



RÈGLEMENT DE PLACEMENT



© copré — Octobre 2018

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	3
I Objectifs et Principes généraux	3
II Directives de placement	3
III Organisation	4
3.1 Tâches du Conseil de fondation.....	4
3.2 Tâches de la Commission de placement.....	4
3.3 Tâches du président de la Commission de placement.....	5
3.4 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 Entrée en vigueur	6
ANNEXE 1. Stratégie de placement.....	7
ANNEXE 2. Extension des règles de placement (art. 50 al.4 OPP2).....	8
ANNEXE 3 Règles de constitution de la réserve de fluctuation de valeur	9
ANNEXE 4 Politique de gestion des actifs immobiliers	10
ANNEXE 4.1 Méthode d'évaluation des immeubles	12
ANNEXE 4.2 Critères généraux et spécifiques d'examen pour décision d'acquisition ou de vente de biens immobiliers.....	14

PREAMBULE

Conformément aux articles 65 et 71 de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), 48^e à 48ⁱ 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 la Collective de Prévoyance – 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 GENERAUX

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.

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 à l'article 53 al 1, lettre b de l'OPP2 sont considérées comme des placements alternatifs.

Les limites maximales par débiteur sont celles de l'art. 54 OPP2

Sur autorisation explicite de la Commission de placement, la banque dépositaire peut offrir en prêt les titres en dépôt (securities lending).

III ORGANISATION

3.1 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.

3.2 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 :

- Surveille la gestion courante des placements mobiliers et immobiliers, qui sont sous la responsabilité du CIO.
- 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
- Veille au respect de l'application du règlement de placement et des décisions du Conseil de fondation,
- 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,
- Décide de l'opportunité de prêts de titres (securities lending),
- La Commission de placement nomme elle-même son président, choisi parmi l'un de ses membres.

3.3. 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.

3.4. Tâches du CIO

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

IV EXERCICE DU DROIT DE VOTE ATTACHE AUX ACTIONS

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

- 4.1 Le droit de vote est exercé pour les actions de sociétés suisses détenues directement.
- 4.2 La Commission de placement décide du comportement de vote et exerce le droit de vote directement.
- 4.3 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.
- 4.4 Si la majorité des membres de la Commission de placement ne parvient pas à un accord une semaine avant l'assemblée générale de la société concernée, le Conseil d'administration décide.

V INTEGRITE ET LOYAUTE DES RESPONSABLES, AVANTAGES FINANCIERS ET CONFLITS D'INTERET

- 5.1. 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.
- 5.2. 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.

- 5.3. 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 valeur de plus de CHF 500 reçus au cours de l'année précédente. La Commission de placement statue sur l'admissibilité et l'affectation de tels cadeaux et avantages financiers.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement annule et remplace le règlement entré en vigueur le 6 mars 2017 (mise à jour annexe 2.1). Son entrée en vigueur est au 1^{er} octobre 2018.

Approuvé par le Conseil de fondation le.

Au nom du Conseil de Fondation

Le Président

Le Vice-Président

Carouge, le 3 octobre 2018

Annexes :	Acceptée le	Valable dès le
ANNEXE 1 Stratégie de placement, grille d'allocation d'actifs	31.05.2016	01.01.2016
ANNEXE 2. Stratégie de placement, extension des règles de placement	13.03.2015	01.01.2015
ANNEXE 3. Règles de constitution de la réserve de fluctuation de valeur	31.01.2014	01.01.2014
ANNEXE 4. Politique de gestion des actifs immobiliers	06.03.2017	01.01.2016
ANNEXE 4.1 Méthode d'évaluation des immeubles	11.12.2017	31.12.2017
ANNEXE 4.2 Critères généraux et spécifiques d'examen pour décision d'acquisition ou de vente de biens immobiliers	08.12.2016	01.01.2016

ANNEXE

1.

STRATEGIE DE PLACEMENT

GRILLE D'ALLOCATION DES ACTIFS (%)

Limites par classe d'actifs

	Stratégie	Marge de fluctuation minimale	Marge de fluctuation maximale
Liquidités (CC / CT / Pl. fid.)	2	0	40
Obligations en CHF (déb. CH et/ou étranger)	12	6.5	19
Obligations en monnaies étrangères	4	2	6
Total revenu fixe (ex liquidités)	16	8.5	25
Actions en CHF et fonds de placement en actions en CHF	16	7	20
Actions en monnaies étrangères et fonds de placement en actions en monnaies étrangères	16	7	20
Total action	32	14	40
Immobilier en Suisse ou actions de sociétés immobilières détenues en direct	30	17.5	49
Immobilier étranger	5	2.5	7
Total immobilier	35	20	55
Placements alternatifs / non-traditionnels	15	7.5	21

Limites globales maximales

Matières premières	5 %
Marchés émergents	15 %
Exposition totale en monnaies étrangères	30 %

Limites individuelles maximales

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

ANNEXE

2.

EXTENSION DES REGLES DE PLACEMENT (ART. 50 AL.4 OPP2)

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

REGLES DE CONSTITUTION DE LA RESERVE DE FLUCTUATION DE VALEUR

Selon la directive de l'article 48e OPP2, la Fondation définit le niveau cible de la réserve de fluctuation de valeur (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 les trois ans 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 de trois ans.

.

ANNEXE

4

POLITIQUE DE GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

En vertu notamment des articles 71 LPP, 49a OPP2 et 3 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 l'article 5.6, du règlement de placement, 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 5.7 du règlement de placement. 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 4.1.
- 2.4. Les critères généraux et spécifiques d'acquisition sont décrits dans l'annexe 4.2

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 4.2 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

Le mandataire fournira un plan d'investissement sur cinq ans du fait de la nature spécifique des projets potentiels.

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 par le mandataire à la Commission de placement au moins deux fois par année.

ANNEXE

4.1

METHODE D'ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Remplace la version du 06.03.2017

En vertu de l'art. 4 de la « Politique de gestion des actifs immobiliers », 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 dynamique correspondant à l'état locatif au 1^{er} janvier de l'année qui suit le bouclement (loyer théorique de janvier annualisé). La notion dynamique signifie que les hausses de loyer fixées au 1^{er} janvier sont prises en compte (revenus futurs espérés). Par contre, les notions d'encaissement et de locaux vacants ne sont pas prises en compte dans l'état locatif dynamique, ces deux risques étant intégrés dans le taux d'actualisation.

Au vu du nombre important d'immeubles constituant le portefeuille de la Fondation ainsi que sa diversification géographique, le taux d'actualisation de chaque bien est fixé en fonction de 3 facteurs qui sont reconnus par les évaluateurs agréés et les experts immobiliers comme étant des critères déterminants, à savoir :

1. **La localisation** : Trois régions majeures, soit l'arc lémanique, le reste de la Suisse romande et la Suisse alémanique.
2. **Le niveau d'entretien** : Quatre catégories : excellent, bon, moyen et mauvais (demandant de l'investissement structurel).
3. **Le taux de vacances** : Bas, moyen ou élevé

Taux d'actualisation

Les taux d'actualisation sont calculés de la manière suivante :

Taux d'actualisation = ((Taux de rendement du marché net + Prime de rendement)/(1-Taux de charges)) + Marge de fluctuation

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 pour des bâtiments de type prime (excellente localisation, peu de dépenses d'investissement, peu ou très faible taux de vacances). Ce taux est revu annuellement.

2. Prime de rendement

Une prime de rendement est ajoutée en fonction de l'état d'entretien et du niveau de vacances. Cette prime est fixée de la manière suivante :

PRIME DE RENDEMENT

Prime		0.00%
Entretien : Bon	☐ Vacances : Bas	0.15%
Entretien : Moyen	☐ Vacances : Moyen	0.30%
Entretien : Mauvais	☐ Vacances : Haute	0.45%

3. Niveau de charges

Ce chiffre est déterminé par une analyse des charges effectives du portefeuille de la Fondation, en tant que moyenne des deux derniers exercices 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.

4. Marge de fluctuation

Dans l'esprit d'une évaluation prudente des actifs immobiliers, une marge de fluctuation est ajoutée. Cette marge est fixée annuellement par la Commission de placement.

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 net 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

4.2

CRITERES GENERAUX ET SPECIFIQUES D'EXAMEN POUR DECISION D'ACQUISITION OU DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

Les critères à la date d'entrée en vigueur de cette annexe 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

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.

Version du 01.10.2018

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 justifie.

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