

Approvata dal Consiglio di fondazione l'03.12.2019
Valida dal 01.01.2020

Strategia immobiliare 2020



Pensionskasse Coop
Caisse de pension Coop
Cassa pensione Coop

Sommario

Principi.....	3
Immobili in Svizzera.....	3
1. Obiettivo degli investimenti.....	3
2. Universo degli investimenti.....	3
3. Direttive e limiti d'investimento.....	3
4. Obiettivo di rendimento e confronto dei parametri di riferimento.....	4
5. Gestione del portafoglio.....	4
Immobili all'estero.....	5
1. Obiettivi degli investimenti.....	5
2. Universo degli investimenti.....	5
3. Direttive e limiti d'investimento.....	5
4. Obiettivo di rendimento e confronto dei parametri di riferimento.....	5
Disposizioni finali.....	5

Principi

- La strategia immobiliare si fonda sul regolamento d'investimento del 03.12.2019.
- La strategia immobiliare disciplina gli investimenti immobiliari in Svizzera e all'estero.
- Sostenibilità
 - La CPV/CAP mira a costituire un portafoglio immobiliare ecologicamente sostenibile, ottimizzato dal punto di vista energetico, adeguato ai futuri sviluppi sociali e alle esigenze del mercato.
 - I principi di sostenibilità sono definiti in un documento separato e rivisti periodicamente.

Immobili in Svizzera

1. Obiettivo degli investimenti

Con gli investimenti immobiliari in Svizzera, aspiriamo a un rendimento in linea con il mercato. Investiamo con un approccio a lungo termine e aspiriamo a un portafoglio immobiliare sostenibile e interessante, composto prevalentemente da appartamenti in locazione. Tendiamo a effettuare investimenti singoli o di portafoglio. Ci focalizziamo sugli investimenti diretti che cerchiamo di realizzare cogliendo il momento opportuno.

2. Universo degli investimenti

- 2.1. Effettuiamo prevalentemente investimenti diretti, con un'attenzione particolare alle regioni economicamente forti.
- 2.2. Sono ammessi anche investimenti supplementari in edifici particolari e investimenti indiretti. Investiamo con un approccio opportunistico solo quando si presentano delle opportunità.
- 2.3. La CPV/CAP investe direttamente in
 - edifici di nuova costruzione;
 - immobili già esistenti;
 - fondi o diritti fondiari;
 - progetti di costruzione;
 - comproprietà o proprietà per piani.
- 2.4. La CPV/CAP investe indirettamente in
 - fondi d'investimento;
 - azioni quotate e non quotate;
 - strumenti d'investimento creati appositamente per la CPV/CAP.

3. Direttive e limiti d'investimento

- 3.1. La CPV/CAP finanzia direttamente il 100 % degli investimenti immobiliari, salvo eccezioni concesse dal Consiglio di fondazione. Devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 54 b, cpv. 2 OPP2.
- 3.2. Qualsiasi investimento deve essere dotato di un business plan e risultare interessante dal punto di vista del rischio/rendimento.
- 3.3. Per una diversificazione ponderata al rischio, si applicano i seguenti criteri alla quota del reddito locativo totale secondo la destinazione d'uso:

- edifici abitativi: almeno il 75 %;
 - edifici ad uso commerciale e d'ufficio, immobili particolari (destinati p.es. a strutture logistiche, sanitarie o alberghiere): al massimo il 25 %.
- 3.4. Un singolo investimento non dovrebbe essere inferiore a 10 milioni di franchi e non può superare il 5% della quota strategica, ma in casi eccezionali il Consiglio di fondazione può discostarsene.
- 3.5. La quota degli investimenti immobiliari in un medesimo Cantone non deve superare il 30%.
- 3.6. Per evitare rischi di credito eccessivi, il reddito locativo di un locatario non può superare il 5% del reddito locativo totale, ad eccezione del gruppo Coop che può raggiungere il 15%.

4. Obiettivo di rendimento e confronto dei parametri di riferimento

- 4.1. Il tasso interno di rendimento (IRR) stabilito per i singoli investimenti non deve essere inferiore al tasso d'interesse tecnico maggiorato dell'1,0 %. Il rendimento minimo è valutato singolarmente caso per caso.
- 4.2. Il parametro di riferimento corrisponde al rendimento medio annuo dei titoli di Stato svizzeri con scadenza a 10 anni più un premio di rischio annuo del 3 %.
- 4.3. La CPV/CAP valuta la gestione del portafoglio (affitti in termini netti, sfitti, NCF e altri se necessario) confrontando le cifre chiave annuali con lo SWISS PROPERTY BENCHMARK IAZI/CIFI.

5. Gestione del portafoglio

- 5.1. Lo sviluppo economico e l'evoluzione del mercato sono monitorati costantemente. È importante avviare tempestivamente le correzioni necessarie a livello strategico e operativo sulla base dei risultati.
- 5.2. Strategia d'acquisizione
- L'acquisizione di progetti di costruzione, immobili esistenti e terreni avviene in base alla loro ubicazione, al loro utilizzo o al loro potenziale di sviluppo.
- 5.3. La CPV/CAP verifica ogni anno eventuali disinvestimenti del proprio portafoglio immobiliare secondo i seguenti criteri:
- qualità del sito (regione, luogo)
 - commerciabilità
 - necessità di ristrutturazione
 - stato delle locazioni
 - potenziale locativo
 - sinergie
- 5.4. Gestione
- La CPV/CAP persegue una politica delle pigioni orientata al mercato.
 - La CPV/CAP tutela la sua immagine di investitore e locatore leale.
 - I principi di gestione sono definiti nel business plan.

Immobili all'estero

1. Obiettivi degli investimenti

Gli investimenti sono effettuati con un approccio opportunistico. Desideriamo effettuare investimenti singoli o di portafoglio. Con il portafoglio di immobili all'estero aspiriamo a un rendimento conforme alla situazione del mercato. In casi particolari è possibile effettuare investimenti in fondi classici.

2. Universo degli investimenti

Gli investimenti sono effettuati mediante investimenti indiretti in

- fondi d'investimento;
- azioni quotate e non quotate;
- strumenti d'investimento creati appositamente per la CPV/CAP.

3. Direttive e limiti d'investimento

- La leva finanziaria (o leverage) è consentita ai sensi dell'OPP2.
- Deve essere garantita un'adeguata diversificazione.
- Ogni investimento deve presentare un business plan ed essere interessante dal punto di vista del rischio/rendimento.

4. Obiettivo di rendimento e confronto dei parametri di riferimento

4.1. Il tasso interno di rendimento (IRR) fissato per i singoli investimenti non deve essere inferiore al tasso di interesse tecnico maggiorato dell'1,0 % (compresi i costi per le coperture valutarie). Il rendimento minimo è valutato caso per caso dal comitato d'investimento.

4.2. La valutazione in termini assoluti e relativi avviene secondo il business plan.

Disposizioni finali

La strategia immobiliare deve essere rivista ad ogni revisione della strategia d'investimento.

Il Consiglio di fondazione può comunque modificare in qualsiasi momento la strategia immobiliare in caso di mutamenti della situazione del mercato, del quadro giuridico o di altri importanti fattori esterni.

La strategia d'investimento è stata approvata dal Consiglio di fondazione il 03.12.2019. Sostituisce la strategia immobiliare dell'11.12.2013 ed entra in vigore il 01.01.2020.