



Pensionskasse Coop
Caisse de pension Coop
Cassa pensione Coop

Approuvée par le Conseil de formation le 03.12.2019
Valable à partir du 01.01.2020

Stratégie immobilière 2020

Table des matières

Principes.....	3
Biens immobiliers en Suisse.....	3
1. Objectif de placement.....	3
2. Univers de placement.....	3
3. Directives de placement et limites.....	3
4. Objectif de rendement et benchmark.....	4
5. Gestion du portefeuille.....	4
Biens immobiliers à l'étranger.....	5
1. Objectif de placement.....	5
2. Univers de placement.....	5
3. Directives de placement et limites.....	5
4. Objectif de rendement et benchmark.....	5
Dispositions finales.....	5

Principes

- La stratégie immobilière s'appuie sur le règlement de placement du 03.12.2019.
- Elle règle les investissements dans des biens immobiliers en Suisse et à l'étranger.
- Développement durable :
 - La CPV/CAP a pour ambition de posséder un portefeuille immobilier écologiquement durable, énergétiquement optimisé et adapté aux évolutions futures de la société ainsi qu'aux besoins du marché.
 - Les principes de développement durable sont définis dans un document séparé et passés en revue périodiquement.

Biens immobiliers en Suisse

1. Objectif de placement

Les investissements dans des biens immobiliers en Suisse visent à générer un rendement conforme au marché, sur la base d'une approche à long terme. L'objectif est de détenir un portefeuille immobilier attrayant et durable composé majoritairement de logements locatifs, en procédant à des placements individuels ou dans des portefeuilles. L'accent est placé sur des investissements directs. Les placements indirects sont opérés sur la base d'une approche opportuniste.

2. Univers de placement

- 2.1. Les investissements sont opérés majoritairement dans des placements directs, avec une orientation sur les régions économiquement fortes.
- 2.2. Les investissements complémentaires dans des biens immobiliers spéciaux et les placements indirects sont admis. Ce type d'investissement est uniquement réalisé de manière opportuniste lorsqu'une opportunité se présente.
- 2.3. La CPV/CAP investit directement dans
 - des constructions nouvelles ;
 - des immeubles existants ;
 - des terrains et des droits de construction ;
 - des projets ;
 - de la copropriété et de la propriété par étages.
- 2.4. La CPV/CAP investit indirectement dans
 - des fonds de placement ;
 - des actions cotées et non cotées ;
 - des véhicules de placement créés spécifiquement pour la CPV/CAP.

3. Directives de placement et limites

- 3.1. La CPV/CAP finance elle-même ces investissements immobiliers à 100%. Le Conseil de fondation peut approuver des exceptions. Les dispositions visées à l'art. 54, al. 2 OPP 2 doivent être respectées.
- 3.2. Chaque investissement doit s'accompagner d'un plan d'investissement et être attrayant sous l'angle du rendement et du risque.

- 3.3. Pour parvenir à une diversification adaptée aux risques, les taux ci-après s'appliquent à la part des revenus locatifs totaux par type d'affectation :
- Logement : minimum 75 %;
 - Commerces et bureaux, immeubles spéciaux (logistique, santé, hôtellerie et restauration, etc.) : maximum 25 %.
- 3.4. Chaque investissement pris séparément ne devrait pas dépasser CHF 10 millions. Il ne doit pas être supérieur au taux stratégique de 5 %, étant précisé que le Conseil de fondation peut s'en écarter dans des cas exceptionnels.
- 3.5. La part des investissements immobiliers dans un canton doit s'élever à 30 % au maximum.
- 3.6. Pour éviter des risques de débiteurs trop élevés, les revenus locatifs d'un seul locataire ne doivent pas dépasser 5 % du montant total des revenus locatifs, exception faite du groupe Coop qui peut totaliser 15 %.

4. Objectif de rendement et benchmark

- 4.1. Le taux de rendement interne (TRI) des différents investissements ne doit pas être inférieur au taux d'intérêt technique majoré de 1,0 %. Le rendement minimal est apprécié individuellement.
- 4.2. Est pris comme benchmark le rendement moyen annuel à échéance des obligations d'État suisses à dix ans, majoré d'une prime de risque de 3 % par an.
- 4.3. La CPV/CAP compare les données annuelles de gestion du portefeuille (loyers nets prévus, taux de vacance, cash-flow net et autres si nécessaire) avec le CIFI Swiss Property Benchmark.

5. Gestion du portefeuille

- 5.1. L'évolution de l'économie et du marché doit être surveillée en continu. Il faut entreprendre à temps les corrections nécessaires sur le plan stratégique et opérationnel sur la base des résultats.
- 5.2. Stratégie d'acquisition
- Les projets, les immeubles existants et les terrains sont acquis sur la base de leur potentiel en termes de localisation, d'affectation et de développement.
- 5.3. La CPV/CAP examine chaque année son portefeuille immobilier selon les critères ci-après pour voir s'il y a lieu de procéder à des désinvestissements :
- Qualité de la localisation (région, localité) ;
 - Conformité au marché ;
 - Besoin d'assainissement ;
 - Situation locative ;
 - Potentiel ;
 - Synergies.
- 5.4. Administration
- La CPV/CAP poursuit une politique des loyers orientée vers le marché.
 - La CPV/CAP s'emploie à donner une bonne image en tant qu'investisseur et bailleur.
 - Les principes régissant l'administration de ses biens immobiliers sont définis dans une stratégie d'administration.

Biens immobiliers à l'étranger

1. Objectif de placement

Les investissements sont effectués sur la base d'une approche opportuniste, en procédant à des placements individuels ou dans des portefeuilles. Le portefeuille composé de biens immobiliers à l'étranger vise à réaliser un rendement conforme au marché. Des investissements classiques dans des fonds sont possibles dans des cas particuliers.

2. Univers de placement

Les investissements sont réalisés par placement indirect dans

- des fonds de placement ;
- des actions cotées et non cotées ;
- des véhicules de placement créés spécifiquement pour la CPV/CAP.

3. Directives de placement et limites

- Un effet de levier est admis dans le cadre de l'OPP 2.
- Il faut veiller à une diversification adéquate.
- Chaque investissement doit s'accompagner d'un plan d'investissement et être attrayant sous l'angle du rendement et du risque.

4. Objectif de rendement et benchmark

4.1. Le taux de rendement interne (TRI) des différents investissements ne doit pas être inférieur au taux d'intérêt technique plus 1,0 % (y c. frais de couverture du risque de change). Le rendement minimal est évalué par le comité de placement séparément pour chaque transaction.

4.2. La mesure absolue et relative est réalisée conformément au plan d'investissement.

Dispositions finales

La stratégie immobilière doit être revue lors de toute modification de la stratégie de placement.

Indépendamment de ces révisions, le Conseil de fondation peut procéder en tout temps à des modifications de la stratégie en cas de changements de la situation du marché, des conditions juridiques ou d'autres facteurs externes importants.

La stratégie immobilière a été approuvée par le Conseil de fondation le 3 décembre 2019. Elle remplace la stratégie immobilière du 11 décembre 2013 et entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.