

Investering





MIX
Papir fra
ansvarlige kilder
FSC® C110408

Intro

I Danmark bor der næsten 6 mio. mennesker. Landets knap 100 kommuner, ca. 1.400 byer og flere end 4 mio. bygninger udgør rammen om vores hverdag. Det er her, vi bor, arbejder, går i skole, dyrker vores fritid og lever vores liv. Og det er her, Realdania gør en forskel.

Realdania er en almenvælgørende forening, der støtter projekter, som samlet set gavner alle i Danmark. Foreningen har medlemsdemokrati og består af medlemmer, der ejer fast ejendom.

Vi driver filantropi på basis af afkastet af den kommercielle investeringsformue. Foreningen er reguleret gennem lov om visse erhvervsdrivende virksomheder.

Vi støtter store og små projekter, der bidrager til at nå vores filantropiske mål og vores mission:

At skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø

Vores virkefelt er både store byer, små byer og landsbyer samt byrum, parker, bygninger og bygningsarv og de aktiviteter og forandringsprocesser, der knytter sig hertil – dvs. byggeri, arkitektur, landskabsarkitektur, restaurering, byudvikling og fysisk planlægning på landet og i byen.

Vi skaber livskvalitet ved at understøtte og fokusere på, hvordan det byggede miljø påvirker vores hverdag, relationer mellem mennesker og menneskers sundhed og liv.



Stærke rødder i samfundet

Foreningen Realdania har sine rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for Realdanias arbejde er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder, baseret på finansiering af fast ejendom. Realdania overgik i 2000 fra at være en finansiel forening til at arbejde filantropisk, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank. Det blev besluttet, at foreningens basiskapital på 10,5 mia. kr. skulle anvendes til almenyttige formål inden for det byggede miljø. Foreningen fortsatte – nu bare med et filantropisk formål og med navnet Realdania.



24,3 mia. kr.

Realdanias egenkapital udgør 24,3 mia. kr. pr. den 31/12-2020.

Det er afkastet fra investeringen af Realdanias formue, der danner grundlag for, at der hvert år uddeles penge til større og mindre indsatser inden for det byggede miljø.

Realdania er en almennyttig og almenvælgørende forening. Vi er til for alle og støtter projekter, som samlet set gavner alle i Danmark.

Vi vil med vores samlede ressourcer i form af foreningsaktiviteterne, afkastet af vores kommercielle investeringsformue og det filantropiske virke skabe bedre livskvalitet inden for vores virkefelt.

Ved at udnytte vores uafhængighed og vores langsigtede perspektiv arbejder vi problemorienteret og dagsordensættende og ønsker i partnerskab med andre at bidrage til at løse samfundsudfordringer ved at udvikle og forandre det byggede miljø.

Gennem medlemsdemokratiet og de dagsordener, vi arbejder med, vil vi engagere vores medlemmer.

Vi har tre overordnede og strategiske mål for den samlede forening:

- **Vi er her for nuværende og fremtidige generationer**
- **Vi fremmer en bæredygtig udvikling**
- **Vi fremmer ny viden og innovation**

Vi arbejder ambitiøst for at nå vores mål, og vi ønsker, at vores samarbejdspartnere og omverdenen i øvrigt oplever os som kompetente, troværdige, respektfulde og imødekommende.

Vi lægger i alle vores aktiviteter stor vægt på åbenhed og transparens. Og i det filantropiske arbejde vil vi i partnerskab med andre aktører udvikle og forandre gennem nytænkning, samarbejde og med den nødvendige risikovillighed.

Netværk, samskabelse og gensidig inspiration er med til at sikre, at de filantropiske aktiviteter er forankrede i det hverdags- og arbejdsliv, hvor vi skaber værdi.

Realdania arbejder på baggrund af tre strategier, der sætter retning for hvert aktivitetsområde i foreningen: De kommercielle investeringer, forenings- og medlemsaktiviteterne og det filantropiske arbejde. Investeringsstrategien sætter retning for de kommercielle investeringsaktiviteter.



Baggrunden for investerings- strategien

Afkastet fra vores kommercielle investeringsaktiviteter skaber grundlaget for de filantropiske aktiviteter, vores forenings- og medlemsaktiviteter og for den daglige drift af Realdania. Vi investerer vores formue med henblik på at få det størst mulige risikostyret afkast på lang sigt og samtidig beskytte Realdanias egenkapital.

De kommercielle investeringsaktiviteter i Realdania bygger på et strategisk grundlag, som gradvist har udviklet sig gennem årene. I takt med en gradvis afvikling af ejerskabet i Danske Bank er vi blevet en global investor, og strategien har sigtet mod at sprede investeringerne – både geografisk og på tværs af forskellige aktivklasser.

Realdanias filantropiske ejendomsinvesteringer og arealudviklingsprojekter er ikke omfattet af den kommercielle investeringsstrategi.

Forudsætningen for, at vi fortsat kan arbejde filantropisk med livskvalitet og sætte dagsorden for løsninger på udfordringer for byen, byggeriet og bygningsarven, er, at vi får størst muligt afkast af vores investeringsformue.

Derfor revurderer og videreudvikler vi investeringsstrategien hvert syvende år. Vores nuværende strategi – "Investeringsstrategi 2020-2026" – trådte i kraft den 1. januar 2020.

Vores investeringsteam står for de daglige investeringsaktiviteter og samarbejdet med vores eksterne kapitalforvaltere. Teamet består af erfarne porteføljemanagere og analytikere, og investeringsaktiviteterne bliver overvåget af et separat risikoteam, som rapporterer om aktiviteterne til direktion og bestyrelse.

Bølgegang på markederne – ro i maven

Realdania er en langsigtet investor, der ikke jagter kortsigtet afkast med risiko for store tab. Derfor arbejder vi med et klart defineret risikoniveau for investeringerne, fordi vi anvender pengene til at finansiere det filantropiske arbejde.

Sådan er ansvaret fordelt

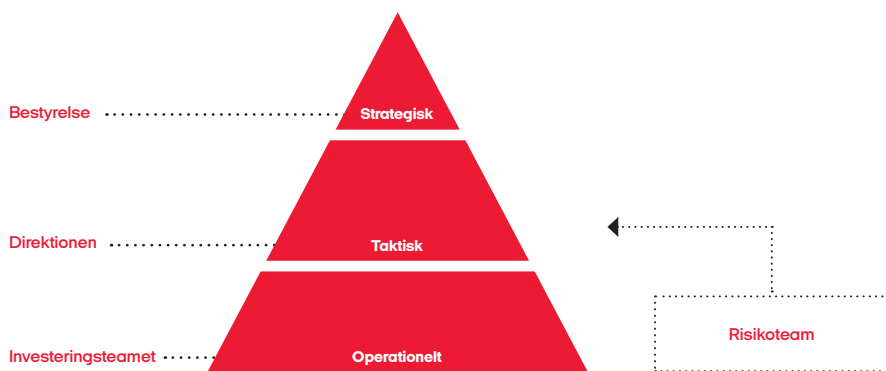
Realdanias kommercielle investeringsstrategi bygger på en klar arbejdsdeling mellem bestyrelsen, direktionen og investerings-teamet med udgangspunkt i den klassiske opdeling i det strategiske, det taktiske og det operationelle ansvarsniveau.

Alle investeringsbeslutninger bliver truffet

inden for rammerne af den kommercielle investeringsstrategi.

Realdanias separate risikoteam overvåger investeringsaktiviteterne på daglig basis.

Teamet rapporterer om aktiviteterne til vores direktion og bestyrelse.



Strategisk

Bestyrelsen – med bestyrelsens investeringskomité som forberedende organ – træffer beslutning om:

- Nye investeringsstrategier og aktivklasser samt evaluering af strategien
- Årligt mandat til direktionen om investeringsstrategiske mål og rammer, herunder strategisk aktivallokering, investeringsunivers, risikorammer mv.
- Det budgetterede filantropiske uddelingsniveau

Taktisk

Direktionen træffer beslutning om:

- Taktisk aktivallokering og beredskabsplaner for risikoafdækning
- Rammer og retningslinjer for investeringsteamet, herunder rammer for pengeplacering
- Anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Operationelt niveau

Investeringsteamet træffer beslutning om:

- Implementering af strategisk og taktisk aktivallokering og øvrige investeringsbeslutninger
- Udvælgelse af kapitalforvaltere og udstedelse af eksterne mandater
- Investeringer i internt forvaltede mandater

Strategiske målsætninger og rammer

Den kommercielle investeringsstrategis strategiske mål er på lang sigt at skabe et afkast på niveau med afkastet på globale aktier med en lavere markedsrisiko. Investeringsstrategien tager udgangspunkt i Realdanias levetid, som i praksis er 'uendelig' lang, og i hvor meget markedsrisiko, vi ønsker at påtage os.

Den bygger også på konkrete mål for egenkapitalens udvikling. Finansmarkederne går op og ned, og for at sikre at den faktiske egenkapitaludvikling ligger så tæt op ad målet som muligt, har vi implementeret

forskellige modeller og metoder til at overvåge egenkapitalens udvikling.

Bestyrelsen har fastlagt styringsprocesser og regler, som træder i kraft, hvis egenkapitalen falder mere end forventet. På samme måde har bestyrelsen mulighed for at øge de filantropiske uddelinger i perioder, hvor egenkapitalen stiger mere end forventet.

Baseret på investeringsstrategien, analyserer vi det forventede langsigtede afkast. På det grundlag fastlægger bestyrelsen niveauet for de filantropiske uddelinger.

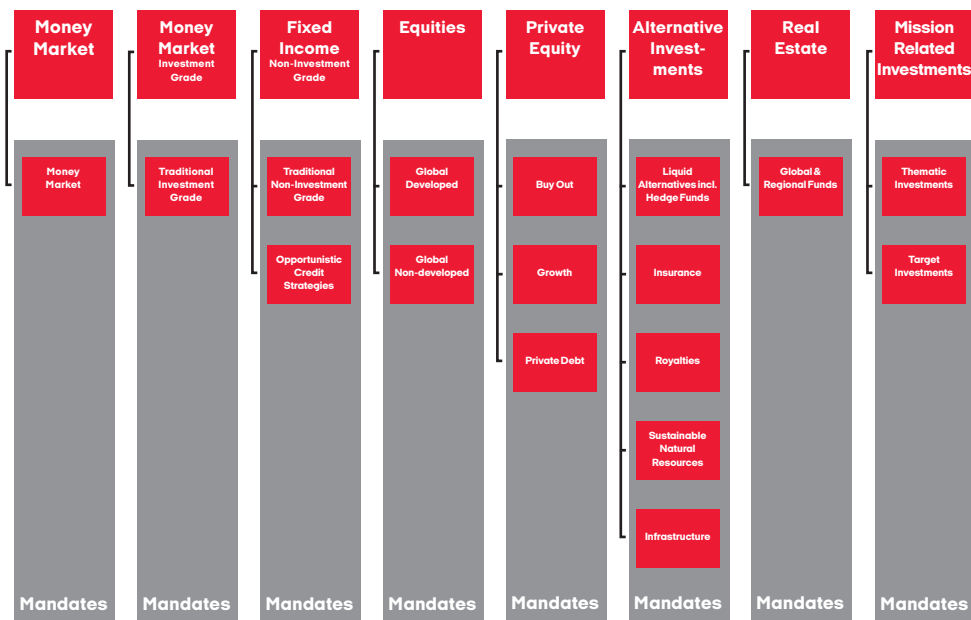
Grundlæggende principper for vores investeringer

- Den strategiske investeringshorisont er i praksis 'uendelig' lang
- Realdania opfatter sig strategisk set som en aktieinvestor, og den strategiske risikotolerance – det vil sige rammen for maksimal markedsrisiko – afspejler dette
- Det langsigtede mål for egenkapitaludvikling og derigennem den kommercielle investeringsformue tager udgangspunkt i det t inflationskorrigerede kapitalgrundlag pr. den 29. september 2000
- Vi har en risikotilgang til investering af den kommercielle investeringsformue. Det betyder, at vores strategiske risikotolerance skaber udgangspunktet for den kommercielle investeringsformues afkast – ikke omvendt
- Det budgetterede filantropiske uddelingsniveau fastlægges på baggrund af det langsigtede forventede afkast. Det aktuelle budget for filantropiske uddelinger og investeringer er fastsat til 500-600 mio. pr. år. Uddelingsbeløbet justeres løbende, men målsætningen er at opretholde et stabilt minimumsbeløb fra år til år

Sådan forvalter vi formuen?

Vores kommercielle investeringsformue er fordelt i otte hovedaktivklasser, som hver

har særlige egenskaber indenfor blandt andet afkast og risiko.



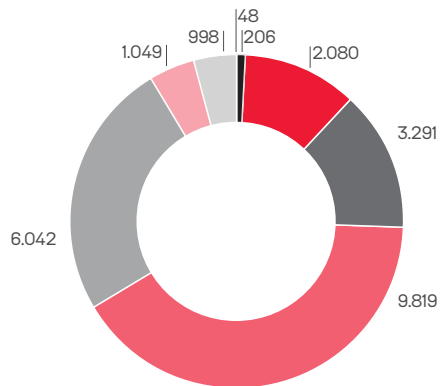


Størstedelen af vores investeringer foregår i et samarbejde med eksterne kapitalforvaltere.

Ved udgangen af 2020 så fordelingen af investeringerne således ud:

Investeringsformuen ultimo 2020, i mio. kr.

- Money Market
- Fixed Income – Investment Grade
- Fixed Income Non-Investment Grade
- Equities
- Private Equity
- Alternative Investments
- Real Estate
- Mission Related Investments



Samfunds- ansvar i vores kommercielle investeringer

Realdania er en ansvarlig investor, som hele tiden har fokus på etiske overvejelser og initiativer. Afkast og ansvarlige investeringer går hånd i hånd, og vi sigter mod at skabe det størst mulige risikojusterede afkast og samtidig udvise en ansvarlig investeringsadfærd. Det betyder, at vi, når vi investerer, også inddrager miljømæssige [herunder klima], sociale og governance-relaterede forhold – det kaldes for ESG.

De overordnede rammer for vores tilgang til samfundsansvarlige investeringer er fastlagt i den kommercielle Investeringsstrategi 2020-2026. Vi har formuleret en række mål og rammer for, hvordan vi ønsker at inddrage ESG-relaterede forhold i vores investeringspolitikker, filosofi og processer.

Vores tilgang til samfundsansvarlige investeringer defineres i vores politik for samfundsansvar i de kommercielle

investeringer. Den sætter rammerne for investeringsaktiviteterne i den kommercielle investeringsformue. Vi har blandt andet en ambition om at øge indsatsen for, at virksomhederne arbejder med deres klimarelaterede risici. Målet er, at CO₂-udledninger skal reduceres, så de understøtter ambitionerne i Paris-aftalen. Derudover har vi sammen med danske pensionskasser og fonde tiltrådt et skattekodeks på de unoterede investeringer, hvor vi tager afstand fra aggressiv skatteplanlægning.

Løbende screening og engagement

Vi screener mindst to gange årligt den kommercielle investeringsformue for på den måde at identificere kommercielle investeringer, som kan være i konflikt med Realdanias rammer for samfundsansvarlige investeringer. Screeningen bliver udført af verdens førende konsulenter på området og omfatter alle børsnoterede aktier og

obligationer. De mindre likvide hovedaktiv-klasser er omfattet af en intern screening foretaget af investeringsafdelingen i forbindelse med den generelle due diligence. Screeningen bliver foretaget på manager- og fonds niveau.

Vi vil som ansvarlig investor gerne bidrage aktivt til at forandre forhold, som er i modstrid med vores rammer for samfundsansvarlige investeringer. Det betyder, at vi vil forsøge at påvirke virksomheders måde at arbejde på i forhold til bl.a. lovgivning, arbejdstagerrettigheder, miljø og god selskabsledelse. Vores fundamentale holdning er, at det giver større effekt og skaber flere varige forandringer at påvirke virksomhederne til at agere ansvarligt end at vende dem ryggen og blot sælge vores investering. Det kaldes for "engagement".

Denne tilgang betyder også, at vi som udgangspunkt ikke anvender negativ-lister i forbindelse med vores investeringer. Der er dog nogle virksomheder, som vi ikke ønsker at have i vores portefølje. Et eksempel er tobaksproducerende virksomheder, som vi har fravalgt, fordi de ikke længere kan være en del af UN Global Compact.

At vi som udgangspunkt ikke ekskluderer virksomheder, har det den konsekvens, at vi – enten direkte eller via eksterne kapitalforvaltere – potentielt kan investere i virksomheder, hvor vi efterfølgende får mistanke om overtrædelse af vores rammer for samfundsansvarlige investeringer. Hvis vi får sådan en mistanke, tager vi via vores eksterne konsulent kontakt til virksomheden. Hvis vores engagement over tid viser sig ikke at virke, kan den ultimative konsekvens være, at vi afvikler vores investering.

Men vores holdning er helt grundlæggende, at det er bedre aktivt at forsøge at påvirke virksomhederne end at ignorere problemstillingerne.

Krav til kapitalforvaltere

Vi stiller krav til eksterne kapitalforvaltere om, at de skal have underskrevet Principles for Responsible Investments [PRI], eller skal have indarbejdet lignende processer for samfundsansvarlige investeringer.

Vi følger løbende op overfor alle vores eksterne kapitalforvaltere for at sikre os, at de hele tiden er opmærksomme på vores rammer for samfundsansvarlige investeringer. Og samtidig sørger vi for at overvåge kapitalforvalternes overholdelse af egne interne processer for ansvarlige investeringer.

Missions- rettede investeringer (MRI)

En del af den kommercielle investeringsformue er i dag afsat til investeringer, der direkte understøtter Realdanias filantropiske mål og mission om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø. Dem kalder vi missionsrettede investeringer. Formålet er at investere i aktiver med et kommercielt sigte, men samtidigt også at understøtte Realdanias filantropiske strategi f.eks. i forhold til at fremme en bæredygtig udvikling. Det kan eksempelvis ske gennem investeringer i fonde, der understøtter den grønne omstilling, eller selskaber der understøtter bæredygtigt byggeri.

Foreløbig har vi en målsætning om at allokere 5% af den kommercielle investeringsformue til MRI. Investeringer i MRI kan opdeles i tematiske og målrettede investeringer. De tematiske investeringer sigter mod at ramme temaer fra vores filantropiske mål gennem diversificerede fonde, mens målrettede investeringer er i fonde eller enkeltinvesteringer, der er direkte rettet mod et konkret filantropisk mål. Investeringer kan ske på tværs af aktivklasser og være i produkter og mandater, og det forventes, at der er variation i den filantropiske effekt.



Vær med

Realdania er en forening med omkring 175.000 medlemmer. Det er gratis at blive medlem, og du får adgang til gode oplevelser, viden og rabatter.

Se hvordan du melder dig ind på realdania.dk

Vores viden er din viden

På vores hjemmeside realdania.dk kan du læse om vores filantropiske arbejde og se nyheder, billeder og video fra mange af de projekter, som vi har støttet. Du kan hente analyser, rapporter og publikationer, ligesom du finder information om vores faglige arrangementer og alle de rundvisninger, som vi tilbyder rundt om i landet.

Her får du også historien om, hvilken sammenhæng der er mellem Københavns Brand i 1795 og Realdanias tilblivelse. Og du kan blive klogere på vores investeringsstrategi og vores medlemsdemokrati.





Turen går til Realdania

Tag med Realdania rundt i hele Danmark og besøg projekter vi har været involveret i – store som små.

Hent et eksemplar af bogen på Jarmers Plads i København eller i Nørregade i Odense.

Den findes også som pdf på realdania.dk

Gå på opdagelse med vores app

Se nogle af de projekter, vi har støttet, som er tættest på dig – uanset hvor du er i Danmark.

Appen er gratis og kan bruges både på iPhone, iPad og Android.

Følg os

Vi er på LinkedIn, Twitter, Facebook og Instagram.



**“Set i et
investerings-
perspektiv
er vi helt
unikke”**

– Jesper Nygård, adm. direktør

Livskvalitet gennem
det byggede miljø