeret i aktier og virksomhedsobligationer må til hver tid udgøre maksimalt 30% af Boligselskabets samlede investeringsportefølje. **For regnskabsårene 2024 til 2026 beslutes, at den samlede allokering til aktier og virksomhedsobligationer ikke må overstige 20%.**

3.1 Risikostyring & diversificering

Boligselskabet skal til hver tid tage stilling til nuværende samt fremtidig likviditetsbehov og løbende udarbejde en likviditetsprognose, som skal sikre, at der til hver tid er tilstrækkelig likviditet til at dække de løbende udgifter via indestående eller trækingsret på Boligselskabets bankkonti.

Når der investeres i de ovennævnte aktivklasser har Boligselskabet følgende risikoramme, som midlerne skal forvaltes indenfor:

- **Stats- og realkreditobligationer:**
 - Den vægtede modificerede varighed på obligationsbeholdningen skal være mellem 0-4 år
 - Der kan investeres i både enkeltobligationer og i UCITS-fonde med tilsvarende underliggende allokering
 - Der er ingen begrænsning på % allokering til en enkeltudsteder af obligationer og/eller fonde
- **Aktier:**
 - Alle investeringer skal foretages via UCITS-fonde/ETF'er
 - Det er ikke tilladt at købe enkeltaktier
 - Der tilstræbes en bred allokering på industrier og lande. Mindst 75% af allokeringen skal være inden for Europa, USA og UK
 - Mindst 50% af allokeringen skal foretages i fonde/ETF'er klassificeret som artikel 8 eller artikel 9 inden for EU's SFDR direktiv, jf. punkt 4
- **Virksomhedsobligationer:**
 - Alle investeringer skal foretages via UCITS fonde/ETF'er
 - Udgangspunktet er investering i højt ratede virksomhedsobligationer ('Investment Grade'), som har opnået en rating fra S&P, Fitch eller Moody's på BBB eller højere
 - Der tilstræbes en bred allokering på industrier og lande. Mindst 75% af allokeringen skal være inden for Europa, USA og UK
 - Mindst 50% af allokeringen skal foretages i fonde/ETF'er klassificeret som artikel 8 eller artikel 9 inden for EU's SFDR direktiv, jf. punkt 4

Henlæggelsesmidler placeret i aktier og/eller erhvervsobligationer via investeringsforeninger anbringes hos flere forskellige investeringsforeninger/fonde med henblik på at sikre en tilpas konkurrence om at forrente henlæggelserne (afdelingsmidler) bedst muligt.

Boligselskabet ønsker ikke at investere midler i fremmed valuta, som kan tilbringe unødvendig risiko til formueudviklingen. Der gælder følgende begrænsninger:

- 50-100% i DKK
- 0-50% i EURO
- 0% i alle øvrige valutaer

3.2 Tilpasning af investeringsporteføljen

Boligselskabet anser sine investeringer som langsigtede, hvor afkastudviklingen af aktier forventes at være større end afkastudviklingen af obligationer på langt sigt. Boligselskabet forventer derfor, at det i perioder bliver nødvendigt at tilpasse beholdningen for at være inden for investeringsrammen defineret i afsnit 3.

I tilfælde af at allokering til aktier og/eller virksomhedsobligationer er mere end 5% over den maksimale investeringsramme på 30%, skal den andel nedbringes inden for 3 måneder, dog senest 7 dage inden regnskabsafslutning.

Ved regnskabsafslutning må andelen investeret i aktier højest udgøre 30% og obligationer minimum 70%.

4. Bæredygtighed

Boligselskabets midler skal investeres på en ansvarlig, bæredygtig og klimavenlig måde. Boligselskabet tilstræber derfor at imødekomme internationale etiske standarder og værdier med sine investeringer og integrere hensyn til ESG-faktorer i sin investeringsstrategi. Boligselskabet pålægger de udvalgte Forvaltere at identificere, analysere og afbøde bæredygtighedsrisici og at der løbende tages højde for bæredygtighedsrisici i investeringsprocessen.

Principperne for ansvarlige investeringer bygger på selskabers efterlevelse af menneskerettigheder, arbejdsrettigheder, miljøbeskyttelse m.v. med reference til anerkendte internationale konventioner og normer som omfatter:

- The UN Global Compact
- The OECD Guidelines for Multinational Enterprises
- The UN Guiding Principles on Business and Human Rights
- The UN-backed Principles for Responsible Investments (UN-PRI)
- UN Environmental Program Finance Initiative (UNEPFI)
- The Universal Declaration of Human Rights
- The ILO Declaration of Fundamental Principles of Rights at Work

Som udgangspunkt ønsker Boligselskabet at minimum 50% af investeringerne inden for aktier og/eller virksomhedsobligationer bliver foretaget i fonde og/eller ETF'er klassificeret som artikel 8 eller artikel 9 inden for EU's SFDR direktiv.

Derudover skal den/de udvalgte Forvaltere sikre, at investeringerne overholder de fastsatte begrænsninger for følgende aktiviteter:

Aktivitet	Maksimal omsætningsgrænse	
	Produktion	Distribution
Kontroversielle våben	0%	0%
Tobak	0%	5%
Alkohol	5%	5%
Voksenunderholdning	5%	5%
Kommerciel spillevirksomhed	5%	5%
Fossile brændstoffer (termisk kul, olie fra tjæresand og elproduktion fra tørv)	5%	5%

Der kan dog investeres i virksomheder, hvor andelen af virksomhedens omsætning vedrørende de fravalgte aktiviteter i forhold til virksomhedens samlede omsætning er under den angivne maksimale omsætningsgrænse. Der kan også gøres undtagelser, hvis konkrete UCITS-investeringsforeninger har afvigende bæredygtighedsrammer.

5. Rapportering og opfølgning

Direktøren har mandat til at indgå både rådgivnings- og forvaltningsaftale med Forvaltere på investeringsområdet. Ydermere er det direktørens ansvar at

- Sikre at de udvalgte forvaltere er vidende om og løbende overholder Boligselskabets investeringspolitik
- Sikre at midler placeret i aktier og/eller virksomhedsobligationer ikke overstiger de investeringsretningslinjer nævnt i nærværende politik, samt gældende lovgivning og regler for almene boligselskaber
- Rapportere til Organisationsbestyrelsen - minimum halvårligt - om formuens udvikling og allokering

6. Opdatering af investeringsstrategien

Nærværende strategi opdateres og godkendes af Boligselskabets Organisationsbestyrelse efter behov, dog under alle omstændigheder i 2026.

Investeringsstrategien gøres tilgængelig for beboere og samarbejdspartnere m.fl. på Boligselskabets hjemmeside.

Godkendt på bestyrelsesmøde den 12. december 2024

7. Ordforklaring

UCITS står for Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities og henviser til de fælles EU-regler for investeringsfonde. Disse stiller strenge krav til spredning, risikostyring og eksponeringer i fondenes investeringer, men lovgiver også om markedsføring og salg af de enkelte UCITS.

ETF er en fællesbetegnelse for udenlandske fonde, som minder om danske investeringsbeviser, og som handles på en offentlig godkendt børs i udlandet helt på samme måde som fx aktier. ETF er forkortelsen af Exchange Traded Funds. De er noteret som aktier og kan handles på samme måde, men kun på udenlandske børser.

ESG er en måde at strukturere arbejdet med bæredygtighed på, som bliver mere og mere udbredt både i danske og udenlandske virksomheder. ESG står for Environment, Social og Governance, der dækker over miljø og klima, sociale forhold samt virksomhedsadfærd.

SFDR er forkortelse for Sustainable Finance Disclosure Regulation, der er en europæisk lovgivning. SFDR blev vedtaget for at fremme gennemsigtighed indenfor bæredygtige investeringer og reducere risikoen for greenwashing i finanssektoren.