

Investering





Introduktion

Realdania er en filantropisk forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Vores kommercielle investeringsaktiviteter skaber grundlaget for de filantropiske aktiviteter, vores forenings- og medlemsaktiviteter og for den daglige drift.

De kommercielle investeringsaktiviteter i Realdania har altid hvilet på et strategisk grundlag, som gradvist har udviklet sig gennem årene.

I takt med at vi har afviklet ejerskabet af aktier i Danske Bank, har strategierne gradvist sigtet mod at øge spredningen af investeringerne – både geografisk og på tværs af forskellige aktivklasser.

Realdanias investeringsstrategi revurderes og videreudvikles hvert fjerde år, og Investeringsstrategi 2016-2019 er den fjerde strategi for den kommercielle investeringsformue. Realdanias filantropiske ejendomsinvesteringer er ikke omfattet af strategien.

Investeringsstrategi 2016-2019 er udarbejdet i løbet af 2015 og trådte i kraft den 1. januar 2016.

Realdania er en filantropisk forening med et repræsentativt demokrati med et repræsentantskab som øverste myndighed.

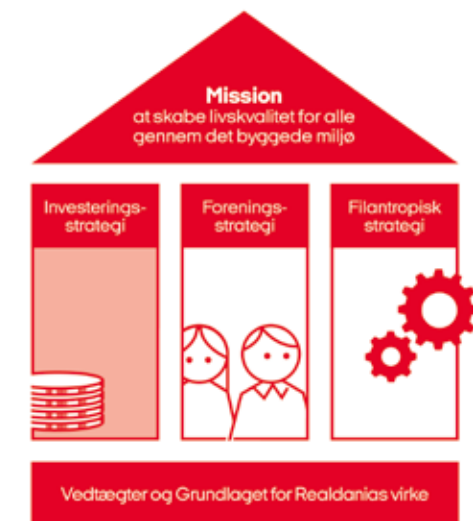
Realdanias formål er at støtte almenyttige og almenvelgørende formål inden for det byggede miljø i hele landet.

Realdania arbejder problemorienteret og dagsordensættende og har støttet over 3.000 projekter gennem de sidste 15 år.

Realdania havde godt 145.000 medlemmer ved udgangen af 2015.

Vores mission bliver udmøntet gennem tre strategier, der sætter den strategiske retning for hvert af de tre centrale aktivitetsområder i Realdania: De kommercielle investeringsaktiviteter, forenings- og medlemsaktiviteterne og de filantropiske aktiviteter.

Strategierne bygger på Realdanias vedtægter og det grundlag for Realdanias virke, som er fastlagt af bestyrelsen.





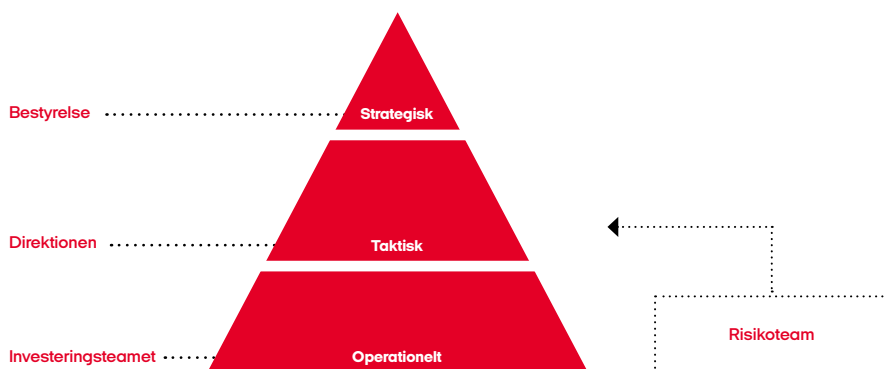
Sådan er ansvaret fordelt

Realdanias kommercielle investeringsstrategi bygger på en arbejdsdeling mellem bestyrelsen, direktionen og investeringsteamet 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 inve-

steringsstrategi. Ansvarsfordelingen er illustreret nedenfor.

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

Baggrunden for investerings- strategien

Investeringsstrategien tager udgangspunkt i Realdanias strategiske beslutninger om foreningens levetid, risikotolerance – det vil sige, hvor meget markedsrisiko Realdania ønsker at påtage sig – samt mål for egenkapitalens ønskede udvikling.

Baseret på investeringsstrategien analyserer vi det forventede langsigtede afkast, og på det grundlag fastlægger bestyrelsen niveauet for den filantropiske udelingskapacitet. Disse sammenhænge er vist i figuren her til højre.

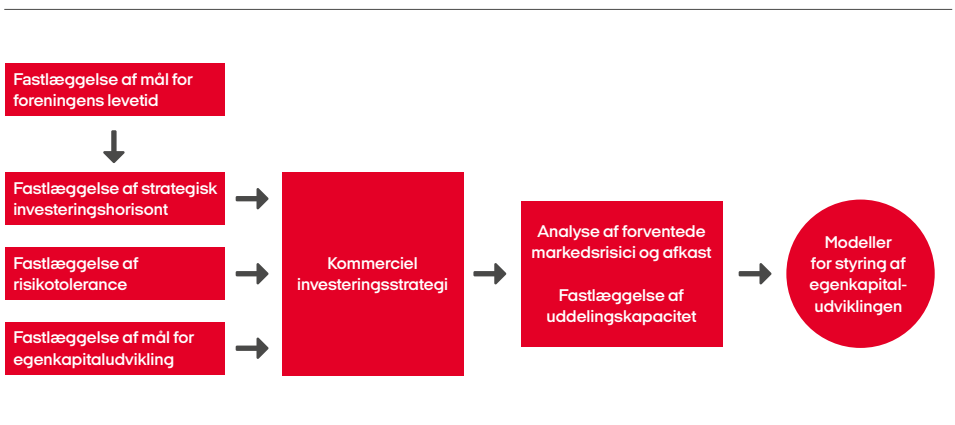
Finansmarkederne går op og ned, og for at sikre, at den faktiske egenkapitaludvikling ligger så tæt op ad målet som muligt, har vi implementeret forskellige modeller og metoder til styring af egenkapitalen.

Bestyrelsen har således fastlagt styringsprocesser og regler, som træder i kraft, hvis egenkapitalen falder mere end forventet.

På samme måde har bestyrelsen mulighed for at øge den filantropiske aktivitet i perioder, hvor egenkapitalen stiger mere end forventet.

Helt konkret baserer Realdanias kommercielle investeringer sig på følgende principbeslutninger:

- Foreningens levetid er fastlagt til 25 år eller mere
- 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
- Målet for vores egenkapitaludvikling er på lang sigt en uændret værdifast egenkapital med udgangspunkt i niveauet pr. den 30. juni 2013
- 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



Strategiske målsætninger og rammer

Såvel ambitionen med de kommercielle investeringerne som de langsigtede strategiske målsætninger er todelte.

Mål for markedsrisiko og afkast

Vi spreder investeringerne på forskellige hovedaktivklasser og styrer aktivt disse investeringer. Denne tilgang medfører langsigtet en lavere markedsrisiko end globale aktier.

Samtidig afspejler vores risikotolerance markedsrisikoen på globale aktier, og der-

for forventer vi på lang sigt et afkast af den kommercielle investeringsformue på niveau med globale aktier.

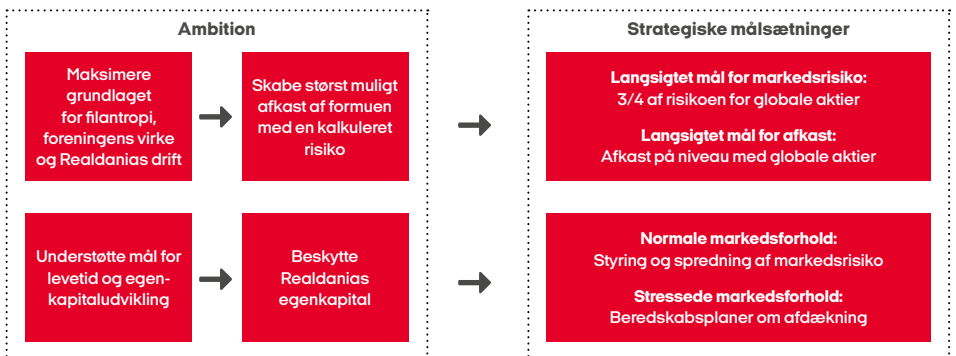
Mål om beskyttelse af egenkapitalen

For at opfylde ambitionen om at beskytte Realdanias egenkapital bedst muligt, har vi lagt konkrete beredskabsplaner og udvikler løbende nye værktøjer og processer til at beskytte investeringsformuen – og dermed egenkapitalen – i videst muligt omfang i tider med turbulens på finansmarkederne.

Rammerne for vores kommercielle investeringer

For at styre de kommercielle investeringsaktiviteter har vi opstillet nogle konkrete strategiske rammer:

- Vi er en aktiv investor, som investerer globalt
- Vi har en risikotilgang til investering, og vi øger vores fokus på risikostyring
- Det er målet at sprede markedsrisikoen ved at investere i forskellige aktivklasser med et gradvist øget fokus på mindre omsættelige investeringer
- Realdanias kommercielle investeringer er ikke missionsdrevne, men udelukkende kommercielle
- Vi fravælger kommercielle investeringer, som medfører majoritets-ejerskab eller bestemmende indflydelse
- Realdania er en ansvarlig investor, og vi opdaterer løbende mål og rammer for samfundsansvarlige investeringer



Hvordan forvalter vi formuen?

Med udgangspunkt i investeringsstrategiens mål og rammer udstikker bestyrelsen hvert år retningen på investeringsområdet. Det sker med et mandat til direktionen. Mandatet beskriver følgende:

- Aktivklasserne, som vi kan investere i, og de benchmark, som vi anvender for at måle resultaterne
- Strategisk fordeling af investeringerne, rammer for de taktiske positioner og rammer for den maksimale markedsrisiko
- Mål for afdækning og rammer for valutakursrisiko

Realdania skaber værdi gennem aktiv forvaltning, og en væsentlig del af den aktive forvaltning er den taktiske fordeling af de investerede midler på hovedaktivklasserne.

De taktiske beslutninger om aktivallokering tager afsæt i både en mellemlang horisont på 3-5 år – primært baseret på forventninger til udviklingen i den økonomiske cyklus – samt en kortere horisont på 3-12 måneder, som primært er baseret på forventninger til aktuelle begivenheder og markedsudviklingen.

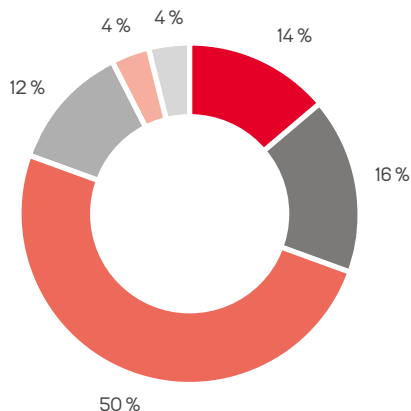


Investeringer i seks hoved- aktivklasser

Den kommercielle investeringsformue er fordelt på seks hovedaktivklasser. Fordelingen så den 1. januar 2016 således ud:

Investeringsformuen pr. den 1. januar 2016, i %

- Fixed Income Investment Grade
- Fixed Income Non-Investment Grade
- Equities
- Private Equity
- Alternative Investments
- Real Estate



De seks hovedaktivklasser er:

- 1 Fixed Income Investment Grade**
Globale stats-, virksomheds- og realkreditobligationer med høj kreditvurdering
- 2 Fixed Income Non-investment Grade**
Globale stats-, virksomheds- og realkreditobligationer med lavere kreditvurdering
- 3 Equities**
Investeringer i globale børsnoterede aktier
- 4 Private Equity**
Investeringer i globale unoterede aktier
- 5 Alternative Investments**
Investeringer med særlige egenskaber i forhold til de øvrige hovedaktiviteter
- 6 Real Estate**
Kommercielle globale ejendomsinvesteringer

Vi tager ansvar

Realdania er en ansvarlig investor. Det omfatter både samfundsansvarlige og etiske overvejelser, som vi gør os i forbindelse med de kommercielle investeringsaktiviteter.

Vi inddrager miljømæssige, sociale og governance-relaterede forhold i investeringspolitikker, filosofi og processer. Dermed søger vi en balance mellem at skabe størst muligt afkast af den kommercielle investeringsformue og en samfundsansvarlig adfærd.

Vi stiller krav til eksterne kapitalforvaltere om, at de skal have underskrevet Principles for Responsible Investments (PRI), at de skal have indarbejdet lignende processer for samfundsansvarlige investeringer, eller de på anden måde kan dokumentere en adfærd i overensstemmelse hermed.

Vi følger de internationale standarder på området og følger løbende med udviklingen. I indeværende strategiperiode vil vi fortsat udvikle vores tilgang til ansvarlige investeringer.



Hvem er vi?

Realdania er en forening, der driver filantropisk virksomhed, og som støtter aktiviteter inden for det, vi samlet kalder 'det byggede miljø'. Midlerne til vores filantropiske arbejde skabes gennem vores investeringsvirksomhed.

Du kan også være med

Realdania er en forening med godt 145.000 medlemmer, der vælger foreningens repræsentantskab. Det er gratis at blive medlem, og du får adgang til gode oplevelser, viden og rabatter. Læs mere om medlemsfordelene og om, hvordan du melder dig ind, på realdania.dk





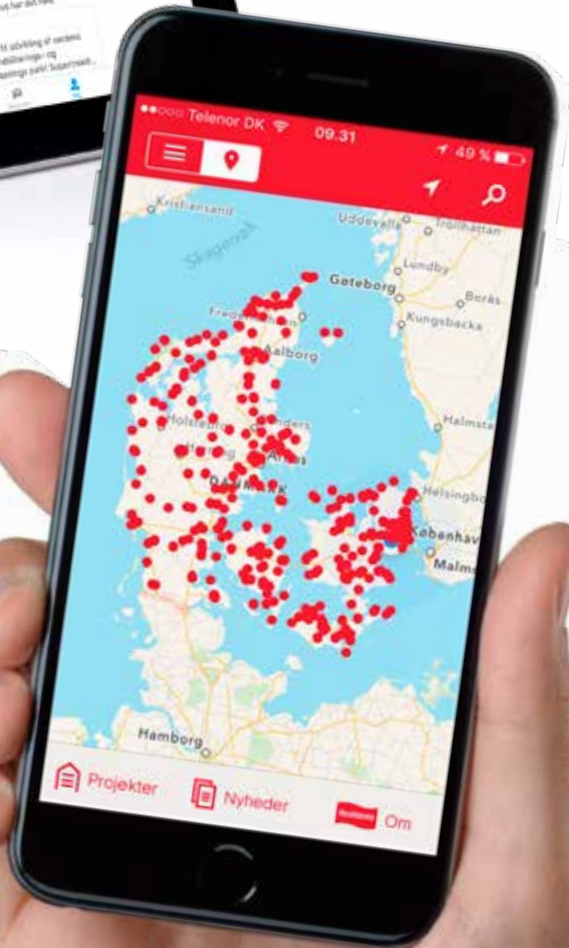
Følg os

Vi er på Facebook, LinkedIn, Twitter og Instagram.

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.



**“Midlerne
til vores
filantropiske
arbejde skabes
gennem vores
investerings-
virksomhed.**

– Jesper Nygård, adm. direktør

Livskvalitet gennem
det byggede miljø