

## Rapport d'activité 2013



Immeubles chemin Ami-Argand 9-11 à Versoix – après travaux de rénovation  
Photo : Claudio Merlini



# Sommaire

## RAPPORT D'ACTIVITE

• Message du Comité de gestion.....	5
• Quelques chiffres clés au 31 décembre.....	8
• Quelques chiffres clés montrant l'impact du nouveau plan de prévoyance et des apports des employeurs sur les CPI.....	9
• Administration de la Caisse.....	10
• Gestion de la fortune.....	13
• Prévoyance professionnelle / activité assurance.....	24

## COMPTES 2013

• Bilan au 31 décembre.....	35
• Compte d'exploitation au 31 décembre.....	36

## ANNEXE AU BILAN 2013

1. Bases et organisation.....	40
2. Membres actifs et pensionnés.....	46
3. Nature de l'application du but.....	46
4. Principes d'évaluation et de présentation des comptes, permanence.....	47
5. Couverture des risques / règles techniques / degré de couverture.....	49
6. Explications relatives aux placements et au résultat net des placements.....	52
7. Explications relatives à d'autres postes du bilan et du compte d'exploitation.....	63
8. Demandes de l'autorité de surveillance.....	66
9. Autres informations relatives à la situation financière.....	66
10. Evénements postérieurs à la date du bilan.....	67
• Répartition actifs et passifs au 31 décembre 2013.....	68
• Répartition actifs et passifs au 1er janvier 2014 y compris apports des employeurs.....	69

## APPENDICES

Appendice 1 - répartition par gestionnaire des placements mobiliers.....	73
Appendice 2 - détail des immeubles en nom.....	75
Appendice 3 - revenus et rendements historiques des immeubles.....	79
Appendice 4 - exploitation des immeubles.....	81
Appendice 5 - liste des régies.....	85
Appendice 6 - secrétariat.....	87

## ATTESTATION DE L'EXPERT ET RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

• Attestation de l'expert en prévoyance professionnelle.....	90
• Rapport de l'organe de révision.....	92





## MESSAGE DU CONSEIL DE FONDATION DE CAP PREVOYANCE

---

Au 31 décembre 2013, la CAP<sup>1</sup> a clôturé ses comptes mais également son activité puisqu'elle est devenue une Fondation de droit public dénommée CAP Prévoyance. Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, tous ses actifs et passifs ont été transférés et répartis, proportionnellement à leurs engagements de prévoyance, entre ses deux caisses de pensions internes (ci-après CPI) soit, la CPI Ville de Genève & autres communes et la CPI SIG.

Les anciennes instances de la CAP ayant été dissoutes au 31 décembre 2013, c'est donc aujourd'hui le Conseil de Fondation de CAP Prévoyance qui a l'avantage de vous présenter les comptes 2013, transmis par la CAP « en héritage ».

Pour cet exercice particulier, fruit d'une transition majeure, le Conseil de Fondation a décidé de vous présenter non seulement le bilan et les comptes d'exploitation de clôture, arrêtés au 31 décembre 2013, mais également les bilans « d'entrée » de CAP Prévoyance pour les deux CPI.

Grâce à ces informations vous pourrez vous rendre compte de la situation financière induite par le passage à la Fondation de droit public. Les changements ont porté sur la structure juridique, le plan de prévoyance, les données techniques et les apports financiers des employeurs affiliés. Ainsi, pour l'ancienne CAP, 2013 a été une année particulièrement dense.

Le Conseil de Fondation tient ici à remercier chaleureusement toutes celles et tous ceux qui ont œuvré, sans compter, tout au long de l'année 2013 pour faire aboutir les changements, mettre en place les outils nécessaires à la gestion de la future structure de CAP Prévoyance, tout en assurant l'activité opérationnelle. Sans ce travail en amont, mené avec rigueur et célérité, la transition aurait été un exercice bien difficile à réussir.

Grâce à cette implication de chacune et de chacun, CAP Prévoyance a repris une institution, non seulement dotée des moyens pour poursuivre la gestion, mais également présentant de très bons résultats financiers.

Ainsi, les états financiers de l'année 2013 sont particulièrement satisfaisants avec une performance réjouissante de +9,91%. Ce très bon résultat est à souligner dans un contexte économique qui reste difficile, très fluctuant et peu prévisible.

---

<sup>1</sup> Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève et du personnel communal transféré dans l'administration cantonale

C'est donc une entité saine et ayant parfaitement rempli ses objectifs de gestion qui a été transférée à CAP Prévoyance. Le Conseil de Fondation entend bien poursuivre, avec la même diligence, le travail nécessaire à une bonne gouvernance et au maintien de l'équilibre financier permettant de remplir les objectifs de droit à la retraite fixés. Il s'engage à cette fin, conscient que l'environnement de la prévoyance professionnelle, sans cesse en mouvement, présente toujours de nouveaux défis.

AU NOM DU CONSEIL DE FONDATION



Sandrine SALERNO  
Présidente



Norma MAGRI  
Directrice

Genève, le 20 juin 2014

## Rapport d'activité 2013

## QUELQUES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2013

---

	2013	2012
Rendement global du patrimoine	9.91%	8.19%
Bilan	CHF 3'219 mios	CHF 2'810 mios
Capitaux de prévoyance et provisions techniques	CHF 3'671 mios	CHF 3'571 mios
Part de financement en répartition (20%)	CHF 734 mios	CHF 714 mios
Degré de couverture	82.11%	77.76%
Réserve de fluctuation de valeurs sur la base de l'objectif statutaire de 80%	CHF 77 mios	-
Cotisations et prestations d'entrée encaissées	CHF 165 mios	CHF 166 mios
Prestations et versements anticipés versés	CHF 201 mios	CHF 196 mios
Nombre d'assurés actifs	7'337	7'258
Nombre de bénéficiaires de pensions	4'528	4'407
Rapport assurés actifs / bénéficiaires de pensions	1.62	1.65

## QUELQUES CHIFFRES CLES MONTRANT L'IMPACT DU NOUVEAU PLAN DE PREVOYANCE ET DES APPORTS DES EMPLOYEURS SUR LES CPI

	CPI "Ville de Genève et autres communes"		CPI "SIG"	
	Avant changement plan et apports des employeurs	Après changement plan et apports des employeurs	Avant changement plan et apports des employeurs	Après changement plan et apports des employeurs
Apports des employeurs	CHF 170.6 mios		CHF 488.8 mios *	
Fortune en valeur nette	CHF 2'031.4 mios	CHF 2'202 mios	CHF 982.7 mios	CHF 1'471.5 mios
Part de la fortune en valeur nette	67.40%	59.94%	32.60%	40.06%
Capitaux de prévoyance et provisions techniques	CHF 2'474 mios	CHF 2'647.6 mios	CHF 1'196.9 mios	CHF 1'268.6 mios
Part des capitaux de prévoyance et provisions techniques	67.40%	67.61%	32.60%	32.39%
Degré de couverture	82.11%	83.17%	82.11%	116.00%
Nombre d'assurés actifs	5'649		1'688	
Nombre de bénéficiaires de pensions	3'238		1'290	
Rapport assurés actifs / bénéficiaires de pensions	1.74		1.31	

\* apport réalisé sous forme d'une dette d'assainissement sur 7 ans

## ADMINISTRATION

---

### Comité de pilotage stratégique

Constitué de membres du Comité de gestion de la CAP, et de manière paritaire, le Comité de pilotage stratégique s'est consacré aux travaux nécessaires au démarrage de la future Fondation. Sous ses auspices, quelques 16 thèmes de travail ont été instruits par le secrétariat, avec l'appui de mandataires spécialisés.

Ce travail a permis au Conseil de Fondation de pouvoir, le 5 décembre 2013, constituer les organes et valider formellement les documents nécessaires au démarrage de CAP Prévoyance, notamment les règlements de prévoyance, d'organisation et de placement propre à la nouvelle structure juridique.

### Création de CAP Prévoyance

La Fondation intercommunale de prévoyance de droit public à caractère collectif, « CAP Prévoyance », ainsi que ses deux caisses de prévoyance internes (ci-après CPI), ont été créées par loi cantonale du 28.06.2013.

L'ensemble des actifs et passifs de la CAP - Caisse d'assurance du personnel - ont ainsi pu être transférés au 01.01.2014 en faveur de CAP Prévoyance, par succession universelle.

Ce transfert a entraîné la sortie de l'ensemble des assurés et pensionnés de l'ancien plan de prévoyance et une réaffiliation dans le nouveau plan de prévoyance, sans changement aucun en ce qui concerne les pensionnés.

Les changements du plan de prévoyance ont fait l'objet de plusieurs séances d'information en 2013, ainsi que de l'envoi, en juin 2013, d'un courrier explicatif accompagné des fiches d'assurance comparatives, adressé à l'ensemble des assurés actifs.

### Membres élus et désignés pour siéger au sein de CAP Prévoyance

De septembre à décembre 2013 se sont déroulées les élections des représentants des assurés et les désignations des représentants des employeurs pour siéger au sein de CAP Prévoyance.

Ces représentants sont indiqués ci-après par ordre alphabétique et employeurs affiliés :

Ces Organes et représentants sont entrés en fonction au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ils sont constitués ainsi :

## Comité de gestion CPI « Ville de Genève et autres communes genevoises »

### Représentants des employeurs

M. Olivier-Georges BURRI  
Mme Dalcinda GARRIDO  
M. Philippe KREBS  
M. Jacques MORET  
M. Rémy PAGANI  
Mme Sandrine SALERNO

### Employeurs

Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
  
Autres communes genevoises  
Autres communes genevoises  
Autres communes genevoises

M. Marcel GOEHRING  
Mme Anne-Françoise MOREL  
M. Gilbert VONLANTHEN

### Représentants des assurés

Mme Gabrielle BARRIERA  
M. Marc DALPHIN  
Mme Maria-Belen GOMEZ  
M. Simon-Pierre KELLER  
M. Nicolas MORO  
M. Jean-Lou TABOURIN

### Employeurs

Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
  
Autres communes genevoises  
Autres communes genevoises  
Autres communes genevoises

M. Frank LAVANCHY  
Mme Christine LUZZATTO  
M. Patrick RUETTIMANN

### Représentant des retraités avec voix consultative

M. Raymond MARECHAL

## Comité de gestion CPI « SIG »

### Représentants de l'employeur

M. Alberto ALIPRANDI  
M. Robert MONIN  
M. Barthélémy ROCH  
M. Peter RUESCH

### Représentants des assurés

M. Pascal BOLAY  
M. Louis CARMINATI  
M. Patrick SCHAUB  
Mme Christine SENTI MARI SANTA CRUZ

### Représentant des retraités avec voix consultative

M. Daniel POSCIA

## Conseil de Fondation

### Représentants des employeurs

Mme	Dalcinda GARRIDO
M.	Philippe KREBS
M.	Rémy PAGANI
Mme	Sandrine SALERNO
M.	Marcel GOEHRING
M.	Gilbert VONLANTHEN
M.	Alberto ALIPRANDI
M.	Robert MONIN

### Employeurs

Ville de Genève	
Ville de Genève	
Ville de Genève	
Ville de Genève	
Autres communes genevoises	
Autres communes genevoises	
Services industriels de Genève	
Services industriels de Genève	

### Représentants des assurés

M.	Marc DALPHIN
Mme	Maria-Belen GOMEZ
M.	Simon-Pierre KELLER
M.	Nicolas MORO
M.	Louis CARMINATI
M.	Patrick SCHAUB
Mme	Christine LUZZATTO
M.	Patrick RUETTIMANN

### Employeurs

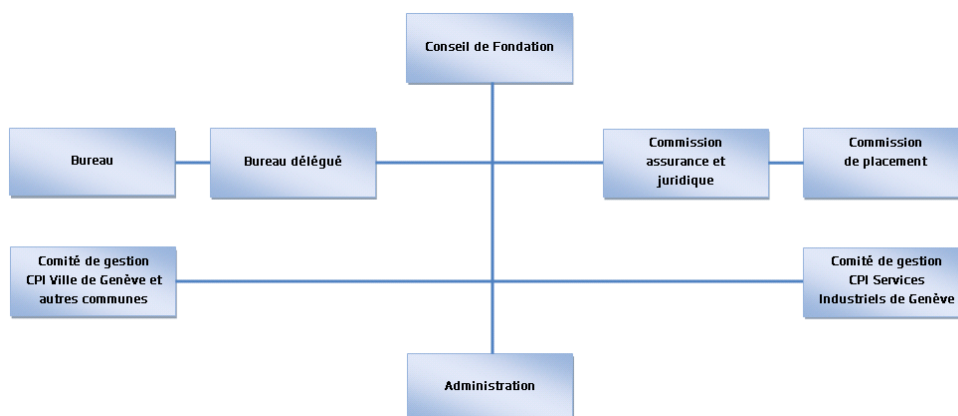
Ville de Genève	
Ville de Genève	
Ville de Genève	
Ville de Genève	
Services industriels de Genève	
Services industriels de Genève	
Autres communes genevoises	
Autres communes genevoises	

### Représentant des retraités avec voix consultative

M.	Daniel POSCIA
----	---------------

## Structure de CAP Prévoyance

En date du 5 décembre 2013, les organes de CAP Prévoyance ont été formellement constitués et ont adopté les actes nécessaires au démarrage de la nouvelle Fondation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014





## GESTION DE LA FORTUNE

---

### Evolution générale

L'année 2013 a été marquée par un retour de confiance des investisseurs et d'excellentes performances des marchés actions des pays développés.

En revanche, les marchés émergents ont terminé l'année en négatif, impactés notamment par les ralentissements économiques de la zone concernée, ainsi que par des flux financiers partant en faveur des pays développés, notamment les Etats-Unis.

Des anticipations de retour à des politiques monétaires moins accomodantes, notamment aux Etats-Unis, se sont également traduit par des tensions sur les taux longs. Dans cet environnement, les classes d'actifs ont connu des évolutions contrastées en 2013.

Alors que les actions suisses et des pays développés ont enregistré des hausses respectives de +24,6% et de +23,1%, les actions des pays émergents ont baissé de -5,4%.

Dans le même temps, les obligations en CHF ont connu une baisse de -2,9%, et les obligations en devises étrangères de -5,4%.

Au niveau de l'évolution des devises par rapport au franc suisse, l'année a été marquée par une hausse de +1,5% de l'Euro et de +1,0% pour la £, alors que les autres devises principales connaissaient des baisses de -2,8% pour le \$, et de -20,1% pour le Yen, suite aux interventions de la Bank of Japan (BOJ).

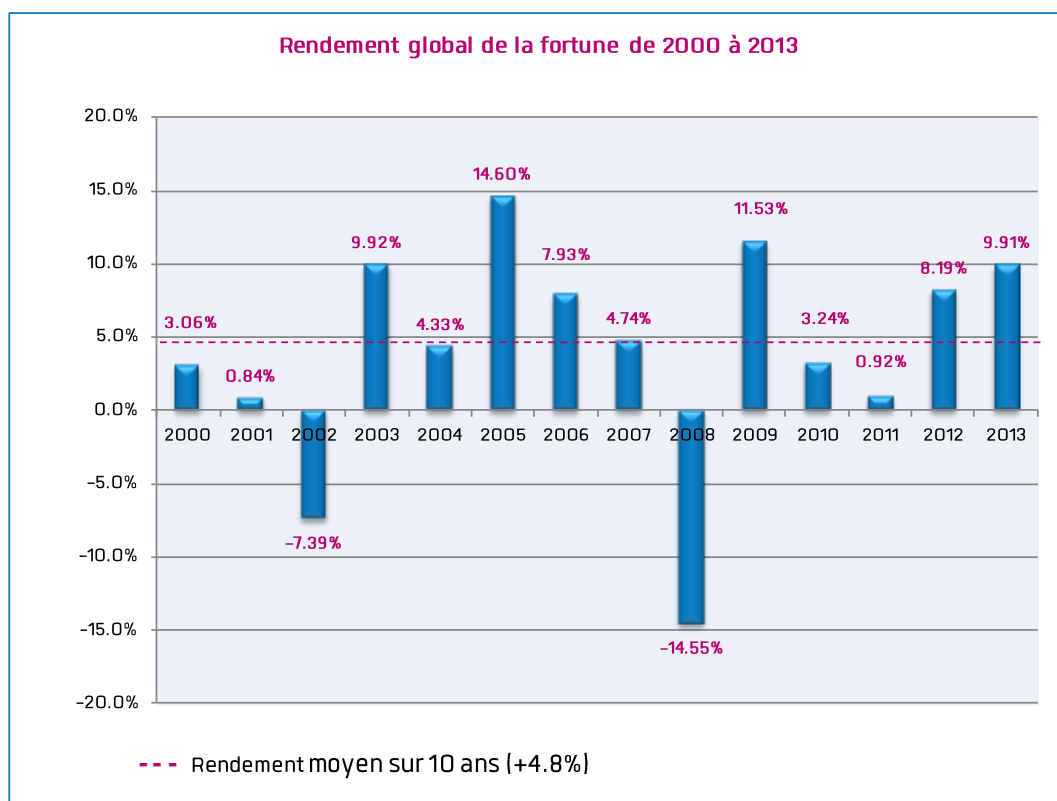
Enfin, l'immobilier géré en direct, en Suisse, a continué de bien se comporter, profitant toujours d'un taux maintenus à bas niveau.

### Rendement global

Le rendement global de la fortune en 2013 s'est élevé à **+9,91%**.

Cet excellent résultat est supérieur à l'indice de référence stratégique de la CAP (+9,25%), et à l'indice Pictet LPP40 (+7,8%).

Cette différence résulte du fait que l'allocation des actifs de la CAP était plus exposée aux marchés actions que l'indice de référence stratégique, et que les résultats des différentes classes d'actifs ont été supérieurs aux indices de référence respectifs.



Sur la période de 5 ans, le rendement annualisé obtenu par la CAP, de +6.8% par an, est légèrement inférieur à l'indice de référence stratégique, mais supérieur à la totalité des indices utilisés pour la comparaison.

Sur les 10 dernières années, le rendement de la CAP, de +4.8% par an, est supérieur à tous les indices de référence disponibles.

### Réserve de fluctuation de valeurs

Le rendement global a permis de compenser les dépenses de prévoyance et a été suffisant pour permettre de reconstituer la réserve de fluctuation de valeurs à hauteur de CHF 77.47 mios. Sa valeur cible, selon la méthode de calcul définie dans le règlement de placement, devrait cependant s'élever à CHF 527.48 mios.

La réserve de fluctuation de valeurs représente donc, au 31.12.2013, 2.57% de la valeur des actifs nets de la Caisse et 14.69% de la valeur cible, en conséquence, la capacité de risque de la Caisse se trouve toujours réduite.

### Révision de la stratégie et du règlement de placement

La mise en place de la nouvelle structure a nécessité la réalisation d'une étude stratégique.

Cette dernière a été confiée à un consultant spécialisé qui s'est appuyé sur les données et projections des engagements de prévoyance établis par l'expert en prévoyance de la CAP et sur les classes d'actifs, ainsi que les hypothèses de risques et de rendements analysées et discutées au sein du Comité de pilotage stratégique.

Sur ces bases, le consultant a proposé deux stratégies de placement, une pour chaque caisse de pension interne prévue dans CAP Prévoyance. Ces propositions ont été validées par le Conseil de Fondation le 5 décembre 2013.

Ces nouvelles stratégies de placement, mises en œuvre à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014, sont décrites en annexe du règlement de placement qui a été adopté par le Conseil de Fondation le 5 décembre 2013. Ce règlement définit les principes d'investissements en matière de gestion mobilière et immobilière, ses annexes reprennent notamment la charte pour l'investissement responsable ainsi que les dispositions en matière d'exercice des droits d'actionnaire, déjà appliquées par la CAP depuis plusieurs années.

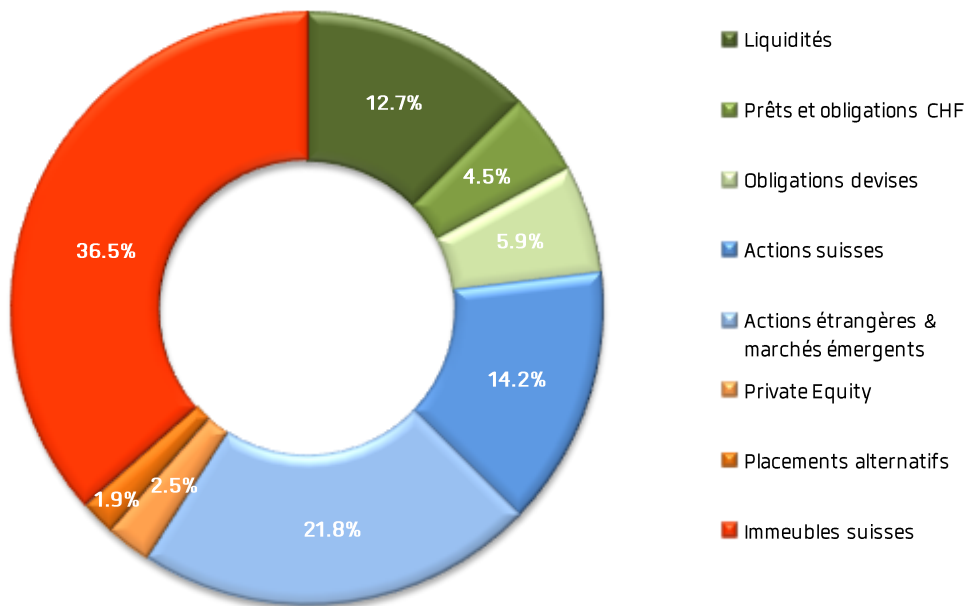
### **Allocation des actifs**

A fin 2013, toutes les classes d'actifs se situaient dans les limites définies par la stratégie de placement, les liquidités et les immeubles dépassant toujours la position neutre de la stratégie. La proportion des liquidités a été augmentée par la liquidation des placements en hedge funds et en matières premières décidée en 2013 dans le cadre de l'application de la Charte d'investissement responsable (voir page 19).

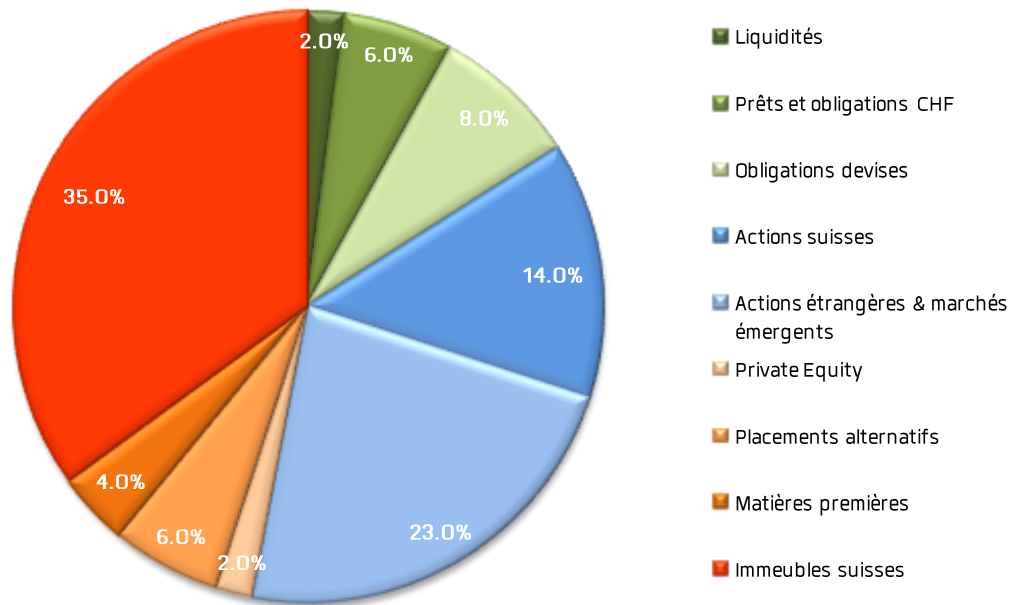
L'allocation des actifs de la Caisse est restée à un niveau relativement neutre, avec une proportion d'actifs risqués (actions suisses, private equity) légèrement supérieure à l'objectif stratégique.

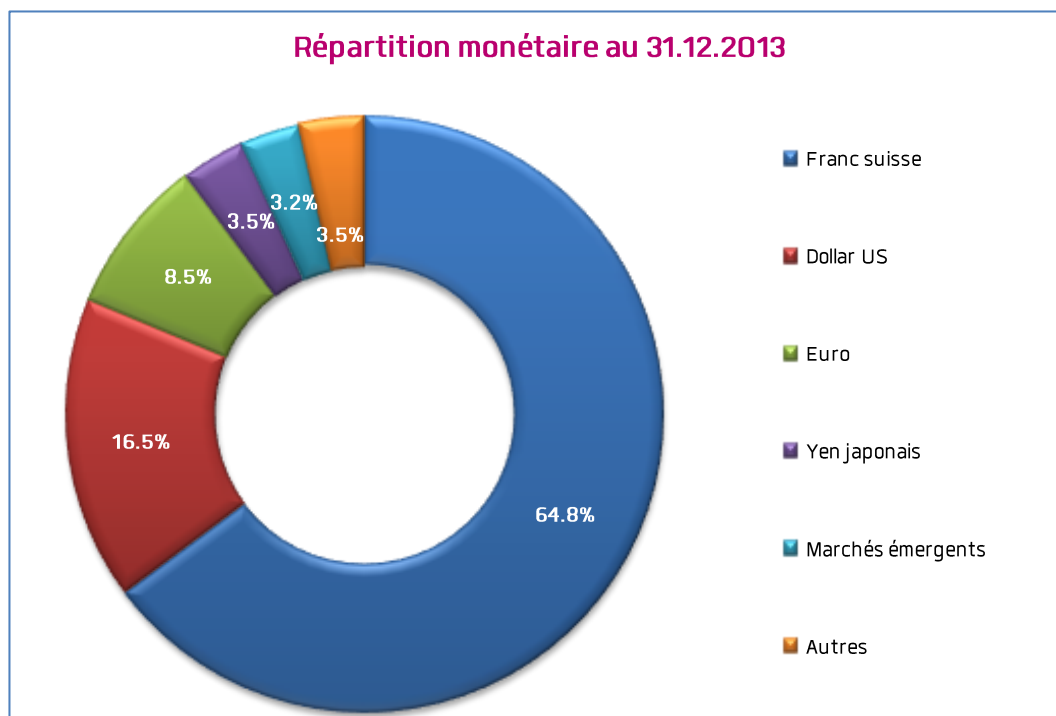
En effet, à la suite de l'importante hausse des marchés actions, la part des actions suisses et des actions étrangères s'est rapprochée progressivement des points neutres de la stratégie de placement, et l'a même dépassé pour les actions suisses.

### Répartition de la fortune au 31.12.2013



### Stratégie de placement 2013





## Gestion mobilière

### Performance

Au 31.12.2013, la performance du portefeuille des valeurs mobilières s'élève à **+12.84%**, ce qui représente une des meilleures années enregistrées par la CAP. Elle est calculée en tenant compte de l'écart en pourcent entre la valeur boursière du portefeuille au 31.12.2012 et au 31.12.2013, des nouveaux investissements effectués, toutes valeurs et tous gestionnaires confondus.

### Obligations

Les obligations en francs suisses ont obtenu une performance négative, dans un contexte de hausse de taux avec un résultat de -1,64%. Les obligations en devises ont également souffert des hausses de taux, et la performance obtenue est de -2,58%.

Globalement, les résultats obligataires de la CAP ont cependant été supérieurs aux indices de référence.

### Actions

Les actions ont continué sur la lancée de 2012 avec une performance de +25,65% pour les actions suisses, et de +19,85% pour les actions étrangères.

Ces résultats sont supérieurs aux indices, grâce aux bons résultats obtenus globalement par les gérants actifs, qui ont fait mieux que les indices de référence.

## Placements non traditionnels

Les placements non traditionnels ont également obtenu une performance positive de +4,07%, en grande partie alimentée par le bon comportement d'un fonds d'allocations dynamiques, en hausse de +9,5%, et des placements non cotés (private equity) en hausse de +7,3%.

La gestion alternative (hedge funds) a connu des résultats mitigés, alors que les investissements en matières premières ont « déçu ». Cependant, les portefeuilles ont été liquidés dans la deuxième partie de l'année, sous réserve de positions résiduelles et marginales, illiquides ou en cours de vente.

## Devises

La gestion active des devises, menée par les mandataires spécifiques, a été positive en 2013. Les programmes en place ont permis de participer aux phases de hausse des devises par rapport au franc suisse, et ont été en mesure de limiter les pertes lors des phases de repli des devises sous-jacentes.

### *Mise en place d'un fonds institutionnel « Capacity »*

La nouvelle structure nécessitant la mise en œuvre de 2 stratégies de placement, une pour chaque CPI, afin d'assurer une gestion commune des placements, il a été décidé :

- la constitution d'un fonds institutionnel commun, dédié à CAP Prévoyance, subdivisé en compartiments pour répondre aux allocations stratégiques des CPI ;
- la gestion du fonds sera suivie par l'administration dans le cadre fixé, et contrôlée par le Conseil de Fondation

De cette façon, les deux CPI pourront investir dans des parts de compartiments en fonction de leurs propres allocations stratégiques.

Le contrat de fonds réglemant le fonctionnement, en particulier en matière de politique de placement, restriction d'investissement, évaluation des placements a été approuvé par la FINMA en septembre 2013.

Le fonds institutionnel ainsi constitué a été nommé « Capacity ».

Son lancement a eu lieu fin octobre et les portefeuilles concernés ont été intégrés, dans les compartiments respectifs. Ainsi, plus de 95% des valeurs mobilières de la Caisse sont désormais intégrés dans le fonds institutionnel Capacity.

Seuls les portefeuilles en fonds hypothécaires, en private equity et en positions résiduelles de hedge funds n'ont pas été inclus et seront gérés séparément.

## *Fondation Hypotheka*

La CAP collabore depuis une dizaine d'année avec la Fondation Hypotheka pour des placements hypothécaires liés à des immeubles situés en Suisse.

La Fondation Hypotheka, avec laquelle collabore près de 100 caisses de pension réparties dans toute la Suisse, gère pour plus d'un milliard de francs de placements hypothécaires. La Fondation a délégué toutes les activités opérationnelles à une société privée, la société Hypotheka SA.

En novembre 2013, la CAP a été informée que des malversations avaient été constatées au sein de la société en charge de gérer les prêts pour la Fondation Hypotheka. La presse s'est fait l'écho de cette affaire. De fait, il ressort que des prêts ont fait l'objet d'une surévaluation artificielle de la valeur des immeubles permettant ainsi l'octroi d'un sur-financement indu. Le Conseil de Fondation de Hypotheka a immédiatement pris des mesures pour faire auditer les dossiers et a engagé des procédures judiciaires à l'encontre des dirigeants de la SA et d'autres tiers concernés.

A la fin de l'année 2013, l'Autorité de surveillance du canton de Genève (ASFIP), a procédé à la nomination de commissaires chargés de reprendre la gestion formelle de la Fondation, et les pouvoirs du conseil de Fondation de Hypotheka ont été révoqués.

La CAP a octroyé 14 prêts encore en cours à fin 2013, pour un solde de crédit de CHF 12'130'000.--. Jusqu'à la fin du mois d'octobre 2013, tous les paiements d'intérêts dus, les remboursements ainsi que les amortissements ont été effectués dans les délais, et tous les rapports d'activité transmis par la Fondation faisaient état d'une situation saine et sans contentieux. Par contre, suite aux procédures engagées, le paiement d'intérêts dus au 30 novembre 2013 n'a été que partiel.

D'entente avec l'organe de révision, eu égard aux risques d'évaluation et faute de connaître au jour de la clôture la portée exacte des malversations découvertes, le Conseil de Fondation a décidé de corriger la valeur à l'actif du bilan de 20% du solde des prêts résiduels, soit une moins-value de CHF 2'426'000.--.

Par ailleurs, sur la base des éléments portés à sa connaissance, il a été décidé de se porter partie civile dans la procédure pénale, comme d'autres institutions de prévoyance, afin de préserver les intérêts de la CAP.

## **Investissement responsable**

### *Charte d'investissement responsable*

La Charte d'investissement responsable fait partie intégrante du règlement de placement approuvé par le Comité de gestion le 28 janvier 2011.

En complément à la Charte, il a été décidé en 2013 de ne plus investir dans le domaine des matières premières et des fonds de hedge funds, qui ont été définitivement mis en vente au cours de l'année 2013.

A fin 2013, plus de 95% des actifs de la CAP étaient gérés en phase avec les principes de la Charte.

### *Exercice des droits de vote de l'actionnaire*

Depuis plus de dix ans, grâce notamment au partenariat avec la Fondation Ethos et à son réseau international, la CAP exerce ses droits de vote d'actionnaire. En 2013, ils ont été effectués de la manière suivante :

#### **Actions suisses :**

- 103 assemblées générales ordinaires ou extraordinaires ;
- 1'056 résolutions soumises au vote.

#### **Actions étrangères :**

- 308 assemblées générales ordinaires ou extraordinaires ;
- 4'573 résolutions soumises au vote.

Les droits de vote ont été exercés en suivant les directives de la Fondation Ethos. A noter que la moitié de l'activité d'exercice des droits de vote concernent des sociétés suisses ou européennes.

### *Engagement actif*

En complément de l'exercice des droits de vote, la CAP a poursuivi sa participation à l'« Ethos Engagement Pool » qui regroupe plus de 90 caisses de pensions suisses. L'« Ethos Engagement Pool » permet de participer de manière active, conjointement avec d'autres investisseurs institutionnels, au développement du tissu économique suisse par le biais d'un dialogue avec les instances dirigeantes des sociétés cotées. Efficace, ce processus profite à toutes les parties prenantes de l'entreprise.

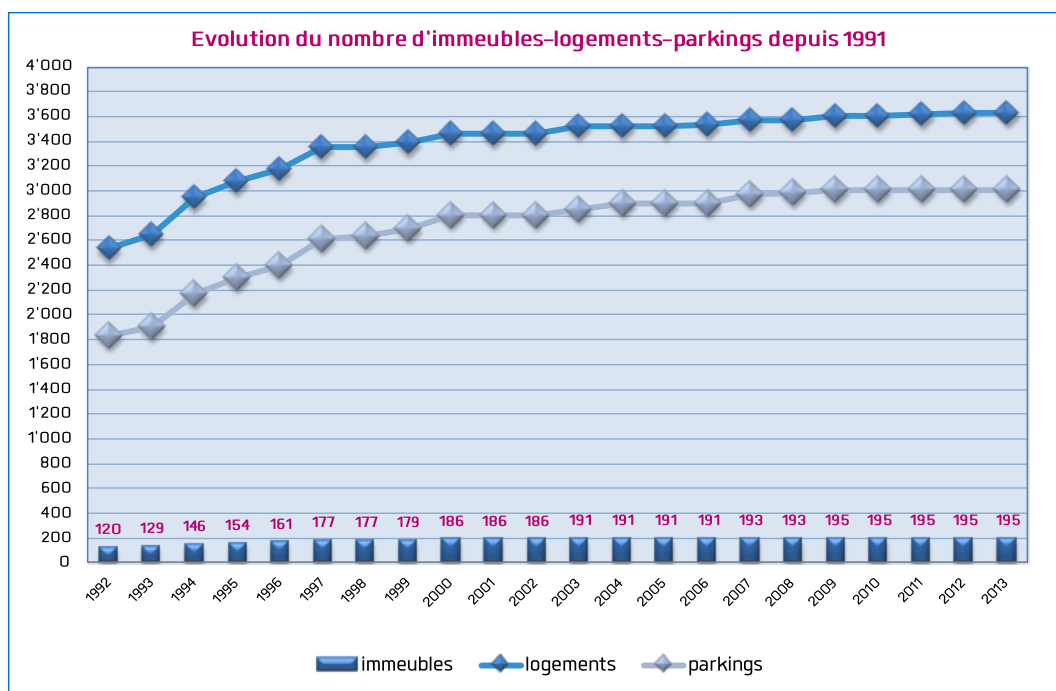
Les thèmes abordés en 2013 ont à nouveau principalement concerné la gouvernance des entreprises, la transparence des rémunérations des instances dirigeantes, la responsabilité environnementale et sociale, et la chaîne des fournisseurs des sociétés industrielles.

### **Gestion immobilière**

#### *Parc immobilier au 31.12.2013*

3'629	appartements
13'105 m2	d'arcades
16'360 m2	de bureaux – locaux artisanaux
8'039 m2	de dépôts
3'011	places de parking et garages





### Revenu d'exploitation des immeubles

#### Recettes

• Loyers encaissés	CHF	74'136'218,20
• Subventions reçues	CHF	1'043'650,70
• Variation de l'ajustement de valeur sur loyers à encaisser (en positif)	CHF	4'769,27
	<b>CHF</b>	<b>75'184'638,17</b>

#### Charges

• Intérêts hypothécaires	CHF	522'500,00
• Charges d'exploitation courantes et entretien	CHF	22'026'460,66
	<b>CHF</b>	<b>22'548'960,66</b>

**Revenu net** **CHF 52'635'677,51**

### Rendement des immeubles

Le revenu d'exploitation net - avant coût des réparations prélevé sur le compte « gros travaux » -, rapporté à la valeur historique des immeubles, et déduction faite des dettes hypothécaires, représente un taux de rendement de 5.88% et, calculé sur la valeur économique figurant au bilan, de **4.40%**.

### *Acquisitions et constructions*

Au cours de l'année 2013, une seule proposition d'acquisition est parvenue à la CAP. Elle n'a pas été retenue en raison du faible rendement et des travaux de rénovation importants à entreprendre.

#### **Projet de construction rue Camille-Martin 2A-2B**

Le projet consiste en la réalisation de deux immeubles de trois étages sur rez, comprenant la création de 22 logements pour un total de 80 pièces.

Le recours formé en 2012 contre l'autorisation de construire a été rejeté par le Tribunal Administratif mi-2013. Dès lors il a été décidé de procéder à la réalisation des immeubles, pour un coût budgété de CHF 8,17 millions. Les travaux débuteront début juillet 2014 pour une durée de 24 mois.

### *Rénovation et surélévation des immeubles*

Le coût global de l'ensemble des travaux de rénovation-surélévation s'est élevé en 2013 à CHF 3.98 millions. Il s'est notamment réparti sur les opérations suivantes :

#### **Chemin Ami Argand 9-11**

Les travaux ont porté sur la réfection et l'isolation des façades, le remplacement de la production de chaleur, avec l'ajout de panneaux solaires, et la mise en place d'une toiture végétalisée pour la rétention des eaux de pluie. Ils se sont terminés pour la partie des logements en septembre 2013.

Le locataire des surfaces commerciales du rez-de-chaussée ayant donné son congé pour fin janvier 2014, il a été décidé de procéder à la réfection des façades de ces locaux, ainsi que des étanchéités extérieures sur la dalle de parking. Sur la partie commerciale, les travaux s'achèveront mi-2014.

#### **Avenue des Communes-Réunies 64-66-68-72-74**

Les travaux consistent en la rénovation et l'amélioration thermique des façades de ces cinq immeubles. Les études ont été faites en concertation avec la Fondation Communale Immobilière de Lancy pour le Logement (FCIL) qui possède trois immeubles, et la réalisation sera également menée de concert.

L'autorisation de construire a été obtenue fin 2013. Le coût des travaux est budgété à CHF 11,45 millions.

Le chantier sera réalisé en deux étapes, la première avec les immeubles 72 et 74 débutera en avril 2014, la seconde avec les immeubles 64, 66 et 68 à fin septembre 2014. Les travaux devraient s'achever mi-2015.

## Etudes en cours

### Chemin Frank-Thomas 20-22 / avenue de Rosemont 1-3-3A

Un changement de zone permettant une densification appropriée du secteur a été initié par le Canton. Il comprend les parcelles sur lesquelles se situent les immeubles de la CAP. A l'initiative de la Ville de Genève, un projet de plan localisé de quartier (PLQ) est en cours d'élaboration.

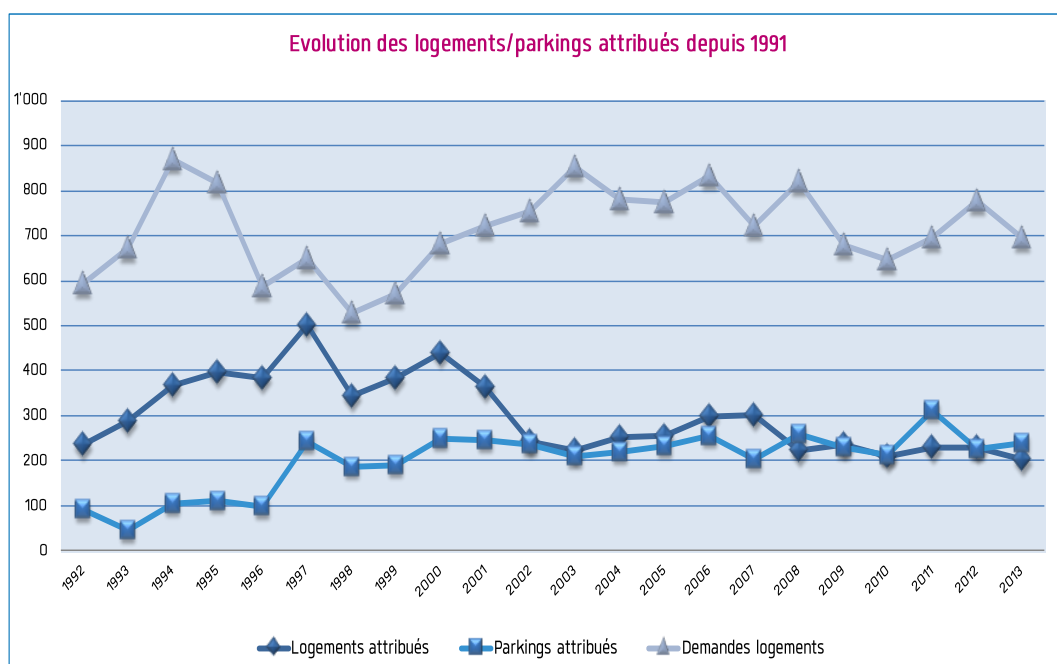
Ce projet prévoit la réalisation sur la parcelle de la CAP d'un nouvel immeuble offrant 79 logements, dont 30% de subventionnés, impliquant la démolition de l'existant.

## Entretien des logements

345 logements ont nécessité une intervention, dont 150 consécutives à des sinistres, pour un coût global de CHF 3,61 millions, montant auquel il convient de déduire CHF 399'070,20 pris en charge par les assurances.

## Evolution des locations

696 demandes de location d'appartement ont été enregistrées en 2013 ; 202 appartements ainsi que 240 places de parking ou garages ont été attribués.



## Manque à gagner sur état locatif

Le nombre d'appartements vacants s'est maintenu à un faible niveau. Le manque à gagner qui en résulte s'élève à CHF 307'682.--, soit 0.53% de l'état locatif relatif aux logements (2012 = 0.22%). Pour mémoire, le maximum atteint a été de 1.02%, soit CHF 458'676.-- en 1999.

La relocation de plusieurs logements du secteur subventionné a posé problème. Ainsi, la perte locative liée à la vacance de 11 logements HLM s'élève à CHF 207'689.--, représentant près de 68% du manque à gagner total.

En ce qui concerne les locaux commerciaux, le manque à gagner s'établit à CHF 371'242.--, soit 3.48% de l'état locatif commercial, alors qu'il était de 4.74% en 2012.

A relever que le 81% des pertes locatives 2013 est imputable aux surfaces commerciales disponibles dans les immeubles sis 93, rue de Lyon et 111, rue de Lyon, confirmant que toute période de vacance dans ces bâtiments a une incidence immédiate et conséquente en matière de manque à gagner pour la CAP.

Ainsi, l'amélioration de la situation dépend principalement de la relocation des surfaces vacantes dans le complexe administratif et artisanal Charmilles, puis de la stabilité de l'ensemble des locataires de ces bâtiments.

## PREVOYANCE PROFESSIONNELLE / ACTIVITE ASSURANCE

---

### Changement des bases techniques et du taux d'intérêt technique

Les capitaux de prévoyance sont déterminés à partir d'un ensemble de tables démographiques (probabilités de décès, de devenir invalide, etc....) et d'un taux d'intérêt technique (taux d'escompte).

Comme annoncé dans le précédent rapport d'activité, il a été procédé, au 01.01.2014, au changement des bases techniques au profit des « VZ 2010, projetées 2012 » reposant sur des données démographiques fournies par 21 caisses d'employeurs de droit public.

Parallèlement à ce changement, le taux d'intérêt technique déterminant pour les capitaux de prévoyance des pensionnés a été abaissé de 4% à 3.5%, conformément aux recommandations de l'expert en prévoyance professionnelle.

Pour les capitaux de prévoyance des assurés actifs, une provision pour taux d'intérêt technique différencié a été constituée. Elle correspond à la différence entre les capitaux de prévoyance des assurés actifs déterminés avec un taux d'intérêt technique de 3.5% et les mêmes capitaux de prévoyance déterminés avec un taux d'intérêt technique de 4%.

Enfin, la provision pour risque de pertes techniques, constituée l'année passée afin de pallier aux risques de pertes techniques qu'aurait induit la sortie d'un employeur en 2013, a été dissoute au 31.12.2013, conformément à son but.

## Transfert et nouveau plan de prévoyance

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'ensemble des assurés actifs et pensionnés a été transféré auprès de CAP Prévoyance, et en son sein, dans les deux CPI constituées, respectivement pour la Ville de Genève et les autres communes genevoises, et pour SIG. Le nouveau plan de prévoyance, identique pour les deux CPI, est entré en vigueur. Parallèlement, la fortune a également été transférée et répartie entre les CPI, au prorata des engagements de prévoyance à laquelle se sont ajoutés les apports de chaque employeur. Vous trouverez, au point 10.a de l'annexe au bilan, les bilans d'ouverture des CPI.

## Adaptation des pensions à l'évolution des prix

En application de la législation fédérale, le Comité de gestion a l'obligation de se prononcer, chaque année, sur l'adaptation des pensions à l'évolution des prix, en fonction des possibilités financières de la CAP. L'article 61 des statuts en vigueur jusqu'au 31.12.2013 définit les éléments qui doivent notamment être pris en compte pour cette décision.

Dans sa séance du 5 décembre 2013, le Comité de gestion a donc examiné ces éléments. Il a relevé que l'évolution de l'indice genevois des prix à la consommation de novembre 2012 à novembre 2013 était nulle. En conséquence, le Comité de gestion a constaté qu'aucune indexation n'était possible en 2014. Cette décision a été communiquée aux pensionnés.

## Situation actuarielle/bilan technique

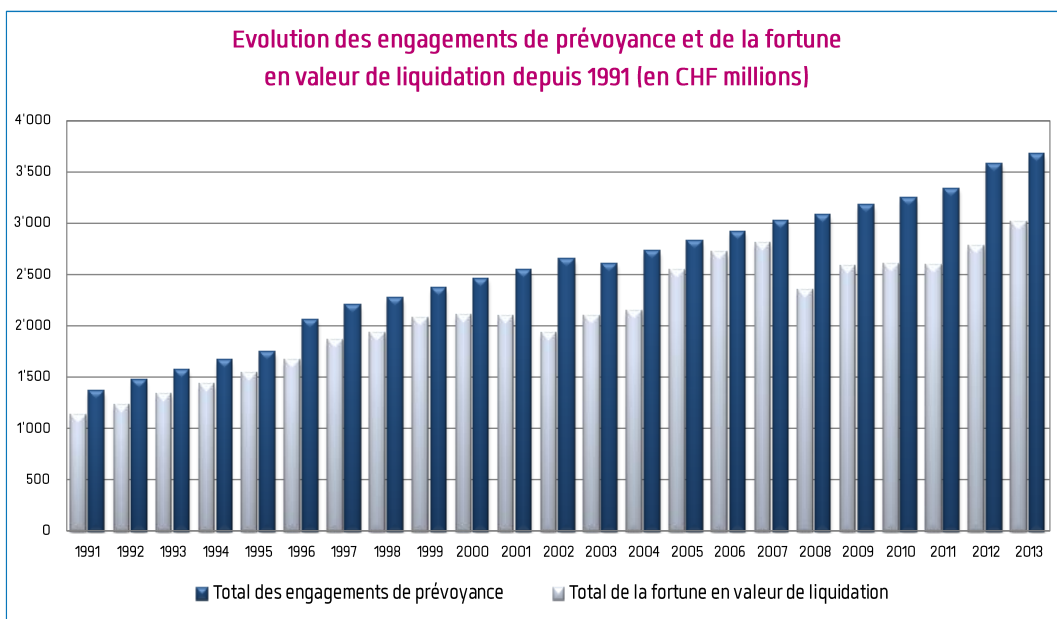
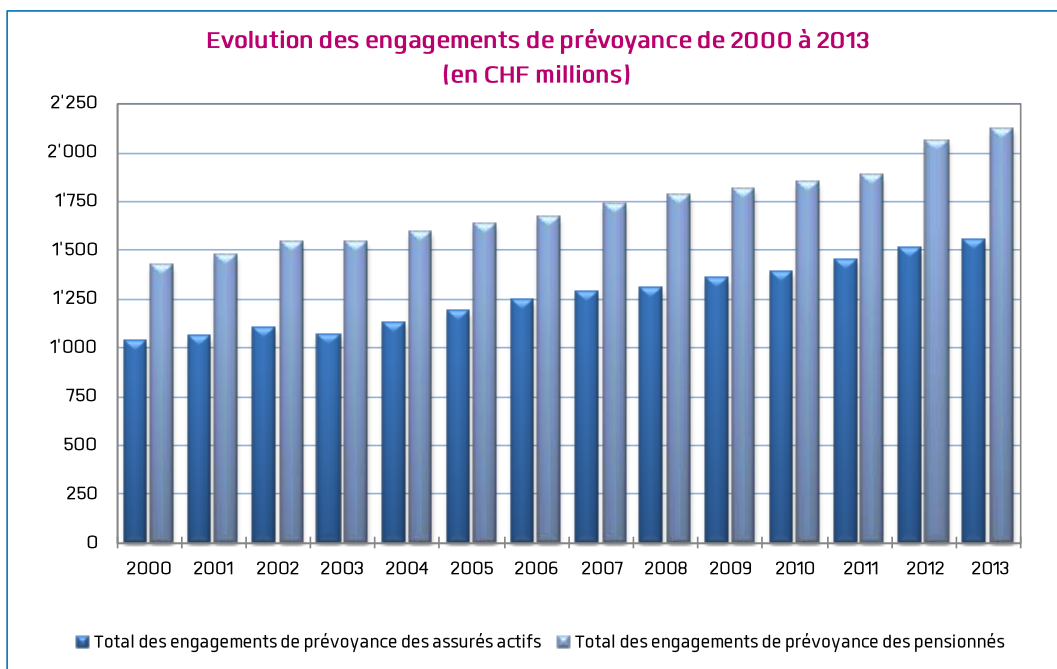
Au 31.12.2013, la situation actuarielle, a été déterminée selon les bases techniques VZ 2000 au taux technique de 4%.

Une provision pour adaptation des bases techniques, destinée notamment à prendre en compte l'accroissement de l'espérance de vie, est augmentée chaque année de 0.2% des prestations de libre passage nettes des assurés actifs, et de 0.5% des valeurs actuelles des rentes en cours.

Les changements actuariels, bases techniques et taux techniques, impliquant la dissolution des provisions, ont été effectués le 1<sup>er</sup> janvier 2014 après la reprise des actifs et des passifs par CAP Prévoyance, le changement du plan de prévoyance et la répartition des assurés et des pensionnés dans les CPI.

Au 31.12.2013, la situation actuarielle de la CAP se présentait comme suit :

Engagements		2013
Capitaux de prévoyance et provisions techniques des assurés actifs	CHF	1'548'582'838.30
Capitaux de prévoyance et provisions techniques des pensionnés	+ CHF	2'122'306'299.65
<b>Total des engagements de prévoyance</b>	<b>= CHF</b>	<b>3'670'889'137.95</b>



## Fortune de prévoyance au 31.12.2013

Fortune de prévoyance en valeur de liquidation (art. 44 OPP2)		
Total de l'actif	CHF	3'048'839'861.47
Dettes	- CHF	33'344'455.17
Compte de régularisation passif	- CHF	1'313'551.80
Provisions non techniques	- CHF	-
<b>Total de la fortune en valeur de liquidation</b>	<b>= CHF</b>	<b>3'014'181'854.50</b>

La fortune de prévoyance en valeur de liquidation, avant changement des bases techniques et modification du plan de prévoyance, a augmenté de 8.55%, contre 2.80% pour le total des engagements.

## Degrés de couverture

Selon les statuts en vigueur jusqu'au 31.12.2013, l'équilibre financier est réalisé lorsque la fortune couvre, sur la base d'un budget portant sur une période de 12 ans et établi au moins tous les 4 ans, 80% des engagements de prévoyance, avec un écart admis de 5%.

Dès lors que la CAP appliquait, jusqu'au 31.12.2013, un système exclusivement en capitalisation partielle, un degré de couverture **en valeur de continuation** - c'est-à-dire avec réserve de fluctuation de valeurs - a été calculé.

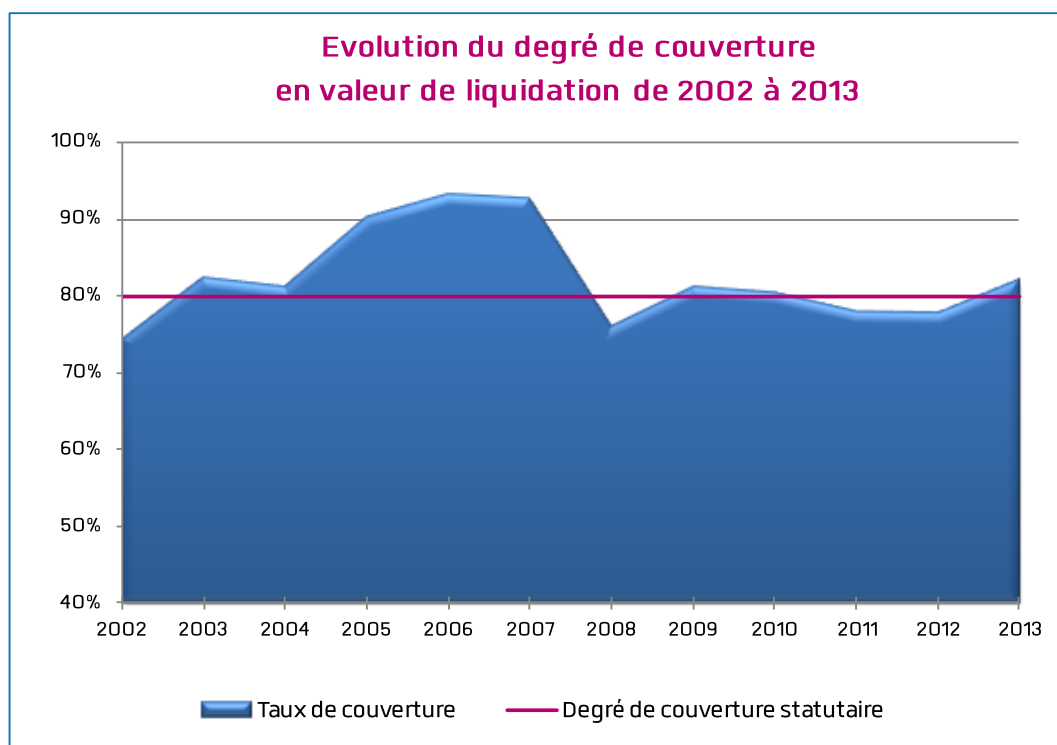
A fin 2013, l'augmentation de la fortune de prévoyance en valeur de liquidation, supérieure à celle des engagements de prévoyance, a permis de constituer une réserve de fluctuations de valeurs de l'ordre de CHF 77.4 mios

Le degré de couverture **en valeur de continuation** s'établit comme suit :

Fortune (continuation)	=	CHF	2'936'711'310.36	=	<b>80.00%</b>
Total des engagements		CHF	3'670'889'137.95		

Le degré de couverture **en valeur de liquidation** selon l'article 44 OPP2 correspond au rapport entre la fortune de prévoyance, sans réserve de fluctuation de valeurs, et le total des engagements. Il s'établit comme suit :

Fortune (liquidation)	=	CHF	3'014'181'854.50	=	<b>82.11%</b>
Total des engagements		CHF	3'670'889'137.95		



Ce graphique montre, sur les 12 dernières années, les variations du degré de couverture résultant d'un marché financier fluctuant et de l'augmentation constante des engagements.

Le contrôle des engagements actuariels, effectué par l'expert en prévoyance professionnelle, confirme l'exactitude de la situation présentée ci-avant.

### Encouragement à la propriété du logement

Le nombre des retraits a diminué de 1%, en comparaison à 2012. Ainsi, 86 personnes (âge moyen de 40 ans et 9 mois) ont prélevé en moyenne CHF 100'362.--, soit un total d'environ CHF 8.6 mios.

Sur les 86 prélèvements effectués, 33% concernent des logements en Suisse et 67% en France.

Entre 1995 et 2013, 1'537 personnes - soit près de 21% des assurés actifs présents au 31.12.2013 - ont prélevé un montant total d'environ CHF 152.7 mios.

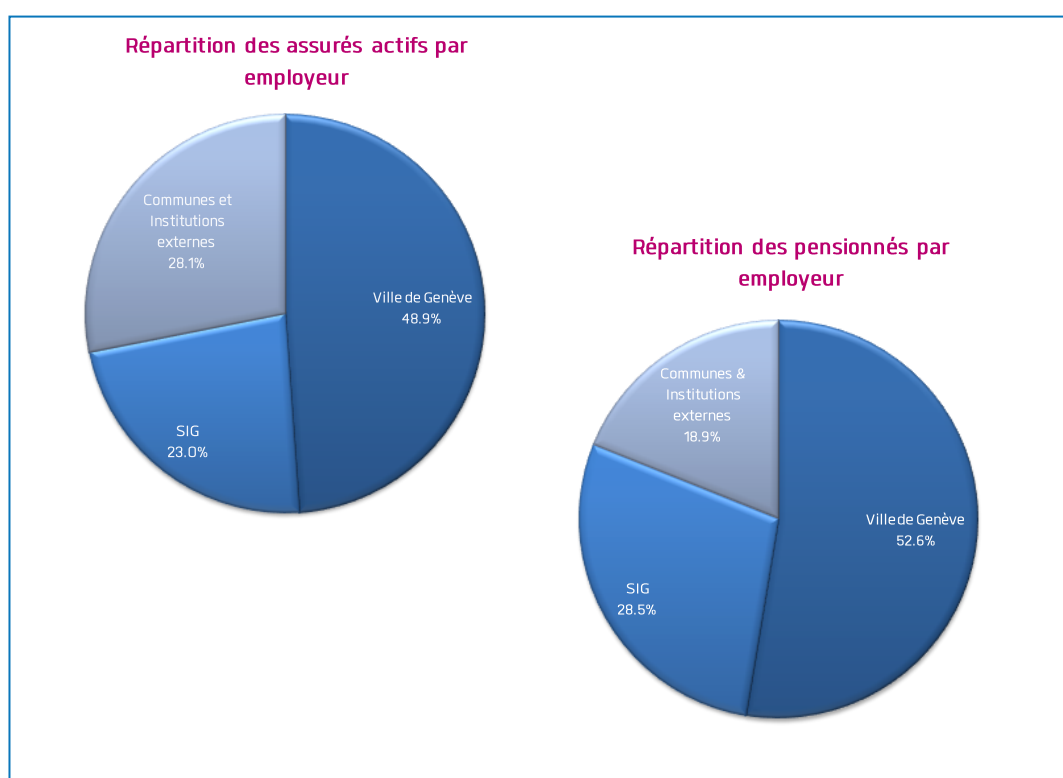
### Effectif et mouvements enregistrés par la Caisse

A fin 2013, la Caisse comptait 47 employeurs, 7'337 assurés actifs (64% d'hommes et 36% de femmes), soit une hausse de 1.1%, et 4'528 pensionnés (60% d'hommes et 40% de femmes), soit une augmentation du nombre de pensions servies de 2.75%.



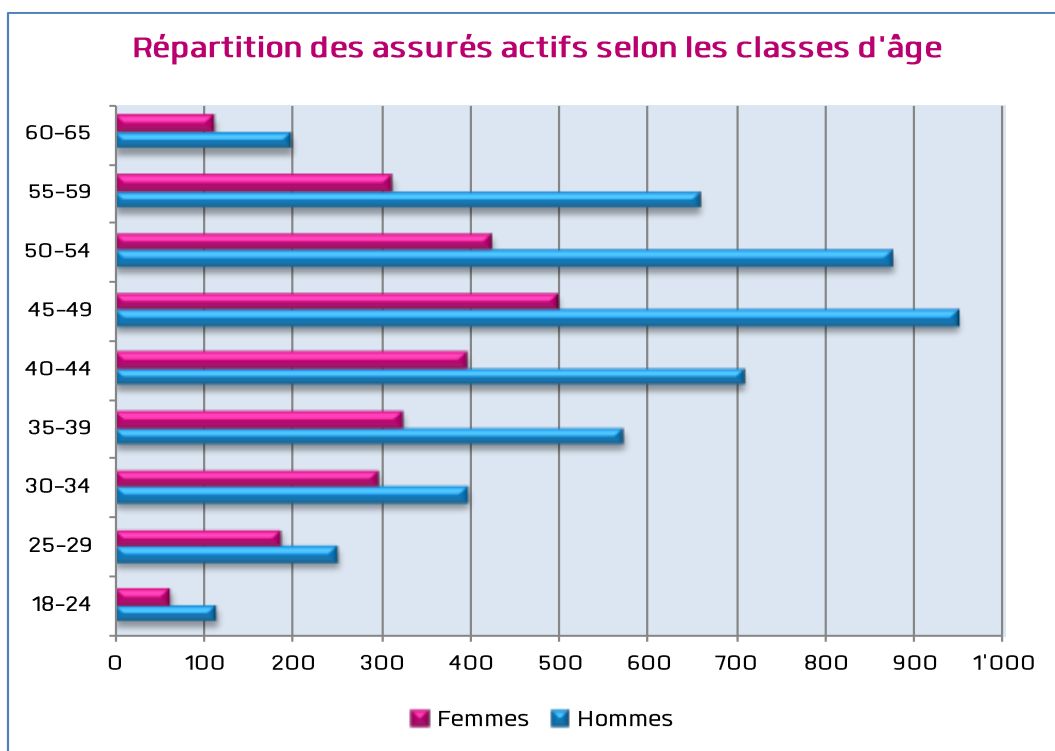
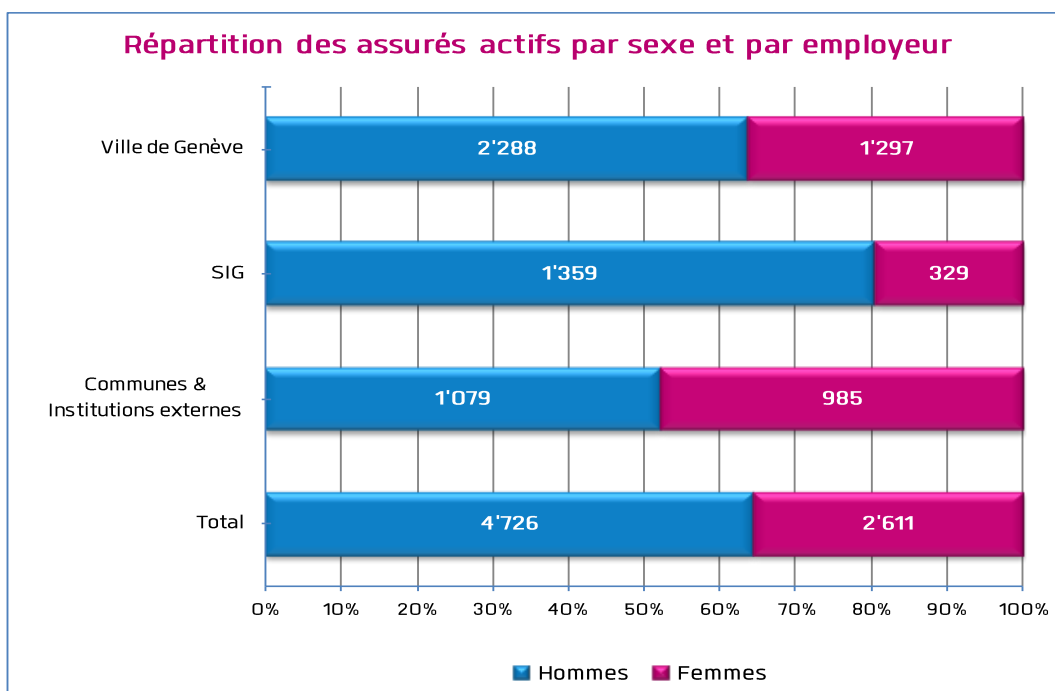
Les mouvements de l'effectif durant l'année se présentent comme suit :

	Entrée(s)	Age moyen	Sortie(s)	Age moyen
Assuré	657	34 ans et 9 mois	375	36 ans et 7 mois
Retraité	201	61 ans et 2 mois	85	79 ans et 2 mois
Invalide	12	49 ans et 9 mois	3	52 ans et 10 mois
Conjoint survivant	55	71 ans et 2 mois	57	86 ans et 7 mois
Orphelin	10	18 ans et 1 mois	9	23 ans et 4 mois
Enfant de retraité	31	21 ans et 2 mois	23	22 ans et 4 mois
Enfant d'invalidé	8	11 ans et 6 mois	9	19 ans et 2 mois



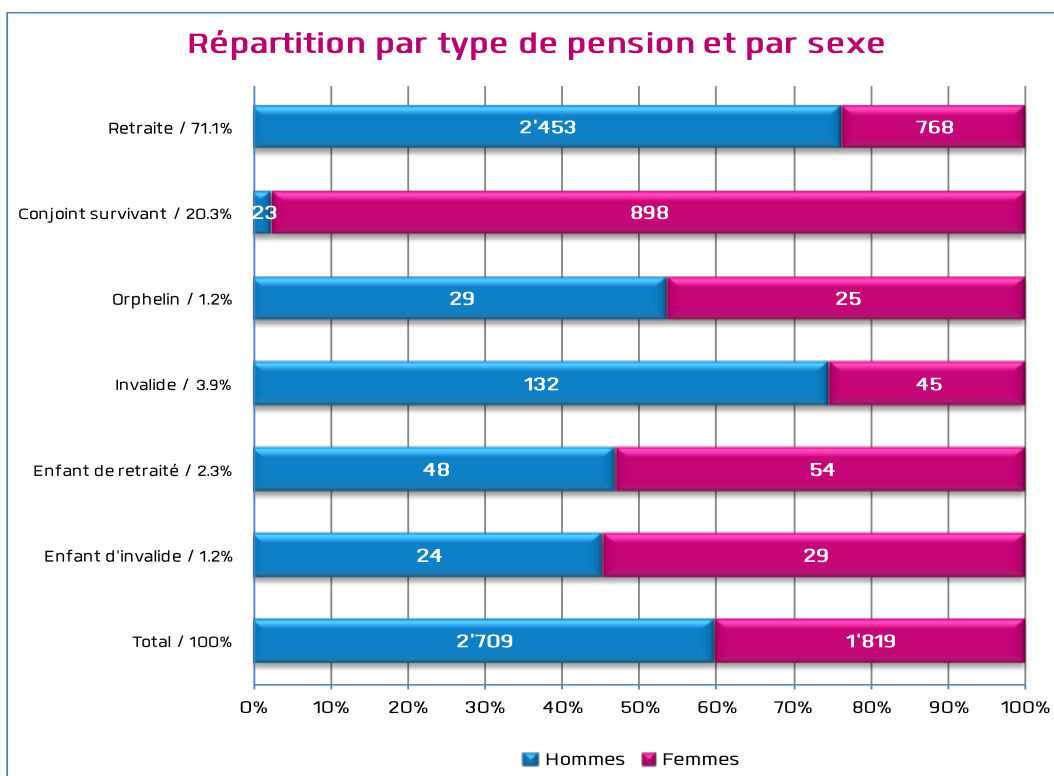
### Caractéristiques de l'assuré actif moyen

- Age : 45 ans et 1 mois
- Salaire de base : CHF 88'938.--
- Salaire assuré : CHF 68'019.--
- Prestation de libre passage : CHF 207'167.--
- Durée d'assurance projetée dès 62 ans : 29 ans et 6 mois
- Taux de rente de retraite projeté dès 62 ans : 59.073%

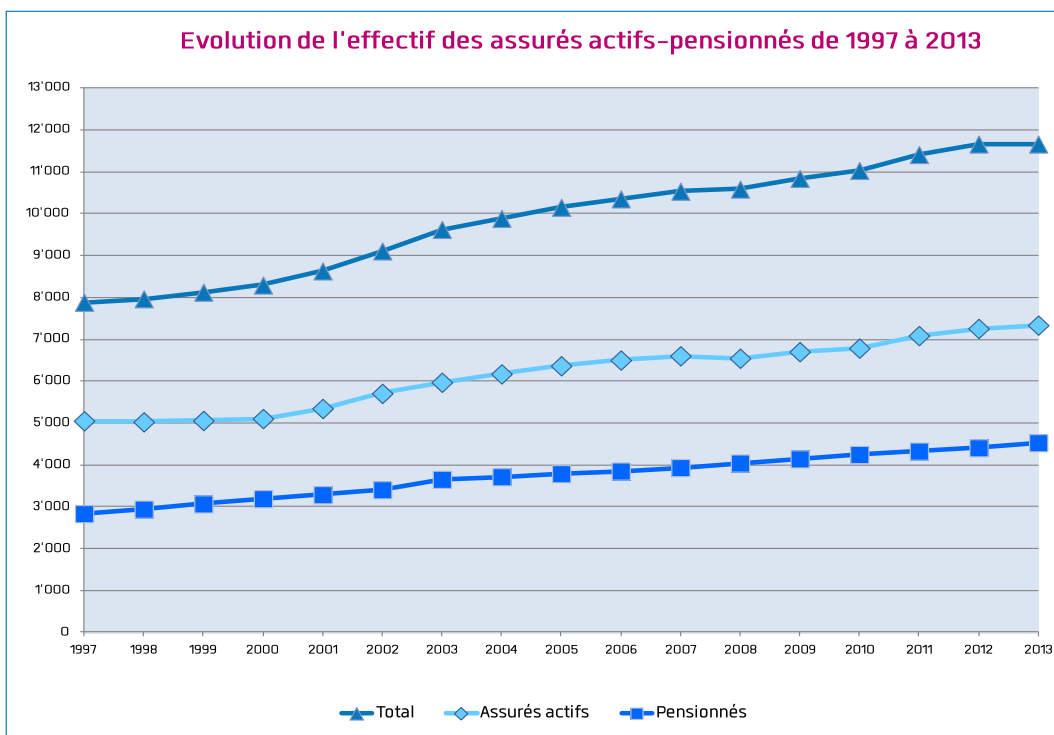


#### Caractéristiques du retraité moyen

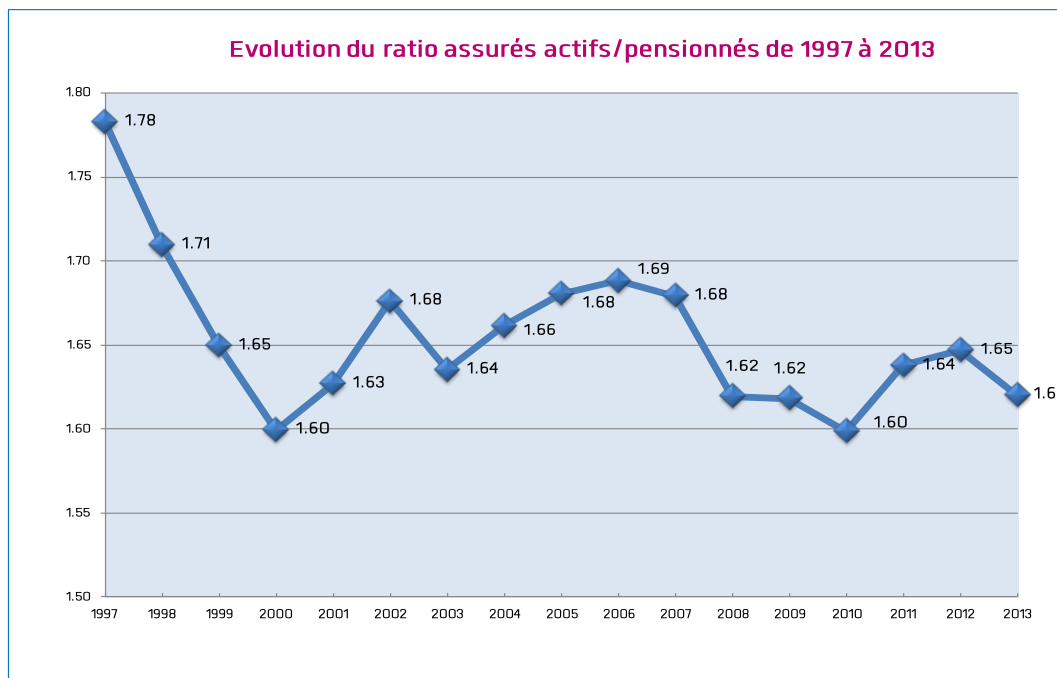
- Age : 72 ans et 3 mois
- Rente : CHF 44'840.-- formée à raison de 90.7% de la rente de base, et de 9.3% de la rente d'indexation



Au 31.12.2013, les prestations de vieillesse représentaient le 73.4% des rentes ouvertes, contre 26.6% s'agissant des prestations risques invalidité et décès. A elles seules, les rentes de vieillesse englobaient le 82.4% de la somme des rentes servies, contre 17.6% s'agissant des rentes de risques.



Au 31.12.2013, le ratio assurés actifs/pensionnés a diminué de 1.8%, passant de 1.65 à 1.62. Ce même ratio a diminué de 9% depuis 1997, où il se situait à 1.78.



Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève  
et des Services industriels de Genève

---

**Comptes 2013**



## Bilan au 31 décembre

	<i>Index de l'annexe</i>	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF
<b>ACTIF</b>			
<b>Placements</b>			
Liquidités et réalisable à court terme	7.a	398'821'049.95	139'730'797.86
Obligations et prêts en CHF	6.d	146'021'690.69	152'875'252.63
Obligations en devises	6.d	191'048'749.60	171'370'095.29
Actions suisses	6.d	457'950'440.20	366'158'853.82
Actions étrangères et marchés émergents	6.d	701'652'077.06	583'928'645.27
Placements non traditionnels	6.d	141'257'035.62	233'405'720.52
Immeubles	7.f	1'175'140'684.80	1'147'183'336.05
		<b>3'211'891'727.92</b>	<b>2'794'652'701.44</b>
<b>Compte de régularisation actif</b>			
Cotisations à encaisser	7.b	4'127'292.55	7'379'056.80
Comptes courants régies		639'457.02	1'334'363.05
Impôt anticipé à récupérer		1'843'247.20	441'368.10
Autres transitoires		907'203.78	5'768'488.19
		<b>7'517'200.55</b>	<b>14'923'276.14</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
		-	-
<b>Total de l'actif</b>		<b>3'219'408'928.47</b>	<b>2'809'575'977.58</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Dettes</b>			
Comptes courants bancaires	7.g	2'774.93	-
Prestations de prévoyance à payer	7.h	8'968'039.07	6'412'737.03
Emprunts hypothécaires	6.h	23'290'000.00	23'290'000.00
Autres dettes	7.h	1'083'641.17	1'113'830.19
Apports Administrations		170'569'067.00	-
		<b>203'913'522.17</b>	<b>30'816'567.22</b>
<b>Compte de régularisation passif</b>			
	7.i	<b>1'313'551.80</b>	<b>2'104'975.45</b>
<b>Provisions non techniques</b>			
		-	-
<b>Capitaux de prévoyance et provisions techniques</b>			
Capital de prévoyance des assurés actifs	5.c	1'489'045'321.80	1'457'632'606.30
Capital de prévoyance des rentiers	5.c	1'834'734'536.00	1'793'015'907.00
Provisions techniques	5.c	347'109'280.15	320'360'458.41
		<b>3'670'889'137.95</b>	<b>3'571'008'971.71</b>
Part de financement en répartition (-20%) - (art. 84 des statuts)		-734'177'827.60	-714'201'794.35
		<b>2'936'711'310.35</b>	<b>2'856'807'177.36</b>
<b>Réserve de fluctuation de valeurs</b>			
	6.c	<b>77'470'544.15</b>	-
<b>Fortune libre/découvert</b>			
Situation en début de période		-80'152'742.45	-70'147'264.61
Excédent de produits / de charges(-) de l'exercice		80'152'742.45	-10'005'477.84
	9.a	<b>-80'152'742.45</b>	<b>-80'152'742.45</b>
<b>Total du passif</b>		<b>3'219'408'928.47</b>	<b>2'809'575'977.58</b>

## Compte d'exploitation au 31 décembre

<i>Index de l'annexe</i>	<b>31.12.2013</b> CHF	<b>31.12.2012</b> CHF
<b>Cotisations et apports ordinaires et autres</b>		
Cotisations des salariés	39'240'193.75	38'435'484.95
Cotisations des employeurs	78'480'292.60	76'870'820.50
Cotisations rappels des salariés	4'666'579.45	4'806'321.20
Cotisations rappels des employeurs	15'363'121.85	15'460'308.65
Primes uniques et rachats	1'653'221.50	1'347'277.40
	<b>139'403'409.15</b>	<b>136'920'212.70</b>
<b>Prestations d'entrée</b>		
Apports de libre passage	24'250'159.27	27'757'007.73
Remboursements de versements anticipés pour l'EPL	1'455'641.45	1'221'179.25
Apports de libre passage à la suite de divorces	80'230.30	70'638.35
	<b>25'786'031.02</b>	<b>29'048'825.33</b>
<i>Apports provenant de cotisations et prestations d'entrée</i>	<b>165'189'440.17</b>	<b>165'969'038.03</b>
<b>Prestations réglementaires</b>		
Rentes de vieillesse	-141'221'113.45	-137'651'288.90
Rentes de survivants	-25'662'284.10	-25'106'066.95
Rentes d'invalidité	-4'967'847.40	-5'553'353.45
Autres prestations réglementaires	5'090'364.40	4'648'663.95
Prestations en capital à la retraite	-3'125'680.00	-700'828.80
Prestations en capital au décès et à l'invalidité	-162'060.00	-14'147.00
	<b>-170'048'620.55</b>	<b>-164'377'021.15</b>
<b>Prestations de sortie</b>		
Prestations de libre passage de sortie	-18'372'884.03	-19'400'092.88
Prestations de libre passage à la suite de divorces	-3'586'235.76	-3'070'466.65
Versements anticipés pour l'EPL	-8'631'161.65	-8'683'570.65
	<b>-30'590'281.44</b>	<b>-31'154'130.18</b>
<i>Dépenses relatives aux prestations et versements anticipés</i>	<b>-200'638'901.99</b>	<b>-195'531'151.33</b>
<b>Variation des capitaux de prévoyance, provisions techniques et réserves de contributions</b>		
Variation nette des capitaux de prévoyance des assurés actifs	5.C -31'412'715.50	-55'094'114.20
Variation nette des capitaux de prévoyance des rentiers	5.C -41'718'629.00	-19'744'602.00
Variation nette des provisions techniques	5.C -26'748'821.74	-164'167'332.96
Variation part de financement en répartition	5.C 19'976'033.25	47'801'209.85
	<b>-79'904'132.99</b>	<b>-191'204'839.31</b>
<b>Charges d'assurance</b>		
Cotisations au fonds de garantie	<b>-581'479.45</b>	<b>-539'188.60</b>
<b>Résultat net de l'activité de prévoyance</b>	<b>-115'935'074.26</b>	<b>-221'306'141.21</b>



## Compte d'exploitation au 31 décembre

	<i>Index de l'annexe</i>	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF
<b>Résultat des placements</b>			
Résultat sur liquidités et réalisable à court terme	6.j	167'465.25	1'887'816.21
Résultat sur obligations et prêts en CHF	6.j	-4'909'337.13	3'798'025.08
Résultat sur obligations en devises	6.j	-4'973'288.43	8'500'023.38
Résultat sur actions suisses	6.j	94'462'864.08	53'692'495.43
Résultat sur actions étrangères et marchés émergents	6.j	117'787'024.66	68'901'245.34
Résultat sur placements non traditionnels	6.j	11'179'852.11	3'646'151.37
Résultat sur immeubles	7.k	55'408'759.48	49'441'806.45
Variation de la valeur financière des immeubles	6.i	23'544'373.45	23'902'548.00
Intérêts sur prestations de sortie		-75'613.80	-75'345.40
Frais de gestion de fortune mobilière	6.j	-11'556'172.73	
Frais de gestion de fortune immobilière	6.j	-5'386'740.12	
<b>Résultat net</b>		<b>275'649'186.82</b>	<b>213'694'765.86</b>
<b>Variation des provisions non techniques</b>		-	-
<b>Autres produits</b>			
Produits divers	7.l	103'535.99	89'736.46
<b>Autres frais</b>	7.m	<b>-80'699.90</b>	<b>-544'236.45</b>
<b>Frais d'administration</b>			
Frais d'administration	7.n	-1'930'398.05	-1'647'811.30
Honoraires organes de révision	7.n	-116'100.00	-113'616.00
Honoraires expert en prévoyance	7.n	-46'332.00	-158'544.00
Emoluments autorité de surveillance	7.n	-20'832.00	-19'631.20
		<b>-2'113'662.05</b>	<b>-1'939'602.50</b>
<b>Excédent de produits / de charges (-) avant variation de la réserve de fluctuation de valeurs</b>		<b>157'623'286.60</b>	<b>-10'005'477.84</b>
<b>Variation de la réserve de fluctuation de valeurs</b>	7.j	<b>-77'470'544.15</b>	
<b>Excédent de produits / de charges (-) de l'exercice</b>		<b>80'152'742.45</b>	<b>-10'005'477.84</b>



Immeuble Rond-Point de Plainpalais 7 à Genève

Photo : Claudio Merlini

## **Annexe au bilan 2013**

## 1. BASES ET ORGANISATION

### 1.a Forme juridique, but et siège social

La CAP - Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève et du personnel communal transféré dans l'administration cantonale (ci-après la CAP), en vertu de la loi constitutionnelle du 22.03.1930, est un service commun de ces trois administrations.

La CAP est ouverte au personnel des communes genevoises et peut être ouverte aux institutions dont le personnel est majoritairement constitué d'employés issus de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève, ou des communes genevoises affiliées.

Elle a pour but d'assurer ses membres contre les conséquences économiques résultant de la vieillesse, de l'invalidité et du décès, en garantissant les prestations correspondant à ses statuts.

La CAP n'a pas la personnalité juridique. Elle a une durée indéterminée et a son siège dans le canton de Genève.

Les biens qui lui sont affectés sont gérés par le Comité de gestion et sont propriété commune de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève et de l'Etat de Genève, avec affectation exclusive à la CAP.

La CAP applique un système en primauté des prestations au sens de l'article 16 de la loi fédérale sur le libre passage. Elle est autonome et assume elle-même les risques liés à la longévité, au décès et à l'invalidité.

La CAP déroge au principe du bilan en caisse fermée. Les administrations dont elle dépend garantissent le paiement des prestations dues conformément à la LPP et à ses ordonnances d'application. En cas de sortie d'un groupe d'assurés, l'administration qui l'a décidé supporte le manco de couverture des prestations de libre passage de ses assurés. Le règlement de liquidation partielle définit les modalités et la procédure.

L'objectif statutaire de couverture est égal à 80% des engagements constitués de la valeur actuelle des pensions en cours, de la somme des prestations de libre passage des assurés, de la somme des prestations de sortie bloquées des assurés, de la somme des crédits de rappels et des provisions techniques définies par le règlement pour les passifs de nature actuarielle au bilan.

### 1.b Enregistrement au Registre de la prévoyance professionnelle et Fonds de garantie

La CAP remplit les obligations de la LPP et est inscrite au Registre de la prévoyance professionnelle du Canton de Genève depuis le 07.11.1989 sous le numéro GE 231. Elle cotise au Fonds de garantie LPP.

### 1.c Indication des statuts et des règlements applicables en 2013

- a) **Les statuts** entrés en vigueur depuis le 01.01.2008, adoptés par :
- le Conseil municipal de la Ville de Genève le 07.11.2007,
  - le Conseil d'administration des Services industriels de Genève le 01.02.2007,
  - le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève le 07.03.2007.
- b) **Le règlement d'application des statuts** adopté par le Comité de gestion le 02.11.2007, entré en vigueur le 01.01.2008.
- c) **Le règlement d'encouragement à la propriété du logement** adopté par le Comité de gestion le 02.11.2007, entré en vigueur le 01.01.2008.
- d) **Le règlement de placement** adopté par le Comité de gestion le 11.03.2011. Ce document traite de l'organisation et des compétences en matière de gestion de la fortune, ainsi que du principe de loyauté. Il décrit la politique de placement et les dispositions particulières relatives aux différentes catégories de placement. Il définit en particulier la répartition stratégique et les limites d'intervention tactiques. Il traite également des modalités et techniques de la gestion, du contrôle, des principes d'évaluation et de la méthode de constitution ainsi que l'objectif de la réserve de fluctuation de valeurs. Enfin, il contient la Charte approuvée par le Comité de gestion le 28.01.2011 sur les principes d'investissement responsable pour la CAP, et la réglementation pour l'exercice des droits d'actionnaire.
- e) **Le règlement pour les passifs de nature actuarielle au bilan** adopté par le Comité de gestion le 25.01.2013 et entré en vigueur rétroactivement le 01.12.2012 pour une application sur les comptes 2012. Ce document fixe les règles applicables pour la détermination des passifs de nature actuarielle, notamment pour la constitution et l'utilisation des provisions techniques, dans le respect de la norme Swiss GAAP RPC 26 en matière de transparence dans l'établissement des comptes.
- f) **Le règlement immobilier** adopté le 09.03.2007 par le Comité de gestion. Ce document, qui s'inscrit dans le cadre du règlement de placement, définit les principes, missions et compétences en matière d'acquisition, de construction, de vente, de gestion et de contrôle du parc immobilier acquis en direct par la Caisse.
- g) **Le règlement de liquidation partielle**, adopté par le Comité de gestion le 24.05.2013, et entré en vigueur rétroactivement le 01.12.2012. Ce règlement a été approuvé le 03.06.2013 par l'Autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance.

## 1.d Organe de gestion

L'organe suprême de la CAP est le Comité de gestion. Il était composé en 2013 de :

### Représentants des employeurs

Mme Sandrine SALERNO, présidente  
M. Rémy PAGANI  
M. Philippe KREBS

M. Alberto ALIPRANDI, vice-président  
M. Marcel RUEGG

M. Didier BROSSET  
Mme Myriam BLANC

M. Barthélémy ROCH  
M. Gilbert VONLANTHEN

### Employeurs

Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève

Services industriels de Genève  
Services industriels de Genève

Etat de Genève  
Etat de Genève

Communes  
Communes

### Représentants des assurés

M. Robert THOMET, secrétaire  
Mme Maria-Belen GOMEZ  
M. Nicolas MORO  
M. Simon-Pierre KELLER

M. Louis CARMINATI  
M. Patrick SCHAUB  
M. Pascal BOLAY

M. Patrick RUETTIMANN  
Mme Christine LUZZATTO

### Employeurs

Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève  
Ville de Genève

Services industriels de Genève  
Services industriels de Genève  
Services industriels de Genève

Communes  
Communes

### Assistent aux séances avec voix consultative

M. Daniel POSCIA Représentant des retraités  
Mme Dalcinda GARRIDO Ressources humaines de la Ville de Genève  
M. Robert MONIN Ressources humaines des Services  
industriels de Genève  
Mme Norma MAGRI Administratrice de la CAP  
M. Nicolas NUSSBAUM Secrétaire adjoint de la CAP

Le Comité de gestion a délégué un certain nombre de tâches à des **Commissions**, composées des membres suivants :

- **Commission des finances & placement**

MM. CARMINATI, président - ROCH, vice-président  
MM. ALIPRANDI - BOLAY - KREBS - PAGANI - RUETTIMANN - SCHAUB

- **Commission technique & juridique**

Mme GOMEZ, présidente - M. KREBS, vice-président  
MM. MORO - POSCIA (voix consultative) - RUEGG - SCHAUB - THOMET - VONLANTHEN

- **Commission immobilière**

MM. THOMET, président - BROSSET, vice-président  
MM. ALIPRANDI - KELLER - LUZZATTO - PAGANI - SCHAUB - VONLANTHEN

- **Commission médicale**

Mme LUZZATTO - M. ROCH - Mme GOMEZ (suppléante)

- **Comité de pilotage stratégique (CPS)**

M. CARMINATI, président  
Mme GOMEZ  
MM. ALIPRANDI - KREBS - POSCIA (voix consultative) - RUETTIMANN - VONLANTHEN

## **Droit à la signature**

La CAP est valablement engagée par la signature collective à deux, du président, vice-président ou du secrétaire du Bureau et de l'administratrice ou du secrétaire adjoint. L'un des deux signataires doit obligatoirement être un représentant du Conseil administratif de la Ville de Genève ou du Conseil d'administration des Services industriels de Genève.

Toutefois, pour les actes de gestion courants, la CAP est valablement engagée par la seule signature du président, du vice-président ou de l'administratrice, voire d'autres collaborateurs du secrétariat de la Caisse auxquels le Comité de gestion délègue cette compétence. Le Comité de gestion a adopté une directive fixant les compétences de signatures.

Les actes nécessitant la forme authentique sont signés par un représentant de la Ville de Genève, de l'Etat de Genève et des Services industriels de Genève, sur la base d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la séance du Comité de gestion relatif à la décision prise.

## Principe de loyauté

Conformément à la législation fédérale, la CAP met en œuvre les règles en matière de loyauté dans la gestion, dont les principes ont été inscrits dans le règlement de placement. Elle applique les directives et la Charte de l'ASIP (dont elle est membre), en matière de loyauté dans la gestion. Les mandataires qui agissent pour le compte de la Caisse en sont informés, et doivent également s'y conformer ou suivre des principes équivalents.

Pour l'exercice 2013, en application des règles en matière de loyauté dans la gestion, les personnes impliquées dans la gestion ont complété la déclaration périodique qui intègre notamment l'article 51b LPP et les articles 48f à 49a de l'OPP2 modifiés en 2011.

### 1.e Experts, organe de révision, conseillers et autorité de surveillance

#### Expert en prévoyance professionnelle

AON Hewitt (Switzerland) SA à Nyon

#### Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA à Genève (PwC)

#### Conseiller financier

Lusenti Partners SARL à Nyon

#### Etude de congruence actifs/passifs

PPC Metrics à Zurich

Dans le cadre de la nouvelle étude de congruence actifs/passifs pour les stratégies de placement 2014, valables dès le 01.01.2014, un mandat a été octroyé à Mercer.

#### Médecins-conseils

Dr Marianna LALICATA-GISSELBAEK

#### Autorité de surveillance

Autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance (ASFIP)

#### Direction du fonds

FundPartners Solutions (Suisse) SA



## 1.f Répartition par employeurs affiliés

	31.12.2013		31.12.2012	
	Actifs		Actifs	
Ville de Genève	3'585	48.9%	3'569	49.2%
SIG	1'688	23.0%	1'674	23.1%
Communes et Institutions externes	<u>2'064</u>	<u>28.1%</u>	<u>2'015</u>	<u>27.8%</u>
<b>Total</b>	<b>7'337</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'258</b>	<b>100.0%</b>

### Liste des employeurs affiliés à la CAP au 31.12.2013

---

- Aire-la-Ville
- Anières
- Association des Communes genevoises
- Avully
- Avusy
- Bardonnex
- Bellevue
- Bernex
- Cartigny
- Céligny
- Centre sportif de Sous-Moulin
- Chancy
- Chêne-Bougeries
- Chêne-Bourg
- Choulex
- Collex-Bossy
- Collonge-Bellerive
- Cologny
- Confignon
- Corsier
- Dardagny
- Genthod
- Grand-Saconnex
- Groupement Intercommunal de la Protection Civile OPC Salève
- Groupement Intercommunal de la Protection Civile Seymaz
- Hermance
- Jussy
- Laconnex
- Lancy
- Meinier
- Meyrin
- Onex
- Perly-Certoux
- Plan-les-Ouates
- Pregny-Chambésy
- Presinge
- Puplinge
- Russin
- Satigny
- Services industriels de Genève
- Thônex
- Troinex
- Vandoeuvres
- Vernier
- Versoix
- Veyrier
- Ville de Genève

## 2. MEMBRES ACTIFS ET PENSIONNES

### 2.a Assurés actifs

	31.12.2013	31.12.2012
Hommes	4'726	4'703
Femmes	<u>2'611</u>	<u>2'555</u>
	<b>7'337</b>	<b>7'258</b>

### 2.b Bénéficiaires de pensions

	31.12.2013	31.12.2012
Retraités	3'221	3'097
Enfants de retraité	102	94
Invalides	177	185
Enfants d'invalides	53	54
Conjoints survivants	921	924
Orphelins	<u>54</u>	<u>53</u>
	<b>4'528</b>	<b>4'407</b>

## 3. NATURE DE L'APPLICATION DU BUT

### 3.a Explications du plan de prévoyance en vigueur en 2013

**Admission en qualité d'assuré :** sous réserve des catégories de personnes dont les conditions d'engagement par l'employeur ne sont pas adaptées à un plan en primauté des prestations et qui sont affiliées à une autre institution de prévoyance, toute personne qui entre au service de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève, des communes genevoises affiliées et des institutions externes affiliées (ci-après les employeurs), est assurée à la CAP dès son entrée en fonction, mais au plus tôt dès le 1<sup>er</sup> janvier qui suit son 17<sup>ème</sup> anniversaire, pour autant :

- qu'elle soit engagée pour une durée indéterminée ou déterminée de plus de trois mois;
- qu'elle reçoive un salaire annuel supérieur au  $\frac{3}{4}$  de la rente simple annuelle complète maximum de l'AVS.

Demeurent réservées les dispositions spécifiques relatives aux salariés engagés pour une durée limitée (art. 1k OPP2).

**Salaire assuré :** le salaire assuré est égal au salaire de base diminué de 25%; cette diminution est toutefois limitée à la rente annuelle simple complète maximum de l'AVS pour un taux d'occupation de 100%. Le salaire assuré sert de base au calcul des cotisations ainsi qu'à celui des prestations.

**Pension de retraite :** l'assuré peut faire valoir son droit à une pension de retraite dès l'âge de 58 ans, et au plus tard à l'âge de 62 ans révolus.

Avec l'accord préalable de son employeur, l'assuré peut faire valoir son droit à une pension de retraite après l'âge de 62 ans révolus, mais au plus tard, aux âges ordinaires de la retraite selon la LAVS.

La pension de retraite est calculée à raison de 2% du dernier salaire assuré par année d'assurance. Il est déduit 5% de la pension par année d'anticipation avant l'âge de 60 ans, et majoré 5% de la pension par année dépassant l'âge de 62 ans. Le taux maximum de la pension de retraite ne peut pas excéder 70%.

Le bénéficiaire d'une pension de retraite peut recevoir, jusqu'au moment où il perçoit sa rente AVS, une «avance remboursable en viager». Les montants versés à ce titre sont remboursables pendant toute la durée de vie, dès le premier versement.

**Prestations décès et invalidité :** elles sont calculées en fonction du salaire assuré et de la durée d'assurance que le bénéficiaire aurait pu accomplir jusqu'à 62 ans s'il était resté assuré jusqu'à cette date.

**Adaptation des pensions à l'évolution des prix :** le Comité de gestion décide, chaque année, de l'adaptation des pensions à l'évolution des prix en fonction des possibilités financières de la Caisse. L'adaptation ne peut en aucun cas dépasser l'indice genevois des prix à la consommation.

### **3.b Financement, méthodes de financement en 2013**

Le plan de prévoyance appliqué est un plan en primauté des prestations. Son financement est effectué par une contribution sur le salaire assuré de 8% pour les assurés actifs, et de 16% pour les employeurs, ainsi que par des rappels de cotisations pour toute augmentation supérieure au renchérissement.

Les rappels de cotisations sont financés selon la même répartition de 1/3 – 2/3, avec un plafond maximum de 90% de l'augmentation assurée – pondéré au taux d'activité –, pour les assurés actifs, le solde étant à la charge des employeurs.

La CAP, institution de prévoyance de corporation de droit public, applique un système en capitalisation partielle. Elle bénéficie de la garantie des employeurs affiliés. Elle a fixé son objectif de couverture à 80% des engagements (art. 84 des statuts). L'équilibre financier est donc atteint dès que l'objectif de couverture statutaire est réalisé.

## **4. PRINCIPES D'EVALUATION ET DE PRESENTATION DES COMPTES, PERMANENCE**

### **4.a Confirmation sur la présentation des comptes selon la norme Swiss GAAP RPC 26**

Les comptes de la CAP sont présentés, à l'exception des capitaux de prévoyance des provisions techniques, selon la norme Swiss GAAP RPC 26, obligatoire pour toutes les institutions de prévoyance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

L'exception résulte du fait que la CAP est au bénéfice d'une dérogation au principe du bilan en caisse fermée selon les articles 69 alinéa 2 LPP et 45 alinéa 1 OPP2.

Aussi, avec l'accord de l'organe de révision, la CAP a choisi de considérer l'objectif statutaire de 80% comme niveau de couverture intégrale (équivalent du degré de couverture de 100% des caisses de droit privé), et de constituer une réserve de fluctuation de valeurs dès que ce niveau est atteint.

Par conséquent, pour faire correspondre la norme Swiss GAAP RPC 26 avec la réalité statutaire, les capitaux de prévoyance et provisions techniques sont intégrés au bilan en totalité, puis la part de financement en répartition (20%) est déduite. Cette manière de faire permet de :

- faire ressortir le montant du financement en répartition (20%) résultant du fait que la Caisse déroge au principe du bilan en caisse fermée, compte tenu de la garantie des administrations affiliées;
- constituer une réserve de fluctuation de valeurs dès que l'objectif statutaire est atteint, en lien avec la stratégie de placement (voir point 6.c).

Ainsi, deux degrés de couverture sont établis afin de donner une image transparente de la situation de la Caisse :

1. le degré de couverture en valeur de continuation selon l'article 84 des statuts. Il est calculé en incluant la réserve de fluctuation de valeurs, qui ne peut être constituée que si l'objectif statutaire de 80% est atteint;
2. le degré de couverture en valeur de liquidation selon l'article 44 OPP2 obligatoire. Il est calculé comme si la Caisse était liquidée au 31 décembre, et la réserve de fluctuation de valeurs, entièrement dissoute.

Chaque employeur affilié est informé de la part des engagements qui lui incombe, au prorata de ses membres affiliés.

#### **4.b Principes comptables et d'évaluation**

La tenue des comptes, l'établissement du bilan et du compte d'exploitation et les principes d'évaluation sont régis par les dispositions du Code des obligations (CO), de la LPP et de l'OPP2.

Les titres cotés sont évalués à leur valeur boursière.

Les valeurs nettes d'inventaire des compartiments du fonds institutionnel « Capacity » sont calculées par la société de direction du fonds et vérifiées par l'organe de révision du fonds institutionnel.

Les positions en devises étrangères sont évaluées au cours du jour de clôture.

Les autres créances sont évaluées à leur valeur de réalisation, déduction faite des éventuels ajustements de valeur.

Les instruments dérivés (puts, calls, futures etc.) sont utilisés exclusivement dans une optique de couverture. Ils sont évalués à leur valeur de marché.

Les titres non cotés (private equity, hedge funds) sont comptabilisés selon la valeur transmise par la banque dépositaire des titres qui l'établit selon des standards reconnus. Au besoin, un audit externe peut être requis.

Les immeubles sont portés au bilan à leur valeur économique. La valeur économique du parc immobilier fait chaque année l'objet d'une estimation réalisée par la Caisse. La méthode utilisée est celle des « cash flows actualisés ». Cette évaluation interne fait l'objet d'une contre-expertise externe, au moins tous les 3 ans, sur un échantillon représentatif.

Une provision pour entretien des immeubles subventionnés est constituée et ajustée en fonction de l'évolution de l'écart entre les charges budgétisées dans le plan financier de l'Office Financier du Logement du canton de Genève, et les charges réelles d'exploitation. Elle est intégrée au passif dans la rubrique « provisions non techniques ».

Le matériel informatique et le mobilier de bureau sont amortis linéairement à raison de

- matériel informatique 50%
- mobilier de bureau 10%

Les engagements non techniques sont portés au bilan à leur valeur nominale.

Les engagements techniques portés au bilan correspondent aux données déterminées par la CAP et validées par l'expert en prévoyance professionnelle. Ils sont intégrés au bilan conformément au point 4.a.

## **5. COUVERTURE DES RISQUES / REGLES TECHNIQUES / DEGRE DE COUVERTURE**

### **5.a Nature de la couverture des risques, réassurance**

La CAP est une institution de prévoyance autonome.

### **5.b Bases techniques et autres hypothèses significatives sur le plan actuariel**

Les calculs actuariels sont réalisés avec les bases techniques VZ 2000 au taux technique de 4%, conformément au règlement pour les passifs de nature actuarielle au bilan en vigueur au 31 décembre 2013.

## 5.c Informations actuarielles, degré de couverture selon l'art. 44 OPP2

Le bilan technique établi au 31.12.2013 se présente ainsi :

Capitaux de prévoyance des assurés actifs et pensionnés		2013		2012
Prestations de libre passage (selon nouveaux salaires)	CHF	1'516'213'436.65	CHF	1'473'894'348.00
Rappels de cotisations des assurés	- CHF	6'705'490.10	CHF	4'560'789.00
Rappels de cotisations des employeurs	- CHF	24'229'904.20	CHF	15'090'264.60
Prestations de libre passage nettes (PLPN)	= CHF	1'485'278'042.35	CHF	1'454'243'294.40
Crédits de rappels des assurés	+ CHF	841'685.95	CHF	401'709.60
Crédits de rappels des employeurs	+ CHF	708'568.15	CHF	951'349.35
Prestations de libre passage bloquées	+ CHF	2'217'025.35	CHF	2'036'252.95
Capitaux de prévoyance des assurés	= CHF	1'489'045'321.80	CHF	1'457'632'606.30
Valeur actuelle des rentes en cours (VARC)	+ CHF	1'834'734'536.00	CHF	1'793'015'907.00
<b>Capitaux de prévoyance des assurés et pensionnés</b>	<b>= CHF</b>	<b>3'323'779'857.80</b>	<b>CHF</b>	<b>3'250'648'513.30</b>

Provisions techniques		2013		2012
Provision pour adaptation des bases techniques des assurés	CHF	41'587'785.20	CHF	37'810'325.65
Provision pour adaptation des bases techniques des pensionnés	+ CHF	128'431'417.50	CHF	116'546'033.95
Provision pour adaptation des bases techniques	= CHF	170'019'202.70	CHF	154'356'359.60
Provision pour risques de pertes techniques	+ CHF	159'140'346.15	CHF	154'775'797.05
Provision pour cas d'invalidité en suspens	+ CHF	17'949'731.30	CHF	11'228'301.75
<b>Total des provisions techniques</b>	<b>= CHF</b>	<b>347'109'280.15</b>	<b>CHF</b>	<b>320'360'458.40</b>

Engagements		2013		2012
Capitaux de prévoyance et provisions techniques des assurés actifs	CHF	1'548'582'838.30	CHF	1'506'671'233.70
Capitaux de prévoyance et provisions techniques des pensionnés	+ CHF	2'122'306'299.65	CHF	2'064'337'738.00
<b>Total des engagements de prévoyance</b>	<b>= CHF</b>	<b>3'670'889'137.95</b>	<b>CHF</b>	<b>3'571'008'971.70</b>

La somme des avoirs de vieillesse selon la LPP au 31.12.2013 s'élève à CHF 615'009'851.60.

## Détermination de la fortune disponible au 31.12.2013

	Valeur de continuation CHF	Valeur de liquidation art. 44 OPP2 CHF
Total de l'actif	3'219'408'928.47	3'219'408'928.47
Dettes	-203'913'522.17	-203'913'522.17
Compte de régularisation passif	-1'313'551.80	-1'313'551.80
Provisions non techniques	0.00	0.00
Réserve de fluctuation de valeurs	-77'470'544.14	0.00
<b>Total de la fortune disponible</b>	<b>2'936'711'310.36</b>	<b>3'014'181'854.50</b>
<b>Détermination du degré de couverture</b>	<b>80.00%</b>	<b>82.11%</b>

Au 31.12.2013, l'objectif de couverture de 80%, défini à l'article 84 des statuts de la CAP, est donc respecté. Il résulte même un surplus de CHF 77'470'544.15 par rapport à l'objectif.

Le manco de couverture total est de 17.89%, soit CHF 656'707'283.50 (31.12.2012 = CHF 794'354'536.80).

### 5.d Constitution de la provision pour adaptation des bases techniques

La provision pour adaptation des bases techniques est destinée à prendre en compte l'accroissement futur de l'espérance de vie. Elle a pour but de financer le coût futur du changement des bases techniques qui intervient environ chaque dix ans.

Cette provision est alimentée chaque année à raison de 0.2% des capitaux de prévoyance des assurés actifs (non compris les crédits de rappels et les prestations de libre passage bloquées), et de 0.5% des capitaux de prévoyance des pensionnés.

Lors du changement des bases techniques, le montant nécessaire est prélevé sur cette provision et les principes futurs de dotation font l'objet d'une nouvelle analyse. L'objectif est d'atteindre un montant de 2% des capitaux de prévoyance des assurés actifs et 5% des capitaux de prévoyance des pensionnés avant le prochain changement des bases techniques. Cet objectif a été atteint au 31.12.2009. Les nouvelles bases techniques, VZ 2010 projetées 2012, n'étant introduites qu'au 01.01.2014, la provision pour adaptation des bases techniques a donc été alimentée en 2013 selon la même procédure que décrite ci-dessus.

### 5.e Constitution de la provision pour cas d'invalidité en suspens

La provision pour cas d'invalidité en suspens est destinée à prendre en charge le coût des cas d'incapacité de gain de 6 mois ou plus, connus (ou attendus en fonction de l'expérience), à la date du bilan, mais dont le versement des rentes n'a pas débuté.

Cette provision est calculée chaque année. Son montant cible tient compte du pourcentage atteint par la provision pour changement des bases techniques. Elle correspond au différentiel entre le capital de prévoyance de l'assuré actif et le capital de prévoyance du pensionné en cas de sinistre.

#### **5.f Constitution de la provision pour risques de pertes techniques**

La provision pour risques de pertes techniques est destinée à prendre en charge l'insuffisance de provision pour adaptation des bases techniques des capitaux de prévoyance des pensionnés compte tenu de l'introduction, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, des bases techniques VZ 2010, projetées 2012, au taux d'intérêt technique de 3.5%.

La provision pour risques de pertes techniques correspond au différentiel entre les capitaux de prévoyance des pensionnés déterminés selon les bases techniques VZ 2010 au taux d'intérêt technique de 3.5%, y compris la provision pour adaptation des bases techniques, et les mêmes capitaux de prévoyance déterminés selon les bases techniques VZ 2000 au taux d'intérêt technique de 4%.

La provision pour adaptation des bases techniques des capitaux de prévoyance des pensionnés déjà constituée (voir point 5.d) est portée en déduction.

Elle impacte le degré de couverture de 3.72 points de pourcent.

#### **5.g Constitution de la provision pour événements spéciaux**

La provision pour événements spéciaux a pour but de tenir compte de toute décision du Comité de gestion ou de tout événement qui amènerait, à court terme, soit à augmenter les capitaux de prévoyance des assurés actifs et/ou des pensionnés, soit à relever le montant cible des provisions, ou encore à procéder à des versements exceptionnels.

Aucun événement spécial n'étant prévu au 31.12.2013, aucune provision n'a été constituée.

### **6. EXPLICATIONS RELATIVES AUX PLACEMENTS ET AU RESULTAT NET DES PLACEMENTS**

#### **6.a Organisation de l'activité de placement, règlement de placement**

##### *Règlement de placement*

Les objectifs, les principes et les instances compétentes en matière d'exécution et de contrôle des placements sont fixés dans les statuts et le règlement de placement. Ce dernier définit également, dans son annexe, une stratégie de placement, assortie de limites d'intervention tactiques.



### *Organisation de l'activité de placement*

Le Comité de gestion a constitué une Commission des finances et de placement pour la gestion des investissements en valeurs mobilières.

La réalisation des placements est confiée à des spécialistes externes selon des mandats spécifiques.

Près de la moitié des placements en valeurs mobilières (par exemple en actions et en obligations) est gérée passivement, et a donc pour objectif de répliquer l'évolution des indices.

Les titres et les compartiments du fonds « Capacity » sont déposés auprès d'un dépositaire global, la banque Pictet & Cie à Genève.

Les actifs intégrés au fonds institutionnel « Capacity » sont également déposés auprès de Pictet & Cie, qui est le dépositaire désigné par la société de direction du fonds.

Les placements immobiliers sont administrés en interne, selon la politique immobilière adoptée par le Comité de gestion, et sous la responsabilité de la Commission immobilière qui délègue une partie des activités opérationnelles aux sections travaux et location de la Caisse, ainsi qu'à des régies. Les principes de gestion et la répartition des tâches sont réglementés.

Les nouveaux investissements, ainsi que les budgets de rénovation et d'entretien sont décidés par le Comité de gestion, sur la base du préavis de la Commission immobilière.

### *Stratégie de placement en vigueur*

Le Comité de gestion a adopté, le 28 janvier 2011 une stratégie de placement pour la période 2011-2013. Elle est basée sur une étude de congruence actifs/passifs, menée par PPCMetrics.

Cette stratégie privilégie les placements en valeurs réelles (actions, immeubles, matières premières), l'étude ayant montré qu'ils sont les seuls permettant, à long terme, de financer l'objectif de rendement.

Catégories de placement	Limite inférieure	Position neutre	Limite supérieure
Liquidités	0.0%	2.0%	8.0%
<i>sous-total liquidités</i>	<i>0.0%</i>	<i>2.0%</i>	<i>8.0%</i>
Prêts et obligations en CHF	2.0%	6.0%	10.0%
Obligations en devises (hedge actif)	3.0%	8.0%	13.0%
<i>sous-total obligations</i>	<i>5.0%</i>	<i>14.0%</i>	<i>23.0%</i>
Actions suisses	11.0%	14.0%	17.0%
Actions étrangères	16.0%	20.0%	24.0%
Actions marchés émergents	2.0%	3.0%	4.0%
<i>sous-total actions</i>	<i>29.0%</i>	<i>37.0%</i>	<i>45.0%</i>
Private Equity	0.0%	2.0%	4.0%
Placements alternatifs (hedged)	0.0%	6.0%	9.0%
Matières premières (hedged)	0.0%	4.0%	6.0%
<i>sous-total non traditionnel</i>	<i>0.0%</i>	<i>12.0%</i>	<i>19.0%</i>
Immeubles suisses	30.0%	35.0%	43.0%
<i>sous-total immobilier</i>	<i>30.0%</i>	<i>35.0%</i>	<i>43.0%</i>
Total		100.0%	
Rendement annualisé espéré		4.94%	
Volatilité annualisée anticipée		9.23%	
Objectif de réserve de fluctuation de valeurs		17.5%	

## 6.b Extension des possibilités de placement

La stratégie appliquée a fait usage des possibilités d'extension des limites de placement autorisées par la législation (OPP2). Ces extensions ont été décidées pour des raisons de diversification et d'optimisation du ratio rendement/risques. Elles concernent les investissements immobiliers et les devises étrangères qui dépassent les limites respectives des 30% définies dans l'OPP2 (voir point 6.d).

Selon l'étude de congruence actifs/passifs à la base de la stratégie, ces extensions ne remettent nullement en cause la pérennité de la CAP dès lors que les principes d'une répartition appropriée des risques sont respectés. De plus, la CAP est un investisseur expérimenté en matière immobilière, dotée de services internes dévolus à la gestion professionnelle de ces actifs. Ces possibilités d'extension ont été consignées dans le règlement de placement.

Le Comité de gestion a considéré que les principes de sécurité et de répartition des risques de l'article 50 al. 1 à 3 de l'OPP2 sont respectés.

## 6.c Objectif et calcul de la réserve de fluctuation de valeurs

Pour compenser la variation de valeurs des placements, une réserve est constituée au passif du bilan.

Le but de cette réserve est de couvrir les risques inhérents à la stratégie de placement, en limitant les effets de fluctuation de valeurs sur la situation financière.

La réserve est calculée selon un modèle établi avec des méthodes statistiques financières éprouvées.

Les éléments pris en compte pour calculer le niveau de la réserve sont :

- stratégie de placement en vigueur au 31 décembre ;
- hypothèses sur les rendements et les risques attendus ;
- horizon de 1 année ;
- objectif de rendement minimal attendu de 5% ;
- degré de sécurité de 97.5% ;
- valeur totale des actifs au 31 décembre, y compris les immeubles.

Cette réserve doit permettre de maintenir, dans le temps, l'objectif de couverture défini dans les statuts. Elle doit être proportionnellement, voire entièrement dissoute, dès lors que le degré de couverture passe en-dessous de l'objectif fixé statutairement (80%). Inversement, elle doit être reconstituée prioritairement dès lors que ce dernier est atteint.

Ce degré de couverture ne pourra être amélioré qu'à partir du moment où le niveau de la réserve, tel que calculé selon les critères susmentionnés, a été atteint.

Selon les dispositions du règlement de placement en vigueur jusqu'au 31.12.2013, et les calculs effectués lors de la dernière étude de congruence actifs/passifs, la réserve de fluctuation de valeurs devrait s'élever à 17,5% de la valeur des actifs nets de la CAP, pour faire face, statistiquement dans 97,5% des cas, au risque de fluctuation négative de ces valeurs.

Calculé sur la base de la valeur des actifs nets au 31.12.2013, le montant cible de la réserve devait s'élever à CHF 527'481'824,54.

Les bons rendements obtenus en 2013 ont permis de reconstituer une réserve de fluctuation de valeur à hauteur de CHF 77'470'544,15. Cette réserve représente 2,57% de la valeur des actifs nets, ou 14,69% de la valeur de la cible qui n'est donc que partiellement reconstituée.

## 6.d Présentation des placements par catégorie

	Marges tactiques	Répartition stratégique	Marges tactiques	Au 31.12.2013		Au 31.12.2012		Limite par catégorie OPP2	Art. OPP2
	minimale	%	maximale	MCHF	%	MCHF	%	%	
Disponible	0.0%	2.0%	8.0%	398.8	12.5%	139.7	5.0%		
Placements chez l'employeur sans garantie		-		-	-			5.0%	art. 57
Obligations et prêts en francs suisses	2.0%	6.0%	10.0%	146.0	4.5%	152.9	5.4%		art. 54
Obligations étrangères en francs suisses		-		-	-				
Obligations en monnaies étrangères	3.0%	8.0%	13.0%	191.0	5.9%	171.4	6.1%		
Actions suisses	11.0%	14.0%	17.0%	458.0	14.2%	366.2	13.0%	50.0%	art.54b / art.55
Actions étrangères et marchés émergents	18.0%	23.0%	28.0%	701.7	21.8%	583.9	20.8%		
Private Equity	0.0%	2.0%	4.0%	79.0	2.5%	77.7	2.8%	15.0%	art. 55
Placements alternatifs	0.0%	6.0%	9.0%	62.3	1.9%	122.4	4.4%		
Matières premières	0.0%	4.0%	6.0%	0.0	0.0%	33.3	1.2%		
Immeubles en Suisse	30.0%	35.0%	43.0%	1'175.1	36.5%	1'147.2	40.8%	30% dont 10% max. à l'étranger	art. 54b / art. 55
Immeubles à l'étranger		-		-	-	-	-		
Titres hypothécaires, lettres de gages		-		-	-	-	-	50.0%	art. 55
Actifs divers (débiteurs, transitoires)		-		7.5	0.2%	14.9	0.5%		
Instruments financiers dérivés									art. 56a
<b>TOTAUX</b>		<b>100.0%</b>		<b>3'219.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>2'809.6</b>	<b>100.0%</b>		

Les limites fixées aux articles de l'OPP2 suivantes sont respectées :

art. 54 (10% par débiteur)

art. 54a (5% par société)

art. 54b (5% par objet)

art. 57 al.3 (5% en bien immobiliers utilisés à plus de 50% de leur valeur par l'employeur)

art. 55 let.e (30% en devises étrangères non couvert)

## Répartition des actifs avec l'effet des dérivés (art. 56a OPP2)

Placements	Montant au	Situation au
	31.12.2013	31.12.2013
	CHF	en %
Avoirs en banques, comptes à terme et parts de fonds de placement monétaires en francs suisses	299'404'797.17	9.30%
Avoirs en banques et parts de fonds de placement monétaires en monnaies étrangères	99'416'253.38	3.09%
Obligations suisses en francs suisses	144'644'473.14	4.49%
Titres de gages immobiliers et lettres de gages et prêts hypothécaires	1'377'216.95	0.06%
Obligations suisses et étrangères libellées en monnaies étrangères et parts de fonds de placement	191'048'749.60	5.93%
Actions étrangères cotées, parts de fonds de placement en actions et titres analogues	842'909'112.68	26.18%
Actions suisses, parts de fonds de placement en actions et titres analogues	457'950'440.20	14.22%
Immeubles, sociétés immobilières et parts de fonds de placement "immobilier"	1'175'140'684.80	36.50%
	<b>3'211'891'727.92</b>	<b>99.77%</b>
<b>Autres actifs</b>		
Débiteurs, actifs transitoires et actifs de fonctionnement	7'517'200.55	0.23%
<b>Total de la fortune déterminante</b>	<b>3'219'408'928.47</b>	<b>100.00%</b>

## Comparaison avec l'allocation stratégique

Il ressort des deux tableaux précédents que la proportion des immeubles dépasse toujours l'objectif de la stratégie. Par contre, comme toutes les autres classes d'actifs, elle se situe à l'intérieur des marges d'intervention tactiques définies.

Suite à l'évolution des marchés financiers en 2013, la part des immeubles est passée de 40,8% à fin 2012 à 36,5% à fin 2013. Elle dépasse ainsi la limite de 30% définie par l'OPP2, mais s'est rapprochée de l'objectif stratégique de 35%.

Enfin, la CAP s'écarte toujours de la limite globale de 30% en devises étrangères de l'OPP2 avec une exposition brute de 35,2% (CHF 1'133'374'115,66). Cependant, ces placements en devises sont, dans une proportion de près de 45,2%, couverts par des programmes de gestion active des devises (currency overlay), ainsi, l'exposition nette est conforme à l'OPP2.

De plus, dans le cadre des mandats actifs, les directives de placement laissent la possibilité au gérant de couvrir activement les devises. Ces extensions des possibilités de placement sont autorisées par la législation dès lors qu'elles sont spécifiquement prévues dans le règlement de placement (cf. point 6.b).

Pour rappel, la CAP ne peut pas aliéner librement ses biens immobiliers, car leur vente est soumise à l'article 98 de la Constitution genevoise.

### 6.e Engagements de versements complémentaires

Véhicule de placement	Engagements en devises au 31.12.2013	Engagements en CHF au 31.12.2013
Private Equity en CHF	4'298'370	4'298'370
Private Equity en JPY	27'031'732	228'729
Private Equity en USD	11'316'012	10'063'895
Private Equity en EUR	10'932'997	13'398'169
Private Equity en GBP	3'134'675	4'617'345
Private Equity en DKK	49'605'444	8'148'463
Private Equity en NOK	23'583'177	3'457'098
<b>Total des engagements complémentaires</b>		<b>44'212'069</b>

Les engagements de versements complémentaires ont progressé en 2013, suite aux nouvelles souscriptions réalisées en private equity. Pour mémoire, à fin 2012, le total des engagements complémentaires s'élevait à CHF 40'629'967.--.

### 6.f Instruments financiers dérivés en cours (ouverts)

Les opérations avec des instruments dérivés ont été enregistrées et prises en compte dans la répartition de la fortune selon l'article 56a OPP2. Toutes ces opérations concernent des placements effectués en direct et sont couvertes, soit par des liquidités, soit par les sous-jacents exigés par les dispositions légales.

Aucune opération de futures sur devises et aucune opération de change n'étaient ouvertes à la date de clôture.

Les mandats de gestion active des devises ont été intégrés dans les compartiments du fonds « Capacity » et les opérations sont dès lors effectuées sous le contrôle de la société de directions du fonds.

Au 31.12.2013, les opérations ouvertes étaient intégrées dans les valeurs nettes d'inventaire communiquées par le dépositaire des parts de compartiments concernés.

## 6.g Valeurs de marché et co-contractants des titres en securities lending

Il n'y a aucun prêt de titres en direct en cours à la date de clôture, conformément au règlement de placement.

## 6.h Emprunts hypothécaires

En date des 15.12.2000, 31.10.2003, 10.10.2007 et 28.04.2009, la Banque Cantonale de Genève a accordé des prêts commerciaux pour respectivement CHF 8'200'000.--, CHF 3'150'000.-- CHF 7'215'000.-- et CHF 4'725'000.--, destinés au financement des immeubles subventionnés sis 65 à 65d, chemin du Gué à Lancy, 6-8, route d'Hermance à Collonge-Bellerive, 27-29, chemin de Montfleury à Versoix et 2B-2C, rue Marie-Brechbühl à Genève. Le taux moyen de ces prêts est de 2.24%.

Ces quatre prêts, d'un montant total de CHF 23'290'000.--, ont été accordés en blanc. Toutefois, la banque s'est réservé le droit d'exiger des cédules en premier rang, grevant les quatre objets, à première réquisition.

L'utilisation des fonds étrangers pour le financement d'immeubles (prêts hypothécaires) n'est désormais admise que de manière marginale et temporaire.

Dans ce cadre légal, la CAP utilise le financement hypothécaire pour les opérations immobilières susmentionnées bénéficiant du régime de subventions étatiques, et pour une durée limitée (20 ans pour les immeubles HLM). Ces financements hypothécaires représentent 1,98% de la valeur économique des immeubles inscrite au bilan.

## 6.i Valeur économique des immeubles

La valeur économique des immeubles est calculée selon la méthode dite des « cash flows actualisés ». S'inspirant de théories financières classiques, cette valeur correspond à la somme des flux futurs de l'actif, ramenée à sa valeur actuelle. En application de la norme Swiss GAAP RPC 26, la valeur économique figure dans les comptes.

Le calcul est effectué au moyen d'un taux de capitalisation qui correspond au taux de performance minimal requis par l'investissement, en fonction de ses risques et opportunités.

Il est déterminé selon « le coût moyen du capital » prenant en compte un rendement idéal des fonds propres et le coût des fonds étrangers (hypothèques), tel que le pratiquerait un propriétaire privé.

En 2003, 2007 et 2011, cette méthode a été validée par des contre-expertises, confiées à trois différents consultants externes, qui ont confirmé la bonne fiabilité des données et analyses effectuées.

La valeur économique des immeubles s'élève, au 31.12.2013, à CHF 1'174'180'000.--, augmentée de CHF 960'684.80 correspondant aux frais d'étude relatifs aux immeubles « Camille-Martin 2 » (CHF 857'056.65), « Franck-Thomas 20-22/Rosemont 1-3-3A » (CHF 83'985.95), et « Saint-Julien 22-24 » (CHF 19'642.20) soit une valeur totale au bilan de CHF 1'175'140'684.80 (CHF 1'147'183'336.05 en 2012).

La variation totale de la valeur économique des immeubles est de CHF 27'784'000.--, représentant une augmentation de 2.42% et incluant la mise à jour de la valeur économique des immeubles ainsi que les plus-values comptabilisées (voir *appendice 2*).

Les travaux à plus-values, pour un total de CHF 4'239'626.55 ont été réalisés notamment sur les immeubles :

- 9-11, chemin Ami-Argand
- 64 à 74, avenue des Communes-Réunies
- 6-8, chemin de la Fontaine/22-24, Pont-de-Ville
- 45-51, rue de la Terrassière
- 2, 2b chemin de Roches
- 12-16, place d'Armes.

Déduction faite de ces travaux à plus-value, l'augmentation de valeur se situe à 2.05%. Cette évolution de la valeur s'explique par la stabilité des taux hypothécaires à un bas niveau et un taux de vacance des appartements extrêmement bas.

Cette valeur économique représente 27.4% de plus que la valeur historique qui est de CHF 921'988'776.10. La différence entre ces deux valeurs était de 25.0% en 2012.



## 6.j Détail des résultats des placements mobiliers et transparence des coûts

Composition	Résultat net sur liquidités et réalisable à court terme	Résultat net sur obligations et prêts en CHF	Résultat net sur obligations en devises	Résultat net sur actions suisses	Résultat sur actions étrangères	Résultat sur placements non traditionnels	Total
Rendements bruts	114'797.53	2'341'339.76	3'316'903.65	9'868'226.63	6'644'045.39	4'914'846.02	27'200'158.98
Intérêts nets c/c	54'879.64	-165.31	579.80	-91.07	-64.41	118.33	55'256.98
Revenus divers	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rendements bruts</b>	<b>169'677.17</b>	<b>2'341'174.45</b>	<b>3'317'483.45</b>	<b>9'868'135.56</b>	<b>6'643'980.98</b>	<b>4'914'964.35</b>	<b>27'255'415.96</b>
Gains/pertes nets sur titres	3'194.66	-59'394.71	-1'386'926.55	347'012.73	381'125.29	1'931'975.65	1'216'987.07
Réévaluations de titres	12'048.22	-4'765'116.87	-3'750'103.67	84'247'715.79	99'794'748.09	5'677'444.67	181'216'736.23
Correction de valeur (Hypothekal)	-	-2'426'000.00	-	-	-	-	-2'426'000.00
<b>Résultat de cours sur titres</b>	<b>15'242.88</b>	<b>-7'250'511.58</b>	<b>-5'137'030.22</b>	<b>84'594'728.52</b>	<b>100'175'873.38</b>	<b>7'609'420.32</b>	<b>180'007'723.30</b>
Gains et pertes de change	-17'454.80	-	-1'729'580.61	-	1'653'504.21	393'660.11	300'128.91
Réévaluations de change	-	-	-1'424'161.05	-	9'313'666.09	-1'738'192.67	6'151'312.37
<b>Résultat de change</b>	<b>-17'454.80</b>	<b>0.00</b>	<b>-3'153'741.66</b>	<b>0.00</b>	<b>10'967'170.30</b>	<b>-1'344'532.56</b>	<b>6'451'441.28</b>
Frais de gestion	-797'869.15*	-203'423.05	-339'309.95	-156'110.60	-998'824.10	-1'523'726.85	-4'019'263.70
Frais bancaires	-4'896.15	-	1'556.94	-	-2'019.26	-11'013.98	-16'372.45
Honoraires de custodian	-	-42'427.29	-69'406.57	-132'514.54	-71'182.40	-63'196.77	-378'727.57
Frais sur placements collectifs	-103'610.13	-157'278.93	-324'481.84	-872'970.18	-2'516'161.50	-3'767'584.58	-7'742'087.16
Rétrocessions	-	-	-	202'321.22	257'269.40	140'687.53	600'278.15
<b>Frais d'administration titres</b>	<b>-906'375.43</b>	<b>-403'129.27</b>	<b>-731'641.42</b>	<b>-959'274.10</b>	<b>-3'330'917.86</b>	<b>-5'224'834.65</b>	<b>-11'556'172.73</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-738'910.18</b>	<b>-5'312'466.40</b>	<b>-5'704'929.85</b>	<b>93'503'589.98</b>	<b>114'456'106.80</b>	<b>5'955'017.46</b>	<b>202'158'407.81</b>

\* La rubrique « Frais de gestion » comprend les frais du secrétariat imputés aux valeurs mobilières, pour un total de CHF 797'869,15 (voir point 7.n).

Conformément à la législation, la direction du Fonds Capacity, le dépositaire des titres, ainsi que les gérants concernés ont fourni les informations nécessaires pour faire ressortir une estimation des frais de gestion des titres qui ne sont pas directement facturés à la CAP (TER, Total Expense Ratio des placements collectifs). Ces données ont été utilisées pour compléter le tableau ci-dessus, dont l'analyse permet de faire ressortir les éléments suivants :

- le total estimé des frais de gestion de la fortune, y compris frais du secrétariat, imputés aux valeurs mobilières, s'élève à **CHF 11'556'172.73**. Ces frais de gestion ont été intégrés au compte d'exploitation ;
- ce total représente **0.62%** de l'évaluation pondérée de la fortune mobilière pour 2013 ;
- les rétrocessions obtenues sur la base des démarches contractuelles mises en place par la CAP avec les gérants concernés s'élèvent à CHF 600'278,15,-- ;
- le total des frais estimés concernant les placements collectifs s'élèvent à CHF 7'742'087,16 ;
- Sur la base des informations recueillies, le taux de transparence des frais de gestion de la fortune mobilière est de 100%.

En ce qui concerne les frais de gestion de la fortune immobilière, l'**appendice 4** (exploitation des immeubles 2013) permet de faire ressortir les éléments suivants :

- le total des frais de gestion, qui comprennent les frais de régies ainsi que les frais du secrétariat imputés aux valeurs immobilières (voir point 7.n.) s'élève à **CHF 5'386'740,12**. Ces frais de gestion ont également été intégrés au compte d'exploitation ;
- ce total représente **0.46%** de l'évaluation pondérée de la fortune immobilière pour 2013.

Ainsi, de manière consolidée, la totalité des frais de gestion de fortune, y compris les frais du secrétariat imputés aux valeurs mobilières et immobilières, s'élève à **CHF 16'942'912,85**. Ce total représente **0.56%** de l'évaluation pondérée de la fortune globale de la CAP en 2013.

### 6.k Rendements nets par catégorie de placement

	2013	2012
<b>Valeurs mobilières</b> (rendement calculé selon la méthode du taux de rendement interne)	12.84%	9.52%
Obligations suisses	-1.64%	2.35%
Obligations devises	-2.58%	4.55%
Actions suisses	25.65%	17.02%
Actions étrangères et marchés émergents	19.85%	12.59%
Placements non traditionnels	4.07%	1.88%
<b>Valeurs immobilières</b> (revenus annuels nets / (valeur économique moyenne ./. 1/2 revenus annuels nets))	<sup>1</sup> 6.54%	<sup>1</sup> 6.70%
<b>Rendement global de la fortune</b> (revenus annuels nets / (fortune moyenne ./. 1/2 revenus annuels))	<b>9.91%</b>	<b>8.19%</b>

<sup>1</sup> Ce calcul tient compte des revenus nets des immeubles **(+4.40%)** et de la mise à jour de la valeur économique des immeubles **(+2.14%)**.

## 7. EXPLICATIONS RELATIVES A D'AUTRES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE D'EXPLOITATION

### 7.a Comptes courants en banques et dépôts à court terme

Ces postes sont constitués du disponible sur le compte courant, de dépôts à court terme auprès de la Banque Cantonale de Genève, et des liquidités en attente de placement dans les portefeuilles sous mandats.

### 7.b Débiteurs / Actifs transitoires

Le compte de régularisation actif est composé des débiteurs à hauteur de CHF 6'609'996,57, et des actifs transitoires à hauteur de CHF 1'341'002,90.

Débiteurs	2013 CHF	2012 CHF
Impôt anticipé suisse à récupérer	1'843'247.20	425'711.90
Impôts étrangers à récupérer	0.00	15'656.20
Communes	796'103.55	2'028'168.60
Ville de Genève	232'186.25	2'211'042.25
Services Industriels de Genève	3'099'002.75	3'139'845.95
Régies	639'456.82	1'334'363.05
	<b>6'609'996.57</b>	<b>9'154'787.95</b>

Actifs transitoires	2013 CHF	2012 CHF
Intérêts courus sur obligations	5'895.80	4'640'754.30
Produits à recevoir	901'307.98	985'389.64
Charges payées d'avance	0.00	142'344.25
	<b>907'203.78</b>	<b>5'768'488.19</b>

### 7.c Pertes sur débiteurs

En application de la norme Swiss GAAP RPC 26, un ajustement de valeur supplémentaire a été constitué afin de couvrir les risques de pertes sur les loyers à encaisser. A fin 2013, son niveau était de CHF 433'799,12 (fin 2012 = CHF 438'568,39), soit une diminution de l'ajustement de valeur sur loyers à encaisser de CHF 4'769,27 (voir [appendice 4](#)).

### 7.d Prêts hypothécaires

Au 31.12.2013, 9 prêts étaient ouverts pour un montant résiduel de CHF 1'359'728,10 (contre 18 prêts pour un montant résiduel de CHF 2'017'020,20 en 2012).

### 7.e Portefeuilles titres

Les valeurs mobilières sont évaluées à leur valeur boursière au 31.12.2013.

Les valeurs nettes d'inventaire des compartiments du fonds institutionnel « Capacity » sont calculées sur la base des valeurs boursières des actifs concernés.

Pour la répartition des portefeuilles titres par gestionnaire, voir tableau "Répartition par gestionnaire des placements mobiliers" à l'*appendice 1*.

### 7.f Détail des valeurs immobilières

Les valeurs immobilières et leurs rendements comptables sont détaillés, par immeuble, aux *appendices 2 et 3*.

### 7.g Comptes courants en banques (passif)

Il s'agit de découverts temporaires au 31 décembre, sur les comptes courants sous mandats de gestion. Il n'y avait pas de découverts temporaires au 31.12.2013.

### 7.h Créanciers

Les dettes, hors emprunts hypothécaires et comptes courants bancaires, sont réparties de la façon suivante :

Créanciers	2013 CHF	2012 CHF
Fournisseurs	745'321.40	898'506.50
Régies	338'319.57	215'323.69
Communes	0.00	0.00
Prestations de libre passage à verser	8'968'039.07	6'412'737.03
	<b>10'051'680.04</b>	<b>7'526'567.22</b>

## 7.i Passifs transitoires

La composition du compte de régularisation passif est la suivante :

Passifs transitoires	2013 CHF	2012 CHF
Pensions à payer	-	-
Frais de gestion	69'458.96	911'103.25
Charges à payer	796'130.89	850'735.95
Produits reçus d'avance	447'961.95	343'136.25
	<b>1'313'551.80</b>	<b>2'104'975.45</b>

## 7.j Variation de la réserve de fluctuation de valeurs

Le résultat net des placements obtenus en 2013, ainsi que la variation de la valeur financière des immeubles ont été suffisants pour permettre la reconstitution partielle de la réserve de fluctuation de valeurs.

Conformément aux dispositions décrites au point 4.a. ci-avant, la réserve de fluctuation de valeurs, qui avait été entièrement dissoute au 31.12.2011, et non alimentée en 2012, a pu être reconstituée partiellement, au 31.12.2013, à hauteur de CHF 77'470'544,15.

## 7.k Charges et revenus des immeubles

Les immeubles détenus par la Caisse ont dégagé des revenus nets de CHF 52'635'677,51, avant déduction des coûts des réparations prélevés sur le compte « gros travaux », voir **appendices 3 et 4**. Pour le détail des charges et des revenus par immeuble, voir **appendice 4**.

Les revenus bruts, avant déduction des frais de gestion, et après déductions des charges d'exploitation ainsi que des coûts des réparations prélevés sur le compte « gros travaux » ont été de CHF 55'641'901,63

## 7.l Autres produits

Ce poste comprend notamment les commissions de perception de l'impôt à la source, une épuration de la TVA, les remboursements d'impôts anticipés étrangers ainsi que des intérêts de retards versés à la CAP pour encaissement de factures avec retard.

## 7.m Autres frais

Ce poste comprend notamment le coût des examens médicaux réalisés en application du plan de prévoyance pour CHF 63'758,55, ainsi qu'une épuration des impôts anticipés étrangers pour CHF 16'941,35.

## 7.n Frais généraux et d'administration

Les prestations fournies par le personnel du secrétariat relatives à la gestion et à l'entretien des immeubles ont été prises en compte dans les charges d'exploitation des immeubles. Il a été procédé de la même manière pour les prestations du secrétariat relatives à la gestion des valeurs mobilières.

	2013	2012
	CHF	CHF
<b>Personnel et Comité de gestion</b>	3'107'836.20	3'052'099.80
<i>./. Imputation aux immeubles</i>	-1'702'550.30	-1'626'880.60
<i>./. Imputation aux valeurs mobilières</i>	-382'621.35	-456'521.20
	<b>1'022'664.55</b>	<b>968'698.00</b>
<b>Frais généraux</b>	1'984'243.90	1'449'047.45
Honoraires organe de révision <sup>1</sup>	116'100.00	113'616.00
Honoraires expert en prévoyance	46'332.00	158'544.00
Emoluments autorité de surveillance	20'832.00	19'631.20
<i>./. Imputation aux immeubles</i>	-661'262.60	-420'515.90
<i>./. Imputation aux valeurs mobilières</i>	-415'247.80	-349'418.25
	<b>1'090'997.50</b>	<b>970'904.50</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2'113'662.05</b>	<b>1'939'602.50</b>

<sup>1</sup> Les honoraires de l'organe de révision comprennent les montants facturés pour l'exercice 2013, ainsi que le solde des honoraires pour l'exercice 2012, qui ont été payés en 2013 et qui n'avaient pas fait l'objet d'une provision. Pour information, les honoraires pour la révision annuelle s'élèvent, conformément au mandat, à CHF 75'600.-

## 8. DEMANDES DE L'AUTORITE DE SURVEILLANCE

Les comptes 2012 ont été approuvés par l'Autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance (ASFIP), sans remarque. Aucune demande de leur part n'est en suspens.

## 9. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A LA SITUATION FINANCIERE

Néant

## 10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DU BILAN

### 10.a Bilans d'ouverture des CPI

Au 1er janvier 2014, l'ensemble des actifs et passifs de la Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève et du personnel communal transféré dans l'Administration cantonale (ci-après la CAP), a été transféré, par succession universelle, à CAP Prévoyance.

Les actifs et passifs de la CAP ont ainsi été répartis entre la CPI « Ville de Genève et les autres communes genevoises » et la CPI « Services Industriels de Genève », proportionnellement aux engagements de prévoyance de chacune d'entre elles, après constitution d'un capital administratif propre à la Fondation de CHF 100'000.--, soit :

> Total des engagements de prévoyance :	CHF	3'670.9 mios	
> Engagements de prévoyance des SIG :	CHF	1'196.9 mios	(32.60%)
> Engagements de prévoyance des autres employeurs :	CHF	2'474.0 mios	(67.40%)

La fortune de prévoyance a ainsi été répartie de la manière suivante :

Total de l'actif	CHF	3'219.4 mios	
./. Capital de fondation initial	CHF	0.1 mios	
./. Dettes	CHF	203.9 mios	
./. Compte de régularisation passif	CHF	1.3 mios	
= <b>Fortune de prévoyance</b>	<b>CHF</b>	<b>3'014.1 mios</b>	
Dont CPI « VGE/Communes »	CHF	2031.4 mios	(67.40%)
Dont CPI « SIG »	CHF	982.7 mios	(32.60%)

Cette même fortune, majorée des apports extraordinaires des employeurs, respectivement de la dette d'assainissement pour les SIG, s'établit, au 01.01.2014, comme suit :

Fortune de prévoyance initiale CPI « VGE/Communes)	CHF	2'031.4 mios	
+ Apports extraordinaires	CHF	170.6 mios	
= <b>Fortune de prévoyance CPI « VGE/Communes)</b>	<b>CHF</b>	<b>2'201.9 mios</b>	
Fortune de prévoyance initiale CPI « SIG)	CHF	982.7 mios	
+ Apports extraordinaires	CHF	488.8 mios	
= <b>Fortune de prévoyance CPI « VGE/Communes)</b>	<b>CHF</b>	<b>1'471.5 mios</b>	

Parallèlement, les passifs respectifs des bilans d'ouverture des CPI ont été ajustés en ce qui concerne les capitaux de prévoyance ainsi que les provisions techniques (engagements de prévoyance) de sorte à tenir compte des nouveaux plans de prévoyance entrant en vigueur au 01.01.2014, et du changement des bases techniques à cette même date.

*NB pour faciliter la lecture les taux et chiffres sont arrondis à 1 décimale*

## Répartition actifs et passifs au 31 décembre 2013

		VEGE / COMMUNES	SIG
	31.12.2013 CHF	CHF	CHF
<b>ACTIF</b>			
<b>Placements</b>			
Liquidités et réalisable à court terme	398'821'049.95	327'403'970.00	71'417'079.95
Obligations et prêts en CHF	146'021'690.69	97'890'630.95	48'131'059.74
Obligations en devises	191'048'749.60	128'766'857.23	62'281'892.37
Actions suisses	457'950'440.20	308'658'596.69	149'291'843.51
Actions étrangères et marchés émergents	701'652'077.06	472'913'499.94	228'738'577.12
Placements non traditionnels	141'257'035.62	95'207'242.01	46'049'793.61
Immeubles	1'175'140'684.80	792'044'821.56	383'095'863.24
	<b>3'211'891'727.92</b>	<b>2'222'885'618.38</b>	<b>989'006'109.54</b>
<b>Compte de régularisation actif</b>			
Cotisations à encaisser	4'127'292.55	1'028'289.80	3'099'002.75
Comptes courants régies	639'457.02	430'994.03	208'462.99
Impôt anticipé à récupérer	1'843'247.20	1'242'348.61	600'898.59
Autres transitoires	907'203.78	632'678.25	274'525.53
	<b>7'517'200.55</b>	<b>3'334'310.69</b>	<b>4'182'889.86</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>			
	-	-	-
<b>Total de l'actif</b>	<b>3'219'408'928.47</b>	<b>2'226'219'929.07</b>	<b>993'188'999.40</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Dettes</b>			
Comptes courants bancaires	2'774.93	1'870.30	904.63
Prestations de prévoyance à payer	8'968'039.07	6'902'937.37	2'065'101.70
Emprunts hypothécaires	23'290'000.00	15'697'460.00	7'592'540.00
Autres dettes	1'083'641.17	730'374.15	353'267.02
Apports Administrations	170'569'067.00	170'569'067.00	
	<b>203'913'522.17</b>	<b>193'901'708.82</b>	<b>10'011'813.35</b>
<b>Compte de régularisation passif</b>			
	<b>1'313'551.80</b>	<b>885'333.91</b>	<b>428'217.89</b>
<b>Provisions non techniques</b>			
	-	-	-
<b>Capitaux de prévoyance et provisions techniques</b>			
Capital de prévoyance des assurés actifs	1'489'045'321.80	1'047'005'284.05	442'040'037.75
Capital de prévoyance des rentiers	1'834'734'536.00	1'200'440'634.00	634'293'902.00
Provisions techniques	347'109'280.15	226'580'294.35	120'528'985.80
	<b>3'670'889'137.95</b>	<b>2'474'026'212.40</b>	<b>1'196'862'925.55</b>
Part de financement en répartition (-20%) - (art. 84 des statuts)	-734'177'827.60	-494'805'242.50	-239'372'585.10
	<b>2'936'711'310.35</b>	<b>1'979'220'969.90</b>	<b>957'490'340.45</b>
<b>Réserve de fluctuation de valeurs</b>			
	<b>77'470'544.15</b>	<b>52'211'916.44</b>	<b>25'258'627.71</b>
<b>Fortune libre/découvert</b>			
Situation en début de période	-	-	-
Excédent de produits / de charges(-) de l'exercice	-	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total du passif</b>	<b>3'219'408'928.47</b>	<b>2'226'219'929.07</b>	<b>993'188'999.40</b>



## Répartition actifs et passifs au 1er janvier 2014 y compris apports des employeurs

	01.01.2014 CHF	VGE / COMMUNES CHF	SIG CHF
<b>ACTIF</b>			
<b>Placements</b>			
Liquidités et réalisable à court terme	398'821'049.95	327'336'574.00	71'384'475.95
Obligations et prêts en CHF	634'794'838.51	97'890'630.95	536'904'207.56
Obligations en devises	191'048'749.60	128'766'857.23	62'281'892.37
Actions suisses	457'950'440.20	308'658'596.69	149'291'843.51
Actions étrangères et marchés émergents	701'652'077.06	472'913'499.94	228'738'577.12
Placements non traditionnels	141'257'035.62	95'207'242.01	46'049'793.61
Immeubles	1'175'140'684.80	792'044'821.56	383'095'863.24
	<b>3'700'664'875.74</b>	<b>2'222'818'222.38</b>	<b>1'477'746'653.36</b>
<b>Compte de régularisation actif</b>			
Cotisations à encaisser	4'127'292.55	1'028'289.80	3'099'002.75
Comptes courants régies	639'457.02	430'994.03	208'462.99
Impôt anticipé à récupérer	1'843'247.20	1'242'348.61	600'898.59
Autres transitoires	907'203.78	632'678.25	274'525.53
	7'517'200.55	3'334'310.69	4'182'889.86
<b>Immobilisations corporelles</b>			
	-	-	-
<b>Total de l'actif</b>	<b>3'708'182'076.29</b>	<b>2'226'152'533.07</b>	<b>1'481'929'543.22</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Dettes</b>			
Comptes courants bancaires	2'774.93	1'870.30	904.63
Prestations de prévoyance à payer	8'968'039.07	6'902'937.37	2'065'101.70
Emprunts hypothécaires	23'290'000.00	15'697'460.00	7'592'540.00
Autres dettes	1'083'641.17	730'374.15	353'267.02
Apports Administrations	-	-	-
	<b>33'344'455.17</b>	<b>23'332'641.82</b>	<b>10'011'813.35</b>
<b>Compte de régularisation passif</b>			
	<b>1'313'551.80</b>	885'333.91	428'217.89
<b>Provisions non techniques</b>			
	-	-	-
<b>Capitaux de prévoyance et provisions techniques</b>			
Capital de prévoyance des assurés actifs	1'595'783'060.30	1'122'594'416.25	473'188'644.05
Capital de prévoyance des rentiers	2'101'293'366.00	1'371'070'375.00	730'222'991.00
Provisions techniques	219'063'808.35	153'921'895.15	65'141'913.20
	<b>3'916'140'234.65</b>	<b>2'647'586'686.40</b>	<b>1'268'553'548.25</b>
Part de financement en répartition (-20%)	-529'517'337.30	-529'517'337.30	-
	<b>3'386'622'897.35</b>	<b>2'118'069'349.10</b>	<b>1'268'553'548.25</b>
<b>Réserve de fluctuation de valeurs</b>			
	<b>286'801'171.97</b>	<b>83'865'208.24</b>	<b>202'935'963.73</b>
<b>Fortune libre/découvert</b>			
Capital de fondation	100'000.00	-	-
Situation en début de période	-	-	-
Excédent de produits / de charges(-) de l'exercice	-	-	-
	<b>100'000.00</b>	-	-
<b>Total du passif</b>	<b>3'708'182'076.29</b>	<b>2'226'152'533.07</b>	<b>1'481'929'543.22</b>



## Appendices



## Appendice 1

### REPARTITION PAR GESTIONNAIRE DES PLACEMENTS MOBILIERS AU 31.12.2013 (montants indiqués à la valeur boursière)

	Classe d'actifs	Investissements	Liquidités	Dépôts à court terme	Total
B.C.G.E, CCP	Gestion trésorerie	0.00	107'225'534.79	50'000'000.00	157'225'534.79
CREDIT SUISSE	Gestion trésorerie	0.00	85.62	45'000'000.00	45'000'085.62
SARASIN	Gestion trésorerie	0.00	0.00	45'000'000.00	45'000'000.00
① CAPACITY "GEST. LIQUIDITE"	Gestion trésorerie	0.00	1'505'442.62	143'130'231.12	144'635'673.74
<b>Sous-total des liquidités et réalisables à court terme</b>		<b>0.00 #</b>	<b>108'731'063.03</b>	<b>283'130'231.12</b>	<b>391'861'294.15</b>
② CAPACITY "OBLIGATIONS SUISSES"	Obligations	111'696'306.43	-18.66	0.00	111'696'287.77
CREDIT SUISSE	Hypothèques	23'244'167.31	0.00	0.00	23'244'167.31
HYPOTHEKA	Hypothèques	9'704'000.00	0.00	0.00	9'704'000.00
PRETS DIVERS	Divers	1'377'216.95	0.00	0.00	1'377'216.95
<b>Sous-total des obligations suisses et prêts en CHF</b>		<b>146'021'690.69</b>	<b>-18.66</b>	<b>0.00</b>	<b>146'021'672.03</b>
③ CAPACITY "OBLIGATIONS ETRANGERES"	Oblig. monde hors Suisse gouv.	191'048'749.60	-6.45	0.00	191'048'743.15
<b>Sous-total des obligations en devises</b>		<b>191'048'749.60</b>	<b>-6.45</b>	<b>0.00</b>	<b>191'048'743.15</b>
④ CAPACITY "ACTIONS SUISSES"	Act. suisses	457'950'440.20	0.00	0.00	457'950'440.20
<b>Sous-total des actions suisses</b>		<b>457'950'440.20</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>457'950'440.20</b>
⑤ CAPACITY "ACTIONS ETRANGERES"	Act. monde hors Suisse	627'286'725.28	0.00	0.00	627'286'725.28
⑥ CAPACITY "EMERGING MARKET"	Act. marchés émergents	74'365'351.78	0.00	0.00	74'365'351.78
<b>Sous-total des actions étrangères</b>		<b>701'652'077.06</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>701'652'077.06</b>
⑦ CAPACITY (GESTION DIVERSIFIEE)	Quam	60'786'951.22	0.00	0.00	60'786'951.22
EURO PRIVATE EQUITY	Private Equity	44'050'650.58	270'745.07	182'913.46	44'504'309.11
PICTET	Private Equity	25'874'945.55	5'328'833.74	311'643.85	31'515'423.14
CAPACITY "RENAISSANCE-PME"	Private Equity	8'988'739.74	858'479.21	0.00	9'847'218.95
EIM	Hedge funds USD (en liquidation)	745'292.26	7'136.32	0.00	752'428.58
UBP	Hedge funds USD (en liquidation)	810'456.27	-2'745.67	0.00	807'710.60
<b>Sous-total des placements en gestion non traditionnelle</b>		<b>141'257'035.62</b>	<b>6'462'448.67</b>	<b>494'557.31</b>	<b>148'214'041.60</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1'637'929'993.17</b>	<b>115'193'486.59</b>	<b>283'624'788.43</b>	<b>2'036'748'268.19</b>

#### Liste des gérants par compartiments Capacity

- ① Capacity "gestion liquidité" : Pictet
- ② Capacity "obligations suisses" : BCGe - UBS
- ③ Capacity "obligations étrangères" : BCGe – Finethic – Piguët Galland – Cie Benjamin de Rothschild (gestion devises)
- ④ Capacity "actions suisses" : BCGe – Ethos (Pictet + Vontobel) – Lombard Odier
- ⑤ Capacity "actions étrangères" : BCGe – Candriam – Capital International – Ethos (Pictet) – Invesco – Lombard Odier – Mirabaud – Safra Sarasin – Mesirow (gestion devises)
- ⑥ Capacity "actions marchés émergents" : Comgest – Pictet – Vontobel
- ⑦ Capacity "gestion diversifiée" : Cie Benjamin de Rothschild – Mesirow (gestion devises)



## DETAIL DES VALEURS IMMOBILIERES

Immeubles	Année de construction	Année d'acquisition	Valeur au 01.01.2013	Plus-value en 2013	Variation	Valeur au 31.12.2013	Etat locatif au 31.12.2013	Gros travaux 2013
10 JACQUES-DALPHIN 7	1913-1914	1921	4'459'000.00	10972.10	137'027.90	4607'000.00	266'526.00	7'314.70
20 PONT-NEUF 27	1914	1921	2'149'000.00	471.50	88'528.50	2'238'000.00	141'860.00	314.30
30 CLUSE 29-31	1911-1912	1924	4'966'000.00	-	136'000.00	5'102'000.00	340'572.00	-
40 VERTE 5-7-9	1913-1914	1924	8'852'000.00	62'227.80	262'772.20	9'177'000.00	612'780.00	29'024.85
50 LAUSANNE 111	1913-1914	1924	5'691'000.00	-	148'000.00	5'839'000.00	333'168.00	-
60 MONTCHOISY 55	1916-1917	1924	3'245'000.00	61'427.20	-2'744'27.20	3'032'000.00	235'304.40	28'231.50
70 EDOUARD-RACINE 1	1914	1925	3'362'000.00	-	54'000.00	3'416'000.00	227'424.00	-
80 FRONTENEX 37	1911-1912	1926	3'730'000.00	-	-130'000.00	3'600'000.00	248'616.00	-
90 SAINT-JEAN 86	1910-1911	1926	5'622'000.00	36.05	264'963.95	5'887'000.00	371'700.00	24.00
100 HENRI-DUNANT 15	1905	1927	5'853'000.00	-	157'000.00	6'010'000.00	336'933.00	-
110 MERLE-D'AUBIGNE 5	1916	1927	5'473'000.00	4'704.00	121'296.00	5'599'000.00	346'726.50	3'136.00
120 CHENE 13	1906	1928	2'369'000.00	360.25	-107'360.25	2'262'000.00	157'200.00	240.20
130 CANDOLLE 24	1885	1938	5'631'000.00	56'640.90	176'359.10	5'864'000.00	342'168.00	40'227.30
140 AIRE 58-60 / CAMILLE-MARTIN 2	1939	1939	6'679'000.00	13'057.00	106'943.00	6'799'000.00	488'605.50	8'704.70
150 THEODORE-WEBER 15-17	1938-1940	1939	8'927'000.00	45'805.70	329'194.30	9'302'000.00	616'803.00	21'705.50
160 TACONNERIE 2	1940	1940	2'281'000.00	3'822.80	55'177.20	2'340'000.00	170'256.00	2'548.55
170 PLAINPALAIS 7	1860	1945	5'213'000.00	18'098.70	76'901.30	5'308'000.00	321'492.00	11'917.50
180 EAUX-VIVES 14	1928	1945	4'552'000.00	11'838.00	-24'838.00	4'539'000.00	296'688.00	10'702.00
190 CORRATERIE 10 à 14	1834	1946	44'912'000.00	4'155.30	1'017'844.70	45'934'000.00	2'084'688.00	4'136.90
200 VEYRIER 15	1934	1948	4'175'000.00	18'406.50	56'593.50	4'250'000.00	271'359.00	9'734.30
210 QUAI DU RHONE 2	début 20ème siècle	1949	5'578'000.00	3'870.00	188'130.00	5'770'000.00	358'817.00	2'580.00
220 ATHENEE 44	1950	1952	5'297'000.00	49'527.00	-77'527.00	5'269'000.00	554'550.30	33'018.00
230 FRONTENEX 35	1911-1912	1952	3'024'000.00	-	7'000.00	3'031'000.00	192'402.00	-
240 PAQUIS 43-45-47	1952	1954	7'770'000.00	-	93'000.00	7'863'000.00	571'614.00	-
243 PAQUIS 47bis	1952	1957	2'296'000.00	-	55'000.00	2'351'000.00	130'098.00	-
250 VIDOLLET 13-15	1950	1956	18'149'000.00	63'021.45	309'978.55	18'522'000.00	1'247'264.75	42'014.25
260 FRANCK-THOMAS 20-22 / ROSEMONT 1-3-3A	1955	1956	6'600'000.00	48'481.50	187'518.50	6'836'000.00	624'654.00	39'069.40
280 WENDT 38-40	1910	1959	4'841'000.00	7'292.20	126'707.80	4'975'000.00	363'528.00	4'861.40
290 CROZET 22 à 28	1960	1960	22'971'000.00	79'851.00	237'149.00	23'271'000.00	1'515'213.00	53'234.00
300 BERGALONNE 12 / MARAICHERS 57	début 20ème siècle	1963	4'667'000.00	7'002.00	137'998.00	4'812'000.00	273'572.00	4'668.00

Appendice 2  
(2/3)

DETAIL DES VALEURS IMMOBILIERES

Immeubles	Année de construction	Année d'acquisition	Valeur au 01.01.2013	Plus-value en 2013	Variation	Valeur au 31.12.2013	Etat locatif au 31.12.2013	Gros travaux 2013
310 PREVOST-MARTIN 55-57 / PITONS 2	1968	1968	6'299'000.00	81'149.45	120'850.55	6'501'000.00	528'714.00	69'732.95
320 COMMUNES-REUNIES 64 à 74	1967-1968	1968	39'499'000.00	288'347.20	-1'234'347.20	38'553'000.00	3'175'592.10	131'675.70
330 STADE 9 à 15	1969	1970	9'799'000.00	-	307'000.00	10'106'000.00	614'283.00	-
340 MEYRIN 12-12A-12B	1964	1970	17'358'000.00	48'268.70	361'731.30	17'768'000.00	1'129'506.50	32'179.05
350 EDOUARD-RACINE 12 / SCHAUB 29	1956	1970	8'187'000.00	34'028.65	82'971.35	8'304'000.00	531'576.00	27'570.55
360 DEUX-COMMUNES 4-6	1971-1972	1971	16'222'000.00	13'698.00	248'302.00	16'484'000.00	1'053'030.00	9'132.00
370 SAINT-JULIEN 22-24	1971-1973	1971	9'315'000.00	776.80	115'223.20	9'431'000.00	695'796.00	1'282.15
380 POINTETS 3	1971	1972	15'837'000.00	3'259.70	279'740.30	16'120'000.00	1'135'086.50	2'173.15
381 POINTETS 3bis	1971	1992	15'764'000.00	64'987.70	275'012.30	16'104'000.00	1'134'050.50	43'325.15
390 BOIS-DE-LA-CHAPELLE 13	1973-1975	1975	28'916'000.00	56'628.65	611'371.35	29'584'000.00	1'975'815.00	38'252.45
400 MOLE 38-38B-40	1964	1978	14'996'000.00	9'571.10	255'428.90	15'261'000.00	1'017'138.80	38'389.00
410 CLOCHETTES 16-18	1978	1979	18'722'000.00	18'138.35	1'993'861.65	20'734'000.00	1'409'831.00	12'092.20
420 TOUR-DE-CHAMPEL 1	1979	1979	8'204'000.00	1'892.50	233'107.50	8'439'000.00	551'650.00	1'261.65
430 FRONTENEX 34	1968	1980	16'665'000.00	29'545.60	-800'545.60	15'894'000.00	1'083'366.00	18'980.40
440 GUTENBERG 2 / DASSIER 7	1965-1970	1983	8'561'000.00	72'753.35	13'246.65	8'647'000.00	550'939.00	71'683.10
450 ARTISANS 2	1982	1983	8'582'000.00	-	101'000.00	8'683'000.00	620'039.00	-
460 FILATURE 19-21	1982	1983	7'582'000.00	41'592.35	234'407.65	7'858'000.00	447'588.00	41'011.55
470 ARMES 12 à 16	1982	1983	16'591'000.00	117'709.05	607'290.95	17'316'000.00	999'128.50	110'702.15
480 MICHEL-DU-CREST 14	1983	1983	4'887'000.00	-	106'000.00	4'993'000.00	334'968.00	-
490 HUGO-DE-SENGER 8	1979-1980	1984	1'156'000.00	405.80	30'594.20	1'187'000.00	92'100.00	270.50
500 AMI-ARGAND 9-11	1978-1979	1984	9'148'000.00	1'779'189.05	2'350'810.95	13'278'000.00	765'794.00	830'263.65
510 BACHET 8 à 12	1984	1985	28'589'000.00	58'634.20	1'532'365.80	30'180'000.00	1'810'707.00	68'295.85
520 CHABREY 11 à 15	1985	1985	16'565'000.00	24'716.25	67'283.75	16'657'000.00	1'097'472.00	16'477.45
530 FRONTENEX 126	1985	1985	4'946'000.00	-	124'000.00	5'070'000.00	316'957.00	-
540 CLOCHETTES 6	1985-1986	1986	10'864'000.00	60'928.80	200'071.20	11'125'000.00	631'344.00	56'152.75
550 FONTENETTE 25	1987	1987	5'396'000.00	-	43'000.00	5'439'000.00	341'460.00	-
560 TERRASSIERE 45 à 51	1981	1987	19'234'000.00	170'857.15	76'142.85	19'481'000.00	1'202'565.00	170'857.10
570 FONTAINE 6-8 / PONT-DE-VILLE 22-24	1985	1988	22'359'000.00	189'077.30	401'922.70	22'950'000.00	1'690'586.85	174'369.30
580 VIEUX-MARCHE 4	1986-1988	1986	8'745'000.00	6'750.00	290'250.00	9'042'000.00	578'609.00	6'750.00
590 ADRIEN-JEANDIN 29 à 37	1989	1989	23'071'000.00	74'731.15	590'268.85	23'736'000.00	1'693'092.50	54'320.90



## DETAIL DES VALEURS IMMOBILIERES

Immeubles	Année de construction	Année d'acquisition	Valeur au 01.01.2013	Plus-value en 2013	Variation	Valeur au 31.12.2013	Etat locatif au 31.12.2013	Gros travaux 2013
600 QUARTIER-NEUF 12-14	1968	1990	2'279'000.00	22'972.60	-3'972.60	2'298'000.00	174'221.50	15'315.10
610 GENEVE 134-136	1990-1991	1991	10'140'000.00	4'150.80	296'849.20	10'441'000.00	682'964.00	2'767.25
620 BUGNONS 2	1973	1991	7'339'000.00	15'651.00	-45'651.00	7'309'000.00	448'878.00	10'434.00
630 EUROPE 55-57	1991-1992	1992	15'475'000.00	14'436.00	433'564.00	15'923'000.00	1'186'182.50	9'624.00
640 EUROPE 59-61	1991-1992	1992	13'949'000.00	2'712.00	676'288.00	14'628'000.00	1'087'443.00	1'808.00
650 PRE-GENTIL 72 à 74B	1992	1992	13'493'000.00	33'496.00	97'504.00	13'624'000.00	808'284.00	31'564.00
660 MERLEY 10	1978	1993	5'233'000.00	3'153.80	132'846.20	5'369'000.00	316'320.00	2'102.50
670 BERNEX 382	1978	1993	3'576'000.00	9'466.70	90'533.30	3'676'000.00	219'800.00	6'311.15
680 DELICES 2-4-4B	1953-1955	1993	26'555'000.00	4'557.15	595'442.85	27'155'000.00	1'547'868.00	3'142.95
690 CHAMP-CLAUDE 3-3A-3B	1993-1994	1993	12'985'000.00	4'200.00	255'800.00	13'245'000.00	930'474.00	2'800.00
700 GRADELLE 22 - 40	1963	1994	60'745'000.00	68'973.55	1'213'026.45	62'027'000.00	3'900'452.00	44'534.40
710 CLAIR-MATIN 36 à 40	1993-1994	1993	17'889'000.00	5'490.00	355'510.00	18'250'000.00	1'181'494.50	3'660.00
720 CLAIR-MATIN 22 - 24	1994-1995	1994	10'166'000.00	-	-2'000.00	10'164'000.00	527'814.50	-
730 PENEY 61-63	1994-1995	1993	9'062'000.00	-	635'000.00	9'697'000.00	662'567.50	-
740 GILBERT TROILLIET 2 à 8	1994-1995	1993	27'541'000.00	13'878.00	239'122.00	27'794'000.00	1'722'062.00	9'252.00
750 VILLARD 2 à 4B	1994-1996	1994	22'086'000.00	-	1'190'000.00	23'276'000.00	1'528'116.00	-
760 SAINT-GEORGES 79 à 87	1995-1997	1995	38'387'000.00	16'795.00	356'205.00	38'760'000.00	2'403'156.00	16'795.00
770 FAYARDS 268-270	1994-1996	1994	15'927'000.00	-	116'000.00	16'043'000.00	1'193'578.00	-
780 LE CORBUSIER 13B	1996-1997	1996	7'199'000.00	16'516.00	400'484.00	7'616'000.00	435'444.00	-
790 EUROPE 13-15-17	1994-1997	1994	22'977'000.00	-	95'000.00	23'072'000.00	1'543'961.00	-
800 AMI-ARGAND 23-25	1999-2000	1998	11'624'000.00	13'854.40	270'145.60	11'908'000.00	773'207.00	9'236.30
810 AVALLONS 56-58-60	1994-1996	1995	8'931'000.00	12'990.00	28'010.00	8'972'000.00	575'940.00	8'660.00
830 CENTRE COMMERCIAL (1/6)	1995-1998	1995	18'686'000.00	1'130.30	662'869.70	19'350'000.00	1'140'162.00	753.55
840 LYON 97 (bureaux Charmilles)	1995-1998	1995	20'796'000.00	365.65	506'634.35	21'303'000.00	1'286'167.50	199.60
850 LYON 111	1995-2002	1995	14'225'000.00	-	-	14'225'000.00	997'836.90	-
860 LYON 98	1995-1998	1999	15'967'000.00	185.50	217'814.50	16'185'000.00	984'032.00	79.50
870 SALOMON-PENAY 33-35	1990	1999	4'549'000.00	6'842.20	88'157.80	4'644'000.00	326'100.00	4'561.40
880 GUE 65 à 65D	1999-2000	2000	15'000'000.00	2'900.00	433'100.00	15'436'000.00	910'724.00	2'900.00
890 HERMANE 6-8	2002-2003	2003	6'496'000.00	-	-2'000.00	6'494'000.00	331'384.00	-
900 ROCHE 2-2BIS	env. 1915	2003	13'112'000.00	146'204.10	56'795.90	13'315'000.00	760'123.00	42'549.40
910 MONTLEURY 27-29	2005-2007	2007	15'166'000.00	-	402'000.00	15'568'000.00	848'370.00	-
920 MARIE-BRECHBUHL 2B-2C	2007-2008	2009	17'448'000.00	-	235'000.00	17'683'000.00	873'960.00	-
<b>TOTAL</b>			<b>1'146'396'000.00</b>	<b>4'239'626.55</b>	<b>23'544'373.45</b>	<b>1'174'180'000.00</b>	<b>75'560'454.60</b>	<b>2'613'658.15</b>

\* Note : différence de CHF 960'684.80 avec la valeur au 31.12.2013 au bilan correspondant à des frais d'études (voir point 6.1 de l'annexe)



## REVENUS ET RENDEMENTS HISTORIQUES DES IMMEUBLES

(non compris les immeubles acquis ou mis en exploitation en cours d'année)

	2013	2012	2011	2010	2009	Moyenne 5 ans
Valeur comptable historique au 1er janvier	91'775'4893.61	91'199'4441.61	903'653'494.06	897'675'199.16	877'860'337.29	901'787'673.15
./. Dette hypothécaire au 1er janvier	-23'290'000.00	-23'290'000.00	-23'290'000.00	-23'290'000.00	-18'565'000.00	-22'345'000.00
Valeur nette immeubles	894'464'893.61	888'704'441.61	880'363'494.06	874'385'199.16	859'295'337.29	879'442'673.15
Loyers encaissés	74'136'218.20	73'543'980.75	72'935'855.60	72'151'759.10	70'642'639.39	72'682'090.61
Variation de l'ajustement de valeur sur loyers à encais	4'769.27	-64'409.35	-14'852.40	-9'786.24	67'829.90	-8'224.41
./. Charges	-22'026'460.66	-22'087'853.75	-20'708'186.85	-21'137'304.85	-20'039'174.95	-21'199'796.21
Revenu	52'114'526.81	51'391'717.65	52'212'816.35	51'004'668.01	50'671'294.34	51'479'004.63
Taux de rendement sur (A)	5.68%	5.64%	5.78%	5.68%	5.77%	5.71%
./. Intérêts hypothécaires	-522'500.00	-553'441.70	-621'126.70	-638'531.40	-493'132.95	-565'746.55
Revenu	51'592'026.81	50'838'275.95	51'591'689.65	50'366'136.61	50'178'161.39	50'913'258.08
Taux de rendement sur (B)	5.77%	5.72%	5.86%	5.76%	5.84%	5.79%
+ Subventions O.F.L.	1'043'650.70	1'251'148.25	1'472'369.20	1'726'178.80	1'848'735.85	1'468'416.56
Revenu net	52635677.51	52089424.20	53'064'058.85	52'092'315.41	52'026'897.24	52'381'674.64
Taux de rendement sur (B)	5.88%	5.86%	6.03%	5.96%	6.05%	5.96%
Revenu net	52'635'677.51	52'089'424.20	53'064'058.85	52'092'315.41	52'026'897.24	52'381'674.64
./. Coût des réparations prélevé sur compte "gros travaux"	-2'613'658.15	-2'647'617.75	-2'774'642.60	-2'269'270.30	-2'100'368.15	-2'481'111.39
Rendement financier réel des placements immobilier	50'022'019.36	49'441'806.45	50'289'416.25	49'823'045.11	49'926'529.09	49'900'563.25
Taux de rendement sur (B)	5.59%	5.56%	5.71%	5.70%	5.81%	5.67%



EXPLOITATION DES IMMEUBLES 2013

	IMMEUBLES		PRODUITS		CHARGES							Gros travaux	REVENUS NETS
	loyers	subventions	total produits	condiagerie	eau-electricité	assurances	impôts	entretien	frais gestion	total charges			
10	267006.00		267006.00	12326.90	7384.00	2382.10	6973.20	17364.70	17436.10	63877.00	7314.70	195814.30	
20	141567.50		141567.50	12326.90	-1073.15	1437.05	3711.85	11018.80	9341.25	36762.70	314.30	104490.50	
30	340572.00		340572.00	22852.30	12829.40	3359.95	8915.50	36550.75	23003.40	107511.30	0.00	233060.70	
40	609344.00		609344.00	33503.25	26683.15	6303.15	15909.75	90176.10	41848.85	214424.25	29024.85	365894.90	
50	333168.00		333168.00	12377.55	7918.40	3760.15	8721.70	16737.15	21678.60	71193.55	0.00	261974.45	
60	231750.40		231750.40	11669.15	11042.75	1895.70	6131.50	32965.90	24591.60	88296.60	28231.50	115222.30	
70	227424.00		227424.00	13884.90	9753.10	2357.75	5932.70	31154.25	19753.35	82846.05	0.00	144577.95	
80	246888.00		246888.00	12989.05	6346.25	2471.25	6487.90	12300.95	18629.10	59224.50	0.00	187663.50	
90	371700.00		371700.00	18361.60	8437.70	4117.95	9730.35	42794.30	27008.15	110450.05	24.00	261225.95	
100	337233.00		337233.00	9283.80	9038.40	2031.60	8801.00	20977.50	25654.55	75786.85	0.00	261446.15	
110	345684.00		345684.00	16321.60	10632.95	2961.45	9033.60	36502.35	22986.70	98438.65	3136.00	244109.35	
120	157200.00		157200.00	10535.35	6494.25	1725.85	4115.20	9252.00	42673.90	42673.90	240.20	114285.90	
130	333872.70		333872.70	12735.95	3283.60	2250.55	9202.05	58435.45	23410.15	109317.75	40227.30	184327.65	
140	479773.90		479773.90	31479.30	21908.35	3750.65	12730.85	52583.45	32488.50	154941.10	8704.70	316128.10	
150	609130.25		609130.25	24958.80	15569.25	5129.95	15921.50	95493.85	41530.75	198610.10	21705.50	388814.65	
160	171456.00		171456.00	13644.20	6546.45	1330.95	4456.95	31767.95	12347.45	70093.95	2548.55	98813.50	
170	318717.75		318717.75	13595.50	5150.85	2797.80	12733.65	27043.20	21053.90	82394.90	11917.50	224405.35	
180	297697.00		297697.00	11383.80	24193.10	1882.10	7657.95	40586.15	25497.60	111200.70	10702.00	175794.30	
190	2084688.00		2084688.00	19450.25	25666.45	7026.45	86152.20	50607.90	131802.80	320706.05	4136.90	1759845.05	
200	271359.00		271359.00	14010.10	13003.75	2520.80	6799.40	40353.70	21979.15	98666.90	9734.30	162957.80	
210	361369.00		361369.00	15876.05	10614.00	3436.45	9213.15	40045.55	27377.90	106563.10	2580.00	252225.90	
220	556369.00		556369.00	18221.60	10936.60	3461.85	14194.40	75218.75	45225.60	167258.80	33018.00	356092.20	
230	191502.00		191502.00	11081.60	5224.05	2208.65	5036.70	15529.05	14163.40	53243.45	0.00	138258.55	
240	569180.00		569180.00	42451.15	35108.20	4808.25	15073.50	77072.55	40579.35	215093.00	0.00	354087.00	
243	130098.00		130098.00	0.00	1561.20	306.85	5190.10	6949.10	6185.00	20192.25	0.00	109905.75	
250	1243786.00		1243786.00	56232.34	47855.05	8829.65	32424.30	131197.85	84836.35	361375.54	42014.25	840396.21	
260	616139.00		616139.00	32070.52	22283.15	5174.15	16215.80	56208.75	44095.45	176047.82	39069.40	401021.78	
280	356961.50		356961.50	19318.85	9931.40	3361.35	9496.30	60497.90	23417.80	126023.60	4861.40	226076.50	
290	1501525.35		1501525.35	99764.05	58007.35	11941.60	39234.60	128202.05	434642.95	434642.95	53234.00	1013648.40	
300	272643.00		272643.00	0.00	0.00	2534.40	7128.90	69756.50	21006.70	100425.50	4668.00	171461.50	
310	522953.00		522953.00	38221.90	24367.80	5697.30	13770.40	63927.20	37340.10	183624.70	69732.95	269595.35	
320	3147448.00		3147448.00	164184.60	101726.60	24719.05	82598.95	398409.75	22338.55	995024.50	131675.70	2020747.80	
330	600628.00		600628.00	39578.50	18425.40	5269.95	16003.60	74180.45	47178.75	200662.65	0.00	399991.35	
340	1136809.20		1136809.20	51269.25	60639.25	8936.35	29133.60	131545.15	73258.65	354782.25	32179.05	749847.90	

Appendice 4  
(2/3)

EXPLOITATION DES IMMEUBLES 2013

IMMEUBLES	PRODUITS		CHARGES							Gros travaux	REVENUS NETS		
	loyers	subventions	total produits	conciergerie	eau-électricité	assurances	impôts	Intér. hypoth.	entretien			frais gestion	total charges
350 EDOUARD-RACINE 12 / SCHAUB 29			517'499.50	17'583.30	12'283.20	3'964.10	12'944.60		53'290.10	39'978.50	140'043.80	27'570.55	3'49'885.15
360 DEUX-COMMUNES 4-6	1'050'076.60		1'050'076.60	22'437.60	24'723.80	6'823.20	27'470.45		111'514.20	83'921.95	276'890.80	91'32.00	764'053.80
370 SAINT-JULIEN 22-24	698'339.50		698'339.50	35'805.55	34'258.50	5'017.85	18'026.05		94'042.15	58'982.70	246'492.20	12'82.15	450'564.55
380 POINTETS 3	1'134'284.00		1'134'284.00	54'223.10	43'371.45	8'455.95	29'672.55		15'314.68	76'559.30	365'429.20	21'73.15	766'681.65
381 POINTETS 3bis	1'140'426.95		1'140'426.95	54'223.30	35'368.30	8'455.95	29'547.50		18'910.20	76'661.30	394'166.55	43'325.15	702'935.25
390 BOIS-DE-LA-CHAPELLE 13	1'965'810.00		1'965'810.00	82'984.45	76'807.35	13'113.70	51'448.25		21'919.65	131'499.30	575'672.70	38'252.45	1'351'884.85
400 MOLE 38-38B-40	958'779.20		958'779.20	34'994.50	22'315.90	8'490.95	27'844.35		96'422.30	65'079.25	255'145.25	38'389.00	665'244.95
410 CLOCHETTES 16-18	1'407'332.00		1'407'332.00	79'548.00	50'580.75	13'711.60	36'699.15		15'317.55	96'596.05	430'271.10	12'092.20	964'968.70
420 TOUR-DE-CHAMPEL 1	550'648.60		550'648.60	36'270.00	16'646.60	5'948.75	14'354.05		52'607.30	38'142.85	163'969.55	12'61.65	385'417.40
430 FRONTENX 34	1'002'723.00		1'002'723.00	33'075.00	21'966.75	6'403.95	43'463.60		110'123.50	84'178.95	299'211.75	18'980.40	684'530.85
440 GUTENBERG 2	559'699.00		559'699.00	23'304.10	14'438.15	3'998.65	14'692.75		54'503.00	40'803.75	151'739.40	71'683.10	336'276.50
450 ARTISANS 2	621'059.00		621'059.00	39'115.40	24'516.45	4'416.50	16'197.80		50'705.35	51'313.75	186'265.25	0.00	434'793.75
460 FILATURE 19-21	447'588.00		447'588.00	17'085.10	15'876.95	2'724.15	11'716.95		45'058.05	28'802.70	121'263.90	41'011.55	285'312.55
470 ARMES 12 à 16	992'335.50		992'335.50	30'012.25	34'393.45	7'270.30	25'853.60		125'629.80	70'357.85	293'517.25	110'702.15	588'116.10
480 MICHEL-DU-CREST 14	318'562.65		318'562.65	14'259.60	13'832.45	3'104.80	8'747.85		39'759.30	24'654.45	104'338.45	0.00	214'204.20
490 HUGO-DE-SENGER 8	940'020.00		940'020.00	6'520.25	5'962.20	760.65	2'405.70		10'397.65	6'131.35	32'177.80	270.50	61'571.70
500 AMI-ARGAND 9-11	753'266.50		753'266.50	33'401.05	33'401.05	7'190.45	20'303.55		96'119.45	52'156.30	260'575.40	830'263.65	-337'572.55
510 BACHET 8 à 12	1'808'888.50		1'808'888.50	79'027.10	45'373.40	15'154.85	47'292.35		160'760.27	119'032.50	466'640.47	68'295.85	1'273'952.18
520 CHABREY 11 à 15	1'095'222.60		1'095'222.60	70'706.35	50'543.80	8'960.55	28'599.60		146'853.20	80'902.60	386'565.10	16'477.45	692'180.05
530 FRONTENX 126	317'257.00		317'257.00	15'007.85	17'446.25	2'926.45	8'304.50		25'569.95	23'021.10	92'276.10	0.00	224'980.90
540 CLOCHETTES 6	625'753.00		625'753.00	31'751.20	19'570.80	4'269.85	16'405.15		76'729.95	45'918.95	194'645.90	56'152.75	374'954.35
550 FONTNETTE 25	342'222.15		342'222.15	14'618.15	17'187.45	2'810.95	8'938.75		39'249.60	24'775.55	107'580.45	0.00	234'641.70
560 TERRASSIERE 45 à 51	1'202'875.00		1'202'875.00	44'622.20	37'447.35	7'041.80	31'471.10		83'861.40	83'767.85	288'011.70	170'857.10	744'006.20
570 FONTAINE 6-8 / POINT-DE-VILLE 24-26	1'680'437.85		1'680'437.85	88'382.40	63'020.55	18'233.60	43'804.65		269'744.55	122'983.75	606'169.50	174'369.30	899'899.05
580 VIEUX-MARCHE 4	566'278.15		566'278.15	31'627.40	19'487.10	3'956.90	22'735.20		87'638.80	36'025.00	201'470.40	67'50.00	358'057.75
590 ADRIEN-JEANDIN 29 à 37	1'626'598.65		1'626'598.65	114'628.05	59'837.20	14'622.85	44'237.35		188'776.80	107'885.50	529'987.75	54'320.90	1'042'290.00
600 QUARTIER-NEUF 12-14	173'261.50		173'261.50	13'307.06	15'037.15	2'098.85	4'504.45		36'792.90	12'732.55	84'472.96	15'315.10	73'473.44
610 GENEVE 134-136	680'798.80		680'798.80	31'090.00	21'787.45	4'158.35	17'800.55		44'043.90	45'585.95	164'466.20	2'767.25	513'565.35
620 BUGNONS 2	455'813.90		455'813.90	23'789.15	16'879.40	3'569.60	11'719.30		28'266.20	34'949.60	119'173.25	10'434.00	326'206.65
630 EUROPE 55-57	1'086'479.00		1'086'479.00	56'600.00	47'992.15	6'554.05	23'307.40		12'0814.40	89'835.55	345'103.55	9'624.00	731'751.45
640 EUROPE 59-61	999'918.95		999'918.95	56'600.05	47'992.10	7'054.05	21'362.45		12'9773.40	85'501.05	348'283.10	1'808.00	649'827.85
650 PRE-GENITIL 72 à 74B	804'975.50		804'975.50	47'936.45	19'771.95	5'714.10	21'131.00		60'005.75	56'771.15	211'336.40	31'564.00	562'075.10
660 MERLEY 10	310'760.00		310'760.00	8'233.30	10'747.10	3'207.60	8'279.20		20'023.45	20'023.45	75'066.10	2'102.50	233'591.40
670 BERNEX 382	217'962.00		217'962.00	11'088.55	4'648.10	2'043.50	5'744.15		18'100.75	15'207.55	56'852.60	6'311.15	154'798.25
680 DELICES 2-4A-4B	1'543'399.00		1'543'399.00	58'680.05	29'038.95	11'951.75	41'220.85		102'770.15	99'963.90	343'625.65	31'42.95	1'196'630.40

EXPLOITATION DES IMMEUBLES 2013

IMMEUBLES	PRODUITS		CHARGES							Gros travaux	REVENUS NETS	
	loyers	subventions	total produits	condièrgerie	eau-électricité	assurances	impôts	entretien	fraîs gestion			total charges
690 CHAMP-CLAUDE 3-3A-3B	903 021.50	29 387.75	932 409.25	37 371.20	37 114.60	7 036.40	17 557.15	97 812.00	76 644.00	2 735 535.35	2 800.00	656 073.90
700 GRADELE 22 à 40	3 949 004.75		3 949 004.75	128 980.40	121 483.20	33 009.25	101 494.05	500 852.50	272 737.60	11 588 557.00	44 534.40	2 745 913.35
710 CLAIR-MATIN 36 à 40	1 147 483.20	30 855.30	1 178 338.50	36 381.55	30 342.00	8 580.75	23 799.20	150 212.65	84 330.55	333 646.70	3 660.00	841 031.80
720 CLAIR-MATIN 22-24	523 903.85	92 216.20	616 120.05	15 104.35	13 881.00	4 309.65	10 877.45	63 605.80	48 007.40	155 785.65	0.00	460 334.40
730 PENEV 61-63	607 324.50	35 310.45	642 634.95	32 328.40	26 421.40	4 801.65	11 829.80	71 013.85	46 635.60	193 030.70	0.00	449 604.25
740 TROUJET 2 à 8	1 690 147.13	51 698.35	1 741 845.48	99 690.05	38 726.60	11 563.85	36 886.00	134 980.65	122 625.95	444 473.10	9 252.00	1 288 120.38
750 VILLARD 2 à 4B	1 370 633.00	86 583.80	1 457 216.80	93 725.55	63 247.65	12 609.75	0.00	232 393.10	106 866.15	508 842.20	0.00	948 374.60
760 SAINT-GEORGES 79 à 87	2 381 263.47	176 400.10	2 557 663.57	125 969.10	86 494.40	19 082.65	0.00	346 048.60	182 914.30	760 509.05	16 795.00	1 780 359.52
770 FAYARDS 268-270	995 013.05	182 214.50	1 177 227.55	35 524.35	42 329.25	6 845.40	23 227.60	154 026.75	87 610.55	349 563.90	0.00	827 663.65
780 LE CORBUSTER 13 B	422 934.00	35 211.20	458 145.20	23 623.45	84 76.90	2 998.25	5 238.10	43 304.20	29 310.55	112 951.45	0.00	345 193.75
790 EUROPE 13-15-17	1 440 091.00	140 349.20	1 580 440.20	70 580.00	57 618.30	9 752.70	0.00	175 262.95	105 400.60	418 614.55	0.00	1 161 825.65
800 AMI-ARGAND 23-25	759 068.00		759 068.00	47 001.55	17 787.00	6 490.00	21 871.55	79 867.55	51 384.40	224 402.05	9 236.30	525 429.65
810 AVALLONS 56-58-60	570 578.50		570 578.50	0.00	15 557.15	4 057.85	16 235.35	54 097.65	43 701.90	133 649.90	8 660.00	428 768.60
830 EUROPE II (Centre Comm.)	1 250 925.35		1 250 925.35	0.00	11 626.75	17 131.65	30 841.25	179 891.35	143 027.65	382 518.65	753.55	867 953.15
840 LYON 97	1 234 957.30		1 234 957.30	18 064.80	30 324.15	7 805.10	35 046.65	217 273.85	78 120.95	386 635.50	199.60	848 122.20
850 LYON 111	841 588.70		841 588.70	2 009.10	15 744.55	9 037.25	26 874.20	135 694.50	64 999.00	254 358.60	0.00	587 230.10
860 LYON 93	906 465.25		906 465.25	13 548.60	22 743.25	5 718.25	26 807.55	168 566.50	57 126.40	294 510.55	79.50	611 875.20
870 SALOMON-PENAY 33-35	318 776.00		318 776.00	18 395.15	15 285.00	3 144.50	8 387.15	27 934.20	22 601.60	95 747.60	4 561.40	218 467.00
880 GUE 65 à 65 D	899 504.50	-8 928.10	890 576.40	59 785.00	37 336.10	8 477.05	0.00	83 467.30	67 994.55	421 060.00	2 900.00	466 616.40
890 HERMANCE 6-8	331 384.00	25 298.40	356 682.40	25 023.45	14 119.90	3 102.60	0.00	15 731.40	25 890.10	146 867.45	0.00	209 814.95
900 ROCHE 2 - 2BIS	760 219.00		760 219.00	23 881.40	11 562.65	7 079.45	19 172.50	81 293.15	54 100.17	197 089.32	42 549.40	520 580.28
910 MONTFLEURY 27-29	842 908.00		842 908.00	43 676.40	16 796.00	6 779.00	4 822.50	56 415.90	63 516.20	336 296.00	0.00	506 612.00
920 MARIE-BRECHUHL 2B - 2C	854 130.05	163 141.55	1 017 271.60	36 604.35	20 985.20	7 344.45	22 470.85	151 200.00	62 094.35	355 046.30	0.00	662 225.30
<b>TOTAL</b>	<b>74 136 218.20</b>	<b>1 043 650.70</b>	<b>75 179 868.90</b>	<b>3 333 798.27</b>	<b>2 418 039.60</b>	<b>593 227.65</b>	<b>1 786 538.75</b>	<b>8 508 116.27</b>	<b>5 386 740.12</b>	<b>22 548 960.66</b>	<b>2 613 658.15</b>	<b>50 017 250.09</b>
IMMEUBLES ACQUIS OU MIS EN LOCATION EN COURS D'EXERCICE												
VARIATION DE L'AJUSTEMENT DE VALEUR SUR LOYERS A ENCAISSER (voir point 7.c de l'annexe)												
<b>TOTAL</b>	<b>74 136 218.20</b>	<b>1 043 650.70</b>	<b>75 179 868.90</b>	<b>3 333 798.27</b>	<b>2 418 039.60</b>	<b>593 227.65</b>	<b>1 786 538.75</b>	<b>8 508 116.27</b>	<b>5 386 740.12</b>	<b>22 548 960.66</b>	<b>2 613 658.15</b>	<b>50 022 019.36</b>





## Liste des régies au 31.12.2013

---

- BROLLIET S.A.
- BRUN Edouard & Cie S.A.
- BURGER Rodolphe S.A.
- CGI IMMOBILIER
- COMPTOIR IMMOBILIER S.A.
- DAUDIN & CIE
- NAEF IMMOBILIER GENEVE S.A.
- PILET & RENAUD S.A.
- REGIE DU RHONE S.A.
- ROSSET & CIE
- SOCIETE PRIVEE DE GERANCE
- TOURNIER Bertrand



**Secrétariat (effectif au 31 décembre 2013)**

---

**DIRECTION**

**Administratrice**

Norma MAGRI

**Secrétaire adjoint**

Nicolas NUSSBAUM

*Assistante de direction*

Karine BARTHE

*Téléphonistes-réceptionnistes*

Chantal EMMENEGGER \*

Birgit MASTROTOTARO \*

**SECTION COMPTABILITE**

**Chef de section**

Jean-Charles BEVILACQUA

*Aide-comptable*

Chantal EMMENEGGER \*

**SECTION ASSURANCE**

**Chef de section**

Mauro CAMOZZATO

*Gestionnaires*

Carla IULIANO

Fabienne NOEL

Cristina QUIBLIER \*

Tania VEUILLET \*

**SECTION LOCATION**

**Cheffe de section**

Isabelle MARGUERETTAZ

*Collaboratrices administratives*

Nadia BERT

Nicole MARTINEZ \*

**SECTION TRAVAUX**

**Chef de section**

Didier PROD'HOM

*Secrétaires*

Françoise FORGET \*

Muriel ZANONE \*

*Architectes*

Stéphane GONOD

Jean-Luc PERRIN

Raphaël VIONNET

vacant

Vacant

\* taux d'activité < 100%



# **Attestation de l'expert et rapport de l'organe de révision**

## Attestation de l'expert

---

### Mandat

Les responsables de la "Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève, des Services Industriels de Genève et du personnel communal transféré dans l'administration cantonale", transférée par succession universelle à "CAP Fondation de prévoyance intercommunale de droit public de la Ville de Genève, des Services industriels de Genève et des communes genevoises affiliées, ainsi que d'autres employeurs affiliés conventionnellement", (ci-après: "la Caisse") ont mandaté Aon Hewitt (Switzerland) SA en sa qualité d'expert pour établir la présente expertise au 31.12.2013, au sens de l'article 52e alinéa 1 LPP. La dernière expertise a été établie au 31.12.2012.

### Indépendance

Nous attestons que nous sommes indépendants au sens de l'article 40 OPP 2 et au sens de la directive de la CHS PP D-03/2013. Nous avons formé notre appréciation et nos recommandations en toute objectivité.

Nous remplissons les conditions d'agrément de l'article 52d alinéa 2 LPP en matière de formation et d'expérience professionnelle appropriées, de connaissance des dispositions légales pertinentes ainsi que de bonne réputation et de fiabilité. Nous sommes agréés par la Commission de haute surveillance.

### Attestation de l'expert

L'expertise technique de la Caisse a été effectuée selon les normes de conduite ainsi que les directives techniques pour les membres de la Chambre suisse des experts en caisses de pensions (CSEP).

### Situation au 31.12.2013

La Caisse détermine les engagements de prévoyance au 31.12.2013 selon les bases techniques VZ 2000 au taux technique de 4.0 %. Au 31.12.2013:

- la situation financière de la Caisse présente un degré de couverture selon l'art. 44 OPP 2 de 82.1 %;
- ce taux se situe en dessus de l'objectif statutaire actuel de 80 %;
- compte tenu de la part de financement en répartition (20 %), la Caisse dispose d'un montant disponible pour la constitution de la réserve de fluctuation de valeurs de CHF 77'471'000 en nombre rond.

### Situation au 01.01.2014

Depuis le 01.01.2014, la Caisse revêt la forme d'une fondation collective, à laquelle sont affiliées deux Caisses de prévoyance internes ("CPI"): la CPI "Ville de Genève et les autres communes genevoises" (ci-après: "Ville et Communes") et la CPI "SIG". Alors que le financement de la CPI "SIG" est régi par les dispositions sur le système de la capitalisation intégrale, la CPI "Ville et Communes" bénéficie de la garantie de l'Etat selon l'article 72c LPP et applique le système de la capitalisation partielle. Le plan de financement du 28.08.2013 garantit les conditions de l'article 72a LPP et fixe le taux des engagements totaux de 80 % à atteindre en 2052.

Les engagements de prévoyance au 01.01.2014 sont déterminés selon les bases techniques VZ 2010 aux taux techniques de 3.5 % pour les bénéficiaires de rentes et de 4.0 % pour les assurés actifs. Au 01.01.2014, la situation financière de la Caisse présente:

- un degré de couverture selon l'art. 44 OPP 2 de 93.8 %, le degré de couverture propre à chaque CPI étant de
  - 83.2 % pour la CPI "Ville et Communes", respectivement de
  - 116.0 % pour la CPI "SIG";
- une réserve de fluctuation de valeurs de CHF 288'801'000, dont CHF 83'865'000 pour la CPI "Ville et Communes" et CHF 202'936'000 pour la CPI "SIG".

Sur la base de notre évaluation financière de la Caisse au 01.01.2014, nous sommes en mesure d'attester qu'à cette date:

- dans le cadre des hypothèses retenues, l'équilibre financier est garanti à long terme pour les deux CPI;
- le plan de financement adopté par la CPI "Ville et Communes" est respecté;
- la Caisse satisfait aux exigences légales concernant les mesures de sécurité contre les risques décès et invalidité;
- les dispositions réglementaires de nature actuarielle et relatives aux prestations et au financement sont conformes aux prescriptions légales;
- le taux technique de 3.5 % est supérieur à la limite prévue par la directive de la CSEP et nous invitons la Caisse à entreprendre les réflexions nécessaires en vue d'une diminution de ce taux.

A la date de l'établissement de notre expertise, les comptes avaient été révisés, mais l'organe de révision de la Caisse n'avait pas encore délivré son rapport. Nos affirmations valent dès lors sous la réserve que l'organe de révision recommande d'approuver les comptes annuels tels qu'ils nous ont été remis le 11.06.2014.

Aon Hewitt (Switzerland) SA



L'expert: Silvia Basaglia  
Nyon, le 12 juin 2014





Rapport de l'organe de révision  
au Conseil de fondation de  
CAP Fondation de prévoyance intercommunale de droit public de la Ville de Genève, des Services  
industriels de Genève et des communes genevoises affiliées, ainsi que d'autres employeurs affiliés  
conventionnellement  
Genève

### **Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de  
Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève et des Services industriels de Genève,  
comprenant le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe, présentés aux pages 35 à 87, pour l'exercice  
arrêté au 31 décembre 2013.

#### *Responsabilité du Conseil de fondation*

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à  
l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend  
la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des  
comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent  
de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application  
de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### *Responsabilité de l'expert en matière de prévoyance professionnelle*

Le Conseil de fondation désigne pour la vérification, en plus de l'organe de révision, un expert en  
matière de prévoyance professionnelle. Ce dernier examine périodiquement si l'institution de  
prévoyance offre la garantie qu'elle peut remplir ses engagements et si les dispositions réglementaires  
de nature actuarielle et relatives aux prestations et au financement sont conformes aux dispositions  
légales. Les provisions nécessaires à la couverture des risques actuariels se calculent sur la base du  
rapport actuel de l'expert en matière de prévoyance professionnelle au sens de l'art. 52e al. 1 LPP en  
relation avec l'art. 48 OPP 2.

#### *Responsabilité de l'organe de révision*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes  
annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses.  
Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les  
comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants  
concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures  
d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes  
annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.  
Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à  
l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et  
non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre,  
une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des  
estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels  
dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base  
suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

---

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone: +41 58 792 91 00, Téléfax: +41 58 792 91 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.





#### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

#### Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 52b LPP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 52c al. 1 LPP et 35 OPP 2. Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements.

Nous avons vérifié:

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires;
- si les comptes de vieillesse étaient conformes aux dispositions légales;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de l'institution de prévoyance.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce ont été respectées.

Les comptes annuels présentent un excédent de passif de CHF 656 millions et un degré de couverture de 82.11% au sens de l'art 44 al. 1 OPP2. Ce taux est supérieur à l'objectif de couverture minimal fixé à 80 % par les statuts.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA



Nicolas Biderbost  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable



Ludovic Derenne  
Expert-réviseur

Genève, le 20 juin 2014

Annexe:

- Comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)

