

## **Skabelon, investeringsstrategi for x boligorganisation**

Formålet med at udarbejde en investeringsstrategi er at sikre, at afdelings-/henlæggelsesmidler og organisationsmidler i almene boligorganisationer placeres ansvarligt, med den størst mulige sikkerhed og den bedst mulige forrentning, herunder at midlerne rettidigt kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål samt at reducere og afgrænse risikoen overfor manglende betalingsevne og valuta-, rente- og kursudsving samt kredit-/modpartsrisiko.

Herunder at:

- Sikre effektiv forvaltning af boligorganisationernes henlæggelsesmidler via outsourcing til professionelle kapitalforvaltere eller investering via investeringsforeninger.
- Sætte rammer for placering af likviditeten med henblik på at nedbringe og styre risici.
- At opnå et tilfredsstillende afkast af de placerede midler.
- At nedbringe risikoen ved at sprede porteføljen mellem flere aktivklasser (efficiente rand).
- At nedbringe risikoen ved at sikre spredning af investeringen i de enkelte aktivklasser og fokus på obligationernes kursfølsomhed målt på korrigeret varighed.

***Ikrafttrædelse.*** Den finansielle styringspolitik og de herunder gældende regler træder i kraft efter vedtagelse i bestyrelsen for den enkelte boligorganisation. Politikken revideres efter behov.

***Retningslinjer.*** De almene boligorganisationer skal jf. Driftsbekendtgørelsen bestræbe at opnå den bedst mulige forrentning af sine midler inden for rammerne af denne investeringsstrategi. Ifølge reglerne kan boligorganisationer bl.a.:

- Købe og sælge obligationer.
- Indgå i og udtræde af kapitalforvaltningsaftaler med professionelle kapitalforvaltere identificeret via udbud, alternativ investering i aktier indirekte gennem investeringsforeninger, som følger UCITS-direktiverne.
- En boligorganisation skal udarbejde en investeringsstrategi bl.a. med henblik på at tilvejebringe et betryggende grundlag for placering af dele af de forvaltede midler i aktiebaserede aktiver. Aktieanbringelse skal inden iværksættelse anmeldes til Landsbyggefonden. Fonden påser, at organisationernes investeringsstrategi mv. opfylder kravene jf. Driftsbekendtgørelsen. Oplysningerne om investeringsstrategien sammenholdes med fondens kendskab til den pågældende boligorganisations økonomiske forhold, og hvorvidt boligorganisationen lever op til en række finansielle nøgletal.

***Overordnet risikopolitik.*** Da der generelt er stor usikkerhed om det forventede afkast ved at investere i aktier, er det ved åbning for placering i aktier væsentligt at tage udgangspunkt i boligorganisationernes særlige risikoprofil. Boligorganisationerne forvalter opsparing fra beboere, og hvor eventuelt negativt afkast kan resultere i huslejestigninger, der kan have store konsekvenser for beboerne. Der skal af denne årsag i særlig høj grad være fokus på kapitalbevarelse, likviditet og fleksibilitet. Samtidig defineres afdelingernes henlæggelsesmidler som "de lange penge", som kan begrunde placering i f.eks. aktier.

Boligorganisationens likviditetsstyring og finansielle placeringer håndteres i hovedtræk på følgende måde:

- På baggrund af løbende likviditetsprognoser sikres det, at der til enhver tid er tilstrækkelig likviditet til at dække de løbende udgifter, via indestående eller trækningsret på boligorganisationens bankkonti.
- I længere perioder med overskudslikviditet/henlæggelser kan midler placeres til investeringer i anlæg, i obligationer eller aktier via professionelle kapitalforvaltere identificeret ved udbud eller via investeringsforeninger, som følger UCITS-direktiverne.

De almene boligorganisationer skal til enhver tid kunne honorere sine betalingsforpligtelser. Dette sikres gennem den overordnede økonomiske styring og gennem en mere konkret og aktiv likviditetsstyring.

Boligorganisationerne skal tilstræbe at have et stærkt finansielt beredskab og stor fleksibilitet på både aktiv- og passivsiden og der skal fokuseres på en solid risikospredning i forhold til lande, brancher mv. gennem at vælge fonde med en relativ neutral eksponering. Der kan dog fravælges særlige uønskede aktivklaser, f.eks. af hensyn til bæredygtighed.

Herudover er det essentielt at midlerne er anbragt således, at de i nødvendigt omfang og med stor sikkerhed kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål.

*Investeringsrammer.* Investeringsstrategien skal håndteres under hensyntagen til de retningslinjer, som fremgår af nærværende afsnit om investeringsrammer.

Midlerne skal placeres således at der opnås et tilfredsstillende afkast ud fra den vedtagne risikoprofil, som afspejler det gældende renteniveau og økonomiske situation, således at boligorganisationen forvalter afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

Den enkelte opsparede krone bør ideelt set afspejle den langsigtede vedligeholdelsesplan, således at boligorganisationen har en plan for, hvornår den opsparede krone skal anvendes.

Indenfor rammerne af den finansielle risikostyringspolitik gælder følgende specifikke investeringsbegrænsninger for henlæggelsesmidlerne:

0-100% i børsnoterede realkredit- og statsobligationer

0-30% i børsnoterede aktier eller børsnoterede erhvervsobligationer

0-5% bankindskud

Ad børsnoterede realkredit- og statsobligationer må have korrigeret varighed på lange og korte obligationsporteføljer på henholdsvis 4 og 2 år.

Realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkende obligationer, som frembyder en tilsvarende sikkerhed.

Placering af aktier skal foretages indirekte gennem investeringsforeninger. Alternativt skal midlerne placeres via professionelle porteføljeforvaltere, som er udvalgt på grundlag af et udbud. Der er muligt indtil 31. marts 2028 at fortsætte anbringelser efter 2018-Driftsbekendtgørelsen.

Investeringsforeningerne skal være underlagt UCITS-direktiverne og principperne for ansvarlige og bæredygtige investeringer beskrevet i principper for ansvarlige og bæredygtige investeringer.

For at sikre at loftet på 30% børsnoterede aktier eller erhvervsobligationer ikke overskrides, skal der én gang årligt ske en tilpasning af investeringsandelen i forbindelse med den årlige regnskabsopgørelse. Der skal endvidere fastlægges en fremgangsmåde i forbindelse med opstart af aktieanbringelser, herunder hvordan der forholdes ved tilgang af midler.

Investeringsforeningerne skal være underlagt UCITS-direktiverne og principperne for ansvarlige og bæredygtige investeringer beskrevet i principper for ansvarlige og bæredygtige investeringer.

Obligationsbaserede UCITS kan være både aktivt og passivt forvaltede.

Erhvervsobligationer som efterfølgende nedjusteres til en rating-kategori lavere end BBB jf. S&P, Fitch eller Moody's, skal sælges inden 3 måneder efter nedjusteringstidspunktet. Er en obligation ratet forskelligt mellem de 3 nævnte rating-bureauer, benyttes den mellemste af de tre ratings. Er obligationen kun ratet af et eller to af de tre ratingbureauer, anvendes den laveste rating. Har obligationen ikke nogen selvstændig rating hos nogen af de tre ratingbureauer, ses der subsidiært på udstederens generelle, langsigtede rating for forpligtelser i den pågældende valuta efter de samme principper som ovenfor beskrevet.

Ad bankindskud. Heri indgår, foruden bankindestående og udtrukne obligationer, skyldige omkostninger samt evt. handler under afvikling.

Boligorganisationernes anbringelse af likvide midler er underlagt Driftsbekendtgørelsen og UCITS-direktiverne.

Landsbyggefonden kan bistå boligorganisationerne med vejledning.

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.

*Principper for ansvarlige og bæredygtige investeringer.* Henlæggelsesmidlerne skal investeres på en ansvarlig, bæredygtig og klimavenlig måde. Principperne for ansvarlige investeringer bygger derfor 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

Derudover så skal kapitalforvalter sikre, at der ikke investeres i følgende fravalgte aktiviteter:

| Aktivitet                                                                                  | Maksimal omsætningsgrænse |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
|                                                                                            | Produktion                | Distribution |
| Kontroversielle våben                                                                      | 0%                        | 0%           |
| Tobak                                                                                      | 0%                        | 5%           |
| Alkohol                                                                                    | 5%                        | 5%           |
| Voksenunderholdning                                                                        | 5%                        | 5%           |
| Kommerciel<br>spillevirksomhed                                                             | 5%                        | 5%           |
| Fossile brændstoffer<br>(termisk kul, olie fra<br>tjæresand og elpro-<br>duktion 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.