



Pensionskasse Coop  
Caisse de pension Coop  
Cassa pensione Coop

Vom Stiftungsrat genehmigt am 03.12.2019  
Gültig ab 01.01.2020

# Immobilienstrategie 2020

## Inhaltsverzeichnis

Grundsätze.....	3
Immobilien Schweiz.....	3
1. Anlageziel.....	3
2. Anlageuniversum.....	3
3. Anlagerichtlinien und Limiten.....	3
4. Renditeziel & Benchmarkvergleich.....	4
5. Portfoliomanagement.....	4
Immobilien Ausland.....	5
1. Anlageziel.....	5
2. Anlageuniversum.....	5
3. Anlagerichtlinien und Limiten.....	5
4. Renditeziel & Benchmarkvergleich.....	5
Schlussbestimmungen.....	5

## **Grundsätze**

- Die Immobilienstrategie stützt sich auf das Anlagereglement vom 03.12.2019.
- Die Immobilienstrategie regelt die Investitionen in Immobilien Schweiz und Immobilien Ausland.
- Nachhaltigkeit:
  - Die CPV/CAP strebt ein ökologisch nachhaltiges, Energie optimiertes, sowie den künftigen gesellschaftlichen Entwicklungen und den Marktbedürfnissen angepasstes Immobilienportfolio an.
  - Die Nachhaltigkeitsgrundsätze werden in einem separaten Dokument definiert und periodisch überprüft.

## **Immobilien Schweiz**

### **1. Anlageziel**

Mit den Immobilien Schweiz Investitionen wird eine marktkonforme Rendite angestrebt. Die Investitionen erfolgen mittels eines langfristigen Ansatzes. Ziel ist es, ein nachhaltiges, attraktives Immobilienportfolio aus mehrheitlichen Mietwohnungen zu besitzen. Es werden Einzel- oder Portfolioinvestitionen angestrebt. Der Fokus liegt auf Direktanlagen. Indirekte Anlagen erfolgen mittels eines opportunistischen Ansatzes.

### **2. Anlageuniversum**

2.1. Die Investitionen werden schwergewichtig in Direktanlagen getätigt mit Fokus auf wirtschaftlich starke Regionen.

2.2. Ergänzende Investitionen in Spezialimmobilien und indirekte Anlagen sind zulässig. Die Investitionen werden nur opportunistisch bei sich bietenden Gelegenheiten getätigt.

2.3. Die CPV/CAP investiert direkt in

- Neubauten;
- Bestehende Liegenschaften;
- Grundstücke oder Baurechte;
- Projekte;
- Miteigentum oder Stockwerkeigentum.

2.4. Die CPV/CAP investiert indirekt in

- Anlagefonds;
- kotierte und nicht-kotierte Aktien;
- eigens für die CPV/CAP aufgesetzte Anlagevehikel.

### **3. Anlagerichtlinien und Limiten**

3.1. Die CPV/CAP finanziert diese Immobilieninvestitionen zu 100 % selbst. Der Stiftungsrat kann Ausnahmen genehmigen. Die Bestimmungen von Art. 54 b, Abs. 2 BVV2 sind einzuhalten.

3.2. Jede Investition muss einen Businessplan aufweisen und aus Rendite-/Risikosicht attraktiv sein.

- 3.3. Um eine risikogerechte Diversifikation zu erreichen, gelten für den Anteil an der Gesamtmieteinnahmen pro Nutzungsart folgende Ansätze:
- Wohnen mindestens 75 %;
  - Gewerbe- und Büronutzung, Spezialimmobilien (wie Logistik, Gesundheit, Gastgewerbe etc.) maximal 25 %.
- 3.4. Eine einzelne Investition sollte 10 Mio. CHF nicht unterschreiten. Sie darf 5 % der strategischen Quote nicht überschreiten, wobei der Stiftungsrat in Ausnahmefällen davon abweichen kann.
- 3.5. Der Anteil der Immobilieninvestitionen in einem Kanton soll maximal 30 % betragen.
- 3.6. Zur Vermeidung von zu grossen Debitorenrisiken dürfen Mieteinnahmen eines Mieters 5 % der Gesamtmieteinnahmen nicht überschreiten, wobei die Coop-Gruppe als Ausnahme 15 % erreichen darf.

#### **4. Renditeziel & Benchmarkvergleich**

- 4.1. Die massgebende Zielrendite (IRR) der einzelnen Investitionen soll den technischen Zinssatz zuzüglich 1.0 % nicht unterschreiten. Die Mindestrendite wird jeweils einzeln beurteilt.
- 4.2. Der Benchmark ist die durchschnittliche jährliche Verfallsrendite der 10-jährigen Schweizerischen Staatsanleihen zuzüglich einem Risikozuschlag per annum von 3 %.
- 4.3. Die CPV/CAP vergleicht die jährlichen Portfolio-Bewirtschaftungskennzahlen (Soll-Nettomiete, Leerstände, NCF und weitere nach Bedarf) mit dem IAZI SWISS PROPERTY BENCHMARK.

#### **5. Portfoliomanagement**

- 5.1. Die wirtschaftliche Entwicklung und die Marktentwicklung sind laufend zu überwachen. Notwendige Korrekturen auf strategischer und operativer Ebene sind aufgrund der Ergebnisse frühzeitig einzuleiten.
- 5.2. Akquisitionsstrategie
- Projekte, bestehende Liegenschaften und Grundstücke werden aufgrund ihrer Standort-, Nutzungs- oder Entwicklungspotentiale erworben.
- 5.3. Die CPV/CAP prüft ihr Immobilienportfolio jährlich mit folgenden Kriterien nach möglichen Devestitionen:
- Standortqualität (Region, Ort)
  - Markttauglichkeit
  - Sanierungsbedarf
  - Vermietungssituation
  - Mietzinspotential
  - Synergien
- 5.4. Bewirtschaftung
- Die CPV/CAP betreibt eine marktorientierte Mietzinspolitik.
  - Die CPV/CAP strebt ein gutes Image als faire Investorin und Vermieterin an.
  - Die Grundsätze der Bewirtschaftung werden in einem Bewirtschaftungskonzept geregelt.

## **Immobilien Ausland**

### **1. Anlageziel**

Die Investitionen erfolgen mittels eines opportunistischen Ansatzes. Es werden Einzel- oder Portfolioinvestitionen angestrebt. Mit dem Immobilien Ausland Portfolio wird eine marktkonforme Rendite angestrebt. In besonderen Fällen sind klassische Fondsinvestitionen möglich.

### **2. Anlageuniversum**

Investitionen erfolgen über indirekte Anlagen in

- Anlagefonds;
- kotierte und nicht-kotierte Aktien;
- eigens für die CPV/CAP aufgesetzte Anlagevehikel.

### **3. Anlagerichtlinien und Limiten**

- Leverage ist im Rahmen von BVV2 zulässig.
- Es ist auf eine angemessene Diversifikation zu achten.
- Jede Transaktion muss einen Businessplan aufweisen und aus Rendite-/Risikosicht attraktiv sein.

### **4. Renditeziel & Benchmarkvergleich**

4.1. Die massgebende Zielrendite (IRR) der einzelnen Investitionen soll den technischen Zinssatz zuzüglich 1.0 % nicht unterschreiten (inkl. Währungsabsicherungskosten). Die Mindestrendite wird vom Anlageausschuss in jeder Transaktion einzeln beurteilt.

4.2. Die absolute und relative Messung findet gemäss Businessplan statt.

## **Schlussbestimmungen**

Die Immobilienstrategie ist bei jeder Überarbeitung der Anlagestrategie zu überprüfen.

Unabhängig davon sind Änderungen der Immobilienstrategie durch den Stiftungsrat jederzeit möglich, bei Veränderung der Marktsituation, rechtlicher Rahmenbedingungen oder sonstiger wichtiger externer Faktoren.

Die Immobilienstrategie wurde am 03.12.2019 vom Stiftungsrat genehmigt. Sie ersetzt die Immobilienstrategie vom 11.12.2013 und tritt per 01.01.2020 in Kraft.