

Investorinformation

Afdeling Obligationer 1 Lejerbo

i

Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest

25. marts 2022

Indhold

Indhold	2
Basisoplysninger om Kapitalforeningen	3
Depositær	5
Investeringspolitik	6
Investeringsprofil- og strategi	8
Risikofaktorer- og rammer	10
Omkostninger og samarbejdsaftaler	12
ÅOP	14
Beskatning	15
Udbud og tegning	16
Andelenes rettigheder	18
Øvrige oplysninger	19
Bilag 1 – Emissionstillæg og indløsningsfradrag	20

Basisoplysninger om Kapitalforeningen

Navn og adresse

Kapitalforening KAB/Lejerbo Invest
(herefter "Foreningen")
Bernstorffsgade 50
1577 København V
Telefon: 33 28 14 00
E-mail: ifs@seb.dk

Registreringsnumre

Finanstilsynet: FT-nr.: 24.057
Erhvervsstyrelsen: CVR-nr.: 24 20 41 54

Stiftelse

Foreningen er oprindelig stiftet som en Specialforening den 1. oktober 1999 på initiativ af Boligselskabet KAB. På Foreningens ordinære generalforsamling den 27. marts 2014 blev der truffet beslutning om at ændre Foreningen til en kapitalforening i henhold til kapitel 23 i lov om alternative investeringsfonde m.v. Foreningen har for tiden følgende afdelinger:

Tabel: Afdelinger i Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest

Afdelingsnavn	SE nr.	Stiftelse
Obligationer 1 KAB	29 12 39 42	27-12-2005
Obligationer 2 KAB	29 12 39 77	27-12-2005
Obligationer 3 KAB	30 11 89 87	01-11-2007
Obligationer 1 Lejerbo	30 11 89 95	01-11-2007
Obligationer 3 Lejerbo	31 03 23 18	04-02-2010
Obligationer 4 Lejerbo	31 03 22 61	04-02-2010

Foreningen kan alene som medlemmer optage boligafdelinger eller -organisationer som administreres af de almene boligselskaber Københavns Almennyttige Boligselskab (KAB) eller Lejerbo.

Investorinformationens offentliggørelse

Nærværende investorinformation er offentliggjort den 25. marts 2022.

Formål

Foreningens formål er efter vedtægternes bestemmelse herom fra en videre kreds – nærmere fra KAB og de af KAB administrerede boligafdelinger og -organisationer samt Lejerbo og de af Lejerbo administrerede boligafdelinger og -organisationer at skabe et afkast til kapitalforeningens investorer ved investering i likvide midler, herunder valuta, eller finansielle instrumenter omfattet af bilag 5 i lov om finansiel virksomhed.

Foreningen er en kapitalforening i henhold til kapitel 23 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Bestyrelse

Annette Larsen, formand
Direktør, A.L. Virksomhedsrådgivning
Ved Hjortekæret 5
2800 Kongens Lyngby

Jesper Christiansen
Cand.Polit.
Svanemøllevej 78
2900 Hellerup

Investeringsforvaltningsselskab

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S
Bernstorffsgade 50
1577 København V
Telefon: 33 28 14 00
CVR nr.: 20 86 22 38

Depotselskab

Skandinaviska Enskilda Banken, Danmark
filial af Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ.), Sverige
Bernstorffsgade 50
1577 København V
CVR nr.: 19 95 60 75

Aktiebogfører

Computershare A/S
Lottenborgvej 26 D, 1. sal
2800 Kongens Lyngby

Mikkel Fritsch
Advokat
Snerlevej 7
2800 Kongens Lyngby

Britta Fladeland Iversen
Direktør, statsautoriseret revisor (med deponeret
bestalling) Arrenakkevej 20 B
3300 Frederiksværk

Foreningens direktion

Investeringsforvaltningsselskabet SEBinvest A/S
Adm. direktør Lise Bøgelund Jensen
Bernstorffsgade 50
1577 København V
CVR nr.: 20 86 22 38

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR nr.: 33 77 12 31

Tilsyn

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Depositatar

Foreningen har indgået en depositaraftale med Depositatar, en filial af Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), om forvaltning og opbevaring af Foreningens finansielle instrumenter og likvide midler. Depotaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af en kalendermåned.

Depositatars forpligtelser

Depositatar påtager sig i henhold til den indgåede aftale at modtage Foreningens finansielle instrumenter i depot.

Depositatar skal i forbindelse med afståelse af Foreningens finansielle instrumenter og øvrige aktiver blandt andet påse, at salgssummen indbetales til Depositatar, og at betaling af finansielle instrumenter og øvrige aktiver, der erhverves for Foreningen midler, kun finder sted mod levering af disse til Depositatar.

Depositatar skal endvidere påse, at finansielle instrumenter, der handles på en fondsbørs eller handles på et andet reguleret marked, såfremt de handles uden for fondsbørsen eller markedet, handles til samme eller en mere fordelagtig pris end den, der omsætningens størrelse taget i betragtning, kunne opnås på fondsbørsen eller det regulerede marked. Depositatar skal tillige sikre sig, at køb og salg af andre finansielle instrumenter sker til priser, der ikke er mindre fordelagtige end priserne i handel ogandel.

Renter af obligationer og indløsning af udtrukne obligationer indkræves af Depositatar, ligesom Depositatar også indkræver eventuel udbytte- og renteskat fra lande, hvor Danmark har indgået dobbeltbeskatningsaftaler, og beløbet kan tilbagesøges, samt forestår udbetalingen af udbytte m.v.

I øvrigt henvises til Depositatars kontrolforpligtelser i henhold til kapitel 8 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vederlag

Afdelingen betaler intet depotgebyr for opbevaring af danske obligationer og betaler 0,03 % for opbevaring af udenlandske obligationer.

Vederlag for at udføre kontrolfunktioner som depositatar andrager:

Gebyr for hver Afdeling under AIF'en 0,005 % p.a. af formuen/egenkapitalen opgjort på daglig basis (svarende til ½ basispoint) dog minimum DKK 15.000 pr. år. Beløbet tillægges moms. Optrækning sker en gang årligt i december måned.

Investeringspolitik

Afdelingen følger den generelle investeringspolitik for Foreningen, der fremgår nedenfor, og er omfattet af SEB's eksklusionsliste. Afdelingen kan have særlige retningslinjer, jf. Afdelingens investeringsprofil- og strategi.

Foreningens politik vedrørende bæredygtighed og ESG-forhold

Det er Foreningens politik at investere ansvarligt, hvorfor ESG-forhold, herunder menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø, klima og sociale forhold samt korrupsion og god selskabsledelse, inddrages ved udvælgelsen af investeringerne foretaget i Foreningens afdelinger.

Foreningen følger herunder FN's generelle principper for ansvarlige investeringer også kaldet UN PRI= United Nations Principles of Responsible Investments.

Foreningens Administrator modtager fra SEB/Ethix SRI Advisors lister over selskaber (eksklusionslister), som, for så vidt angår arbejdsmarkedsrettigheder, miljø- og klimaforhold, menneskerettigheder og korrupsion m.v., ikke opfylder de nedennævnte internationale konventioner:

- UN Global Compact
- OECD Guidelines for Multinational Enterprises
- Human rights conventions
- Environmental conventions
- Weapon-related conventions

Selskaber, som ikke er på eksklusionslisterne, men som ifølge ISS-Ethix ikke opfylder én eller flere af konventionerne ovenfor, optages på en intern observationsliste. Disse selskaber kaldes normbrydere. ISS-Ethix søger dialog med disse selskaber med henblik på at afdække forholdene, herunder viljen til at bringe de konkrete problematiske forhold til ophør. Hvis der ikke opnås tilfredsstillende resultater af dialogen, kan selskaberne i yderste konsekvens ekskluderes.

Stater (statsobligationer)

Ligeledes har Administrator en ansvarlig politik for statsobligationer. Politikken er baseret på ISS-Ethix "Norm-Based Screening for Countries". På baggrund af denne "screening" ekskluderes udstedelser fra lande, som er underlagt multilaterale internationale sanktioner, lande som ikke kan eller vil leve op til, eller beskytte basale menneskerettigheder. Eksklusionen vil dog først ske efter en behørig undersøgelse af og hensyntagen til eventuelle positive tiltag og udvikling i landets SRI forhold. Det vil sige, at lande, hvor det vurderes, at der er en begyndende eller igangværende positiv udvikling, ikke vil blive ekskluderet. Denne vurdering foretages af Administrator i samarbejde med eksterne investeringsrådgivere.

Integration af bæredygtighedsforhold

Alle Foreningens afdelinger følger Foreningens politik for bæredygtige investeringer og ESG og integrerer i forskellig grad bæredygtighedsrisici sammen med øvrige relevante risikoparametre i investeringsprocessen, som beskrevet i Forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (EU) 2088/2019 ('Forordningen'). Afdelingernes investeringsproces omfatter som ovenfor beskrevet integration af bæredygtighedsrisici og ESG i investeringsanalysefasen via både dialog og eksklusion.

Afdelinger som er klassificeret under Forordningens artikel 6, er i henhold til ovennævnte politik, omfattet af en række sektorspecifikke og normbaserede investeringsrestriktioner (eksklusioner), hvorunder følgende selskaber ekskluderes:

- Producenter af kontroversielle våben (F.eks. klyngebomber, landminer, kemiske og biologiske våben)
- Producenter af tobak og cannabis (ikke medicinsk)
- Selskaber som udvinder kul

- Selskaber som på baggrund af en normbaseret screening vurderes at bryde internationale konventioner indenfor arbejdsmarkeds- og menneskerettigheder, miljøbeskyttelse og klimaforhold samt forretningsetik og korruption m.v.

Afdelingerne har ikke til formål at fremme miljømæssige og/eller sociale egenskaber og investeringerne målrettes således heller ikke mod bæredygtige investeringer.

Flere af Foreningens afdelinger inkluderer bæredygtighedsfaktorer, der rækker udover ovenfor beskrevne eksklusioner.

Afdelinger som klassificeres under Forordningens artikel 8 inddrager således, udover integrationen af bæredygtighedsrisici (jf. art. 6), bæredygtighed i selve investeringsprocessen. Disse afdelinger har specifikke bæredygtighedskriterier og ønsker at fremme miljømæssige og/eller sociale forhold. Derudover har afdelingerne øget fokus på aktivt ejerskab. Afdelingerne er, udover ovenstående investeringsrestriktioner, omfattet af udvidede sektorspecifikke og normbaserede investeringsrestriktioner (eksklusion), hvorunder selskaber med følgende aktiviteter ekskluderes:

- Fossile brændstoffer (produktion og distribution)
- Alkohol (produktion)
- Spil (Gambling)
- Pornografi (produktion og distribution)
- Civile og militære våben (produktion og distribution)

Afdelinger klassificeret under artikel 8 har ikke bæredygtig investering som deres mål.

Afdelinger som klassificeres under forordningens artikel 9 har, udover at integrere bæredygtighedsrisici (jf. art. 6) og bæredygtighed (jf. art. 8) i investeringsprocessen, bæredygtig investering som sit mål. Dvs. at der udover afdelingernes afkastmålsætning indgår specifikke bæredygtighedsmålsætninger i investeringsstrategien. Afdelingerne investerer i virksomheder, der har som mål at bidrage til et mere bæredygtigt samfund. Herunder kan afdelingernes bæredygtighedsmålsætninger udgøres af f.eks. virksomhedernes CO₂-udledning i forhold til benchmark, selskabernes ESG-ratings og deres bidrag til FN's verdensmål (SDG) mv.

Bæredygtighed i forhold til miljømæssige mål ifølge Taxonomien

I tillæg til ovenstående Forordning gælder særlige regler for økonomiske aktiviteter, der kvalificeres som miljømæssigt bæredygtige ifølge EU's Taxonomi Forordning (Taxonomien). En økonomisk aktivitet, som eksempelvis en investering anses i henhold til Taxonomien for miljømæssigt bæredygtig, hvis den bidrager væsentligt til et af de i Taxonomien seks fastlagte miljømål, uden at gøre væsentlig skade på de øvrige miljømål ("do-no-significant-harm-princippet"), overholder en række internationale minimumsgarantier og lever op til EU's krav til tekniske screeningskriterier.

Foreningens afdelingers investeringer vurderes via efterlevelsen af Foreningens politik for bæredygtighed og ESG, herunder eksklusioner at bidrage til de i Taxonomien fastlagte miljømål. Foreningen tager endnu ikke hensyn til Taxonomiens kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter og Foreningens afdelingers minimumsandel af investeringer i økonomiske aktiviteter, der kvalificeres som miljømæssigt bæredygtige under Taksonomien anses derfor for at være 0%. Foreningen vil dog på afdelingsniveau i de periodiske rapporter oplyse om de foretagne investeringers efterlevelse af Taksonomien på basis af tilgængelige data.

Afdelingen

Afdelingens investeringspolitik er gennem aktiv formueforvaltning at opnå et tilfredsstillende afkast i forhold til de respektive markeder og instrumenter som defineret i Afdelingens placeringsregler. Der investeres under hensyn til både spredningskrav, reduktion af risici og under iagttagelse af diverse etiske aspekter.

Investeringsprofil- og strategi

Investeringsprofil

Kapitalforening KAB/Lejerbo Invest Afdeling Obligationer 1 Lejerbo (herefter "Afdelingen") retter henvendelse til Lejerbo og de af Lejerbo administrerede boligafdelinger og -organisationer.

Afdelingen er akkumulerende og nettooverskuddet henlægges til forøgelse af Afdelingens formue.

Afdelingen er kontoførende.

Investeringsstrategi

Afdelingen investerer efter en aktiv strategi, hvor målet er at opnå et afkast på niveau med eller over afkastet på Afdelingens benchmark.

Afdelingen investerer i 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 Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område.

Endvidere investerer afdelingen i obligationer eller gældsbreve udstedt eller garanteret af stater eller regionale eller lokale myndigheder med skatteudskrivningsret indenfor EU eller et land som Fællesskabet har indgået aftale med på det finansielle område.

Afdelingen kan investere over 35 % af sin formue i værdipapirer eller pengemarkedsinstrumenter udstedt eller garanteret af et land eller en international institution af offentlig karakter, jf. vedtægternes bilag 1.

Obligationer og gældsbreve skal være udstedt i danske kroner.

Porteføljens varighed skal være på mellem 0 og 4 år.

Afdelingen kan herudover for op til 10 % af formuen foretage indskud i kreditinstitutter og investere i pengemarkeds-instrumenter.

Bæredygtighed

Afdelingen kategoriseres efter artikel 6 i forordning om bæredygtighedsrelaterede oplysninger (EU) 2088/2019, jf. nærmere herom i afsnittet Investeringspolitik.

Afledte finansielle instrumenter

Afdelingen anvender ikke afledte finansielle instrumenter og kan ikke foretage gearing.

Afdelingens benchmark

Afdelingen benytter fra den 1. januar 2017 følgende sammensatte benchmark:

- Nordea CM 2Y Govt. Bond 50 %
- Nordea CM 1Y Non-Call Mort. Bond 25 %
- Nordea Callable Mort Bond 25 %

Frem til den 31. december 2016 benyttede afdelingen følgende benchmark:

- 100 % Danske Capital Benchmark Bruttoskattet 2,0 år

Fastlæggelse af risikorammer samt ændring heraf

Forvalteren skal fastlægge risikorammer for Afdelingen, der ligger inden for vedtægternes investeringsstrategi (investeringspolitik) og risikoprofil, jf. § 5, stk. 1, i bekendtgørelse om tilladelse til forvaltere af alternative investeringsfonde til markedsføring til detailinvestorer samt den mellem Foreningen og Forvalter indgåede aftale om forvaltning af Foreningen, herunder Afdelingen.

Forvalter skal senest 8 hverdage efter, at der er truffet beslutning om ændring af risikorammerne for Afdelingen, underrette de navnenoterede investorer i Afdelingen om ændringerne samt offentliggøre ændringerne. Ændringerne kan tidligst træde i kraft efter, at Afdelingens investorer har haft mulighed for at få indløst deres andele.

Overskrider Afdelingen risikorammerne, skal overskridelserne straks bringes i overensstemmelse med risikorammerne.

En evt. overskridelse af risikorammerne skal offentliggøres på Foreningens hjemmeside. Offentliggørelsen skal finde sted senest 8 hverdage efter, at en overskridelse har fundet sted.

Risikofaktorer- og rammer

Afdelingens risikoprofil er sammensat af markedsrisiko, kreditrisiko, likviditetsrisiko og operationel risiko.

Nedenfor gennemgås de typer af risici, som er relevant for Afdelingen.

Markedsrisiko

Ved alle former for investeringer er der en naturlig risiko for, at værdien ændres løbende. Mange faktorer påvirker prissætningen af de finansielle instrumenter. Det kan være den økonomiske udvikling i samfundet, eller hos udsteder af de finansielle instrumenter, men det kan også være ændringer i penge- og finanspolitikken eller ændringer i forventningerne til inflationen.

Porteføljens afkastudsving bliver målt ved standardafvigelsen. Vurderet på standardafvigelsen for Afdelingens historiske afkast vil Afdelingen på en skala fra 1 til 7, hvor 1 udtrykker den laveste risiko og 7 den højeste risiko, være placeret i risikokategori 2.

Risikokategorierne i forhold til afkastudsving målt ved standardafvigelsen fremgår af tabellen.

Tabel: Risikokategorier

Risikokategori	Årlige afkastudsving i procent (standardafvigelse)
7	Større end 25
6	15-25
5	10-15
4	5-10
3	2-5
2	0,5-2
1	Mindre end 0,5

Placeringen på risikoskalaen er ikke fast over tid, fordi den baserer sig på de historiske udsving i afkastet. Afdelingens placering på risikoskalaen kan altså flytte sig i fremtiden.

Afdelingens standardafvigelse skal sættes i forhold til standardafvigelsen på Afdelingens benchmark. Tallet indgår i risikorapporteringen, men der er ikke sat mål for, hvor stor afvigelsen må være.

Markedsrisikoen for afdelingen kan opdeles på rente- og valutarisiko.

Renterisiko

Rentemarkederne, inklusiv obligationsmarkederne, påvirkes af de generelle økonomiske vilkår i samfundet, herunder især forventningerne til inflationsudviklingen. Hertil kommer mere specifikke forhold hos udstederne, herunder evnen til at indfri forpligtigelserne. Kursudsvingene på obligationsmarkederne er typisk mindre end på aktiemarkedet og er ikke nødvendigvis samtidige.

Valutarisiko

Afdelingens investerer alene i finansielle instrumenter denomineret i danske kroner. Der er derfor ingen valutarisiko.

Kreditrisiko

Kreditrisiko kan deles op i to typer, dels en afviklingsrisiko, dels en modpartsrisiko.

Afviklingsrisiko

En afviklingsrisiko er risikoen for, at afviklingen af et finansielt instrument i et afviklingssystem for finansielle instrumenter ikke finder sted som forventet.

Afdelingen afvikler handler fra regulerede markeder via en clearingscentral som "delivery versus payment", hvor der ikke er en afviklingsrisiko. Betaling mod levering er også det bærende princip ved eventuelle andre handler. Afdelingens afviklingsrisiko er derfor meget lille.

Modpartsrisiko

Modpartsrisikoen i Afdelingen opstår primært som følge af kontant- eller aftaleindskud i et pengeinstitut.

Likviditetsrisiko

Afdelingens likviditetsrisiko opstår, hvis de anvendte finansielle instrumenter ikke kan realiseres til den oplyste kurs inden for et nærmere fastsat tidsrum.

Afdelingen investerer primært i likvide finansielle instrumenter, som handles på et reguleret marked eller i fuld indløselige investeringsforeningsbeviser.

Geografisk risiko

Afdelingen investerer primært i danske obligationer og har derfor en særlig koncentrationsrisiko mod det danske obligationsmarked.

Operationel risiko

Den operationelle risiko for Afdelingen håndteres af Forvalter i henhold til forvaltningsaftalen. Forvalter er pligtig til mindst en gang årligt at aflægge rapport om system og IT-risikoen, procedurerisici, selskabets kompetencer, herunder de juridiske kompetencer, samt hvorledes de forskellige risici håndteres.

Endelig er Forvalter forpligtet til at indgå en bestyrelses- og professionel ansvarsforsikring, som kan dække eventuelle tab som følge af operationelle fejl.

Bæredygtighedsrisiko

Ved bæredygtighedsrisiko forstås en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed, som, hvis den indtræffer, kan have en væsentlig negativ indvirkning på værdien af Foreningens investeringer.

Foreningens eksklusion af visse selskaber og sektorer fra sit investeringsunivers forventes at mindske Foreningens bæredygtighedsrisici.

Omvendt vil en afdelings koncentrationsrisici øges ved at investeringsuniverset begrænses ved eksklusion af selskaber.

Udlevering af supplerende oplysninger

En investor kan ved henvendelse til Forvalter få udleveret supplerende oplysninger for afdelingen om de kvantitative grænser, der gælder for Foreningens risikostyring og om de metoder Forvalter har valgt for at sikre, at disse grænser til enhver tid følges, samt om oplysninger om den seneste udvikling i de vigtigste risici og afkast for de enkelte instrumenter eller for en kategori af instrumenter.

Omkostninger og samarbejdsaftaler

Investeringsrådgiver

Forvalter har som led i forvaltningen af Afdelingen valgt at indgå en investeringsrådgivningsaftale med:

Danske Capital, division af Danske Bank A/S
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
(herefter "Rådgiver")

Rådgivers hovedbeskæftigelse er primært beskæftiget med kapitalforvaltning for institutionelle og private investorer. Rådgiver er ikke koncernforbundet med Foreningens depositar.

Rådgiver skal rådgive om investering af afdelingens aktiver ud fra den enkelte afdelings fastlagte investeringspolitik samt stille relevant analysemateriale til rådighed i relation hertil.

Rådgivningsaftalen er ikke tidsbegrænset og løber, indtil den opsiges af en af parterne. Aftalen kan af Foreningen opsiges med dags varsel og af rådgiver med tre måneders varsel.

Forvalter bærer det fulde ansvar over for Foreningen for enhver disposition, Forvalter foretager i henhold til Forvaltningsaftalen.

Forvalter skal selvstændigt påse, at Foreningens midler anbringes i overensstemmelse med Foreningens vedtægter, herunder investeringsstrategi og risikoprofil, samt de fastsatte risikorammer.

Rådgiver har alene en rådgivningsfunktion over for Forvalter og kan således ikke disponere på vegne af Forvalter, Foreningen eller Foreningens Afdelinger.

Rådgiver forpligter sig som rådgiver til:

- at gøre sig bekendt med den for rådgivningen relevante lovgivning, herunder, men ikke begrænset til, lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og bilag 5 til lov om finansiel virksomhed;
- at gøre sig bekendt med indholdet af Foreningens vedtægter, Afdelingens Investorinformation samt øvrige af Forvalter fastsatte retningslinjer;
- at følge udviklingen i de værdipapirer Afdelingen har investeret i/kan investere i og løbende holde Forvalter underrettet herom;
- at acceptere at Forvalter i overensstemmelse med bestemmelserne i LAIF på et hvilket som helst tidspunkt kan give yderligere instrukser til Rådgiver;
- at acceptere at Forvalter i overensstemmelse med reglerne i LAIF skal have adgang til at kunne overvåge de aktiviteter, der udføres af Rådgiver i henhold til nærværende aftale;
- at sikre, at Rådgiver efterlever kravene i kapitel 7 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.,
- at afholde opfølgingsmøder med Afdelingens medlemmer, og
- at afstemme porteføljen med Afdelingens portefølje som opgjort ved de Portfolio Appraisals fremsendt til den af Rådgiver oplyste mailadresse i excel format på daglig basis.

Investeringsforslag fra Rådgiver vedrørende Afdelingens investeringer kan først effektueres, når de er godkendt af en godkendelsesberettiget medarbejder hos Forvalter.

Vederlag

Rådgiver oppebærer et vederlag for ovennævnte rådgivningsydelser.

De samlede omkostninger til Rådgivning er aftalt til 0,05 % p.a. af Afdelingens gennemsnitlige formue. Det årlige honorar vil dog minimum være DKK 100.000.

Vederlaget afregnes kvartalsvis bagud.

Administration

De samlede administrationsomkostninger, herunder omkostninger til bestyrelse, administration, edb, revision, markedsføring og Depositær må ikke overstige 1,50 % af den gennemsnitlige formueværdi i Afdelingen inden for regnskabsåret.

Forvalter

Foreningen har indgået en forvaltningsaftale med Forvalter om, at Forvalter skal udføre Foreningens administrative og investeringsmæssige opgaver som forvalter i overensstemmelse med bilag 1, nr. 1 og 2, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. samt øvrige anvisninger fra Foreningens bestyrelse.

I forlængelse af ovenstående skal det bemærkes, at Forvalteren i henhold til den indgåede forvaltningsaftale blandt andet har påtaget sig at varetage styring af Foreningens likviditet og risici, hvilket sker ved anvendelse af Forvalters systemer på de to områder. Styringen af Foreningens risici sker på baggrund af en forudgående vurdering af de risici, der er relevant i forhold til Foreningens investeringsstrategi og risikoprofil.

Forvaltningsaftalen indgået med Forvalter kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af en kalendermåned.

Forvalter er af Finanstilsynet godkendt som forvalter af alternative investeringsfonde.

Med hensyn til Forvalterens kapitalforhold har Forvalteren forsøgt sit kapitalgrundlag, således at det er passende til at dække eventuelle risici for erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse, jf. § 16, stk. 5, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vederlag

Afdelingen oppebærer et årligt vederlag på 0,03 pct. for AuM op til DKK 4 mia. og 0,02 pct. for AuM over 4 mia. DKK.

Vederlag for ovennævnte ydelser fremgår ligeledes af tabellen i afsnittet "Øvrige oplysninger", angivet i DKK.

ÅOP

ÅOP og indirekte handelsomkostninger

Årlige Omkostninger i Procent (ÅOP) består af elementerne: Samlede administrationsomkostninger, direkte handelsomkostninger, maksimale emissionsomkostninger samt maksimale indløsningsomkostninger.

Ved beregningen anvendes som udgangspunkt administrations- og handelsomkostninger fra det seneste reviderede regnskab. I tilfælde hvor særlige omstændigheder, såsom eksempelvis større ændring i afdelingens formue eller omkostningsposter, betyder en væsentlig ændring i forhold til regnskabstallene, vil budgettet for de faktiske forhold blive anvendt. Dertil lægges de maksimale emissions- og indløsningsomkostninger, som fordeles over 7 år. Disse omkostninger divideres derefter med den gennemsnitlige formue i afdelingen i den forgangne regnskabsperiode. Resultatet er nøgletallet ÅOP.

Indirekte handelsomkostninger indgår ikke i beregningen af ÅOP, men er i stedet oplyst særskilt. Procentsatsen består af de handler, der er blevet foretaget i forbindelse med porteføljepleje, gange deres spreads, som forekommer ved prisforskellen mellem købs- og salgspriser på værdipapirer. Disse indirekte handelsomkostninger bliver som udgangspunkt beregnet for afdelingens tre foregående år og efterfølgende divideret med den gennemsnitlige formue for de respektive perioder. Gennemsnittet af disse procentsatser bliver oplyst med henblik på at give en indikation på de indirekte handelsomkostninger et år fremadrettet.

Tabel: Afdelingens ÅOP og indirekte handelsomkostninger

Afdelingens ÅOP og indirekte handelsomkostninger	ÅOP	Indirekte handelsomkostninger i procent
Obligationer 1 Lejerbo	0,11	0,01

Beskatning

Nedenstående beskrivelse er af generel karakter, hvor en række særregler og detaljer ikke omtales. Beskrivelsen omfatter udelukkende skatteforholdene for fuldt skattepligtige danske investorer i henhold til reglerne på tidspunktet for offentliggørelsen af denne investorinformation. Investorer anbefales at rådføre sig med egen skatterådgiver (f.eks. revisor eller advokat) med hensyn til de individuelle skattemæssige konsekvenser ved køb, salg og ejerskab af andele i Afdelingen.

Afdelingens skattemæssige forhold

Afdelingen er ikke selvstændig skattepligtig. Afdelingens afkast skal i stedet beskattes hos medlemmerne.

Foreningen kan jf. vedtægterne kun optage investorer, der er boligafdelinger eller -organisationer. Disse er i henhold til Selskabsskatteloven ikke skattepligtige af investeringsafkast.

Udbud og tegning

Andele i foreningen skal lyde på navn og noteres i Foreningens investorprotokol. Andele kan ikke omsættes.

Emission af andele

Andelene udbydes løbende hos Foreningen. De udbudte andele udstedes i multipla à kr. 100. Der gælder ikke noget maksimum for emissionerne.

Emissionspris og betaling

Emissionsprisen fastsættes ved anvendelse af dobbeltprismetoden, jf. Finanstilsynets til enhver tid gældende regler om beregning af emissions- og indløsningspriser ved tegning og indløsning af andele i investeringsforeninger m.v., ved at dividere formuens værdi på emissionstidspunktet med den nominelle værdi af tegnede andele i den konkrete afdeling. Der tillægges hertil et beløb svarende til dækning af de omkostninger, som er forbundet med køb af værdipapirer i forbindelse med emissionen, der er omkostninger som er direkte forbundet – kaldet direkte omkostninger i form af kurtage mv. Derudover er der indirekte omkostninger, som ikke alene er relateret til emission, men som er forskellen mellem prisen på køb og salg af værdipapirerne m.v. (spread).

De maksimale emissionsomkostninger fremgår af bilag 1.

Betaling for andelene afregnes kutymemæssigt på andendagen efter emission og sker mod registrering af andelene i Foreningens investorprotokol.

Indløsning af andele

Afdelingens investorer kan alene afstå andele ved indløsning til Foreningen.

På en investors forlangende skal Foreningen indløse investorens andele i Afdelingen.

Indløsningsprisen fastsættes ved anvendelse af dobbeltprismetoden, jf. Finanstilsynets til enhver tid gældende regler om beregning af emissions- og indløsningspriser ved tegning og indløsning af andele i investeringsforeninger m.v., ved at dividere formuens værdi på indløsningsstidspunktet med den nominelle værdi af tegnede andele i den konkrete afdeling. Der fratrækkes hertil et beløb svarende til dækning af de omkostninger, som er forbundet med køb af værdipapirer i forbindelse med emissionen, både direkte omkostninger i form af kurtage mv. og indirekte omkostninger i form af forskellen mellem prisen på køb og salg af værdipapirerne m.v.

De maksimale indløsningsfradrag fremgår af bilag 1.

Foreningen kan i særlige tilfælde forlange, at indløsningsprisen fastsættes, efter at Foreningen har realiseret de til indløsningen af andelene nødvendige aktiver, jf. vedtægternes bestemmelser herom.

Ingen investor har pligt til at lade sine andele indløse. En investor, som ikke længere opfylder investorkravet jf. Foreningens målgruppe, er dog pligtig til at lade samtlige sine andele indløse.

Værdiansættelse af andele og manglende aktuelle priser

Værdiansættelse af andelene i Foreningen sker efter indre værdi, dvs. på baggrund af en værdiansættelse af Foreningens aktiver. Foreningens aktiver opføres til den officielle noterede kurs for så vidt angår de finansielle instrumenter, der er optaget til notering på et reguleret marked. Andre aktiver værdiansættes af Forvalter til skønnet markedsværdi.

I de tilfælde, hvor det ikke er muligt at beregne indre værdi på baggrund af aktuelle priser, vil der blive anvendt seneste opdaterede priser eller seneste opdaterede indeks til skøn af indre værdi. Hvis adgangen til aktuelle priser ikke er muligt som følge af uro og lukning af markedspladser kan beregning af indre værdi blive udsat til markedspladserne genåbner.

Grundet Afdelingens investeringsstrategi er der ingen af Afdelingens aktiver, som på grund af deres illikvide natur er omfattet af særlige omstændigheder.

Offentliggørelse

Emissions- og indløsningspriser oplyses dagligt ved henvendelse til Foreningen, Forvalter eller Depositær, og kan desuden findes på Foreningens hjemmeside.

Fondskode

Afdelingens ISIN er: DKKF00001644.

Børsnotering

Afdelingen er unoteret.

Andelenes rettigheder

Afdelingen er akkumulerende. Der foretages derfor ikke udlodninger.

På forslag fra bestyrelsen eller en af Afdelingens investorer kan Afdelingen dog på generalforsamlingen beslutte at foretage udlodning af formuen.

Ordinær generalforsamling

Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af april måned.

På Foreningens ordinære generalforsamling vil investorerne blive orienteret om, såfremt Forvalteren har indført nye ordninger til styring af den alternative investeringsfonds likviditet. Derudover vil investorerne blive orienteret om Foreningens aktuelle risikoprofil samt de risikostyringssystemer, som Forvalteren benytter til at styre Foreningens risici.

Stemmeret

Enhver investor er berettiget til at deltage i generalforsamlingen, når vedkommende senest 5 bankdage forud for denne, har hentet adgangskort på Foreningens kontor mod forevisning af fornøden dokumentation for sine andele. Hver investor har én stemme for hver kr. 100 pålydende andele.

De beføjelser, der udøves af Foreningens generalforsamling, tilkommer på generalforsamlingen en afdelings medlemmer for så vidt angår:

- Godkendelse af afdelingens årsrapport
- Ændring af vedtægternes regler for anbringelse af afdelingens formue
- Afdelingens afvikling eller fusion eller og
- Andre spørgsmål, som udelukkende vedkommer afdelingen

Stemmeretten kan udøves for de andele, der mindst 1 uge forud for generalforsamlingen er noteret på vedkommende investors navn i Foreningens investorprotokol.

Ingen andele har særlige rettigheder.

Afvikling, spaltning eller fusion af Afdelingen

Efter indstilling fra Afdelingens investorer eller på bestyrelsens foranledning, kan beslutning om Afdelingens afvikling, spaltning eller fusion træffes på en generalforsamling. Omstændighederne for Afdelingens afvikling kan f.eks. være faldende formueværdi eller manglende investorinteresse.

Til vedtagelse af beslutning om Afdelingens afvikling, spaltning eller fusion kræves, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 såvel af de stemmer, som er afgivet, som af den del af formuen, som er repræsenteret på generalforsamlingen.

Ligebehandling af investorer

Der er ingen investorer i Afdelingen, som opnår en fortrinsbehandling frem for andre investorer i Afdelingen.

Flytning

Ved flytning fra én afdeling i Foreningen til en anden afdeling i Foreningen opkræves normalt gældende indløsningsfradrag og emissionstillæg. Hertil kommer eventuelle handelsomkostninger i medlemmets eget pengeinstitut.

Øvrige oplysninger

Års- og halvårsrapport

Foreningens årsrapport aflægges i overensstemmelse med bestemmelserne i lov om investeringsforeninger m.v. gældende for danske UCITS bestående som minimum af en ledelsesberetning og en ledelsespåtegning samt et årsregnskab bestående af en balance, en resultatopgørelse og noter, herunder redegørelse for anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten revideres af en statsautoriseret revisor, som vælges af generalforsamlingen. Foreningen udarbejder tillige hvert år en ikke-revideret halvårsrapport pr. 30. juni.

De reviderede årsrapporter samt halvårsrapporter udleveres på begæring ved henvendelse til Foreningens kontor. De seneste års- og halvårsrapporter kan desuden downloades på Foreningens hjemmeside.

Tabel: Fem års nøgletal for Afdelingen

Nøgletal	2017	2018	2019	2020	2021
Afdelingens afkast i procent	1,48	0,42	0,58	0,73	-1,71
Udviklingen i benchmark i procent*	0,99	0,24	0,32	0,32	-1,55
Administrationsomkostninger (%)	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Investorerens formue ult. t.kr.	555.018	557.345	560.571	715.991	703.847
Nettoresultat t.kr.	8.109	2.327	3.226	4.420	-12.145

*Sammensat af indeks for markeder, som der investeres i. Bemærk, at historisk afkast ikke er nogen garanti for fremtidige afkast.

Vederlag

Tabellen viser afdelingens vederlag til bestyrelsen, administration inkl. direktion og Finanstilsynet i 2021 samt de budgetterede vederlag for 2022.

Tabel: Omkostninger i Afdelingen

Afdeling	Regnskab 2021 (t.kr.)			Budget 2022 (t.kr.)		
	Best.	IFS adm.	FT	Best.	IFS adm.	FT
Obligationer 1 Lejerbo	6	197	6	13	210	4

(Opgørelsen inkl. ikke handelsomkostninger, vederlag til VP og Depotselskab, revision og diverse kontorholdsomkostninger m.v.)

Hvordan og hvornår oplysningerne omfattes af §§ 64 og 65 offentliggøres

Kapitalforeningens Forvalteren skal i henhold til § 62, nr. 25, §§ 64 og 65 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. regelmæssigt stille oplysninger, der er nævnt i dette afsnit, samt eventuelle væsentlige ændringer af disse til rådighed for kapitalforeningens investorer.

De vigtigste retlige konsekvenser ved investering

Ved investering i Afdelingen hæfter investorerne alene med sit indskud.

Investorerens investering i Afdelingen er underlagt dansk ret, og investorerens ejerskab af Afdelingen sker ved at registrere investorerens indskud i Afdelingen på en konto i Foreningens lydende på den enkelte investors navn. Registreringen af investorerens indskud foretages af Forvalteren.

Bilag 1 – Emissionstillæg og indløsningsfradrag

Tabel: Maksimale emissionstillæg

Afdeling	Kurtage og alle øvrige handelsomkostninger ved køb af værdipapirer	Heraf indirekte handelsomkostninger ved køb af værdipapirer	Handelsomkostninger i alt maksimalt
Obligationer 1 Lejerbo	0,04	0,01	0,05

Tabel: Maksimale indløsningsfradrag

Afdeling	Kurtage og alle øvrige handelsomkostninger ved salg af værdipapirer	Heraf indirekte handelsomkostninger ved salg af værdipapirer	Handelsomkostninger i alt maksimalt
Obligationer 1 Lejerbo	0,04	0,01	0,05