



RAPPORT
D'ACTIVITÉ 2025 /



CAP /// PRÉVOYANCE

VALORISONS
VOTRE AVENIR

SOMMAIRE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

Message du Conseil de fondation	2
Chiffres clés	3
Présentation de l'organisation	4
Prévoyance professionnelle	5
Gestion de la fortune	8

COMPTES

Bilan	11
Compte d'exploitation	13
1. Bases et organisation	15
2. Membres actifs et pensionnés	20
3. Nature de l'application du but	21
4. Principes d'évaluation et de présentation des comptes, permanence	23
5. Couverture des risques règles techniques degrés de couverture	25
6. Explications relatives aux placements et aux résultats nets des placements	29
7. Explications relatives à d'autres postes du bilan et du compte d'exploitation	42
8. Demandes de l'autorité de surveillance	45
9. Autres informations relatives à la situation financière	45
10. Événements postérieurs à la date du bilan	45

ATTESTATIONS DE L'EXPERT EN PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE ET RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Attestations de l'expert en prévoyance professionnelle	47
Rapport de l'organe de révision	49

Afin de simplifier la rédaction et faciliter la lecture de ce rapport d'activité, les principes suivants ont été adoptés:

- *CAP Prévoyance* pour désigner la « 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 ».
- *CPI « villes et communes »* pour désigner la Caisse regroupant les membres assurés de la Ville de Genève, des communes genevoises et des autres employeurs affiliés conventionnellement.
- *CPI « SIG »* pour désigner la Caisse regroupant les membres assurés des Services industriels de Genève.
- Tous les montants indiqués sont arrondis, ce qui peut donner lieu à des écarts minimes au niveau des totaux.

MESSAGE DU CONSEIL DE FONDATION

Chères lectrices, chers lecteurs,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement financier favorable. Grâce aux stratégies de placement mises en œuvre, à une gestion rigoureuse et à l'engagement de nos équipes, nos deux Caisses de prévoyance internes (CPI) ont enregistré de bons résultats, avec une performance nette de +5.2% pour la CPI « villes et communes » et +5.5% pour la CPI « SIG ».

Ces résultats contribuent au renforcement de la situation financière des CPI, dont les degrés de couverture s'élèvent respectivement à 80.8% pour la CPI « villes et communes » et à 111.8% pour la CPI « SIG ».

Dans un contexte et un environnement économique incertains, CAP Prévoyance maintient une approche prudente. Elle a décidé de lancer, en fin d'année 2025, des études de congruence actifs-passifs (ALM) afin d'évaluer les stratégies de placement des CPI et d'identifier d'éventuels axes d'optimisation. Les résultats de ces études seront disponibles dans le courant de l'année 2026.

Parallèlement, des adaptations réglementaires ont été décidées en fin d'année 2025 et sont entrées en vigueur en avril 2026. Elles s'inscrivent dans une démarche de modernisation continue de la prévoyance et de renforcement de la qualité des prestations offertes, notamment par de nouvelles possibilités de financement et l'élargissement des prestations en faveur des survivants. Elles comprennent également une révision ciblée de certaines dispositions, visant à assurer l'adéquation des plans de prévoyance et à préserver durablement l'équilibre financier des CPI.

L'année 2025 a également été marquée par la poursuite du développement du parc immobilier, avec la finalisation de plusieurs projets de surélévation et d'assainissement énergétique, ainsi que le lancement de nouvelles réalisations. Ces projets s'inscrivent dans une stratégie globale de gestion du parc immobilier de CAP Prévoyance, visant à en assurer la pérennité à long terme, tout en répondant aux exigences actuelles en matière de qualité des logements et d'efficacité énergétique.

Ces résultats positifs reflètent avant tout le travail et l'expertise des équipes de CAP Prévoyance, ainsi que l'engagement des membres des instances. Leur implication se traduit par la qualité du service rendu et la relation de confiance entretenue avec les assurés, les pensionnés et les employeurs affiliés. Nous tenons à les en remercier sincèrement.

Nos remerciements vont également à l'ensemble des assurés, pensionnés et employeurs affiliés à CAP Prévoyance pour la confiance qu'ils nous accordent. Elle constitue un élément central de notre mission.

Nous vous souhaitons une excellente lecture de ce rapport d'activité 2025.

Au nom du Conseil de fondation et de la Direction



Alfonso Gomez
Président



Mauro Camozzato
Directeur

Genève, le 19 juin 2026

CHIFFRES CLÉS

au 31 décembre 2025

CPI « villes et communes »

 Degré de couverture **80.8%**
Capitalisation partielle

Rendement global **5.2%**

 FINANCES en CHF mios

Bilan **3'690**

Engagements de prévoyance **4'522**

Réserve de fluctuation de valeurs **35**

 FLUX 2025 en CHF mios

Cotisations et prestations d'entrée encaissées **219**

Prestations versées **208**

 EFFECTIFS


Effectif total **12'412**

Membres actifs **8'123**


Membres pensionnés **4'289**

Membres actifs / pensionnés **1.89**

CPI « SIG »

 Degré de couverture **111.8%**
Capitalisation complète

Rendement global **5.5%**

 FINANCES en CHF mios

Bilan **2'108**

Engagements de prévoyance **1'876**

Réserve de fluctuation de valeurs **222**

 FLUX 2025 en CHF mios

Cotisations et prestations d'entrée encaissées **62**

Prestations versées **96**

 EFFECTIFS

Effectif total **3'276**

Membres actifs **1'765**

Membres pensionnés **1'511**

Membres actifs / pensionnés **1.17**

Consolidé CAP Prévoyance

 Employeurs affiliés	 Effectif total	 Membres actifs	 Membres pensionnés	 Bilan consolidé en CHF mios	 Rendement global moyen	 Degré de couverture consolidé
56	15'688	9'888	5'800	5'798	5.3%	89.9%

PRÉSENTATION DE L'ORGANISATION

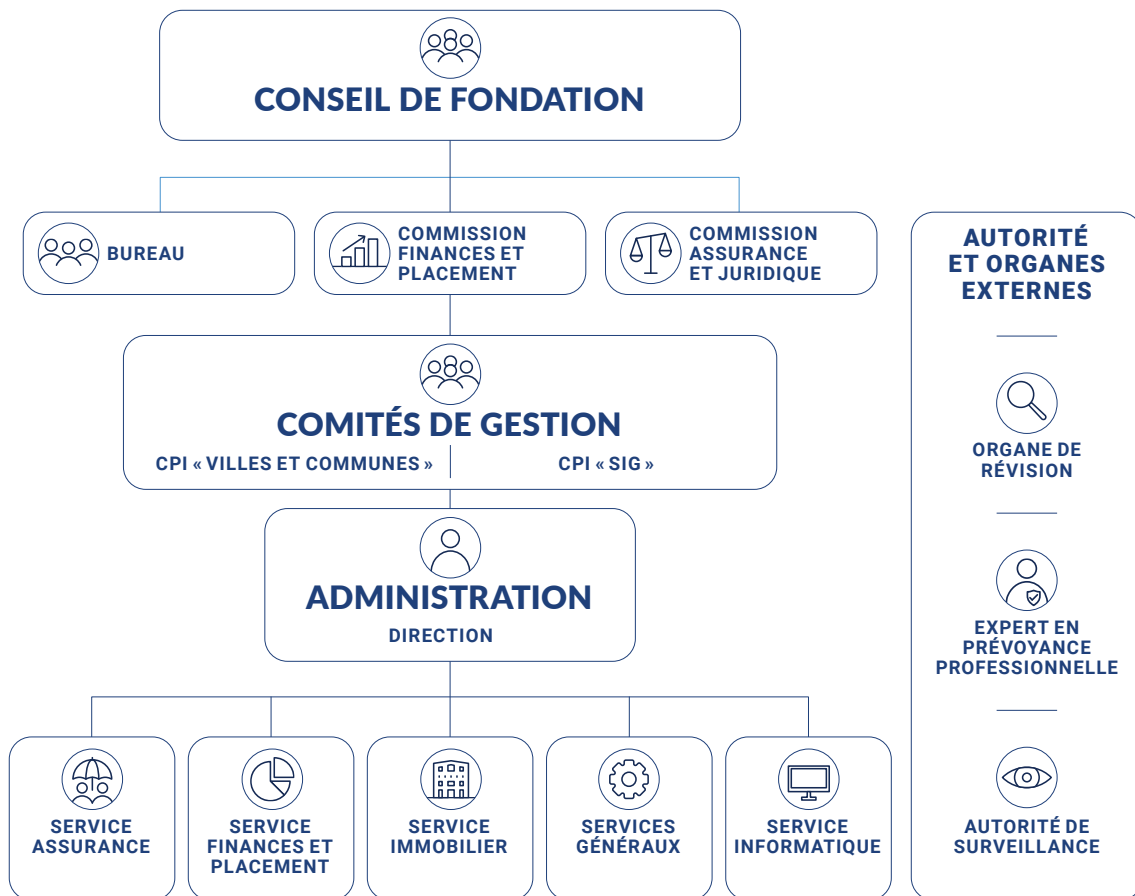
CAP Prévoyance gère deux CPI, la CPI « villes et communes » et la CPI « SIG ».

La CPI « villes et communes » applique un système de financement en capitalisation partielle et est au bénéfice d'une garantie des communes.

La CPI « SIG » applique un système de financement en capitalisation complète.

La représentation est paritaire au sein des diverses instances et les pensionnés sont représentés avec voix consultative au sein du Conseil de fondation et des Comités de gestion des CPI.

La liste intégrale des représentant-e-s au sein des différentes instances figure au point 1.D de l'annexe aux comptes.



En 2025, les instances se sont réunies 27 fois :

- **4 séances** pour le Conseil de fondation ;
- **5 séances** pour le Bureau ;
- **5 séances** pour la Commission assurance et juridique ;
- **7 séances** pour la Commission de placement ;
- **3 séances** pour le Comité de gestion de la CPI « villes et communes » ;
- **3 séances** pour le Comité de gestion de la CPI « SIG ».

PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE

ADAPTATION DES PENSIONS À L'ÉVOLUTION DES PRIX

Les Comités de gestion des CPI et le Conseil de fondation se prononcent chaque année sur l'adaptation des pensions à l'évolution des prix, en fonction des possibilités financières des CPI. Le règlement de prévoyance de chaque CPI précise les éléments qui doivent notamment être pris en compte pour cette décision.

Les Comités de gestion des CPI et le Conseil de fondation ont décidé de ne pas indexer les rentes au 01.01.2026 afin de préserver l'équilibre financier des CPI.

CARACTÉRISTIQUES MOYENNES DU MEMBRE ACTIF

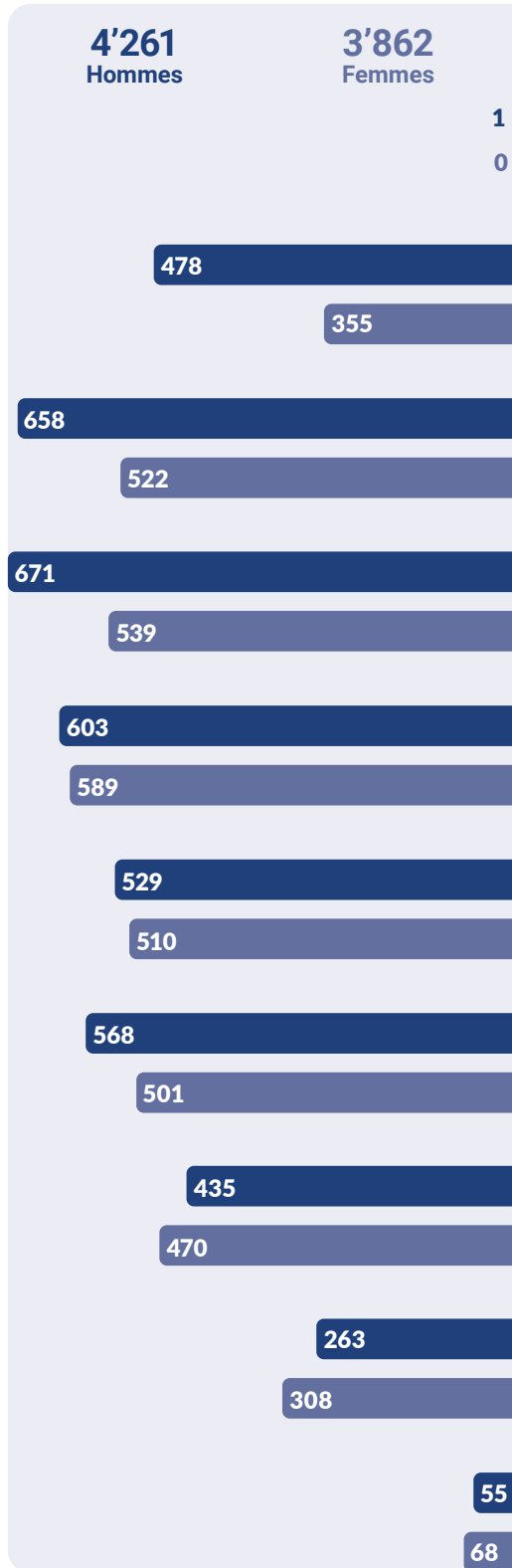
En CHF	CPI « villes et communes »			CPI « SIG »		
	Hommes	Femmes	H/F moyenne	Hommes	Femmes	H/F moyenne
Âge	46 ans 6 mois	45 ans 1 mois	45 ans 10 mois	46 ans 11 mois	45 ans 1 mois	46 ans 6 mois
Salaire de base	100'822	83'177	94'433	124'816	113'967	122'332
Salaire assuré	77'125	63'477	70'636	97'706	88'907	95'692
Prestation de sortie	309'742	213'963	264'205	461'820	347'758	435'712
Avoir de vieillesse LPP	100'192	71'869	86'726	120'252	97'281	114'994
Taux de rente de retraite dès 64 ans	57%	56%	56%	59%	61%	60%
Rente annuelle de retraite dès 64 ans	43'823	35'248	39'746	57'770	52'959	56'669

ENCOURAGEMENT À LA PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT

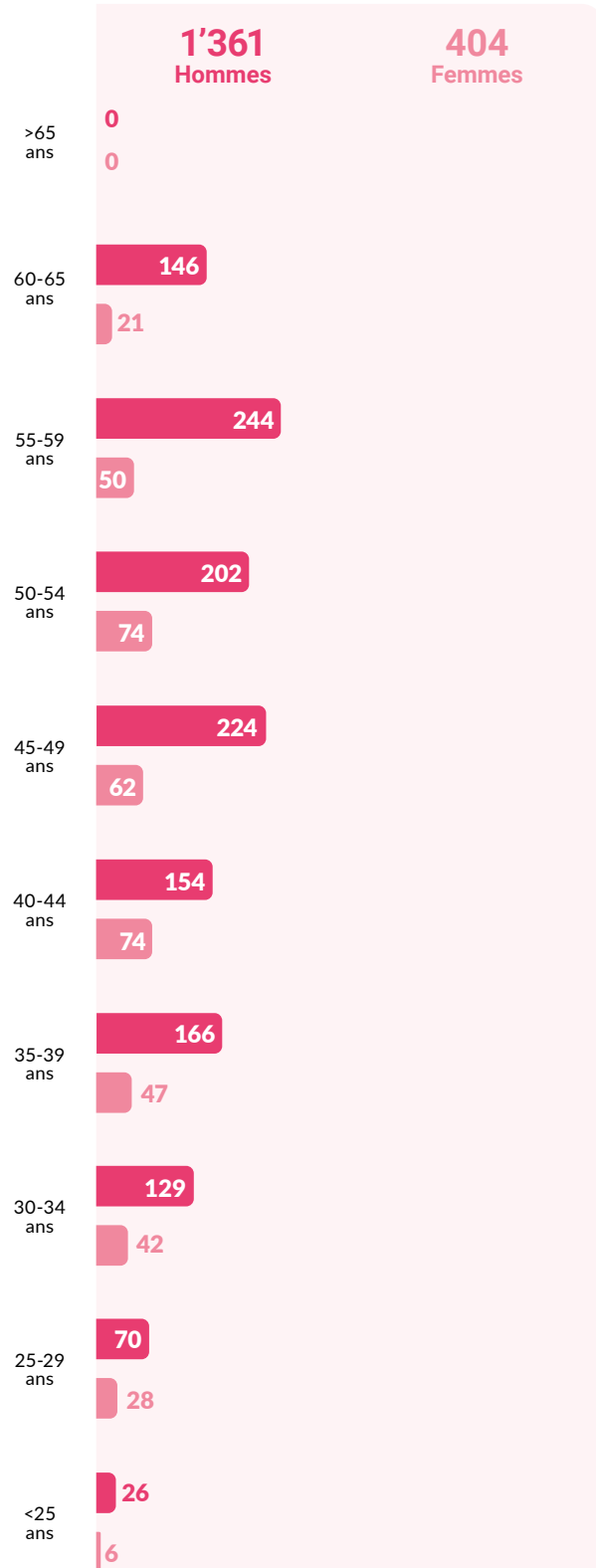
En CHF	CPI « villes et communes »	CPI « SIG »
Nombre de retraits	78	34
<i>Dont en Suisse</i>	33	19
<i>Dont en France</i>	39	15
Âge moyen	42 ans 3 mois	42 ans et 10 mois
Retrait moyen	119'362	144'852
Somme des retraits	9'310'215	4'924'975

RÉPARTITION DES MEMBRES ACTIFS PAR SEXE ET PAR CLASSE D'ÂGE

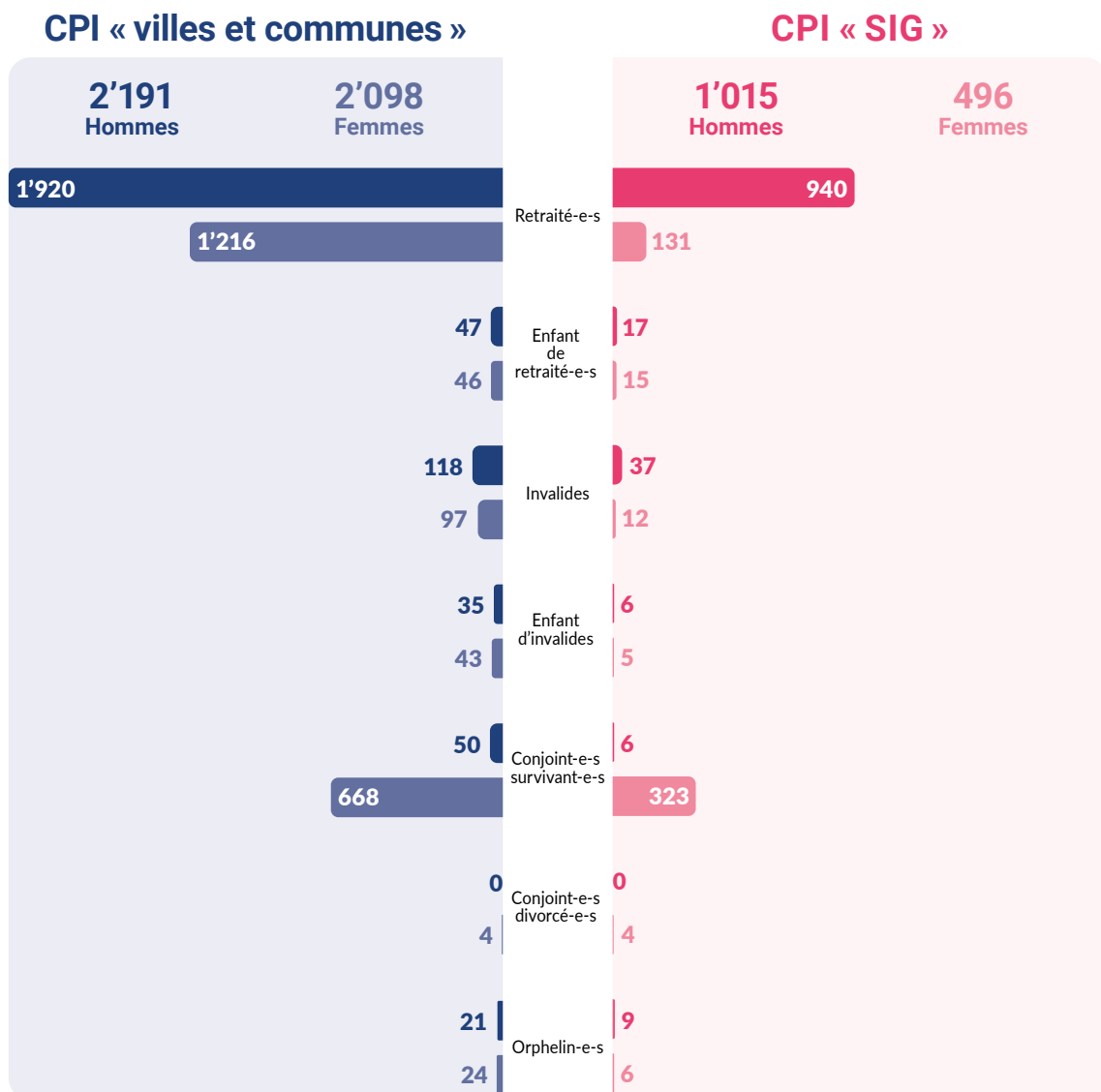
CPI « villes et communes »



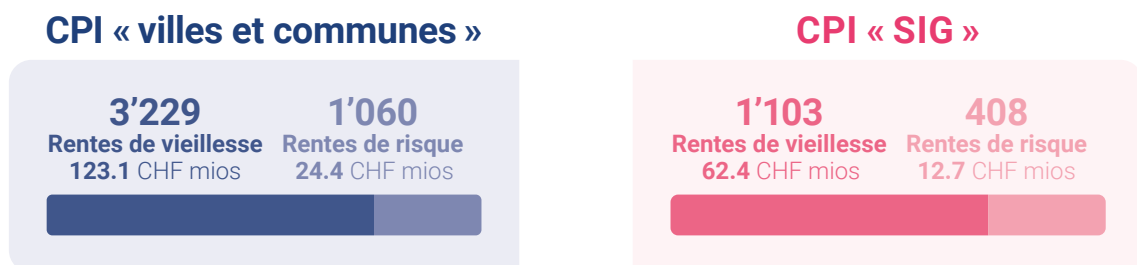
CPI « SIG »



RÉPARTITION DES MEMBRES PENSIONNÉS PAR TYPE DE PENSION ET PAR SEXE



RENTES DE VIEILLESSE ET DE RISQUES



CARACTÉRISTIQUES MOYENNES DU MEMBRE RETRAITÉ

En CHF	CPI « villes et communes »			CPI « SIG »		
	Hommes	Femmes	H/F moyenne	Hommes	Femmes	H/F moyenne
Âge	74 ans 2 mois	73 ans	73 ans 9 mois	74 ans 5 mois	72 ans 3 mois	74 ans 1 mois
Rente annuelle de retraite	45'505	29'193	39'180	60'573	41'329	58'219
dont adaptation au renchérissement (indexation)	1'067	465	834	1'876	747	1'738

GESTION DE LA FORTUNE

GESTION MOBILIÈRE

LANCEMENT DES ÉTUDES DE CONGRUENCE ACTIFS-PASSIFS (ALM)

En fin d'année 2025, deux études de congruence actifs-passifs (ALM – Asset Liability Management) ont été lancées afin d'évaluer l'adéquation entre les engagements des CPI et les stratégies de placement actuellement mises en œuvre par ces dernières. Ces analyses ont pour objectif de mesurer la robustesse des portefeuilles face aux engagements à long terme, d'identifier les marges d'optimisation possibles en matière d'allocation d'actifs et de renforcer le pilotage des risques financiers dans un environnement économique et réglementaire en constante évolution. Les études permettront également d'apprécier la capacité des stratégies actuelles à soutenir durablement les objectifs de rendement et la stabilité de financière des CPI. Les résultats et recommandations issus de ces travaux sont attendus dans le courant de l'année 2026.

TRANSFORMATION DU FONDS CAPACITY EN STRUCTURE L-QIF

Au cours de l'année 2025, CAP Prévoyance a poursuivi l'optimisation de la structure de ses placements en procédant à la transformation de son fonds Capacity en un fonds Capacity L-QIF de droit suisse (Limited Qualified Investor Fund), fonds de placement réservé aux investisseurs qualifiés. Cette évolution s'inscrit dans une volonté de moderniser et de renforcer l'efficacité de la gestion des investissements, tout en adaptant les structures de placement aux évolutions du marché et du cadre réglementaire. Le nouveau véhicule permet désormais de regrouper, au sein d'une structure unique, l'ensemble des classes d'actifs, y compris les placements privés auparavant détenus et gérés directement par CAP Prévoyance. L'immobilier international indirect demeure toutefois géré hors de cette structure dans l'attente des conclusions de l'étude ALM prévue en 2026.

Pour de plus amples informations concernant cette évolution structurelle et ses impacts sur la présentation des placements dans les états financiers, il convient de se référer à l'annexe aux comptes, point 4C, qui détaille les principes de mise en œuvre de cette nouvelle structure ainsi que les modalités de présentation comptable appliquées à partir de l'exercice 2025.

GESTION IMMOBILIÈRE

PROJETS RÉALISÉS

Chemin Gilbert-Trollet 2-4-6-8

Les travaux de surélévation de l'immeuble de 2 niveaux permettant de créer 18 nouveaux logements, le raccordement au réseau de chauffage à distance et l'assainissement énergétique du bâtiment, selon le standard global de haute performance énergétique, se sont achevés en 2025.

Rue des Pâquis 43-45-47

Les travaux de surélévation de l'immeuble de 2 niveaux permettant de créer 12 nouveaux logements et l'assainissement technique et énergétique du bâtiment, selon le standard global de haute performance énergétique, se sont achevés en 2025.

ÉTUDES ET PROJETS EN COURS

Place de la Taconnerie 2

L'autorisation de construire définitive en vue de l'aménagement des combles de l'immeuble permettant de créer 1 nouveau logement et l'assainissement technique et énergétique du bâtiment est entrée en force. Les travaux ont débuté en 2025 et s'achèveront en 2027.

Route de Chêne 13

Une demande d'autorisation de construire est en cours d'instruction, en vue de l'aménagement des combles de l'immeuble, permettant de créer 2 nouveaux logements et l'assainissement technique et énergétique du bâtiment.

Rue Jacques-Dalphin 7 / rue du Pont-Neuf 27

Une demande d'autorisation de construire est en cours d'instruction, en vue de l'aménagement des combles de l'immeuble, permettant de créer 4 nouveaux logements et l'assainissement technique et énergétique du bâtiment.

Route de Frontenex 35-37

Une demande d'autorisation de construire est en cours d'instruction, en vue de l'aménagement des combles de l'immeuble, permettant de créer 4 nouveaux logements et l'assainissement technique et énergétique du bâtiment.

Chemin Frank-Thomas 20-22 / av. de Rosemont 1-3-3A

Le plan localisé de quartier est entré en force en 2022. Il prévoit la réalisation sur la parcelle de CAP Prévoyance d'un nouvel immeuble offrant 72 logements, dont une proportion de logements à loyers contrôlés, impliquant la démolition des immeubles actuels. Le projet est en cours de développement en vue du dépôt de la demande d'autorisation de construire définitive.

Rue de l'Athénée 44

Une autorisation de construire préalable a été délivrée en vue de la surélévation de 2 niveaux de l'immeuble, ce qui pourrait représenter jusqu'à 8 appartements supplémentaires, et un assainissement technique et énergétique du bâtiment. Le projet est en cours de développement en vue du dépôt de la demande d'autorisation de construire définitive.

Rue Prévost-Martin 55-57 / rue des Pitons 2

Une autorisation de construire préalable a été délivrée en vue de la surélévation de 2 niveaux de l'immeuble, ce qui pourrait représenter jusqu'à 12 appartements supplémentaires, et un assainissement technique et énergétique du bâtiment. Le projet est en cours de développement en vue du dépôt de la demande d'autorisation de construire définitive.

Place d'Armes 12-14-16

Une autorisation de construire préalable a été délivrée en vue de la surélévation de 2 niveaux de l'immeuble, ce qui pourrait représenter jusqu'à 22 appartements supplémentaires, et un assainissement technique et énergétique du bâtiment.

CAP PRÉVOYANCE COMPTES ET ANNEXE AUX COMPTES 2025



BILAN

au 31 décembre 2025

ACTIF

En CHF	INDEX DE L'ANNEXE	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
PLACEMENTS							
Liquidités et réalisables à court terme	6.D	160'267'400	120'335'688	125'881'819	80'626'318	34'385'581	39'709'370
Créances en CHF	6.D	65'132	40'542	65'132	40'542	–	–
Capacity Multi-Asset	6.D	3'980'159'652	3'748'417'933	2'475'589'044	2'331'643'671	1'504'570'608	1'416'774'261
Immobilier suisse direct	6.D/6.I	1'522'172'385	1'491'507'007	1'025'944'187	1'005'275'723	496'228'197	486'231'284
Immobilier étranger indirect	6.D	122'676'563	152'171'921	54'934'565	68'142'586	67'741'998	84'029'335
Total des placements		5'785'341'131	5'512'473'092	3'682'414'747	3'485'728'841	2'102'926'384	2'026'744'251
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF							
Cotisations à encaisser		8'409'832	9'439'459	4'464'452	5'190'474	3'945'379	4'248'985
Comptes courants régies		910'920	1'046'166	613'960	705'116	296'960	341'050
Impôt anticipé à récupérer		1'285'466	1'009'215	949'131	763'867	336'335	245'349
Autres transitoires	7.A	2'265'844	2'450'904	1'376'782	1'413'549	889'062	1'037'355
Total compte de régularisation actif		12'872'062	13'945'744	7'404'325	8'073'005	5'467'736	5'872'739
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
		–	–	–	–	–	–
TOTAL DE L'ACTIF		5'798'213'193	5'526'418'836	3'689'819'073	3'493'801'846	2'108'394'121	2'032'616'990

BILAN

au 31 décembre 2025

PASSIF

En CHF	INDEX DE L'ANNEXE	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
DETTES							
Comptes courants bancaires		–	10'285	–	6'932	–	3'353
Prestations de prévoyance à payer		26'840'274	17'682'280	22'979'760	16'689'433	3'860'514	992'847
Emprunts hypothécaires	6.H	11'940'000	11'940'000	8'047'560	8'047'560	3'892'440	3'892'440
Autres dettes		1'341'309	528'321	904'361	349'176	436'947	179'145
Total dettes		40'121'582	30'160'886	31'931'681	25'093'101	8'189'901	5'067'785
Compte de régularisation passif	7.C	7'562'244	8'202'327	5'231'503	5'656'515	2'330'741	2'545'812
Provisions non techniques		–	–	–	–	–	–
CAPITAUX DE PRÉVOYANCE ET PROVISIONS TECHNIQUES							
Capitaux de prévoyance des membres actifs	5.C	2'880'381'697	2'869'568'551	2'119'048'409	2'099'476'930	761'333'289	770'091'621
Capitaux de prévoyance des membres pensionnés	5.C	2'921'847'504	2'804'299'224	1'968'636'724	1'874'474'305	953'210'780	929'824'919
Provisions techniques	5.C	596'327'965	553'599'869	434'778'326	398'033'708	161'549'639	155'566'161
		6'398'557'166	6'227'467'644	4'522'463'458	4'371'984'943	1'876'093'708	1'855'482'701
Part de financement en répartition (–20%)		–904'492'692	–874'396'989	–904'492'692	–874'396'989	–	–
Total capitaux de prévoyance et provisions techniques		5'494'064'474	5'353'070'656	3'617'970'767	3'497'587'954	1'876'093'708	1'855'482'701
Réserve de fluctuation de valeurs	6.C	256'464'892	169'520'691	34'685'122	–	221'779'771	169'520'691
FORTUNE LIBRE / DÉCOUVERT							
Situation en début de période		–34'535'725	–148'517'417	–34'535'725	–148'517'417	–	–
Excédent de produits / de charges de l'exercice		34'535'725	113'981'692	34'535'725	113'981'692	–	–
Total fortune libre/découvert		–	–34'535'725	–	–34'535'725	–	–
TOTAL DU PASSIF		5'798'213'193	5'526'418'836	3'689'819'073	3'493'801'846	2'108'394'121	2'032'616'990

COMPTE D'EXPLOITATION

au 31 décembre 2025

En CHF	INDEX DE L'ANNEXE	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
COTISATIONS, APPORTS ORDINAIRES ET AUTRES							
Cotisations des salarié-e-s		57'690'015	54'958'536	44'489'441	42'189'858	13'200'573	12'768'678
Cotisations des employeurs		115'367'569	109'903'987	88'974'948	84'370'389	26'392'622	25'533'598
Cotisations rappels des salarié-e-s		7'258'776	7'164'099	6'241'563	5'099'338	1'017'213	2'064'761
Cotisations rappels des employeurs		27'819'655	28'737'222	23'469'658	19'299'729	4'349'997	9'437'494
Primes uniques et rachats		5'883'705	6'118'363	4'334'146	4'092'609	1'549'558	2'025'754
Subsides fonds de garanties		84'927	16'096	84'927	16'096	-	-
Total cotisations, apports ordinaires et autres		214'104'646	206'898'302	167'594'682	155'068'018	46'509'964	51'830'284
PRESTATIONS D'ENTRÉE							
Apports de libre passage		63'350'701	57'509'658	48'846'353	47'627'802	14'504'348	9'881'855
Remboursements de versements anticipés pour l'EPL		3'081'137	1'797'086	1'938'661	1'102'275	1'142'476	694'812
Apports de libre passage à la suite de divorces		597'462	613'392	419'080	395'638	178'382	217'754
Apports dans le cadre reprises assurés		-	-	-	-	-	-
Total prestations d'entrée		67'029'300	59'920'136	51'204'094	49'125'715	15'825'207	10'794'421
Total cotisations, apports ordinaires et prestations d'entrée		281'133'947	266'818'438	218'798'776	204'193'734	62'335'171	62'624'705
PRESTATIONS RÉGLEMENTAIRES							
Rentes de vieillesse		-182'143'616	-175'497'175	-120'435'087	-116'263'974	-61'708'529	-59'233'200
Rentes de survivants		-28'160'269	-27'769'573	-17'162'653	-17'101'254	-10'997'616	-10'668'319
Rentes d'invalidité		-6'951'062	-6'455'300	-5'540'516	-5'170'424	-1'410'546	-1'284'876
Autres prestations réglementaires		4'852'277	5'119'967	3'099'000	3'426'538	1'753'278	1'693'430
Prestations en capital à la retraite		-26'125'935	-17'710'106	-16'146'615	-10'567'143	-9'979'320	-7'142'964
Prestations en capital au décès et à l'invalidité		-2'679'013	-2'152'728	-2'433'823	-1'464'998	-245'189	-687'730
Total prestations réglementaires		-241'207'617	-224'464'914	-158'619'695	-147'141'256	-82'587'923	-77'323'658
PRESTATIONS DE SORTIE							
Prestations de libre passage de sortie		-44'013'338	-39'835'503	-37'083'975	-34'950'587	-6'929'363	-4'884'916
Prestations de libre passage à la suite de divorces		-4'371'635	-5'759'247	-3'041'395	-3'236'202	-1'330'240	-2'523'045
Versements anticipés pour l'EPL		-13'912'490	-11'456'715	-8'987'515	-9'002'049	-4'924'975	-2'454'667
Total prestations de sortie		-62'297'464	-57'051'465	-49'112'885	-47'188'838	-13'184'579	-9'862'627
Total prestations réglementaires et de sortie		-303'505'081	-281'516'379	-207'732'580	-194'330'093	-95'772'501	-87'186'286
VARIATION DES CAPITAUX DE PRÉVOYANCE, PROVISIONS TECHNIQUES ET RÉSERVES DE CONTRIBUTIONS							
Variation nette des capitaux de prévoyance des membres actifs	s.c.	-10'813'146	-37'224'700	-19'571'479	-60'059'568	8'758'333	22'834'868
Variation nette des capitaux de prévoyance des membres pensionnés	s.c.	-117'548'280	-107'994'989	-94'162'419	-58'796'910	-23'385'861	-49'198'079
Variation nette des provisions techniques	s.c.	-42'728'096	-34'731'051	-36'744'617	-27'461'694	-5'983'478	-7'269'357
Variation part de financement en répartition	s.c.	30'095'703	29'263'634	30'095'703	29'263'634	-	-
Total variation des capitaux de prévoyance, provisions techniques et réserves de contributions		-140'993'819	-150'687'105	-120'382'812	-117'054'538	-20'611'007	-33'632'568
CHARGES D'ASSURANCE							
Cotisations au fonds de garantie		-815'315	-711'759	-643'923	-550'028	-171'392	-161'731
RÉSULTAT NET DE L'ACTIVITÉ DE PRÉVOYANCE		-164'180'268	-166'096'805	-109'960'539	-107'740'926	-54'219'729	-58'355'879

COMPTE D'EXPLOITATION

au 31 décembre 2025

En CHF	INDEX DE L'ANNEXE	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
RÉSULTAT DES PLACEMENTS							
Liquidités et réalisables à court terme	6.J	188'771	2'229'818	142'121	1'530'540	46'650	699'278
Créances en CHF	6.J	4'244	4'961	4'244	4'961	–	–
Capacity Multi-Asset	6.J	251'084'120	351'084'728	155'187'949	211'790'483	95'896'172	139'294'244
Placements immobiliers étrangers indirects	6.J	1'610'922	–16'044'136	721'371	–7'184'564	889'551	–8'859'571
Immobilier suisse direct	6.I	52'962'994	51'237'227	35'693'475	34'533'891	17'269'520	16'703'336
Variation de la valeur financière de l'immobilier suisse direct	6.J	12'893'179	7'263'869	8'690'003	4'895'848	4'203'176	2'368'021
Intérêts sur prestations de sortie		–228'800	–169'378	–157'029	–150'544	–71'772	–18'834
Frais de gestion de fortune mobilière	6.J	–23'876'436	–27'588'096	–14'730'425	–17'360'187	–9'146'010	–10'227'909
Frais de gestion de fortune immobilière	6.I	–6'218'160	–6'277'153	–4'191'040	–4'230'801	–2'027'120	–2'046'352
Total résultat des placements		288'420'835	361'741'840	181'360'669	223'829'627	107'060'167	137'912'213
Variation des provisions non techniques		–	–	–	–	–	–
Autres produits		381'234	287'022	237'479	182'779	143'755	104'244
Autres frais		–2'188	–4'164	–1'802	–2'605	–387	–1'559
Résultat net des placements		288'799'881	362'024'699	181'596'346	224'009'801	107'203'535	138'014'898
FRAIS D'ADMINISTRATION							
Frais d'administration	7.D	–2'819'935	–2'592'850	–2'175'307	–2'064'333	–644'628	–528'517
Honoraires organe de révision	7.D	–82'838	–107'259	–55'833	–72'293	–27'005	–34'966
Honoraires expert en prévoyance	7.D	–209'714	–158'469	–162'717	–125'887	–46'997	–32'581
Emoluments autorité de surveillance	7.D	–27'200	–31'054	–21'104	–24'670	–6'096	–6'385
Total frais d'administration		–3'139'687	–2'889'632	–2'414'961	–2'287'183	–724'725	–602'449
Excédent de produits / de charges avant variation de la réserve de fluctuation de valeurs		121'479'926	193'038'262	69'220'846	113'981'692	52'259'080	79'056'570
Variation de la réserve de fluctuation de valeurs	6.C	–86'944'202	–79'056'570	–34'685'122	–	–52'259'080	–79'056'570
EXCÉDENT DE PRODUITS / DE CHARGES DE L'EXERCICE		34'535'725	113'981'692	34'535'725	113'981'692	–	–

1. BASES ET ORGANISATION

1.A FORME JURIDIQUE, BUT ET SIÈGE SOCIAL

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 CAP Prévoyance) – est une fondation collective constituée par Loi du Grand Conseil de la République et canton de Genève du 28 juin 2013, précédée des délibérations des communes affiliées et de la décision du Conseil d'administration des Services industriels de Genève (ci-après SIG).

Elle a pour but d'assurer la prévoyance professionnelle du personnel de la Ville de Genève, des SIG et des communes affiliées ainsi que des autres employeurs affiliés conventionnellement contre les conséquences économiques résultant de la vieillesse, du décès et de l'invalidité.

Dans ce cadre, elle gère deux caisses de prévoyance internes (CPI), l'une pour la Ville de Genève, les communes affiliées, ainsi que les autres employeurs affiliés conventionnellement, selon le système de la capitalisation partielle, l'autre pour les SIG, selon le système de la capitalisation complète.

Les CPI participent à l'assurance obligatoire prévue par la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et appliquent toutes deux un plan de prévoyance en primauté des prestations au sens de l'article 16 de la Loi fédérale sur le libre passage (LFLP). Elles sont autonomes et assument elles-mêmes les risques liés à la longévité, au décès et à l'invalidité.

CAP Prévoyance a une durée indéterminée et est inscrite au Registre du commerce. Elle a son siège dans le canton de Genève.

1.B ENREGISTREMENT AU REGISTRE DE LA PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE ET FONDS DE GARANTIE

CAP Prévoyance remplit les obligations de la LPP et est inscrite au Registre de la prévoyance professionnelle du canton de Genève (ASFIP) depuis le 29 novembre 2013 sous le numéro GE-0058. Elle cotise au Fonds de garantie LPP.

1.C INDICATION DE LA LOI, DES STATUTS ET DES RÈGLEMENTS

- a) **Loi du Grand Conseil de la République et canton de Genève du 28 juin 2013**, précédée des délibérations des communes affiliées et de la décision du Conseil d'administration des Services industriels de Genève, du 16 novembre 2013.
- b) **Statuts** du 16 novembre 2013.
- c) **Règlement de la CPI « villes et communes » relatif au financement et à la garantie de la prévoyance** approuvé par délibérations communales, du 1^{er} janvier 2014.
- d) **Règlement de prévoyance de la CPI « villes et communes »** du 5 décembre 2013, état au 1^{er} janvier 2024.
- e) **Règlement de prévoyance de la CPI « SIG »** du 5 décembre 2013, état au 1^{er} janvier 2024.
- f) **Règlement d'encouragement à la propriété du logement** du 5 décembre 2013, état au 1^{er} janvier 2021.
- g) **Règlement d'organisation** du 5 décembre 2013, état au 18 décembre 2023.
- h) **Règlement de liquidation partielle** du 5 décembre 2013, état au 24 février 2020.
- i) **Règlement pour les passifs de nature actuarielle au bilan** du 5 décembre 2013, état au 1^{er} janvier 2023.
- j) **Règlement de placement** du 5 décembre 2013, état au 16 juin 2023.

1.D ORGANES ET DROIT À LA SIGNATURE

Le règlement d'organisation précise les rôles et les compétences de chaque organe.

La représentation est paritaire au sein des diverses instances. Les membres pensionnés sont représentés (voix consultative) au sein du Conseil de fondation et des Comités de gestion des CPI.

Les procédures d'élection des représentant-e-s des membres actifs pour une mandature de 5 ans sont respectivement menées par la Ville de Genève, par les SIG et par l'Association des communes genevoises.

Le Conseil administratif de la Ville de Genève, le Conseil d'administration des SIG et l'assemblée générale de l'Association des communes genevoises désignent leurs représentant-e-s employeurs.

L'Union des retraité-e-s de la Ville de Genève, des SIG, des communes genevoises et des autres employeurs affiliés à CAP Prévoyance (ci-après URCAP) désigne ses représentant-e-s des membres pensionnés.

L'organe suprême de CAP Prévoyance est le Conseil de fondation. Il est composé de 17 membres, soit 8 représentant-e-s des membres actifs, 8 représentant-e-s des employeurs, et 1 représentant-e des membres pensionnés avec voix consultative.

Une alternance annuelle de la présidence et de la vice-présidence du Conseil de fondation a été décidée par les instances.

COMPOSITION DES INSTANCES AU 31 DÉCEMBRE 2025



Employeurs

Ville de Genève	BERTHOLET Lynn	Conseil de fondation Commission de placement Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	BERTOLA-GARRIDO Dalcinda	Conseil de fondation Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	GOMEZ Alfonso	Conseil de fondation <i>Vice-président jusqu'au 28.10.2025 / Président dès le 29.10.2025</i> Bureau du Conseil de fondation <i>Vice-président jusqu'au 28.10.2025 / Président dès le 29.10.2025</i> Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	KREBS Philippe	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission de placement Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
Communes	AGRAMUNT Gian-Reto <i>Membre dès le 29.10.2025</i>	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission de placement Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	DUNAND Alexandre	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	GOEHRING Marcel <i>Membre jusqu'au 28.10.2025</i>	Conseil de fondation <i>Président</i> Bureau du Conseil de fondation <i>Président</i> Commission de placement Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	GUINAND Karen <i>Membre dès le 29.10.2025</i>	Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	LEISER Jean-Marc <i>Membre dès le 29.10.2025</i>	Conseil de fondation Commission de placement Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	MOREL Anne-Françoise <i>Membre jusqu'au 28.10.2025</i>	Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
	SAVIGNY Fernand <i>Membre jusqu'au 28.10.2025</i>	Conseil de fondation Commission de placement Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
SIG	DUBOIS Samuel	Comité de gestion de la CPI « SIG » <i>Vice-président</i>
	GAVILANES Amanda	Comité de gestion de la CPI « SIG »
	MONIN Robert	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission de placement Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « SIG »
	NOBS Cyril	Comité de gestion de la CPI « SIG »



Membres actifs

JUNOD Marilyne	Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
KELLER Simon-Pierre	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission assurance et juridique <i>Président</i> Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
MARTELLA Mauro	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission de placement <i>Vice-président</i> Comité de gestion de la CPI « villes et communes » <i>Président</i>
SIMULA Claire	Conseil de fondation Commission de placement Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
GENOLET Alexandre	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission de placement Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
LASSAUCE Charles	Conseil de fondation Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
PISTIS Monique	Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
RUETTIMANN Patrick	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission de placement Commission assurance et juridique Comité de gestion de la CPI « villes et communes » <i>Vice-président</i>
FERNANDES DIAS Leonel	Comité de gestion de la CPI « SIG » <i>Président dès le 10.06.2025</i>
FEUZ Nathalie <i>Membre dès le 01.06.2025</i>	Comité de gestion de la CPI « SIG »
FIVAZ Fabien <i>Membre jusqu'au 31.05.2025</i>	Comité de gestion de la CPI « SIG » <i>Président</i>
SCHAUB Patrick	Conseil de fondation Commission de placement <i>Président</i> Comité de gestion de la CPI « SIG »
TONNETTI André	Conseil de fondation Bureau du Conseil de fondation Commission assurance et juridique <i>Vice-président</i> Comité de gestion de la CPI « SIG »



Membres pensionnés (voix consultative)

URCAP	FAVRE Jean-Marie	Conseil de fondation Comité de gestion de la CPI « SIG »	MORET Jacques	Comité de gestion de la CPI « villes et communes »
-------	-------------------------	---	----------------------	--

DROIT À LA SIGNATURE

Les membres du Bureau du Conseil de fondation et les membres de la Direction ont un droit de signature collectif à 2. Les personnes concernées sont inscrites au Registre du commerce. Le Conseil de fondation peut en outre conférer le droit de signature collectif à 2 à d'autres membres du personnel de CAP Prévoyance.

1.E EXPERT, ORGANE DE RÉVISION, CONSEILLERS ET AUTORITÉ DE SURVEILLANCE

Expert en prévoyance professionnelle

Bernard Romanens *expert exécutant* – Pittet Associés SA *titulaire du mandat/cocontractant*

Organe de révision

Guy Chervet – BfB Audit SA

Conseiller financier

Michel Gada

Médecin-conseil

D^{re} Marianna Lalicata-Gisselbaek

Autorité de surveillance

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

Direction du fonds institutionnel Capacity

FundPartners Solutions SA

Études ALM

Willis Towers Watson SA
Lusenti Partners Sàrl

1.F EMPLOYEURS AFFILIÉS

Employeur	Membres actifs		Membres pensionnés		Total	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
AFJ Rhône Sud	12	0.12	7	0.12	19	0.12
Aire-la-Ville	7	0.07	1	0.02	8	0.05
Anières	18	0.18	10	0.17	28	0.18
Association des communes genevoises	128	1.29	24	0.41	152	0.97
Avully	8	0.08	6	0.10	14	0.09
Avusy	6	0.06	4	0.07	10	0.06
Bardonnex	11	0.11	6	0.10	17	0.11
Bellevue	26	0.26	10	0.17	36	0.23
Bernex	221	2.24	56	0.97	277	1.77
CAP Prévoyance	25	0.25	11	0.19	36	0.23
Cartigny	6	0.06	5	0.09	11	0.07
Céligny	5	0.05	1	0.02	6	0.04
Centre Sportif de Sous-Moulin	21	0.21	15	0.26	36	0.23
Chancy	4	0.04	2	0.03	6	0.04
Chêne-Bougeries	103	1.04	59	1.02	162	1.03
Chêne-Bourg	59	0.60	32	0.55	91	0.58
Choulex	8	0.08	5	0.09	13	0.08
Collex-Bossy	11	0.11	2	0.03	13	0.08
Collonge-Bellerive	79	0.80	23	0.40	102	0.65
Cologny	42	0.42	26	0.45	68	0.43
Confignon	45	0.46	18	0.31	63	0.40
Corsier	20	0.20	9	0.16	29	0.18
Dardagny	9	0.09	7	0.12	16	0.10
Fondation de la commune de Thônex pour le logement	1	0.01	0	0.00	1	0.01
Fondation des Evaux	18	0.18	2	0.03	20	0.13
Genthod	14	0.14	7	0.12	21	0.13
Grand-Saconnex	92	0.93	44	0.76	136	0.87
Groupement intercommunal de la Petite Enfance	1	0.01	0	0.00	1	0.01
Groupement intercommunal Le Sapay	14	0.14	0	0.00	14	0.09
Groupement SIS	396	4.00	30	0.52	426	2.72
Hermance	8	0.08	5	0.09	13	0.08
Jussy	13	0.13	7	0.12	20	0.13
Laconnex	4	0.04	2	0.03	6	0.04
Lancy	665	6.73	168	2.90	833	5.31
Meinier	13	0.13	9	0.16	22	0.14
Meyrin	501	5.07	216	3.72	717	4.57
Onex	191	1.93	128	2.21	319	2.03
OPC Salève	2	0.02	0	0.00	2	0.01
OPC Seymaz	2	0.02	2	0.03	4	0.03
ORCP Voirons	2	0.02	0	0.00	2	0.01
ORPC Valavran	2	0.02	0	0.00	2	0.01
Perly-Certoux	18	0.18	10	0.17	28	0.18
Plan-les-Ouates	265	2.68	66	1.14	331	2.11
Pregny-Chambésy	30	0.30	11	0.19	41	0.26
Presinge	6	0.06	5	0.09	11	0.07
Puplinge	15	0.15	7	0.12	22	0.14
Russin	5	0.05	0	0.00	5	0.03
Satigny	42	0.42	17	0.29	59	0.38
Services industriels de Genève	1'765	17.85	1'511	26.05	3'276	20.88
Thônex	110	1.11	46	0.79	156	0.99
Troinex	20	0.20	5	0.09	25	0.16
Vandœuvres	23	0.23	9	0.16	32	0.20
Vernier	577	5.84	207	3.57	784	5.00
Versoix	126	1.27	57	0.98	183	1.17
Veyrier	87	0.88	40	0.69	127	0.81
Ville de Genève	3'986	40.31	2'850	49.14	6'836	43.57
TOTAL	9'888		5'800		15'688	

2. MEMBRES ACTIFS ET PENSIONNÉS

	Consolidé CAP Prévoyance			CPI « villes et communes »			CPI « SIG »		
	VARIATION	31.12.2025	31.12.2024	VARIATION	31.12.2025	31.12.2024	VARIATION	31.12.2025	31.12.2024
Membres actifs	377	9'888	9'511	300	8'123	7'823	77	1'765	1'688
Hommes	161	5'622	5'461	102	4'261	4'159	59	1'361	1'302
Femmes	216	4'266	4'050	198	3'862	3'664	18	404	386
1'250 affiliations / 555 démissions / 290 retraitses 43 invalidités / 9 décès / 24 différences*									
Membres pensionnés	234	5'800	5'566	192	4'289	4'097	42	1'511	1'469
Hommes	110	3'206	3'096	86	2'191	2'105	24	1'015	991
Femmes	124	2'594	2'470	106	2'098	1'992	18	496	478
Cf. détail par types de pensions ci-dessous									
TOTAL MEMBRES ASSURÉS	611	15'688	15'077	492	12'412	11'920	119	3'276	3'157
Retraité-e-s	158	4'207	4'049	124	3'136	3'012	34	1'071	1'037
Hommes	85	2'860	2'775	62	1'920	1'858	23	940	917
Femmes	73	1'347	1'274	62	1'216	1'154	11	131	120
291 nouveaux membres pensionnés 129 décès / 4 différences*									
Enfants de retraité-e-s	14	125	111	8	93	85	6	32	26
Hommes	9	64	55	8	47	39	1	17	16
Femmes	5	61	56	0	46	46	5	15	10
42 nouveaux membres pensionnés 31 extinctions / 3 différences*									
Invalides	22	264	242	21	215	194	1	49	48
Hommes	8	155	147	7	118	111	1	37	36
Femmes	14	109	95	14	97	83	0	12	12
50 nouveaux membres pensionnés 1 démission / 19 extinctions / 4 décès / 4 différences*									
Enfants d'invalides	17	89	72	19	78	59	-2	11	13
Hommes	5	41	36	6	35	29	-1	6	7
Femmes	12	48	36	13	43	30	-1	5	6
29 nouveaux membres pensionnés 14 extinctions / 2 différences*									
Conjoint-e-s survivant-e-s	14	1'047	1'033	11	718	707	3	329	326
Hommes	1	56	55	1	50	49	0	6	6
Femmes	13	991	978	10	668	658	3	323	320
71 nouveaux membres pensionnés 2 extinctions / 55 décès									
Conjoint-e-s divorcé-e-s	0	8	8	0	4	4	0	4	4
Hommes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Femmes	0	8	8	0	4	4	0	4	4
1 nouveau membre pensionné 1 extinction									
Orphelin-e-s	9	60	51	9	45	36	0	15	15
Hommes	2	30	28	2	21	19	0	9	9
Femmes	7	30	23	7	24	17	0	6	6
11 nouveaux membres pensionnés 7 extinctions / 5 différences*									
TOTAL MEMBRES PENSIONNÉS	234	5'800	5'566	192	4'289	4'097	42	1'511	1'469

* Les différences correspondent à des corrections, des extournes ou des réactivations.

3. NATURE DE L'APPLICATION DU BUT

3.A EXPLICATIONS DES PLANS DE PRÉVOYANCE

Type de plans	Primauté des prestations
Âge de début d'assurance pour les risques invalidité et décès	1 ^{er} janvier qui suit le 17 ^e anniversaire
Âge de début d'assurance pour la retraite	1 ^{er} jour du mois qui suit le 24 ^e anniversaire
Âge ordinaire de la retraite	64 ans
Durée d'assurance possible	40 ans
Rachat d'années d'assurance	Possible sans limite d'âge
Compte individuel d'épargne	Possible pour financer la réduction des prestations en cas de retraite anticipée une fois la durée d'assurance complète acquise, soit une origine des droits de 24 ans
Salaire de base	Il prend en compte le salaire mensuel fixe sur 12 mois et lorsque l'employeur le décide, les éventuels compléments fixes, non soumis à variation, y compris le 13 ^e salaire
Déduction de coordination	25% du salaire de base, mais au maximum la rente de vieillesse simple complète maximum de l'AVS (CHF 30'240.- en 2025) pondérée au taux d'activité
Salaire assuré	Salaire de base diminué de la déduction de coordination
Rente de retraite à l'âge terme	$1.75\% \times \text{salaire assuré} \times 100\% \times \text{durée d'assurance} \times \text{taux moyen d'activité}$
Facteurs de retraite en cas d'anticipation ou d'ajournement	5% par année d'anticipation ou par année d'ajournement
Rente d'enfant de retraité-e	Montant de la rente pour enfant calculée selon les prestations minimales de la LPP
Rente d'invalidité	$1.75\% \times \text{salaire assuré} \times 100\% \times \text{durée d'assurance projetée jusqu'à 64 ans} \times \text{taux moyen d'activité projeté jusqu'à 64 ans}$
Rente d'enfant d'invalidé	Montant de la rente pour enfant calculée selon les prestations minimales de la LPP
Rente de conjoint-e survivant-e	60% de la rente d'invalidité assurée ou de la rente en cours
Rente d'orphelin-e	20% de la rente d'invalidité assurée ou de la rente en cours
Capital décès	Le droit au capital décès naît lorsqu'il n'existe ni (ex-) conjoint-e survivant-e, ni orphelin-e au sens du plan de prévoyance. Le montant du capital décès d'un membre actif correspond à la prestation de sortie sous déduction des éventuelles créances de la CPI. Le droit au capital décès d'un-e retraité-e ou d'un-e invalide n'existe que pour les rentes en cours depuis moins de 10 ans. Il correspond aux apports effectués par la ou le défunt-e, sous déduction des prestations déjà perçues et des éventuelles créances de la CPI

3.B FINANCEMENT, MÉTHODES APPLIQUÉES

Les plans de prévoyance appliqués sont en primauté des prestations. Leur financement est effectué par une cotisation sur le salaire assuré de 8% pour les membres actifs et de 16% pour les employeurs ainsi que par des rappels de cotisations pour toute augmentation du salaire assuré supérieure au renchérissement.

Ces taux sont ramenés à 1% pour les membres actifs âgés de moins de 24 ans, respectivement à 2% pour les employeurs, dès lors que seuls les risques invalidité et décès sont assurés.

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 pour les membres actifs, le solde étant à la charge des employeurs.

La CPI « villes et communes » applique le système de la capitalisation partielle et bénéficie de la garantie des communes affiliées. Son plan de financement, conformément aux articles 72a à 72g LPP et 44 OPP 2, a été approuvé par l'Autorité cantonale de surveillance des fondations et des institutions de prévoyance, (ci-après l'ASFIP) pour la dernière fois en 2025.

La CPI « SIG » applique le système de la capitalisation complète.

4. PRINCIPES D'ÉVALUATION ET DE PRÉSENTATION DES COMPTES, PERMANENCE

4.A CONFIRMATION SUR LA PRÉSENTATION DES COMPTES SELON LA NORME SWISS GAAP RPC 26

Les comptes de CAP Prévoyance sont présentés, à l'exception des capitaux de prévoyance et des provisions techniques de la CPI « villes et communes », selon la norme Swiss GAAP RPC 26.

La CPI « villes et communes » est soumise aux dispositions relatives au financement des institutions de prévoyance de corporation de droit public en capitalisation partielle selon les articles 72a à 72g LPP et 44 OPP 2.

Cette CPI dispose d'un règlement spécifique relatif au financement et à la garantie de la prévoyance, lequel prescrit notamment qu'elle est tenue d'assurer son équilibre financier à long terme en tenant compte d'un objectif de taux de couverture de 80% d'ici à 2052.

Conformément au plan de financement approuvé par l'ASFIP, l'objectif réglementaire de CAP Prévoyance est de 80% comme niveau de couverture intégrale (équivalant au degré de couverture de 100% des caisses de droit privé); une réserve de fluctuation de valeurs est donc constituée dès que ce niveau est atteint.

4.B PRINCIPES COMPTABLES ET D'ÉVALUATION

Les principes comptables et d'évaluation appliqués sont les suivants:

TITRES

- Les titres cotés sont évalués à leur valeur boursière au 31 décembre 2025.
- Les valeurs nettes d'inventaire des compartiments des fonds institutionnels, comme Capacity, sont calculées par la société de direction du fonds et vérifiées par l'organe de révision du fonds institutionnel concerné.
- Les titres non cotés sont comptabilisés selon la valeur transmise par la banque dépositaire des titres, qui l'établit selon des standards communs en collaboration avec les mandataires concerné-e-s. Au besoin, un audit externe peut être requis.

POSITIONS EN DEVISES ÉTRANGÈRES

Les positions en devises étrangères sont évaluées au cours du 31 décembre 2025.

INSTRUMENTS DÉRIVÉS

Les instruments dérivés, utilisés exclusivement dans une optique de couverture, sont évalués à leur valeur de marché.

AUTRES CRÉANCES

Les autres créances sont évaluées à leur valeur de réalisation, déduction faite des éventuels ajustements de valeur. En cas de doute sur la valeur d'une ou plusieurs créances, des corrections de valeurs sont portées à l'actif, afin de réduire les risques de pertes en cas de réalisation des créances.

IMMOBILIER

Les immeubles sont portés au bilan à la valeur économique. La valeur économique du parc immobilier fait chaque année l'objet d'une estimation réalisée en interne. La méthode utilisée est celle des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF, « Discounted Cash flow »). Cette évaluation interne fait l'objet d'une analyse externe, en principe tous les 3 ans, sur la base d'un échantillon du parc immobilier. Une provision pour entretien des immeubles subventionnés peut être constituée et ajustée en fonction de l'évolution de l'écart entre les charges budgétisées dans le plan financier et les charges réelles d'exploitation. Le cas échéant, elle est intégrée au passif du bilan dans la rubrique « provisions non techniques ».

Il n'y a pas de provision non technique constituée en 2025.

ENGAGEMENTS DE PRÉVOYANCE

Les engagements de prévoyance portés au bilan correspondent aux données déterminées par CAP Prévoyance et validées par l'expert en prévoyance professionnelle. Ils sont intégrés au bilan, conformément au point 4.A.

Les autres engagements sont portés au bilan à leur valeur nominale.

4.C EXPLICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PRÉSENTATION DES COMPTES

Au cours de l'année 2025, CAP Prévoyance a modifié la structure de ses placements en transformant son fonds Capacity en un fonds Capacity L-QIF de droit suisse. Cette évolution permet d'intégrer, au sein de ce fonds, l'ensemble des classes d'actifs, notamment les placements privés jusqu'alors gérés en direct par CAP Prévoyance.

Dans le but de renforcer l'efficacité de cette structure et de réaliser des économies de coûts significatives, le nouveau fonds L-QIF a été conçu avec un compartiment unique regroupant l'ensemble des classes d'actifs.

Désormais, les classes d'actifs gérées au sein du fonds Capacity L-QIF sont présentées sur une seule ligne comptable « Capacity Multi-Asset ». Seuls les placements en immobilier direct et indirect demeurent gérés hors du fonds. Cette présentation consolidée au bilan et dans le compte d'exploitation ne réduit pas la transparence des placements. Un détail complet par catégorie d'actifs est fourni, conformément à la norme comptable RPC 26, au point 6 de l'annexe aux comptes.

Appliquée de manière rétroactive à l'exercice 2024, cette modification permet d'assurer la comparabilité des exercices, sans impact sur le résultat.

5. COUVERTURE DES RISQUES RÈGLES TECHNIQUES DEGRÉS DE COUVERTURE

5.A NATURE DE LA COUVERTURE DES RISQUES, RÉASSURANCE

CAP Prévoyance est une institution de prévoyance autonome.

5.B BASES TECHNIQUES ET AUTRES HYPOTHÈSES SIGNIFICATIVES SUR LE PLAN ACTUARIEL

Les calculs actuariels sont réalisés pour chaque CPI avec les bases techniques périodiques VZ 2020 (P2022)* au taux d'intérêt technique de 2.5%.

*L'année 2022 représente l'année de référence statistique des tables actuarielles, les tables VZ 2020 (P2022) étant valables au 1^{er} janvier 2022.

5.C INFORMATIONS ACTUARIELLES, DEGRÉ DE COUVERTURE SELON L'ART. 44 OPP 2

BILAN TECHNIQUE

CAPITAUX DE PRÉVOYANCE DES MEMBRES ACTIFS ET PENSIONNÉS

En CHF	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Prestations de libre passage (selon nouveaux salaires)	2'798'762'600	2'765'421'937	2'062'258'411	2'027'660'552	736'504'189	737'761'385
Rappels de cotisations des membres actifs	- 7'140'636	5'197'153	5'736'187	4'230'565	1'404'448	966'588
Rappels de cotisations des employeurs	- 27'644'893	18'513'848	21'351'508	14'453'950	6'293'385	4'059'898
Prestations de libre passage nettes (PLPN)	= 2'763'977'071	2'741'710'937	2'035'170'715	2'008'976'037	728'806'355	732'734'900
Crédits de rappels des membres actifs	+ 1'287'248	1'700'468	1'069'400	1'423'322	217'847	277'146
Crédits de rappels des employeurs	+ 6'478'745	9'160'014	5'256'298	7'462'409	1'222'447	1'697'605
Comptes individuels d'épargne des membres actifs	+ 108'638'634	116'997'132	77'551'995	81'615'162	31'086'639	35'381'971
Capitaux de prévoyance membres actifs	= 2'880'381'697	2'869'568'551	2'119'048'409	2'099'476'930	761'333'289	770'091'621
<i>Dont avoir de vieillesse acquis selon la LPP</i>	<i>907'438'969</i>	<i>889'164'908</i>	<i>704'474'509</i>	<i>688'117'232</i>	<i>202'964'460</i>	<i>201'047'676</i>
Capitaux de prévoyance membres pensionnés (CPP)	= 2'921'847'504	2'804'299'224	1'968'636'724	1'874'474'305	953'210'780	929'824'919

PROVISIONS TECHNIQUES

En CHF	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Adaptation des bases techniques des membres actifs	38'695'679	28'787'965	28'492'390	21'094'248	10'203'289	7'693'716
Adaptation des bases techniques des membres pensionnés	+ 40'905'865	29'445'142	27'560'914	19'681'980	13'344'951	9'763'162
Adaptation des bases techniques	= 79'601'544	58'233'107	56'053'304	40'776'229	23'548'240	17'456'878
Abaissement du taux d'intérêt technique	+ 478'926'322	466'029'567	345'434'973	333'944'995	133'491'349	132'084'572
Cas d'invalidité en suspens	+ 37'800'099	29'337'195	33'290'049	23'312'485	4'510'050	6'024'711
TOTAL DES PROVISIONS TECHNIQUES	= 596'327'965	553'599'869	434'778'326	398'033'708	161'549'639	155'566'161

ENGAGEMENTS

En CHF	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Capitaux de prévoyance et provisions techniques des membres actifs	3'283'516'981	3'248'294'450	2'423'024'570	2'380'211'379	860'492'410	868'083'071
Capitaux de prévoyance et provisions techniques des membres pensionnés	+ 3'115'040'185	2'979'173'195	2'099'438'888	1'991'773'564	1'015'601'298	987'399'630
TOTAL DES ENGAGEMENTS DE PRÉVOYANCE	= 6'398'557'166	6'227'467'644	4'522'463'458	4'371'984'943	1'876'093'708	1'855'482'701

FORTUNE DE PRÉVOYANCE ET DEGRÉS DE COUVERTURE

	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Total de l'actif	5'798'213'193	5'526'418'836	3'689'819'073	3'493'801'846	2'108'394'121	2'032'616'990
Dettes	- 40'121'582	30'160'886	31'931'681	25'093'101	8'189'901	5'067'785
Compte de régulation passif	- 7'562'244	8'202'327	5'231'503	5'656'515	2'330'741	2'545'812
Provisions non techniques	- -	-	-	-	-	-
TOTAL DE FORTUNE EN VALEUR DE LIQUIDATION SELON L'ART. 44 OPP 2	= 5'750'529'367	5'488'055'622	3'652'655'888	3'463'052'230	2'097'873'479	2'025'003'392
DÉTERMINATION DU DEGRÉ DE COUVERTURE	89.9%	88.1%	80.8%	79.2%	111.8%	109.1%

DEGRÉS DE COUVERTURE

CAP Prévoyance calcule plusieurs degrés de couverture, à savoir un degré de couverture consolidé et des degrés de couverture distincts, propres à chaque CPI, en fonction de leur système de financement (capitalisation partielle ou complète).

Le degré de couverture de **CAP Prévoyance**, après consolidation des données des 2 CPI, s'élève à **89.9%** à fin 2025 (88.1% en 2024).

- Pour la CPI « villes et communes », qui applique le système de la capitalisation partielle, 3 degrés de couverture sont déterminés, à savoir :
 - un **degré de couverture global (membres actifs et pensionnés)** de **80.8%** à fin 2025 (79.2% en 2024). Il correspond au rapport entre la fortune de prévoyance en valeur de liquidation et le total des engagements de prévoyance, avec un objectif réglementaire fixé à 80% pour 2052. Ce degré de couverture ne doit pas se situer en dessous du degré de couverture initial de 68% ;
 - un **degré de couverture spécifique aux membres pensionnés** de 100%. Il correspond à la capitalisation intégrale des engagements de prévoyance des membres pensionnés. Ce degré de couverture ne doit pas se situer en dessous de 100% ;
 - un **degré de couverture spécifique aux membres actifs** de **62.7%** à fin 2025 (61.8% en 2024). Il correspond au rapport entre le solde disponible de la fortune de prévoyance en valeur de liquidation après capitalisation à 100% des engagements de prévoyance des membres pensionnés. Ce degré de couverture ne doit pas se situer en dessous du degré de couverture initial de 30%.
- Pour la CPI « SIG », qui est en capitalisation complète, un seul degré de couverture est déterminé. Il correspond au rapport entre la fortune de prévoyance en valeur de liquidation et le total des engagements de prévoyance. Il ne doit pas se situer en dessous de 100%. Il est de **111.8%** à fin 2025 (109.1% en 2024).

5.D 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 devrait intervenir chaque 5 ans.

Chaque année, la provision pour adaptation des bases techniques est augmentée de 0.35% des capitaux de prévoyance des membres actifs (non compris les crédits de rappels et les comptes individuels d'épargne) et pensionnés (réserves mathématiques).

Au 31 décembre 2025, la provision pour adaptation des bases techniques a été reconstituée en prévision du prochain changement des bases techniques et représente 1.40% desdits capitaux de prévoyance.

5.E 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 six 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.

La provision pour cas d'invalidité en suspens est calculée chaque année compte tenu de l'effectif des membres actifs décrit ci-dessus. Elle correspond au différentiel entre le capital de prévoyance des membres actifs et le capital de prévoyance des membres invalides en cas de sinistre.

Son montant cible tient compte du pourcentage atteint par la provision pour changement des bases techniques.

5.F PROVISION POUR ABAISSEMENT FUTUR DU TAUX D'INTÉRÊT TECHNIQUE

La provision pour abaissement futur du taux d'intérêt technique est destinée à préfinancer le coût issu de l'abaissement envisagé du taux d'intérêt technique dans le futur. Elle sert à amortir l'augmentation des engagements de prévoyance consécutive à la baisse du taux d'intérêt technique.

L'objectif de la provision pour abaissement futur du taux d'intérêt technique est calculé par l'expert en prévoyance professionnelle. Il tient compte en particulier de la durée courant jusqu'au moment envisagé pour la diminution du taux d'intérêt technique, du niveau de l'adaptation du taux d'intérêt technique envisagé, et de son incidence sur l'évaluation des capitaux de prévoyance et des autres provisions techniques.

L'augmentation annuelle de la provision est mise à la charge de l'exercice comptable concerné.

Lors de la baisse du taux d'intérêt technique, l'augmentation des engagements de prévoyance qui en résulte est prélevée sur la provision pour abaissement futur du taux d'intérêt technique. Si la provision est insuffisante, la différence est mise à la charge de l'exercice comptable concerné. Si elle est trop élevée, le solde est dissout.

5.G PROVISION POUR ÉVÉNEMENTS SPÉCIAUX

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

Au 31 décembre 2025, aucune provision pour événements spéciaux n'est constituée.

5.H EXPERTISES ACTUARIELLES

Une expertise actuarielle est établie, chaque année, pour chacune des CPI (voir attestations de l'expert en prévoyance professionnelle).

6. EXPLICATIONS RELATIVES AUX PLACEMENTS ET AUX RÉSULTATS NETS 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, le règlement d'organisation et le règlement de placement.



Statuts



Règlement d'organisation



Règlement de placement

Le règlement de placement décrit les principes généraux et les objectifs spécifiques liés à la gestion de la fortune. Il contient des dispositions sur les organes compétents, les processus, l'allocation des actifs, les catégories et instruments de placement, la rémunération des gérant-e-s, les contrôles et évaluations des placements. Le règlement de placement est complété des annexes suivantes :

- la charte d'investissement socialement responsable ;
- les principes relatifs à l'exercice des droits d'actionnaire ;
- la méthode de constitution et l'objectif cible de la réserve de fluctuation de valeurs ;
- les stratégies de placement et d'allocation d'actifs des CPI (2022-2026) ;
- les critères applicables à l'acquisition, la construction, la rénovation, l'entretien, la location et la vente des immeubles détenus en direct.

ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ DE PLACEMENT

Le Conseil de fondation a constitué une Commission de placement pour la gestion des investissements en valeurs mobilières et immobilières. La Commission de placement peut faire appel à des conseiller-e-s externes. La réalisation des placements mobiliers est confiée à des spécialistes externes avec des mandats spécifiques.

Les Comités de gestion des CPI sont consultés afin de préavisier l'allocation stratégique de la fortune, les budgets annuels de fonctionnement, d'investissements et de trésorerie.

Pour le compte du Conseil de fondation, l'Administration de CAP Prévoyance assume la gestion des affaires courantes et le suivi des décisions prises par les organes. L'Administration instruit les dossiers et rapporte régulièrement sur les activités de placement.

DÉTAIL DES MANDATS EXTERNES AU 31 DÉCEMBRE 2025**GESTIONNAIRES DE PLACEMENTS MOBILIERS ET AGRÉMENTS**

Classe d'actifs	Gestionnaire	Style de gestion	Autorité de régulation
Liquidités courantes / couvertures de changes	Banque Cantonale de Genève		FINMA
	Banque Pictet & Cie SA		FINMA
	Mesirow Financial Investment Management Inc.	Couvertures de changes passives	SEC
	Postfinance SA		FINMA
CAPACITY Placements court terme	Pictet Asset Management SA	Gestion active	FINMA
CAPACITY Obligations suisses	Banque Cantonale de Genève	Gestion indicielle	FINMA
	UBS Asset Management SA	Gestion indicielle	FINMA
	ZKB – Zurich	Gestion indicielle	FINMA
CAPACITY Obligations étrangères	Banque Cantonale de Genève	Gestion indicielle	FINMA
	BlackRock Asset Management Suisse SA	Gestion indicielle	FCA
	Candriam Belgium SA	Gestion indicielle	FSMA
	Ellipsis Asset Management SA	Gestion active	AMF
	Lombard Odier Asset Management (Switzerland) SA	Gestion active	FINMA
	Union Bancaire Privée, UPB SA	Gestion active	FINMA
CAPACITY Actions suisses	Banque Cantonale de Genève	Gestion indicielle	FINMA
	GAM Investment Management (Switzerland) SA	Gestion active	FINMA
	Lombard Odier Asset Management (Switzerland) SA	Gestion indicielle	FINMA
	Pictet Asset Management SA	Gestion indicielle	FINMA
	Vontobel Asset Management SA	Gestion active	FINMA
	VV Vermögensverwaltung AG	Gestion active	FINMA
CAPACITY Actions étrangères	Banque Cantonale de Genève	Gestion indicielle	FINMA
	Capital International Sàrl	Gestion active	FINMA
	Lombard Odier Asset Management (Switzerland) SA	Gestion indicielle	FINMA
	Pictet Asset Management SA	Gestion active/indicielle small caps	FINMA
	Wellington Management Company LLP	Gestion active	SEC
CAPACITY Actions marchés émergents	Pictet Asset Management SA	Gestion indicielle	FINMA
	Vontobel Asset Management SA (ex banque Vontobel SA)	Gestion active	FINMA
CAPACITY Immobilier suisse indirect	Banque Cantonale Vaudoise	Gestion active	FINMA
Immobilier étranger indirect	AFIAA	Gestion active	CHS-PP
	AXA Investment Managers Suisse SA	Gestion active	FINMA
	UBS Asset Management SA	Gestion active	CHS-PP
	Swiss Finance & Property Group	Gestion active	CHS-PP
CAPACITY Autres placements	Banque Cantonale de Genève	Gestion active	FINMA
	AIP Management P/S	Gestion active	Danish FSA
	Flexstone Partners	Gestion active	CHS-PP
	Partners Group (Intégration Capacity janvier 2026)	Gestion active	FINMA
	Pictet Alternative Advisors	Gestion active	FINMA
	Rotschild & Co	Gestion active	FINMA

RÉGIES

Edouard Brun & Cie SA

Rodolphe Burger SA

Comptoir Immobilier SA

GPF Gestion de Patrimoine Foncier SA

Naef immobilier Genève SA

Pilet & Renaud SA

Régie Tournier SA

Rosset & Cie SA

Société Privée de Gérance SA

INVESTISSEMENT RESPONSABLE

En tant qu'investisseur institutionnel, CAP Prévoyance adopte une vision à long terme et procède à des placements mobiliers et immobiliers en veillant à garantir la sécurité des placements, une performance durable et son équilibre financier, tout en maintenant une répartition appropriée des risques, ainsi que la couverture des besoins prévisibles de liquidités.

Considérant que les sociétés acquises aux meilleures pratiques environnementales, sociales et de bonne gouvernance présenteront à long terme une meilleure rentabilité, CAP Prévoyance investit de manière responsable, en intégrant des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance – critères dits « ESG » – dans la gestion de son patrimoine. Elle considère également que l'intégration de ces critères est un outil supplémentaire de gestion des risques.



Charte ISR

6.B EXTENSION DES POSSIBILITÉS DE PLACEMENT

Conformément à la législation fédérale, les stratégies appliquées font usage des possibilités d'extension des limites de placement autorisées. Ces extensions ont été décidées sur la base des études ALM pour des raisons de diversification et d'optimisation du ratio rendement/risques.

Elles concernent de manière consolidée les investissements immobiliers qui dépassent la limite de 30% définie dans l'OPP 2.

Ces extensions ne remettent nullement en cause la pérennité de CAP Prévoyance et des CPI dès lors que les principes d'une répartition appropriée des risques sont respectés. De plus, CAP Prévoyance dispose de compétences internes dévolues à la gestion professionnelle de ce type d'actifs.

Le Conseil de fondation a considéré que les principes de sécurité et de répartition des risques sont ainsi respectés.

Pour rappel, CAP Prévoyance ne peut pas aliéner librement ses biens immobiliers car leur vente est soumise à l'accord du Conseil d'Etat, conformément à l'article 98 alinéa 2 de la Constitution genevoise.

6.C OBJECTIF ET CALCUL DE LA RÉSERVE DE FLUCTUATION DE VALEURS

La réserve de fluctuation de valeurs est constituée pour chaque CPI selon une méthode fondée sur les études ALM, tenant compte de l'allocation d'actifs, des rendements attendus, des risques et d'un degré de sécurité de 97.5% sur un horizon de trois ans. Son objectif est d'assurer l'équilibre financier à long terme et d'absorber les fluctuations des marchés. Sa constitution intervient dès que les seuils de couverture réglementaires propres à chaque CPI sont atteints.

Pour la CPI « villes et communes », la réserve est constituée dès lors que le degré de couverture de 80% est dépassé. Pour la CPI « SIG », la réserve est constituée dès lors que le degré de couverture de 100% est dépassé.

En application du règlement de placement en vigueur et selon les calculs effectués lors de la dernière étude ALM, l'objectif de la réserve de fluctuation de valeurs s'élève à 23.6% de la fortune de prévoyance pour la CPI « villes et communes », et à 23.5% des engagements de prévoyance pour la CPI « SIG ».

Au 31 décembre 2025, en prenant en compte les rendements de la fortune ainsi que la variation des capitaux de prévoyance et des provisions techniques, les réserves de fluctuation de valeur des CPI ont évolué de la manière suivante :

En CHF	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Fortune en valeur de liquidation	5'750'529'367	5'488'055'622	3'652'655'888	3'463'052'230	2'097'873'479	2'025'003'392
Engagements de prévoyance 80% pour CPI « villes et communes »	- 5'494'064'474	5'353'070'656	3'617'970'767	3'497'587'954	1'876'093'708	1'855'482'701
RFV/découvert	= 256'464'892	134'984'966	34'685'122	-34'535'725	221'779'771	169'520'691
% RFV vs fortune placée pour CPI « villes et communes » et vs total des engagements de prévoyance pour CPI « SIG »			0.9%	-	11.8%	9.1%
Objectif RFV			869'049'880	825'430'757	440'882'021	437'893'917
			23.6%		23.5%	
% RFV vs objectif RFV			4.0%	-	50.3%	38.7%

6.D PRÉSENTATION DES PLACEMENTS PAR CATÉGORIE ET DE LA STRATÉGIE DE PLACEMENTS

En CHF mios	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »					CPI « SIG »				
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	Stratégie de placement			31.12.2025	31.12.2024	Stratégie de placement		
					min.	cible	max.			min.	cible	max.
PLACEMENTS												
Liquidités et réalisables à court terme	160.3 2.8%	120.3 2.2%	125.9 3.4%	80.6 2.3%	0%	3%	30%	34.4 1.6%	39.7 2.0%	0%	2%	30%
Total Liquidités et réalisables à court terme	160.3 2.8%	120.3 2.2%	125.9 3.4%	80.6 2.3%	0%	3%	30%	34.4 1.6%	39.7 2.0%	0%	2%	30%
Obligations et créances en CHF	658.3 11.4%	415.5 7.5%	410.0 11.1%	256.4 7.4%	5%	12%	13%	248.3 11.8%	159.1 7.9%	5%	12%	13%
Obligations d'états en devises	163.6 2.8%	169.6 3.1%	107.2 2.9%	111.1 3.2%	0%	3%	6%	56.4 2.7%	58.5 2.9%	0%	3%	6%
Obligations d'entreprises en devises	321.7 5.6%	422.0 7.7%	203.5 5.5%	266.5 7.6%	5%	5%	9%	118.2 5.6%	155.5 7.7%	5%	5%	9%
Obligations convertibles globales	119.8 2.1%	154.9 2.8%	75.7 2.1%	97.8 2.8%	0%	2%	6%	44.1 2.1%	57.1 2.8%	0%	2%	6%
Total des obligations	1'263.4 21.8%	1'162.0 21.1%	796.4 21.6%	731.8 21.0%	15%	22%	25%	467.0 22.2%	430.2 21.2%	15%	22%	25%
Actions suisses	921.2 15.9%	805.5 14.6%	598.2 16.2%	523.0 15.0%	13%	15%	17%	323.0 15.4%	282.5 13.9%	12%	14%	16%
Actions suisses petites & moyennes capitalisations	156.4 2.7%	146.9 2.7%	114.2 3.1%	107.3 3.1%	0%	3%	5%	42.2 2.0%	39.6 2.0%	0%	2%	4%
Actions étrangères (pays développés)	838.0 14.5%	870.9 15.8%	522.2 14.2%	555.1 15.9%	9%	13%	17%	315.8 15.0%	315.8 15.6%	9%	13%	17%
Actions étrangères petites & moyennes capitalisations	110.1 1.9%	125.8 2.3%	68.6 1.9%	66.1 1.9%	0%	2%	4%	41.5 2.0%	59.7 2.9%	0%	2%	4%
Actions marchés émergents	124.8 2.2%	109.4 2.0%	78.7 2.1%	69.0 2.0%	0%	2%	4%	46.1 2.2%	40.4 2.0%	0%	2%	4%
Total des actions	2'150.5 37.2%	2'058.5 37.3%	1'381.9 37.5%	1'320.5 37.9%	30%	35%	44%	768.6 36.6%	738.0 36.4%	28%	33%	42%
Private Equity	310.2 5.4%	295.7 5.4%	209.0 5.7%	199.3 5.7%	6%	8%	10%	101.2 4.8%	96.4 4.8%	6%	9%	12%
Infrastructure	43.6 0.8%	40.3 0.7%	29.4 0.8%	27.2 0.8%				14.2 0.7%	13.1 0.6%			
Dette privée	87.5 1.5%	78.5 1.4%	59.0 1.6%	52.9 1.5%	0%	2%	4%	28.5 1.4%	25.6 1.3%	0%	2%	4%
Total des autres placements	441.3 7.6%	414.5 7.5%	297.4 8.1%	279.4 8.0%	6%	10%	14%	143.9 6.8%	135.1 6.7%	6%	11%	16%
Immobilier suisse direct	1'522.2 26.3%	1'491.5 27.1%	1'025.9 27.9%	1'005.3 28.8%	21%	26%	33%	496.2 23.6%	486.2 24.0%	16%	21%	26%
Immobilier suisse indirect	125.0 2.2%	113.5 2.1%	0.0	0.0	0%	0%	0%	125.0 5.9%	113.5 5.6%	2%	5%	8%
Immobilier étranger indirect	122.7 2.1%	152.2 2.8%	54.9 1.5%	68.1 2.0%	0%	4%	7%	67.7 3.2%	84.0 4.1%	3%	6%	9%
Total immobilier	1'769.8 30.6%	1'757.2 31.9%	1'080.9 29.4%	1'073.4 30.8%	23%	30%	40%	689.0 32.8%	683.8 33.7%	21%	32%	43%
Total des placements	5'785.3 98%	5'512.5 100%	3'682.4 100%	3'485.7 100%				2'102.9 100%	2'026.7 100%			
AUTRES ACTIFS												
Débiteurs, actifs transitoires et actifs de fonctionnement	13.0	13.9	7.4	8.1				5.5	5.9			
Total de la fortune déterminante	5'798.3	5'526.4	3'689.8	3'493.8				2'108.3	2'032.6			

Il ressort du tableau que toutes les catégories d'actifs respectent les limites définies par la stratégie de placement.

La limite suivante, fixée par l'OPP 2, n'est pas respectée mais est conforme à la législation au regard des extensions des possibilités de placement décidées :

- 30% en immobilier (art. 55c), voir extension des possibilités de placement (point 6.B).

Les autres limites fixées par l'OPP 2 sont respectées au 31 décembre 2025.

EXPOSITION EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

L'exposition globale brute de CAP Prévoyance en devises étrangères s'établit à 33.7% (respectivement 33.5% pour la CPI « villes et communes » et 34% pour la CPI « SIG ») au 31 décembre 2025.

Après couverture du risque de change qui s'applique à diverses classes d'actifs, l'exposition globale nette de CAP Prévoyance en devises étrangères s'établit à 24.9% (respectivement 24.8% pour la CPI « villes et communes » et 24.9% pour la CPI « SIG ») au 31 décembre 2025. Ainsi, CAP Prévoyance respecte la limite globale de 30% fixée à l'OPP 2.

6.E ENGAGEMENTS DE VERSEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Le total des engagements de versements complémentaires représente la différence entre le montant des engagements pris dans le cadre des placements privés au regard des montants appelés par les gérants à la date de clôture des comptes.

VÉHICULES DE PLACEMENT

	Engagements en devises		Engagements exprimés en CHF	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Placements privés (non cotés) en CHF	6'495'000	3'300'000	6'495'000	3'300'000
Placements privés (non cotés) en CAD	154'265	192'301	89'160	120'073
Placements privés (non cotés) en JPY	–	13'515'821	–	79'743
Placements privés (non cotés) en USD	105'065'544	82'730'799	83'238'177	69'791'702
Placements privés (non cotés) en EUR	126'938'922	115'803'498	102'434'426	84'703'604
Placements privés (non cotés) en GBP	2'834'883	3'824'553	3'020'896	4'327'482
Placements privés (non cotés) en DKK	32'693'645	56'056'870	4'072'825	7'063'166
Placements privés (non cotés) en SEK	5'178'115	5'178'115	445'000	425'123
Placements privés (non cotés) en NOK	–	–	–	–
Placements privés (non cotés) en AUD	127'753	188'358	67'493	110'227
TOTAL DES ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES			199'862'978	169'921'120

6.F INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS EN COURS (OUVERTS)

Les opérations avec des instruments dérivés doivent être enregistrées et prises en compte dans la répartition de la fortune selon l'article 56a OPP 2.

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.

La plupart des placements sous mandats de gestion passive des devises ont été intégrés dans les compartiments du fonds institutionnel Capacity et les opérations sont dès lors effectuées sous le contrôle de la société de direction du fonds, hormis en ce qui concerne l'immobilier indirect international dont le détail figure ci-dessous.

Échéance	Date de transaction	Exposition longue		Exposition courte		Non réalisé en CHF
22.01.2026	07.10.2025	CHF	14'651'850	EUR	-15'836'893	-70'181.75
22.01.2026	10.10.2025	CHF	65'844	EUR	-71'046	-200.50
22.01.2026	15.12.2025	CHF	-58'497	EUR	62'716	-196.12
19.02.2026	06.11.2025	CHF	7'499'220	EUR	-8'097'224	-15'679.03
19.02.2026	14.11.2025	CHF	-8'375	EUR	9'129	97.36
19.03.2026	04.12.2025	CHF	7'237'406	EUR	-7'796'056	14'204.75
		CHF	29'387'448	EUR	-31'729'374	-71'955
22.01.2026	07.10.2025	CHF	493'725	GBP	-466'545	-2'571.54
22.01.2026	14.11.2025	CHF	112'482	GBP	-108'445	-2'876.02
19.02.2026	06.11.2025	CHF	2'909'585	GBP	-2'781'792	-40'681.50
19.03.2026	04.12.2025	CHF	4'411'607	GBP	-4'176'123	-3'763.49
19.03.2026	15.12.2025	CHF	24'096	GBP	-22'879	-92.79
		CHF	7'951'495	GBP	-7'555'784	-49'985
22.01.2026	07.10.2025	CHF	2'636'891	USD	-3'344'797	-8'491
22.01.2026	15.12.2025	CHF	20'516	USD	-25'937	3
19.02.2026	06.11.2025	CHF	1'150'948	USD	-1'440'547	14'972
19.02.2026	14.11.2025	CHF	307'197	USD	-390'793	-968
19.03.2026	04.12.2025	CHF	1'196'867	USD	-1'510'889	8'999
		CHF	5'312'419	USD	-6'712'963	14'514
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS LIÉS AUX PLACEMENTS EN IMMOBILIER INDIRECT INTERNATIONAL						-107'427

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

La Banque Cantonale de Genève a accordé des prêts commerciaux pour respectivement CHF 7.2 mios et CHF 4.7 mios.

Les deux prêts alloués sont destinés au financement des immeubles subventionnés sis chemin de Montfleury 27-29 à Versoix et rue Marie-Brechbühl 2b-2c à Genève.

Ces deux prêts, d'un montant total de CHF 11.9 mios, ont été accordés en blanc. Toutefois, la banque s'est réservé le droit d'exiger des cédulas hypothécaires en premier rang à première réquisition.

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

Dans ce cadre légal, CAP Prévoyance utilise le financement hypothécaire pour les opérations immobilières susmentionnées bénéficiant du régime de subventions étatiques, pour une durée limitée (25 ans).

6.I GESTION IMMOBILIÈRE

PARC IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chaque CPI dispose d'une quote-part du parc immobilier de CAP Prévoyance, composé de :

206	immeubles (allées)
3'823	appartements
3'495	places de parking et garages
14'136 m ²	d'arcades
15'981 m ²	de bureaux – locaux artisanaux
10'922 m ²	de dépôts

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Recettes	En CHF
Loyers encaissés	82'788'762
Variation du correctif de valeur sur loyers à encaisser	-94'314
Subventions reçues	169'424
	82'863'872
Charges	
Intérêts hypothécaires	313'538
Charges d'exploitation courantes et entretien	26'383'062
	26'696'600
RÉSULTAT NET	56'167'272

Les charges d'exploitation courantes et entretien sont ventilées comme suit :

Entretien des logements et des immeubles	9'570'168
Frais de gestion	6'218'160
Frais de conciergerie	3'528'830
Impôts	2'997'276
Chauffage, eau et électricité	2'648'601
Assurances	852'967
Publicité et contentieux	567'060

RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Le résultat net d'exploitation avant revalorisation du parc immobilier se porte à 3.1%. La revalorisation liée aux travaux à plus-values et au calcul de la valeur DCF représente un résultat positif supplémentaire de 0.9%, soit un rendement total du parc immobilier de 4% pour l'année 2025.

6.J DÉTAIL DES RÉSULTATS DES PLACEMENTS MOBILIERS ET TRANSPARENCE DES COÛTS

L'estimation des frais de gestion des titres qui ne sont pas directement facturés à CAP Prévoyance (TER: Total Expense Ratio des placements collectifs) résulte des informations communiquées par la direction du fonds institutionnel Capacity, du dépositaire des titres et des gérant-e-s concerné-e-s. Ces données ont été utilisées pour compléter les tableaux ci-après:

CONSOLIDÉ CAP PRÉVOYANCE En CHF	Résultat net				
	Liquidités et réalisables à court terme	Créances	Multi-asset	Placements immobiliers étrangers indirects	Total
Rendements bruts	2'124'851	4'244	19'650'428	637'945	22'417'468
Intérêts nets c/c	1'026	-	-2'203	-	-1'178
Revenus divers	-	-	-	-	-
Rendements bruts	2'125'877	4'244	19'648'224	637'945	22'416'291
Gains/pertes nets sur titres	48'861	-	32'186'259	1'804'477	34'039'596
Réévaluations de titres	-1'587'108	-	226'729'130	-347'810	224'794'212
Provision titres	-	-	-	-	-
Résultat de cours sur titres	-1'538'247	-	258'915'389	1'456'666	258'833'809
Gains et pertes de change	9'357	-	-4'809'969	-293'090	-5'093'702
Réévaluations de change	-408'216	-	-22'669'524	-190'600	-23'268'340
Résultat de change	-398'859	-	-27'479'493	-483'690	-28'362'041
Frais de gestion	-1'547'997	-	-2'334'598	-135'163	-4'017'758
Frais bancaires	-25'678	-	-25'830	-535	-52'043
Honoraires de custodian	-481	-	-76'816	-23'649	-100'946
Frais sur placements collectifs	-114'979	-	-18'132'633	-1'458'077	-19'705'689
Frais d'administration titres	-1'689'134	-	-20'569'877	-1'617'425	-23'876'436
RÉSULTAT NET	-1'500'363	4'244	230'514'243	-6'502	229'011'622

CPI « VILLES ET COMMUNES »	Résultat net				
	Liquidités et réalisables à court terme	Créances	Multi-asset	Placements immobiliers étrangers indirects	Total
En CHF					
Rendements bruts	1'721'205	4'244	12'393'303	285'672	14'404'424
Intérêts nets c/c	698	–	–1'485	–	–787
Revenus divers	–	–	–	–	–
Rendements bruts	1'721'903	4'244	12'391'818	285'672	14'403'637
Gains/pertes nets sur titres	19'264	–	22'660'222	808'045	23'487'531
Réévaluations de titres	–1'385'459	–	138'657'018	–155'749	137'115'810
Provision titres	–	–	–	–	–
Résultat de cours sur titres	–1'366'195	–	161'317'240	652'295	160'603'341
Gains et pertes de change	91'041	–	–3'241'850	–131'246	–3'282'055
Réévaluations de change	–304'629	–	–15'279'259	–85'350	–15'669'238
Résultat de change	–213'588	–	–18'521'109	–216'596	–18'951'293
Frais de gestion	–955'256	–	–1'573'519	–60'526	–2'589'301
Frais bancaires	–17'198	–	–16'964	–535	–34'698
Honoraires de custodian	–324	–	–39'370	–10'590	–50'285
Frais sur placements collectifs	–95'591	–	–11'307'624	–652'927	–12'056'142
Frais d'administration titres	–1'068'369	–	–12'937'478	–724'578	–14'730'425
RÉSULTAT NET	–926'248	4'244	142'250'471	–3'207	141'325'260

CPI « SIG »	Résultat net				
	Liquidités et réalisables à court terme	Créances	Multi-asset	Placements immobiliers étrangers indirects	Total
En CHF					
Rendements bruts	403'646	–	7'257'125	352'273	8'013'044
Intérêts nets c/c	328	–	–718	–	–391
Revenus divers	–	–	–	–	–
Rendements bruts	403'974	–	7'256'406	352'273	8'012'653
Gains/pertes nets sur titres	29'596	–	9'526'037	996'432	10'552'066
Réévaluations de titres	–201'649	–	88'072'112	–192'061	87'678'402
Provision titres	–	–	–	–	–
Résultat de cours sur titres	–172'052	–	97'598'149	804'371	98'230'468
Gains et pertes de change	–81'684	–	–1'568'119	–161'844	–1'811'647
Réévaluations de change	–103'588	–	–7'390'265	–105'249	–7'599'102
Résultat de change	–185'271	–	–8'958'384	–267'093	–9'410'749
Frais de gestion	–592'741	–	–761'079	–74'637	–1'428'457
Frais bancaires	–8'480	–	–8'865	–	–17'345
Honoraires de custodian	–157	–	–37'446	–13'059	–50'661
Frais sur placements collectifs	–19'388	–	–6'825'009	–805'150	–7'649'547
Frais d'administration titres	–620'765	–	–7'632'399	–892'846	–9'146'010
RÉSULTAT NET	–574'115	–	88'263'773	–3'295	87'686'362

FRAIS DE GESTION

FORTUNE MOBILIÈRE

Il ressort notamment des tableaux les éléments suivants :

CPI « villes et communes »

- le total estimé des frais de gestion de la fortune, y compris les frais de l'Administration imputés aux valeurs mobilières (voir point 7.D) s'élève à CHF 14'730'425.-. Ces frais de gestion sont intégrés au compte d'exploitation ;
- ce total représente 0.57% de l'évaluation pondérée de la fortune mobilière (0.73% en 2024) ;
- sur la base des informations recueillies, le taux de transparence des frais de gestion de la fortune mobilière est de 100%.

CPI « SIG »

- le total estimé des frais de gestion de la fortune, y compris les frais de l'Administration imputés aux valeurs mobilières (voir point 7.D) s'élève à CHF 9'025'225.-. Ces frais de gestion sont intégrés au compte d'exploitation ;
- ce total représente 0.58% de l'évaluation pondérée de la fortune mobilière (0.68% en 2024) ;
- sur la base des informations recueillies, le taux de transparence des frais de gestion de la fortune mobilière est de 100%.

FORTUNE IMMOBILIÈRE INVESTISSEMENT DIRECT

- le total des frais de gestion relatifs au parc immobilier détenu en direct par CAP Prévoyance s'élève à CHF 6'218'160.- (CHF 6'277'153.- en 2024). Ces frais de gestion sont intégrés au compte d'exploitation et ventilés à raison de 67.4% pour la CPI « villes et communes » et 32.6% pour la CPI « SIG » conformément à leur part respective du parc immobilier ;
- ce total représente 0.41% de l'évaluation pondérée de la fortune immobilière.

FRAIS DE GESTION ET TER CONSOLIDÉS

De manière consolidée, la totalité des frais de gestion de fortune, y compris les frais de l'Administration imputés aux valeurs mobilières et immobilières, s'élève donc pour la CPI « villes et communes » à CHF 18'921'465.-. (CHF 21'590'988.- en 2024) et pour la CPI « SIG » à CHF 11'052'346.- (CHF 12'274'261.- en 2024).

En 2025, ces totaux représentent respectivement 0.53% (0.65% en 2024) de l'évaluation pondérée de la fortune globale de la CPI « villes et communes », et 0.54% (0.63% en 2024) de l'évaluation pondérée de la fortune globale de la CPI « SIG ».

Le TER consolidé de CAP Prévoyance est de 0.53% (0.64% en 2024).

RÉTROCESSIONS

Conformément aux dispositions du règlement de placement, dans le cadre de placements collectifs, CAP Prévoyance n'investit en principe pas dans des véhicules de placement qui prévoient des rétrocessions. En 2025, à l'intérieur du fonds institutionnel Capacity, aucune rétrocession n'a été versée dans le cadre d'investissements de type fonds de fonds, ou en lien avec des rabais consentis contractuellement avec les gérant-e-s concerné-e-s.

TRANSPARENCE DES FRAIS

Le Conseil de fondation a pris note que le taux de transparence des frais de gestion de la fortune est de 100% et s'est prononcé sur la continuité de sa politique en matière de placement, selon l'article 48a al. 3 OPP 2.

6.K RENDEMENTS NETS PAR CPI ET PAR CATÉGORIE DE PLACEMENT

Le rendement net de la fortune est de :

5.2%
pour la CPI « villes et communes »
(indice stratégique 6.4%)

5.5%
pour la CPI « SIG »
(indice stratégique 6.6%)

Le rendement par catégorie de placement est détaillé ci-après.

		Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Total liquidités et réalisables à court terme	Rendement net	-0.3%	0.3%	-0.3%	0.2%	-0.2%	0.5%
	Indice de référence	0.2%	1.4%	0.2%	1.4%	0.2%	1.4%
Obligations et créances en CHF	Rendement net	-0.4%	5.4%	-0.4%	5.4%	-0.4%	5.4%
	Indice de référence	-0.2%	5.5%	-0.2%	5.5%	-0.2%	5.5%
Obligations d'états en devises	Rendement net	-1.4%	-0.3%	-1.4%	-0.3%	-1.4%	-0.3%
	Indice de référence	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-1.4%	-1.0%	-1.4%
Obligations d'entreprises en devises	Rendement net	-3.5%	8.9%	-3.5%	8.9%	-3.5%	8.9%
	Indice de référence	-3.6%	8.9%	-3.6%	8.9%	-3.6%	8.9%
Obligations convertibles globales	Rendement net	9.9%	4.5%	9.9%	4.5%	9.9%	4.5%
	Indice de référence	9.1%	4.4%	9.1%	4.4%	9.1%	4.4%
Total des obligations	Rendement net	1.5%	4.3%	1.5%	4.3%	1.5%	4.3%
	Indice de référence	1.9%	2.1%	1.9%	2.1%	1.9%	2.1%
Actions suisses	Rendement net	17.2%	6.8%	17.2%	6.8%	17.2%	6.7%
	Indice de référence	17.8%	6.2%	17.8%	6.2%	17.8%	6.2%
Actions suisses petites & moyennes capitalisations	Rendement net	8.6%	-3.6%	8.6%	-3.6%	8.6%	-3.6%
	Indice de référence	14.7%	1.0%	14.7%	1.0%	14.7%	1.0%
Actions étrangères (pays développés)	Rendement net	6.3%	23.8%	6.3%	23.8%	6.3%	23.8%
	Indice de référence	5.6%	28.4%	5.6%	28.4%	5.6%	28.4%
Actions étrangères petites & moyennes capitalisations	Rendement net	1.4%	14.9%	1.4%	14.9%	1.4%	14.9%
	Indice de référence	4.8%	16.5%	4.8%	16.5%	4.8%	16.5%
Actions marchés émergents	Rendement net	14.4%	11.8%	14.4%	11.8%	14.4%	11.8%
	Indice de référence	16.8%	15.8%	16.8%	15.8%	16.8%	15.8%
Total des actions	Rendement net	10.8%	12.2%	10.9%	12.0%	10.7%	12.9%
	Indice de référence	12.2%	14.5%	12.2%	14.3%	11.9%	14.9%
Private Equity	Rendement net	-3.2%	8.6%	-3.2%	8.6%	-3.1%	8.6%
	Indice de référence	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%
Infrastructure	Rendement net	0.9%	19.1%	0.9%	19.1%	0.9%	19.1%
	Indice de référence	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%
Dette privée	Rendement net	2.0%	16.8%	2.0%	16.8%	2.0%	16.8%
	Indice de référence	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%	4.4%
Total des autres placements	Rendement net	-1.8%	8.7%	-1.8%	8.7%	-1.8%	8.7%
	Indice de référence	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%
Immobilier suisse direct	Rendement net	3.9%	3.7%	3.9%	3.7%	3.9%	3.7%
	Indice de référence	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
Immobilier suisse indirect	Rendement net	10.1%	12.3%	0.0%	0.0%	10.1%	12.3%
	Indice de référence	10.6%	17.6%	0.0%	0.0%	10.6%	17.6%
Immobilier étranger indirect	Rendement net	0.1%	-6.3%	0.1%	-6.3%	0.1%	-6.3%
	Indice de référence	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Total immobilier	Rendement net	4.0%	3.2%	3.7%	3.0%	4.5%	3.7%
	Indice de référence	3.7%	4.3%	3.7%	3.9%	4.7%	5.9%
RENDEMENT GLOBAL DE LA FORTUNE	Rendement net	5.3%	7.1%	5.2%	6.9%	5.5%	7.4%
REVENUS ANNUELS NETS/FORTUNE MOYENNE	Indice de référence	6.4%	7.7%	6.4%	7.4%	6.6%	8.1%

6.1 EXERCICE DES DROITS DE VOTE ET DÉMARCHES D'ENGAGEMENT

CAP Prévoyance exerce le plus largement possible ses droits d'actionnaire par le biais d'un mandat avec la fondation Ethos, en suivant ses directives, et en collaboration avec la banque Pictet & Cie SA à Genève, dépositaire global des titres. Dans le cas où l'exercice direct des droits de vote n'est pas possible, des solutions sont trouvées avec les gérant-e-s concerné-e-s afin de s'assurer que les droits de vote sont exercés.

La majorité de l'activité de l'exercice des droits de vote concerne des sociétés suisses et européennes.

Les démarches d'engagement sont menées dans le cadre d'Ethos Engagement Pools suisses et étrangers.

Les rapports annuels détaillés d'Ethos sont disponibles sur le site d'Ethosfund.ch.



Rapports Ethos

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

7.A ACTIFS TRANSITOIRES

La composition du compte de régularisation actif est la suivante :

En CHF	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Loyers à recevoir	955'682	1'004'659	644'130	677'140	311'552	327'519
Provision s/pertes Loyers	-586'533	-492'219	-395'324	-331'756	-191'210	-160'464
Provision pour sinistres à recevoir	228'709	166'803	154'150	112'425	74'559	54'378
Transfert CPI	214'332	384'825	-	-	214'332	384'825
Charges collectifs immeubles (trésorerie séparée)	427'308	426'279	288'006	287'312	139'302	138'967
Provision pour impôts	987'737	484'763	665'735	326'730	322'002	158'033
Charges payées d'avance / divers	38'609	298'334	20'085	222'089	18'524	76'245
Honoraires de gestion payés avance	-	177'460	-	119'608	-	57'852
TOTAL	2'265'844	2'450'904	1'376'782	1'413'549	889'062	1'037'355

7.B PERTES SUR DÉBITEURS

En application de la norme Swiss GAAP RPC 26, un ajustement de correctif de valeur supplémentaire a été constitué afin de couvrir les risques de pertes sur les loyers à encaisser. À fin 2025, son niveau est de CHF 586'533.- (CHF 492'219.- à fin 2024).

7.C PASSIFS TRANSITOIRES

La composition du compte de régularisation passif est la suivante :

En CHF	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Travaux réalisés non facturés	2'942'074	2'590'605	1'982'958	1'746'068	959'116	844'537
Fournisseurs CAP fonctionnement à payer	223'992	57'096	150'970	38'483	73'021	18'613
Collectifs immeubles (trésorerie séparée)	342'570	210'751	230'892	142'046	111'678	68'705
Loyers reçus d'avance	1'417'855	1'566'450	955'634	1'055'787	462'221	510'663
Collectifs immeubles reçus d'avances (trésorerie séparée)	1'606'314	1'007'688	1'082'656	679'182	523'658	328'506
Remboursement Helvetia Fayard	-	560'248	-	377'607	-	182'641
Divers	83'734	432'799	54'079	34'191	29'655	398'608
Transfert CPI	214'332	384'825	214'332	384'825	-	-
Fonds de Garantie à payer	731'374	695'663	559'982	533'933	171'392	161'731
Transitoires pensionnés	-	696'202	-	664'393	-	31'809
TOTAL	7'562'244	8'202'327	5'231'503	5'656'515	2'330'741	2'545'812

7.D FRAIS D'ADMINISTRATION

Les prestations fournies par le personnel de l'Administration 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 de l'Administration relatives à la gestion des valeurs mobilières.

Conformément à la législation fédérale, les organes de CAP Prévoyance perçoivent une indemnité pour leur activité et suivent des formations. Pour 2025, le montant net total des indemnités et frais de formation s'est élevé à CHF 139'436.-.

En CHF	Consolidé CAP Prévoyance		CPI « villes et communes »		CPI « SIG »	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Charges du personnel de la Fondation	4'956'474	4'888'941	3'458'950	3'484'781	1'497'524	1'404'160
./. Imputation aux immeubles	-2'230'413	-2'748'143	-1'503'299	-1'852'248	-727'115	-895'895
./. Imputation aux valeurs mobilières	-991'295	-565'757	-609'646	-381'320	-381'649	-184'437
	1'734'766	1'575'041	1'346'005	1'251'213	388'761	323'828
Frais généraux	2'894'450	2'479'222	2'022'734	1'798'113	871'716	681'109
Honoraires organe de révision	82'838	107'259	55'833	72'293	27'005	34'966
Honoraires expert en prévoyance	209'714	158'469	162'717	125'887	46'997	32'581
Émoluments autorité de surveillance	27'200	31'054	21'104	24'670	6'096	6'385
./. Imputation aux immeubles	-1'252'579	-668'672	-847'822	-450'685	-404'757	-217'987
./. Imputation aux valeurs mobilières	-556'702	-792'742	-345'610	-534'308	-211'092	-258'434
	1'404'921	1'314'591	1'068'956	1'035'970	335'964	278'621
TOTAL	3'139'687	2'889'632	2'414'961	2'287'183	724'725	602'449

**Les frais d'administration
par membre s'élèvent à
CHF 200.-***

* Ce montant correspond au total des frais d'administration divisé par le nombre de membres actifs et pensionnés.

8. DEMANDES DE L'AUTORITÉ DE SURVEILLANCE

L'autorité de surveillance (ASFIP) a formulé des remarques concernant le rapport d'activité 2024. Ces demandes ont soit fait l'objet de réponses dans le courant de l'année 2025, soit ont été prises en considération dans l'établissement du présent rapport d'activité.

9. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES À LA SITUATION FINANCIÈRE

Liquidation partielle

Néant.

Procédures judiciaires en cours

Les quelques procédures judiciaires en cours en 2025 relèvent essentiellement du droit du bail et de la prévoyance professionnelle et ne sont pas de nature à influencer les comptes, quelle que soit leur issue.

10. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Néant.

ATTESTATIONS DE L'EXPERT EN PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE ET RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



ATTESTATIONS DE L'EXPERT EN PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE (1/2)



EXPERTISE ACTUARIELLE AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAP - CPI Ville de Genève et communes

Les développements effectués dans le présent rapport nous autorisent à attester que :

- Les dispositions réglementaires de nature actuarielle et relatives aux prestations et au financement sont conformes aux dispositions légales à la date de l'expertise.
- Avec un degré de couverture de 80.8 %, un degré de couverture des rentiers de 100 % et un degré de couverture des actifs de 62.7 %, la CPI respecte, à la date de l'expertise, les DF IPDP et le plan de financement approuvé par l'autorité de surveillance.
- A fin 2025, la réserve de fluctuation de valeurs correspond à 4.0 % de son objectif. Le niveau de de l'objectif de la réserve de fluctuation de valeurs est quant à lui jugé adéquat.
- Les provisions techniques constituées à fin 2025 sont conformes aux exigences réglementaires. Les mesures prises pour couvrir les risques actuariels sont suffisantes.
- Les bases techniques réglementaires appliquées (tables actuarielles VZ 2020 (P2022) au taux d'intérêt technique de 2.5 %) sont jugées adéquates à la date de l'expertise et nous recommandons de les maintenir. Nous recommandons par ailleurs de conserver un taux technique implicite provisionné au bilan de 2.0 % à fin 2025.
- Le taux de cotisation réglementaire n'est pas suffisant pour assurer le financement structurel de l'épargne, des risques et des frais. Toutefois, compte tenu de la performance attendue par la CPI, la marge sur performance attendue est supérieure à la perte attendue sur cotisations, signifiant que le financement des prestations est globalement suffisant à court terme. Le besoin de performance évalué projectivement au 31 décembre 2023 à l'horizon 2052 est par ailleurs inférieur à l'attente de performance de la CPI.

PITTET ASSOCIÉS SA, Cocontractante



Pittet Associés SA
Signature électronique qualifiée - Droit suisse

BERNARD ROMANENS

Directeur
Expert agréé LPP (exécutant)

Genève, le 20 mai 2026



Pittet Associés SA
Signature électronique qualifiée - Droit suisse

MARINE CABEZAS

Mandataire commerciale
Actuaire ASA

ATTESTATIONS DE L'EXPERT EN PRÉVOYANCE PROFESSIONNELLE (2/2)



EXPERTISE ACTUARIELLE AU 31 DÉCEMBRE 2025

CAP - CPI Services industriels de Genève

Les développements effectués dans le présent rapport nous autorisent à attester que :

- Les dispositions réglementaires de nature actuarielle et relatives aux prestations et au financement sont conformes aux dispositions légales à la date de l'expertise.
- Avec un degré de couverture de 111.8 %, la CPI est en mesure de garantir ses engagements à la date de l'expertise.
- La réserve de fluctuation de valeurs correspond à 50.3 % de son objectif. Le niveau de l'objectif de réserve est jugé adéquat.
- Les provisions techniques constituées à fin 2025 sont conformes aux exigences réglementaires. Les mesures prises pour couvrir les risques actuariels sont suffisantes.
- Les bases techniques réglementaires appliquées (tables actuarielles VZ 2020 (P2022) au taux d'intérêt technique de 2.5 %) sont jugées adéquates à la date de l'expertise et nous recommandons de les maintenir. Nous recommandons par ailleurs de conserver un taux technique implicite provisionné au bilan de 2.0 % à fin 2025.
- Le taux de cotisation réglementaire n'est pas suffisant pour assurer le financement structurel de l'épargne, des risques et des frais. Toutefois, compte tenu de la performance attendue par la CPI, la marge sur performance attendue est supérieure à la perte attendue sur cotisations, signifiant que le financement des prestations est globalement suffisant à court terme. Le besoin de performance évalué projectivement au 31 décembre 2023 sur un horizon de 20 ans est par ailleurs inférieur à l'attente de performance de la CPI.

PITTET ASSOCIES SA, Cocontractante



Pittet Associés SA
Signature électronique qualifiée - Droit suisse

BERNARD ROMANENS

Directeur
Expert agréé LPP (exécutant)

Genève, le 20 mai 2026



Pittet Associés SA
Signature électronique qualifiée - Droit suisse

MARINE CABEZAS

Mandataire commerciale
Actuaire ASA

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION (1/3)

BfB Audit SA
Avenue des Baumettes 23
Case postale 183
CH-1020 Renens VD 1

Téléphone +41 (0)21 641 46 46
Téléfax +41 (0)21 641 46 40
E-mail : contact@bfbvd.ch

Rapport de l'organe de révision au Conseil de fondation de la
**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**



Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la 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 (institution de prévoyance) comprenant le bilan au 31 décembre 2025, le compte d'exploitation pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants de l'institution de prévoyance, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimerons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Autre point

Les comptes annuels de l'institution de prévoyance pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 ont été audités par un autre organe de révision qui a exprimé le 13 juin 2025 une opinion non modifiée sur ces états financiers.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION (2/3)

BfB

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'expert en matière de prévoyance professionnelle relatives à l'audit des comptes annuels

Le Conseil de fondation désigne pour la vérification un organe de révision et un expert en matière de prévoyance professionnelle. Celui-ci est responsable de l'évaluation des provisions nécessaires à la couverture des risques actuariels, constituées de capitaux de prévoyance et de provisions techniques. L'organe de révision n'a pas pour tâche de vérifier l'évaluation des capitaux de prévoyance et des provisions techniques conformément à l'art. 52c, al. 1, let. a, LPP. Par ailleurs, l'expert en matière de prévoyance professionnelle examine périodiquement, conformément à l'art. 52e, al. 1, LPP, si l'institution de prévoyance offre la garantie qu'elle peut remplir ses engagements et si les dispositions réglementaires de nature actuarielle relatives aux prestations et au financement sont conformes aux dispositions légales.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH), nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes;
- nous acquérons une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'institution de prévoyance;
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes, à l'exception des capitaux de prévoyance et provisions techniques évalués par l'expert en prévoyance professionnelle.

Nous communiquons à l'organe suprême ou à sa commission compétente notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION (3/3)

BfB

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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 procédé aux vérifications prescrites à l'art. 52c, al. 1, LPP et à l'art. 35 OPP 2.

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;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires;
- les comptes de vieillesse LPP étaient conformes aux dispositions légales;
- 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 de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- 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.

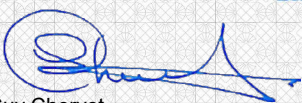
Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons également vérifié la correcte ségrégation du patrimoine et des résultats entre les deux Caisses de Prévoyance Internes.

Les comptes annuels de la Caisse de Prévoyance Interne « Ville de Genève et communes » présentent un excédent de passif de CHF 904.4 millions concernant la part de financement en répartition, et un degré de couverture de 80.77% calculé selon l'article 44 alinéa 1 OPP2. Compte tenu du fait que ce taux de couverture est supérieur au taux de couverture initial de 68% et à celui défini dans le chemin de financement de 73.5% à fin 2025, la caisse de prévoyance ne se trouve pas en découvert au sens de l'article 72c LPP.

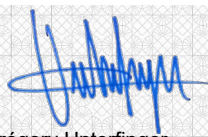
Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Renens, le 19 juin 2026

BfB Audit SA



Guy Chervet
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Grégory Unterfinger

Annexes

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte d'exploitation
- annexe

CONTACT / À VOTRE DISPOSITION

Les équipes de CAP Prévoyance se tiennent à votre disposition pour répondre à vos questions. Vous avez la possibilité de nous contacter par téléphone au **022 338 10 10** (heures de bureau), ou par courriel à l'adresse **info@cap-prevoyance.ch**.

Le site web **www.cap-prevoyance.ch** fournit toutes les informations utiles concernant votre institution de prévoyance.

CAP Prévoyance – Rue de Lyon 93 – Case postale 123 – 1211 Genève 13

