

# COPRÉ

## RÈGLEMENT DE PLACEMENT

© COPRÉ — 1<sup>er</sup> décembre 2024

**TABLE DES MATIÈRES**

PRÉAMBULE .....	3
I. OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	3
II. DIRECTIVES DE PLACEMENT .....	3
III. ORGANISATION.....	4
1. Tâches du Conseil de fondation .....	4
2. Tâches de la Commission de placement.....	4
3. Tâches du président de la Commission de placement.....	4
4. Tâches du CIO .....	5
IV. EXERCICE DU DROIT DE VOTE ATTACHÉ AUX ACTIONS .....	5
V. INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ DES RESPONSABLES, AVANTAGES FINANCIERS ET CONFLITS D'INTÉRÊT .....	5
VI. DISPOSITIONS DIVERSES.....	6
1. Version .....	6
2. Entrée en vigueur .....	6
ANNEXE 1 STRATÉGIE DE PLACEMENT – GRILLE D'ALLOCATION DES ACTIFS .....	7
ANNEXE 2 EXTENSION DES RÈGLES DE PLACEMENT (ART. 50 AL.4 OPP 2).....	8
ANNEXE 3 RÈGLES DE CONSTITUTION DE LA RÉSERVE DE FLUCTUATION DE VALEURS.....	9
ANNEXE 4 POLITIQUE DE GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS .....	10
ANNEXE 5 MÉTHODE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES .....	12
ANNEXE 6 CRITÈRES GÉNÉRAUX ET SPÉCIFIQUES D'EXAMEN POUR DÉCISION D'ACQUISITION OU DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS .....	14

Ce règlement de placement a été adopté le 10 décembre 2024 en application de l'art. 3 al. 1 des statuts.

## PRÉAMBULE

Conformément aux articles 65 et 71 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), 48e à 48l et 49 à 59 de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2), le Conseil de fondation édicte le règlement suivant sur le placement de la fortune de la Fondation.

Le règlement de placement de COPRÉ, ci-après la Fondation, détermine l'objectif et les principes ainsi que les modalités de surveillance de l'activité de placement de la fortune. Il est édicté par le Conseil de fondation.

## I. OBJECTIFS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX

La Fondation gère sa fortune de manière à garantir la sécurité, la répartition des risques, un rendement suffisant des placements ainsi que la couverture du besoin prévisible de liquidités, selon un processus actif et documenté.

La sécurité est évaluée en tenant compte de la totalité des actifs et passifs, de la situation financière effective ainsi que de la structure et de l'évolution future prévisible de l'effectif de ses assurés.

La Fondation respecte le principe d'une répartition appropriée des risques. L'actif est réparti entre différentes catégories de placement ainsi qu'entre plusieurs régions et secteurs économiques.

La Fondation applique à son portefeuille d'investissements les critères de responsabilité et de durabilité. A ce titre, la Fondation privilégie les investissements respectant la bonne gouvernance qui inclut les notions de protection de l'environnement et de responsabilité sociales dans le respect des lois et règlements applicables

et dans l'intérêt de ses affiliés et assurés. Elle veille à ce que ses mandataires respectent ces principes s'agissant des investissements de COPRÉ.

Le Conseil de fondation s'informe sur les risques existants et potentiels en recourant aux spécialistes qu'il jugera les plus aptes à l'éclairer selon les circonstances : experts, réviseurs, actuaires, juristes, consultants en placements, instituts bancaires, etc. Il pourra procéder à son gré à des analyses de congruence actifs/passifs de l'institution.

## II. DIRECTIVES DE PLACEMENT

Le placement des actifs de la Fondation fait l'objet de directives énoncées dans le présent règlement de placement, et dans ses annexes. La responsabilité de l'allocation stratégique des actifs, ainsi que celle des résultats de la gestion, incombent au Conseil de fondation. L'allocation stratégique des actifs est présentée dans l'annexe 1.

Tous les placements énumérés à l'art. 53 OPP2 sont autorisés.

La couverture des risques de change est autorisée ainsi que l'utilisation de produits dérivés, structurés et de futures dans la mesure où ceux-ci sont utilisés à des fins de couverture des risques ou d'optimisation des rendements. Les transactions sur options non couvertes ne sont pas autorisées.

Les investissements dans les biens immobiliers étrangers, en matières premières et sur les marchés émergents sont autorisés dans les limites prévues à l'annexe 1.

Le Conseil de fondation peut décider d'emprunter des fonds de tiers pour faire face à des besoins de trésorerie ou pour refinancer les activités immobilières, dans les limites prévues à l'art. 54b, alinéa 2, OPP2.

Les créances qui ne sont pas énumérées aux lettres b, d bis et d ter de l'article 53 al 1 de

l'OPP2, en vigueur respectivement depuis les 1<sup>er</sup> octobre 2020 et 1<sup>er</sup> janvier 2022, sont considérées comme des placements alternatifs.

Les placements alternatifs se font d'une manière générale sous la forme de placements collectifs diversifiés, de certificats diversifiés ou de produits structurés diversifiés. Exceptionnellement, et sur autorisation explicite du Conseil de fondation, des investissements directs sont également possibles.

Les limites maximales par débiteur sont celles de l'art. 54 OPP2. Le prêt de titres en dépôt (securities lending) n'est pas autorisé.

### III. ORGANISATION

#### 1. Tâches du Conseil de fondation

La responsabilité de la gestion des actifs de la Fondation incombe au Conseil de fondation qui approuve le règlement de placement, ainsi que ses modifications, et fixe l'allocation stratégique de la fortune ainsi que les marges de fluctuation autorisées.

Le Conseil de fondation nomme la Commission de placement conformément à l'art. 29 du Règlement d'organisation. Ses compétences sont définies dans le présent règlement conformément à l'art. 30 du Règlement d'organisation.

Le Conseil de fondation décide de l'éventuelle délégation de la gestion de tout ou partie des actifs mobiliers ou immobiliers à des gérants externes à la Fondation.

#### 2. Tâches de la Commission de placement

Les membres de la Commission de placement sont nommés pour une durée de 4 ans. Leur mandat est renouvelable. Les mandats des membres de la Commission de placement qui siègent au Conseil de fondation ou qui sont employés de la Fondation échoient en principe à la même date pour les deux fonctions. Sauf en

cas de décision contraire du Conseil de fondation, la fin du mandat de membre du Conseil ou la cessation d'emploi entraîne la fin du mandat de membre de la Commission de placement. La Commission de placement peut avoir recours à des mandataires spécialisés.

La Commission de placement :

- a) Surveille la gestion courante des placements mobiliers et immobiliers, qui sont sous la responsabilité du CIO.
- b) Se réunit aussi souvent que nécessaire mais au moins quatre fois par année pour évaluer la situation du portefeuille et suivre son évolution et son adéquation à la stratégie.
- c) Veille au respect de l'application du règlement de placement et des décisions du Conseil de fondation.
- d) Sélectionne les instruments d'investissement directs ou indirects dans les placements traditionnels et alternatifs et assure leur suivi.
  - Organise le processus de sélection des gestionnaires externes ainsi que des autres mandataires touchant à la gestion de fortune.
  - Propose au Conseil de fondation les révisions du règlement de placement.
  - Propose au Conseil de fondation toute modification de l'allocation stratégique.
  - Propose au Conseil de fondation les mandataires spécialisés.
  - La Commission de placement nomme elle-même son président, choisi parmi l'un de ses membres.

#### 3. Tâches du président de la Commission de placement

Le président de la Commission de placement :

- Convoque la commission de placement aussi souvent que nécessaire, mais au moins quatre fois par année.
- Veille à ce que chaque réunion de la Commission fasse l'objet d'un procès-verbal

communiqué dès son approbation au Conseil de fondation.

#### 4. Tâches du CIO

Le CIO :

- Assure la gestion courante des placements mobiliers et immobiliers.
- Informe au moins trimestriellement les membres du Conseil de fondation des résultats de la gestion.
- Assure la liaison avec les prestataires et partenaires externes.

#### IV. EXERCICE DU DROIT DE VOTE ATTACHÉ AUX ACTIONS

En cas de détention d'actions à titre direct, la Fondation appliquera les dispositions de l'ORAb dans ce sens :

1. Le droit de vote est exercé pour les actions de sociétés suisses détenues directement, cotées en bourse en Suisse ou à l'étranger.
2. La Commission de placement décide du comportement de vote et exerce le droit de vote directement.
3. Le droit de vote s'exerce dans l'intérêt des affiliés et des assurés. La prospérité durable de l'institution de prévoyance occupe une place centrale. Les propositions sont évaluées dans une perspective à long terme.
4. Le comportement de vote de COPRÉ sera rendu public sur son site internet, sous la forme d'un rapport annuel.

#### V. INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ DES RESPONSABLES, AVANTAGES FINANCIERS ET CONFLITS D'INTÉRÊT

1. La Fondation autorise les personnes internes et externes qui gèrent et administrent la fortune de la caisse à conclure des affaires pour leur propre compte, pour autant qu'elles respectent strictement les règles définies à l'art. 48j OPP2.

2. Sauf autorisation écrite préalable du Conseil de fondation, ne sont pas autorisées les transactions effectuées par des tiers pour leur propre compte avec les actifs de la Fondation.
3. Les personnes et les institutions chargées de la gestion et de l'administration de l'institution de prévoyance ainsi que les gérants de fortune mobilière et immobilière informent la Commission de placement, d'ici au 31 janvier de l'année en cours, de tous les cadeaux et avantages financiers, de quelque nature qu'ils soient, d'une contrevaletur ne dépassant pas CHF 150.- par cas, et au maximum CHF 250.- par partenaire et par an. La Commission de placement statue sur l'admissibilité et l'affectation de tels cadeaux et avantages financiers.
4. Les gérants externes de la fortune mobilière et immobilière s'engagent à se conformer aux principes d'intégrité et de loyauté, et à s'assurer que leur personnel les respecte également.
5. Les gérants de fortune mobilière doivent être des banques au sens de la loi fédérale du 8 novembre 1934 sur les banques, soit des négociants en valeurs mobilières au sens de la loi fédérale du 24 mars 1995 sur les bourses, soit des directions de fonds et des gestionnaires de fortune de placements collectifs au sens de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs, soit des intermédiaires opérant à l'étranger soumis à une surveillance équivalente de la part de l'autorité de surveillance étrangère reconnue.
6. Les gérants de la fortune immobilière doivent justifier de leur affiliation à une association professionnelle ayant édicté des règles de déontologie ayant l'agrément du Conseil de fondation.
7. Les organes de la Fondation et les sous-traitants s'assurent par ailleurs que les art. 51b LPP et 48f à 48l OPP2 soient à tout moment respectés.

## VI. DISPOSITIONS DIVERSES

### 1. Version

Le présent règlement est rédigé en langue française ; il pourra être traduit en d'autres langues.

S'il y a divergence entre la version en langue française et la traduction en d'autres langues, la version française fait foi.

### 2. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2024 . Il remplace le règlement entré en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2023 .

Au nom du Conseil de fondation



Claude Roch  
Le Président



Kathlen Overeem  
La Vice-Présidente

Genève, le 10 décembre 2024

### ANNEXES :

- ANNEXE 1 Stratégie de placement, grille d'allocation d'actifs
- ANNEXE 2 Stratégie de placement, extension des règles de placement
- ANNEXE 3 Règles de constitution de la réserve de fluctuation de valeurs
- ANNEXE 4 Politique de gestion des actifs immobiliers
- ANNEXE 5 Méthode d'évaluation des immeubles
- ANNEXE 6 Critères généraux et spécifiques d'examen pour décision d'acquisition ou de vente de biens immobiliers

## ANNEXE 1 STRATÉGIE DE PLACEMENT – GRILLE D'ALLOCATION DES ACTIFS

## Limites par classe d'actifs

	Stratégie en %	Marge de fluctuation minimale en %	Marge de fluctuation maximale en %
Liquidités (CC / CT / Pl. fid.)	2	0	47
Obligations en CHF (déb. CH et/ou étranger)	11	4	19
Obligations en monnaies étrangères	4	2	6
Hypothèques suisses	2	0	6
<b>Total revenu fixe</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>78</b>
Actions en CHF et fonds de placement en actions en CHF	16	10	20
Actions en monnaies étrangères et fonds de placement en actions en monnaies étrangères	17	10	20
<b>Total actions</b>	<b>33</b>	<b>20</b>	<b>40</b>
Immobilier en Suisse ou actions de sociétés immobilières détenues en direct	20	15	35
Immobilier étranger	5	3	8
<b>Total immobilier</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>43</b>
<b>Total Infrastructures</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
<b>Placements alternatifs / non-traditionnels</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>21</b>

## Limites globales maximales

Exposition totale en monnaies étrangères*	40 %
---	------

\*après éventuelles opérations de couverture de change

## Limites individuelles maximales

Par objet immobilier en Suisse sous forme d'immeubles	10 %
---	------

**ANNEXE 2 EXTENSION DES RÈGLES DE PLACEMENT (ART. 50 AL.4 OPP 2)**

En vertu de l'article sur l'extension des possibilités de placement de l'OPP 2, les écarts par rapport aux valeurs limites de l'OPP 2 dans le cadre du présent règlement de placement sont autorisés.

Il faut toutefois veiller :

- à garantir l'objectif de prévoyance au niveau des placements de la fortune,
- à intégrer, en cas d'extension des possibilités de placement, une énonciation concluante dans l'annexe aux comptes annuels.



### ANNEXE 3 RÈGLES DE CONSTITUTION DE LA RÉSERVE DE FLUCTUATION DE VALEURS

Selon la directive de l'article 48<sup>e</sup> OPP2, la Fondation définit le niveau cible de la réserve de fluctuation de valeurs (RFV).

Les fluctuations de cours sont essentiellement liées à la nature plus ou moins risquée des actifs détenus en portefeuille, de leurs poids relatifs dans celui-ci et des corrélations mesurées entre leurs évolutions respectives. Un actif risqué est un actif dont la dispersion des performances est notoirement plus large que celle d'autres actifs. L'exposition au risque est bien évidemment d'autant plus significative que la pondération de

cet actif dans le portefeuille de l'institution est forte. Enfin, si les mouvements entre actifs sont fortement corrélés, ceux-ci s'additionneront, alors que s'ils le sont faiblement, voire négativement, les mouvements de certains actifs seront contrecarrés par les mouvements inverses observés chez d'autres.

Le niveau cible de la RFV correspond à la provision qui serait nécessaire pour que la probabilité que la Fondation passe en sous-couverture dans l'année à venir soit inférieure à 2.5%. Il s'agit d'une Value-at-Risk (VaR) avec un niveau de sécurité de 97.5% et un horizon-temps d'une année.

## ANNEXE 4 POLITIQUE DE GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

En vertu notamment des articles 71 LPP et 49a OPP2 et du règlement de placement de la Fondation, le Conseil de fondation (ci-après : CF) décide la politique suivante de gestion des actifs immobiliers :

### 1. Champ d'acquisition

Peut être envisagée *en vue d'investissements l'acquisition* en Suisse et à l'étranger

- 1.1 Des terrains, immeubles résidentiels, mixtes, commerciaux et industriels Des terrains, des immeubles locatifs d'habitation ou biens d'habitation acquis en viager.
- 1.2 Des actions de sociétés détenant l'intégralité des immeubles portés à leur bilan.
- 1.3 La Fondation peut participer à des promotions et développements immobiliers, pour autant que ceux-ci correspondent aux critères d'acquisition, de durée et de vente.
- 1.4 Des parts de fonds de placement, y compris de fondations d'investissement (LLP investis en immobilier).

### 2. Gestion des immeubles en Suisse et à l'étranger

- 2.1 La gestion des actifs immobiliers peut être déléguée à un mandataire respectant ce qui est prévu dans le présent règlement, sélectionné par la Commission de placement (COPLA) et nommé par le Conseil de fondation. La COPLA s'assure que les parties impliquées dans la gestion des placements immobiliers respectent les articles 48f-I OPP2 et le présent règlement. Elle s'assure notamment :
  - que le Conseil de fondation soit informé d'éventuels conflits d'intérêts ;

- que l'attestation prévue à l'article 48I OPP2 soit requise annuellement.

- 2.2 Le mandataire soumet des propositions d'acquisition, de développement et de vente à la COPLA, qui donne son préavis avant la prise de décision finale par le Conseil de fondation.
- 2.3 L'évaluation des immeubles fait l'objet d'une méthode décrite dans l'annexe 5.
- 2.4 Les critères généraux et spécifiques d'acquisition sont décrits dans l'annexe 6.

### 3. Objectif de rendement

- 3.1 Le rendement net est défini comme le résultat des loyers encaissés moins les "charges courantes (charges récurrentes et charges d'entretien), moins les travaux passés en charges", rapportés en % au prix d'achat de l'immeuble (prix + frais d'achat, droit de mutation et de commission). Ce rendement est calculé sans tenir compte d'un levier hypothécaire.
- 3.2 L'objectif de rendement est fixé dans l'annexe 6. Cet objectif de rendement peut ne pas être respecté lors de l'achat, si le mandataire démontre que le potentiel de l'immeuble permettra de l'atteindre à moyen terme.
- 3.3 Les rendements ci-dessus s'entendent sans effet de levier.

### 4. Organisation de la surveillance et compétences de décision

- 4.1 Immeubles de rendement

Le mandataire soumet à la COPLA un plan d'investissement sur une année pour préavis au CF qui devra l'approuver.
- 4.2 Objets acquis en viager

Les investissements nécessaires pour la revente du bien seront présentés à la COPLA par le mandataire, en tenant compte de l'objectif de rendement

4.2.1. Mis à part le cas des travaux de rénovations évoqué ci-dessus, tous les autres budgets approuvés par le CF dans le cadre du processus annuel d'approbation du budget global de travaux doivent être validés par la COPLA avant que les chantiers ne soient ouverts.

4.2.2. Un tableau de suivi des budgets doit être soumis annuellement par le mandataire à la Commission de placement.

## ANNEXE 5 MÉTHODE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES

L'évaluation des immeubles fait l'objet de la méthode décrite ci-dessous.

### Principe

Les immeubles sont évalués à leur valeur de rendement qui repose sur la capitalisation des loyers durablement réalisables, plus précisément de l'état locatif au 31.12 de l'année du boucllement. Les notions d'encaissement et de locaux vacants ne sont pas prises en compte dans l'état locatif, ces deux risques étant intégrés dans le taux de capitalisation.

Au vu du nombre important d'immeubles constituant le portefeuille de la Fondation ainsi que sa diversification géographique, le taux de capitalisation de chaque bien est fixé en fonction de 5 facteurs qui sont reconnus par les évaluateurs agréés et les experts immobiliers comme étant des critères déterminants, à savoir :

1. La localisation de l'immeuble (taux de rendement du marché net) : Quatre régions majeures, soit l'arc lémanique, le reste de la Suisse romande, la Suisse alémanique et le « prime » dans les villes de Zurich, Bâle, Berne, Lausanne et Genève.
2. Le niveau d'entretien de l'immeuble (1ère composante de la prime de rendement) : Quatre catégories : très bon, bon, moyen et mauvais (demandant de l'investissement structurel).

3. Le taux de vacance de l'immeuble (2e composante de la prime de rendement) : Quatre catégories : nul, bas, moyen ou élevé.
4. Le taux de charge par zone géographique (localisation).

### Taux de capitalisation

Les taux de capitalisation sont ainsi calculés de la manière suivante :

Taux de capitalisation =

$$\frac{[(\text{Taux de rendement du marché net} + \text{Prime de rendement}) / (1 - \text{Taux de charges})]}$$

#### 1. Taux de rendement du marché (net)

Ce taux est fixé sur la base des transactions d'achat récentes (derniers 12 mois) réalisées par la Fondation, et par d'autres investisseurs institutionnels sur chacune des régions géographiques données. Il s'agit des niveaux de rendement nets obtenus (localisation, dépenses d'investissement, taux de vacances). Ce taux est revu annuellement.

## 2. Prime de rendement

Une prime de rendement est ajoutée en fonction de :

1. l'état d'entretien

2. et du niveau de vacance.

Cette prime est fixée de la manière suivante :

	Catégorie normale	Catégorie « prime »
Entretien : Très bon ou Vacance : Nulle	0.00%	0.00%
Entretien : Bon ou Vacance : Basse	0.30%	0.25%
Entretien : Moyen ou Vacance : Moyenne	0.60%	0.50%
Entretien : Mauvais ou Vacance : Elevée	0.90%	0.75%

## 3. Taux de charges

Ce chiffre est déterminé par une analyse des charges effectives du portefeuille de la Fondation, en tant que moyenne des trois derniers exercices (N, N-1 et N-2) pour chaque zone géographique définie. Il s'agit des charges récurrentes et des charges d'entretien des comptes de gestion tenus par la Régie immobilière, à l'exclusion des travaux de rénovations importants. Ce taux est revu annuellement.

### *Cas particuliers*

Des cas particuliers existent pour les immeubles commerciaux dont le profil de rendement est différent des immeubles résidentiels car le risque y afférant est supérieur. Dès lors, il convient de séparer les bâtiments présentant cette typologie et de les traiter au cas par cas. Le taux de rendement du marché (net), la prime de rendement et le niveau de charge sont donc fixés individuellement pour chacun de ces immeubles. La marge de fluctuation reste identique ainsi que la méthode de calcul.

### *Validité*

La méthodologie ainsi que les critères fixés ci-dessus seront revus chaque 5 ans par le Conseil de fondation pour validation.

## ANNEXE 6 CRITÈRES GÉNÉRAUX ET SPÉCIFIQUES D'EXAMEN POUR DÉCISION D'ACQUISITION OU DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

Les critères sont les suivants :

### Critères généraux

1. Région géographique.
2. Macro-localisation : les caractéristiques de l'immeuble doivent être cohérentes avec son emplacement.
3. Qualité, état d'entretien en rapport avec le potentiel d'amélioration de l'état locatif ainsi que score énergétique.

### Critères spécifiques

1. Stratégie de la Fondation.
2. Situation et état du marché immobilier.
3. Micro-localisation de l'immeuble : nuisances, transports publics, évolution des caractéristiques du quartier.
4. Caractéristiques architecturales de l'immeuble.
5. Vétusté de l'immeuble : travaux à prévoir et coûts de remise en état.
6. Affectation des surfaces de l'immeuble.
7. Typologie : nombre de logements et nombre de pièces par logement, qualité de la distribution, habitabilité, grandeur des pièces et adéquation par rapport aux caractéristiques du marché immobilier.

8. Etat locatif : en comparant l'état locatif existant avec un état locatif théorique (avec les données Wüest & Partner par exemple), constatation d'une éventuelle réserve locative.

Existence éventuelle de surfaces vacantes dans l'immeuble et risque locatif futur.

9. Charges d'exploitation : en comparant les charges d'exploitation à différents benchmarks (ratio basé sur l'état locatif), identification d'une éventuelle optimisation future de ces charges.

10. Rendement :

L'objectif de rendement en Suisse et à l'étranger doit tenir compte de la situation économique générale, du niveau des taux d'intérêts à long terme, et de la situation spécifique du marché immobilier. Le taux de rendement net minimum, sans levier, est fixé d'une manière générale à 4%, quelle que soit la situation économique. Ce niveau permet de pérenniser à la fois la politique de distribution de la Fondation et le taux de conversion proposé aux affiliés.

Exceptionnellement, il peut être procédé à des acquisitions à des taux inférieurs à 4% si la situation exceptionnelle de l'immeuble, son importance stratégique ou son potentiel de développement le justifient.

Pour les objets acquis en viager, le taux de rendement locatif est remplacé par l'IRR attendu après la mise en valeur et la revente du bien.