

**Règlement de placement 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 - désignée
« CAP Prévoyance »**

Adopté par le Conseil de Fondation le 17 juin 2022 (*état au 19 juin 2026*)

Entré en vigueur le 17 juin 2022

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRINCIPES GENERAUX	4
Art. 1	Sécurité et répartition des risques	4
Art. 2	Rendement.....	4
Art. 3	Liquidités	4
Art. 4	Principes d'incompatibilité, d'intégrité, de loyauté et de récusation.....	4
Art. 5	Gestion opérationnelle.....	5
Art. 6	Investissements socialement responsables.....	5
Art. 7	Droits d'actionnaire.....	5
Art. 8	Réserves pour fluctuation de valeurs	5
2.	OBJECTIFS DU REGLEMENT DE PLACEMENT.....	5
Art. 9	Objectifs	5
3.	ORGANES ET PROCESSUS	6
Art. 10	Organisation des organes.....	6
Art. 11	Conseil de Fondation.....	6
Art. 12	Commission de placement	6
Art. 13	Comités de gestion.....	6
Art. 14	Administration.....	6
Art. 15	Constitution de fonds de placement	6
Art. 16	Directions de fonds.....	7
Art. 17	Dépositaire global.....	7
Art. 18	Conseillers externes et mandataires	7
4.	ALLOCATION DES ACTIFS	7
Art. 19	Stratégies de placement.....	7
Art. 20	Extension des possibilités de placement	8
Art. 21	Marges d'interventions tactiques, gestion tactique	8
Art. 22	Styles de gestion.....	8
5.	CATEGORIES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT	8
Art. 23	Gestion des liquidités	8
Art. 24	Prêts aux employeurs affiliés.....	8
Art. 25	Prêts de titres et opérations de mises en pension	9
Art. 26	Placements hypothécaires en CHF	9
Art. 27	Obligations et créances libellées en CHF	9
Art. 28	Obligations libellées en monnaies étrangères.....	9
Art. 29	Actions de sociétés suisses.....	10
Art. 30	Actions de sociétés étrangères.....	10
Art. 31	Immobilier suisse.....	10
Art. 32	Gestion des immeubles détenus en direct	10

Art. 33	Immobilier étranger	11
Art. 34	Autres placements.....	11
Art. 35	Placements non autorisés	11
Art. 36	Instruments dérivés.....	11
Art. 37	Couverture des devises	12
6.	REMUNERATION DES GERANTS, CONTROLES ET EVALUATION DES PLACEMENTS	12
Art. 38	Rémunération des gérants - rétrocession	12
Art. 39	Surveillance et contrôle.....	12
Art. 40	Analyses périodiques.....	12
Art. 41	Principes comptables.....	13
7.	DISPOSITIONS PARTICULIERES ET FINALES	13
Art. 42	Modification	13
Art. 43	Adoption.....	13
Art. 44	Entrée en vigueur	13
ANNEXES 14		
ANNEXE 1 : STRATEGIES DE PLACEMENT ET ALLOCATIONS D'ACTIFS.....		14
ANNEXE 2 : RESERVE POUR FLUCTUATION DE VALEURS		16
ANNEXE 3 : CRITERES APPLICABLES A L'ACQUISITION, LA CONSTRUCTION, LA RENOVATION, L'ENTRETIEN, LA LOCATION ET LA VENTE DES IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT.....		17

CADRE LEGAL

Le présent règlement de placement fixe les principes généraux, les buts et la conduite des activités de placement de la fortune de CAP Prévoyance et de ses CPI, conformément à la législation fédérale.

En application de l'article 71 LPP et des articles 49a à 58a de l'OPP2, il définit les règles prudentielles à respecter, les placements autorisés, ainsi que les processus d'investissements, afin de garantir la transparence et l'efficacité de l'activité de placement ainsi qu'une gestion de la fortune dans le respect des intérêts financiers des assurés.

Les statuts, les règlements de prévoyance et le règlement de financement et garantie de CAP Prévoyance fixent les compétences en matière de gestion financière ainsi que le système de financement et ses normes de pilotage. Le règlement d'organisation définit les organes et leurs tâches notamment en matière de gestion de la fortune.

Une directive mobilière et une directive immobilière relative aux immeubles gérés en direct par CAP Prévoyance complètent le présent règlement en précisant les processus opérationnels de gestion.

1. PRINCIPES GENERAUX

Art. 1 Sécurité et répartition des risques

¹ CAP Prévoyance gère ses actifs de manière à garantir la sécurité des placements et à maintenir à long terme la valeur réelle des actifs.

² Afin d'assurer une diversification des placements et des risques qu'ils comportent, la fortune est répartie entre différentes classes et sous-classes d'actifs, entre plusieurs régions et secteurs économiques, véhicules de placement et gérants.

Art. 2 Rendement

La gestion de fortune mise en œuvre vise à assurer, à long terme, un rendement des placements correspondant aux revenus réalisables sur les marchés monétaires, mobiliers et immobiliers, compte tenu des contextes économiques et financiers, et des paramètres actuariels de CAP Prévoyance. Ce rendement doit avoir pour objectif une performance permettant de réaliser les objectifs de prévoyance.

Art. 3 Liquidités

CAP Prévoyance s'assure que ses besoins en liquidités, à court, moyen et long terme, soient garantis de manière à pouvoir couvrir en tout temps ses engagements. Pour ce faire, elle met en place une gestion des liquidités fondée sur des analyses et des projections régulières.

Art. 4 Principes d'incompatibilité, d'intégrité, de loyauté et de récusation

Le règlement d'organisation prescrit les principes et contrôles en matière d'incompatibilité, d'intégrité, de loyauté et de récusation applicables à toutes les personnes chargées de gérer la fortune de CAP Prévoyance.

Art. 5 Gestion opérationnelle

¹ La gestion opérationnelle des titres et valeurs mobilières, ainsi que des valeurs immobilières indirectes est, sous réserve de situation particulière dûment protocolée, confiée à des mandataires externes.

² La gestion opérationnelle des biens immobiliers détenus en direct est assurée en interne et par des mandataires externes.

Art. 6 Investissements socialement responsables

¹ CAP Prévoyance a adopté une charte d'investissement socialement responsable (ci après charte ISR) intégrant des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

² L'application de la charte ISR doit assurer la sécurité des placements, une performance financière à long terme, et l'équilibre financier de CAP Prévoyance.

Art. 7 Droits d'actionnaire

En application de la législation en vigueur, CAP Prévoyance exerce systématiquement en Suisse et le plus largement possible à l'étranger ses droits d'actionnaires dans le respect des intérêts des assurés et des employeurs. Les modalités d'exercice sont précisées dans la directive sur la gestion mobilière.

Art. 8 Réserves de fluctuation de valeurs

¹ Conformément aux dispositions légales, CAP Prévoyance constitue au passif du bilan des CPI respectives, une réserve nécessaire à la compensation comptable de la fluctuation de la valeur des placements.

² Les modalités de constitution de ces réserves sont consignées dans l'annexe 2.

2. OBJECTIFS DU REGLEMENT DE PLACEMENT

Art. 9 Objectifs

Les objectifs du présent règlement sont les suivants :

- permettre à CAP Prévoyance de gérer sa fortune en utilisant les marges de manœuvres autorisées par le législateur;
- décrire les tâches des organes de CAP Prévoyance impliqués dans la gestion de la fortune;
- déterminer les missions des intervenants externes;
- définir une politique d'investissement responsable;
- énoncer les placements autorisés en application de la charte ISR;
- déterminer la répartition des actifs par classes et sous-classes d'actifs, ainsi que les marges d'intervention tactiques;
- organiser le contrôle, le suivi de la gestion de fortune et la conformité des placements avec la charte ISR;
- fixer les principes d'évaluation et de comptabilisation de la fortune, des réserves et des provisions comptables;
- définir le contenu des mandats de gestion de fortune, les caractéristiques des véhicules de placement utilisés;
- identifier les points qui font l'objet de directives et d'instructions pour le placement de la fortune;

3. ORGANES ET PROCESSUS

Art. 10 Organisation des organes

¹ L'organisation, les tâches et compétences des organes de CAP Prévoyance sont définies par les statuts et le règlement d'organisation de CAP Prévoyance.

² Le présent règlement reprend certaines des tâches incombant aux organes en lien avec la gestion de la fortune.

Art. 11 Conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation détermine les objectifs et les principes de la stratégie de placement. Il décide de l'allocation stratégique des actifs. Il définit et contrôle les processus de placement et adopte le règlement de placement et les directives d'application formalisant la gestion de la fortune.

Art. 12 Commission de placement

¹ Par délégation du Conseil de Fondation, la Commission de placement est chargée de la gestion de la fortune mobilière et immobilière de CAP Prévoyance. Elle exécute les tâches qui lui sont attribuées par le règlement d'organisation, dans le respect du présent règlement et des directives relatives à la gestion de la fortune mobilière et immobilière.

Art. 13 Comités de gestion

Les Comités de gestion des CPI participent à l'élaboration des principes de la stratégie de placement propre à leur CPI, et préavisent leur allocation stratégique respective de la fortune.

Art. 14 Administration

¹ L'Administration assume la gestion des affaires courantes et le suivi des décisions en matière de gestion de la fortune.

² Elle est en charge des relations avec les directions de fonds et les mandataires, et s'assure de l'application des dispositions contractuelles et réglementaires.

³ Elle rapporte régulièrement à la Commission de placement, cas échéant aux autres organes, de la gestion de la fortune, de l'évolution des placements ainsi que de tout sujet en relation avec ces placements, l'application du règlement de placement et des directives de gestion.

³ La comptabilité de la gestion de la fortune est effectuée par l'Administration en interne.

Art. 15 Constitution de fonds de placement

¹ CAP Prévoyance peut constituer un ou des fonds de placement à compartiments multiples. Le ou les fonds relèvent de la catégorie « autres fonds en investissements traditionnels » et sont destinés exclusivement à des investisseurs qualifiés selon les dispositions fédérales.

² Les fonds de placement concernés remettent à CAP Prévoyance un rapport annuel révisé qui est mis à disposition de l'organe de révision dans le cadre de son contrôle.

Art. 16 Directions de fonds

¹ Chaque fonds de placement est administré et géré par une direction de fonds spécialisée et externe à CAP Prévoyance.

² Chaque fonds est régi par un contrat de fonds et un contrat de coopération entre CAP Prévoyance et la direction de fonds.

³ Les directions de fonds sont responsables de la gouvernance des fonds, qui comprend notamment les questions juridiques, le contrôle des risques, la conformité, la comptabilité et le suivi des investissements.

Art. 17 Dépositaire global

¹ La garde et l'administration des titres sont confiées à une banque dépositaire, en principe unique, désignée le dépositaire global. Ce dernier fournit toutes les informations sur les transactions et les opérations nécessaires à la tenue de la comptabilité.

² Le dépositaire global est notamment en charge :

- des opérations liées aux dépôts des valeurs y compris des services fiscaux et légaux ;
- de superviser et réconcilier les activités de négoce ;
- d'établir des rapports ;
- d'exercer les droits d'actionnaires sur la base des instructions de CAP Prévoyance ;
- de collecter les éventuelles rétrocessions.

³ S'il y a plusieurs dépositaires, chaque dépositaire fournit toutes les informations sur les transactions et les opérations nécessaires à la tenue de la comptabilité.

⁴ Le dépositaire global ou un dépositaire désigné est mandaté pour fournir un rapport consolidé, synthétique et analytique comprenant notamment le calcul de performance.

Art. 18 Conseillers externes et mandataires

CAP Prévoyance peut faire appel à des conseillers externes, dont la mission est de conseiller et d'assister la Commission de placement et la Direction en matière de gestion de la fortune, et à des mandataires pour les investissements socialement responsables et l'exercice des droits d'actionnaires.

4. ALLOCATION DES ACTIFS

Art. 19 Stratégies de placement

¹ Les stratégies de placement définissent pour chacune des CPI les allocations des actifs à long terme.

² Elles sont déterminées sur la base d'études ALM propres à chacune des CPI.

³ Ces études ALM sont réalisées en principe tous les 5 ans par un expert financier externe. Elles consistent en la détermination des besoins de rendement et en l'évaluation des tolérances aux risques et des conséquences en termes de placement pour l'équilibre financier propre aux CPI.

⁴ De nouvelles études ALM peuvent être réalisées en cas de changements au sein d'une ou des CPI ou en cas de modifications de l'environnement économique et financier.

⁵ Le Conseil de Fondation définit les allocations stratégiques en se fondant sur les différentes hypothèses de rendements et de risques, sur recommandations de l'expert financier et sur préavis des Comités de gestion des CPI.

⁶ Les stratégies de placement sont assorties de marges tactiques, d'objectifs de rendements et d'attentes en matière de risque et sont détaillées à l'annexe 1.

Art. 20 Extension des possibilités de placement

¹ Sur la base des études ALM, le Conseil de Fondation peut décider de faire usage de la possibilité d'extension des limites de placement dans le but d'optimiser les rendements et les risques de la fortune.

² Conformément à la législation en vigueur, les éventuelles extensions et possibilités de placement sont consignées dans le rapport annuel.

Art. 21 Marges d'interventions tactiques, gestion tactique

¹ La répartition stratégique des actifs est assortie de marges d'intervention tactiques qui définissent les écarts minimaux et maximaux autorisés pour la pondération de chaque catégorie de placement par rapport à la position stratégique de base. Ces écarts visent à autoriser les fluctuations naturelles et les évolutions différenciées des catégories de placement, ainsi qu'à permettre la mise en œuvre de la gestion tactique.

² La gestion tactique est définie et mise en œuvre par la Commission de placement.

³ La Commission de placement informe le Conseil de Fondation lorsque les marges tactiques d'intervention d'une ou plusieurs classes d'actifs sont dépassées de manière continue pendant au moins 2 mois afin que ce dernier se prononce à ce propos.

⁴ La répartition des actifs, par classes et sous-classes, régions, devises, etc. est établie mensuellement par l'Administration dans le cadre d'un rapport de gestion.

Art. 22 Styles de gestion

¹ CAP Prévoyance met en œuvre des styles de gestion diversifiés, notamment :

- la gestion active;
- la gestion passive ou indicielle;

² Les placements en valeurs mobilières ainsi qu'en valeurs immobilières indirectes sont réalisés sous la forme de mandats de gestion sur mesure, de fonds, de fonds de fonds, ou de tout autre produit d'investissement coté ou non coté.

5. CATEGORIES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT

Art. 23 Gestion des liquidités

L'Administration gère la trésorerie en appliquant les principes de prudence et de diversification des débiteurs.

Art. 24 Prêts aux employeurs affiliés

CAP Prévoyance n'accorde pas de prêts aux employeurs affiliés, sauf exception prévue dans les statuts.

Art. 25 Prêts de titres et opérations de mises en pension

¹ Les prêts de titres ne sont pas pratiqués pour les valeurs détenues en direct. Dans le cadre des placements collectifs, et dans toute la mesure du possible, CAP Prévoyance recherche des solutions permettant d'éviter les prêts de titres.

² Conformément aux dispositions légales, les opérations de mises en pension (opérations REPO) ne sont pas autorisées.

Art. 26 Placements hypothécaires en CHF

¹ Les placements hypothécaires sous forme collective sont autorisés.

² CAP Prévoyance n'accorde pas de prêts hypothécaires aux assurés.

Art. 27 Obligations et créances libellées en CHF

¹ La fortune peut être investie en créances libellées en un montant fixe, notamment en obligations d'emprunts, ainsi qu'en reconnaissances de dettes, qu'elles soient incorporées ou non dans des papiers-valeurs.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- obligations cotées de débiteurs suisses ;
- obligations cotées de débiteurs étrangers ;
- obligations convertibles ou assorties d'un droit d'option de débiteurs suisses ou étrangers ;
- obligations non cotées de débiteurs suisses ;
- lettres de gage ;
- prêts aux corporations de droit public ou à d'autres entités parapubliques ;
- comptes à terme de plus de 12 mois ;
- instruments financiers dérivés en CHF dans le respect de la législation ;
- placements collectifs.

³ La notation des obligations doit en principe être au minimum de « BBB » (« investment grade »), ou de qualité équivalente.

Art. 28 Obligations libellées en monnaies étrangères

¹ La fortune peut être investie dans des créances libellées en un montant fixe, notamment, en obligations d'emprunts.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- obligations (ou instruments de placement équivalents) libellées en monnaies étrangères ;
- obligations convertibles ou assorties d'un droit d'option libellées en monnaies étrangères ;
- instruments financiers dérivés en monnaies étrangères dans le respect de la législation ;
- placements collectifs.

³ La notation des obligations doit en principe être au minimum de « BBB » (« investment grade »), ou de qualité équivalente. Cependant, pour des raisons de diversification et d'optimisation des rendements, il est possible d'effectuer des investissements dans des obligations de qualité inférieure. Dans ce cas, le placement se fait exclusivement par le biais de véhicules de placement collectifs diversifiés, qui font l'objet d'une sélection rigoureuse.

Art. 29 Actions de sociétés suisses

¹ La fortune peut être investie dans des actions, bons de participation et bons de jouissance et d'autres titres et participations similaires, ainsi que des parts sociales de sociétés coopératives.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- actions et titres équivalents de sociétés suisses ;
- placements collectifs ;
- instruments financiers dérivés sur actions de sociétés suisses et/ou sur indices dans le respect de la législation.

Art. 30 Actions de sociétés étrangères

¹ La fortune peut être investie dans des actions, ou titres équivalents, de sociétés étrangères.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- actions ou titres équivalents de sociétés étrangères ;
- placements collectifs ;
- instruments financiers dérivés sur actions de sociétés étrangères et/ou sur indices dans le respect de la législation.

Art. 31 Immobilier suisse

¹ La fortune peut être investie dans des biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, des immeubles en droit de superficie et des terrains à bâtir.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- les investissements sur immeubles ;
- les immeubles ;
- les terrains et leurs frais de développement ;
- les placements collectifs (fonds cotés, fondations de placement, sociétés de participation, véhicules de placement non cotés);
- les sociétés immobilières ou autres structures juridiques en charge de l'exploitation d'immeuble ;
- les sociétés simples ou autres structures juridiques utilisées dans le cadre de développement de projets immobiliers.

³En principe, les investissements dans des immeubles détenus en direct sont réalisés en fonds propres. Dans le respect de l'OPP2, le financement au moyen de prêts n'est autorisé que de manière limitée et temporaire.

Art. 32 Gestion des immeubles détenus en direct

¹ Les critères applicables à l'acquisition, la rénovation, l'entretien, la location et la vente des immeubles détenus en direct s'inscrivent dans les objectifs de placement, de rendement et des capacités financières de CAP Prévoyance. Ils sont définis à l'annexe 3.

² La gestion opérationnelle des immeubles détenus en direct est menée en lien avec des budgets définis. Elle doit être adaptée à la nature et à l'état du parc immobilier, afin d'assurer la pérennité et la stabilité de la valeur économique des immeubles acquis. Elle doit également permettre de valoriser et de maintenir la capacité à générer des revenus en adéquation avec les objectifs de rendement et de cash flow de CAP Prévoyance.

³ La gestion opérationnelle est exercée en interne et par des mandataires externes, elle est régie par directive.

Art. 33 Immobilier étranger

Les placements en immobilier étranger sont autorisés uniquement au moyen de placements collectifs (fonds cotés, fondations de placement, fonds de fonds, sociétés de participation).

Art. 34 Autres placements

¹ La fortune peut être investie dans des placements sans obligation d'effectuer des versements supplémentaires, au moyen des instruments de placement définis ci-dessous. Par versements supplémentaires on entend des engagements conditionnels susceptibles d'entraîner des pertes supérieures au capital investi mais pas l'engagement de verser, sur appel et par tranche, le montant de l'investissement prédéfini.

² Les autres placements comprennent tous les placements qui ne sont pas classifiés dans les articles 27 à 33 tels que par exemple :

- les placements privés comprenant toutes les formes d'investissement dans les entreprises et/ou placements non cotés en bourse ;
- les formes de gestion transparentes et liquides, dans lesquelles sont mises en œuvre des techniques de gestion quantitatives, de trading, etc.

³ Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- placements collectifs ;
- sociétés de participation.

⁴ Les créances complexes (ABS, CDO, etc.) ou qui ne sont pas libellées en montants fixes sont interdites.

Art. 35 Placements exclus

CAP Prévoyance tient une liste de placements exclus figurant dans la directive sur la gestion mobilière et communiquée à tous les mandataires concernés.

Art. 36 Instruments dérivés

¹ L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée dans les mandats de gestion et dans les instruments de placements collectifs (fonds de placement, fonds de fonds, etc.), dans le respect de l'OPP2 et de la législation fédérale en la matière. Elle s'applique dans le cadre de la couverture des titres, des risques ou des devises détenus, pour s'exposer durablement à des classes d'actifs (futurs sur indices), ou encore pour modifier momentanément l'allocation tactique des avoirs.

² L'utilisation d'instruments dérivés peut également être autorisée pour la couverture globale d'une classe d'actifs détenue dans le portefeuille des valeurs mobilières. Dans ce cas, CAP Prévoyance désigne un mandataire qui agit en concertation avec le dépositaire des titres.

³ Les opérations sont réalisées exclusivement par l'intermédiaire d'établissements bancaires autorisés par la FINMA ou reconnus comme contrepartie financière selon la législation fédérale en la matière.

⁴ En aucun cas l'utilisation d'instruments dérivés ne doit exercer d'effet de levier sur la fortune globale.

Art. 37 Couverture des devises

¹ Dans le but d'améliorer la maîtrise de la volatilité et l'optimisation des rendements, des mandataires spécialisés sont désignés pour la couverture des devises (currency overlay, currency hedging, etc.) et agissent en concertation avec le dépositaire des titres concerné.

6. REMUNERATION DES GERANTS, CONTROLES ET EVALUATION DES PLACEMENTS

Art. 38 Rémunération des gérants - rétrocession

¹ La rémunération prend en compte l'ensemble des éléments de coût et de performance. Dans la mesure du possible, les solutions forfaitaires sont privilégiées.

² Dans le cadre de placements collectifs, en principe CAP Prévoyance n'investit pas dans les véhicules qui prévoient des rétrocessions, sauf s'il s'agit de rabais sur les honoraires de gestion prévus par les dispositions contractuelles.

³ Lorsque toute rétrocession ne peut être exclue, CAP Prévoyance s'assure que toutes rétrocessions, commissions de vente ou autres commissions similaires lui sont reversées.

Art. 39 Surveillance et contrôle

¹ Conformément au système de contrôle interne, la surveillance et le contrôle des résultats sont effectués de manière systématique et régulière par l'Administration, par la Commission de placement et par le Conseil de Fondation.

² Le suivi s'exerce en particulier sur:

- le contrôle de l'exécution conforme des mandats et de la conformité avec la charte ISR ;
- l'analyse critique des résultats obtenus, tant au niveau des mandataires, qu'au niveau de la consolidation du portefeuille ;
- l'adéquation aux buts de la gestion mise en œuvre et des mesures de couverture ;
- les coûts de la gestion.

³ L'analyse de l'allocation des actifs, des déviations par rapport à la stratégie, de l'activité des mandataires et des résultats, intervient sur une base mensuelle. Elle est réalisée au moyen de tableaux de bord et de divers indicateurs.

⁴ Les processus de gestion eux-mêmes font l'objet d'une analyse régulière.

Art. 40 Analyses périodiques

¹ L'Administration communique périodiquement à la Commission de placement les résultats obtenus par chaque mandataire ainsi que la synthèse des résultats du portefeuille consolidé comprenant la part immobilière gérée en direct. Avec l'appui des conseillers financiers, l'Administration auditionne les mandataires au minimum une fois par année.

² L'Administration communique à la Commission de placement dans les meilleurs délais tout problème en relation avec les mandataires.

Art. 41 Principes comptables

¹ Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales.

² Le compte d'exploitation doit en particulier indiquer les coûts de l'administration générale et les frais de gestion de la fortune.

³ Les principes d'évaluation sont détaillés dans les directives d'application mobilière et immobilière et figurent dans l'annexe aux comptes annuels.

⁴ L'évaluation des immeubles détenus en direct est réalisée par l'Administration. Cette évaluation interne doit faire l'objet d'une analyse périodique confiée à un mandataire externe spécialisé.

7. DISPOSITIONS PARTICULIERES ET FINALES

Art. 42 Modification

¹ Le présent règlement peut être modifié ou complété à tout moment par le Conseil de Fondation.

² La Commission de placement peut proposer au Conseil de Fondation toute modification du présent règlement.

Art. 43 Adoption

Le présent règlement a été approuvé par le Conseil de Fondation le 17 juin 2022 et remplace celui du 5 décembre 2013. Il est porté à la connaissance de l'Autorité de surveillance, de l'organe de révision et de l'expert en matière de prévoyance professionnelle.

Art. 44 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le jour de son approbation.

ANNEXES

ANNEXE 1 : STRATEGIES DE PLACEMENT ET ALLOCATIONS D'ACTIFS

A- ALLOCATION STRATEGIQUE CPI « Services Industriels de Genève »

	Limite inférieure	CPI SIG	Limite supérieure
Rendement espéré annuel		4.3%	
Volatilité attendue annuelle		9.2%	
Objectif RFV (VaR 1 an à 99%)		22.7%	
Liquidités	0%	3%	20%
Obligations et créances en CHF	11%	13%	15%
Obligations d'états en devises (couvertes)	1%	3%	5%
Obligations d'entreprises en devises (couvertes)	2%	4%	6%
Obligations convertibles globales	0%	2%	4%
Dette des marchés émergents	0%	1%	3%
Obligations	16%	23%	30%
Actions suisses	13%	15%	17%
Actions suisses de petites et moyennes capitalisations	1%	3%	5%
Actions étrangères (pays développés)	12%	14%	16%
Actions étrangères de petites et moyennes capitalisations	0%	2%	4%
Actions de marchés émergents	0%	2%	4%
Actions	30%	36%	42%
Immobilier suisse (indirect)	2%	6%	10%
Immobilier suisse (direct)	18%	24%	30%
Immobilier	20%	30%	40%
Private Equity (non cotés)	1%	5%	6%
Infrastructure globale (non cotée)	0%	1%	3%
Dette privée (non cotée)	0%	2%	4%
Autres placements	1%	8%	13%
		100%	

NB : les placements en devises non couverts sont en principe inférieurs à 30% (positions neutres de la stratégie)

B- ALLOCATION STRATEGIQUE CPI « Ville de Genève et les autres communes genevoises »

	Limite inférieure	CPI Villes et communes	Limite supérieure
Rendement espéré annuel		4.3%	
Volatilité attendue annuelle		8.9%	
Objectif RFV (VaR 1 an 99%)		22.1%	
Liquidités	0%	3%	20%
Obligations et créances en CHF	11%	13%	15%
Obligations d'états en devises (couvertes)	1%	3%	5%
Obligations d'entreprises en devises (couvertes)	2%	4%	6%
Obligations convertibles globales (couvertes)	0%	2%	4%
Dette des marchés émergents	0%	1%	3%
Obligations	16%	23%	30%
Actions suisses	13%	15%	17%
Actions suisses de petites et moyennes capitalisations	1%	3%	5%
Actions étrangères (pays développés)	12%	14%	16%
Actions étrangères de petites et moyennes capitalisations	0%	2%	4%
Actions de marchés émergents	0%	2%	4%
Actions	30%	36%	42%
Immobilier suisse (indirect)	0%	2%	6%
Immobilier suisse (direct)	20%	28%	34%
Immobilier	20%	30%	40%
Private Equity (non cotés)	1%	5%	6%
Infrastructure globale (non cotée)	0%	1%	3%
Dette privée (non cotée)	0%	2%	4%
Autres placements	1%	8%	13%
		100%	

NB : les placements en devises non couverts sont en principe inférieurs à 30% (positions neutres de la stratégie)

ANNEXE 2 : RESERVE DE FLUCTUATION DE VALEURS

METHODE DE CONSTITUTION ET OBJECTIF CIBLE DE LA RESERVE DE FLUCTUATION DE VALEURS

Conformément aux dispositions de l'art. 8 du présent règlement de placement, les aspects techniques liés à la méthode utilisée pour la détermination et la constitution de la réserve, à l'objectif visé (objectif cible) et aux paramètres techniques appliqués, sont définis dans le cadre de l'étude de congruence des actifs et des passifs (étude ALM) réalisée pour CAP Prévoyance.

Le calcul et l'objectif cible de la réserve sont déterminés pour chaque CPI :

- le montant des réserves à constituer est inscrit au passif des bilans des CPI respectives ;
- le niveau de la réserve (objectif cible) est précisé en annexe des bilans des CPI respectives.

Les éléments pris en compte pour calculer le niveau de la réserve cible de chaque CPI particulière sont :

- les stratégies de placement en vigueur dans le cadre de la détermination de l'allocation des actifs (étude ALM), au 31 décembre ;
- les hypothèses sur les rendements et les risques attendus ;
- un horizon temps de 1 an ;
- les objectifs de rendement minimaux nécessaires pour maintenir à long terme l'équilibre financier respectif des CPI particulières ;
- un degré de sécurité de 99% ;
- la valeur totale des actifs des CPI au 31 décembre, y compris les immeubles ;
- pour la CPI « Services Industriels de Genève », les engagements de prévoyance à 100% ;
- pour la CPI « Ville de Genève et les autres communes genevoises », le degré de couverture initial déterminé par le plan de financement à 40 ans.

Pour la CPI « Services Industriels de Genève », la réserve est constituée dès lors que le degré de couverture de 100% est atteint ou dépassé.

Pour la CPI « Ville de Genève et les autres communes genevoises », la réserve est constituée dès lors que le degré de couverture de 80% est atteint ou dépassé.

ANNEXE 3 : CRITERES APPLICABLES A L'ACQUISITION, LA CONSTRUCTION, LA RENOVATION, L'ENTRETIEN, LA LOCATION ET LA VENTE D'IMMEUBLES

CRITERES D'EXAMEN POUR UNE DECISION D'ACQUISITION POUR UN BIEN IMMOBILIER

- conformité de l'investissement par rapport à l'allocation stratégique ;
- prix total de l'acquisition TTC par rapport au budget disponible. Le financement hypothécaire n'est pas utilisé pour les acquisitions d'immeubles, sous réserve des immeubles subventionnés ;
- rendement net minimum conforme à la stratégie de placement, prime de risque non comprise ;
- état locatif et prix moyen à la pièce concernant la part logements (réserve locative) et quote-part subventionnée ;
- qualité et performances énergétiques ;
- vétusté de l'immeuble et travaux à prévoir ;
- affectation : quote-part de logements, commerciaux et parkings ;
- architecture de l'immeuble ;
- typologie de l'immeuble : le nombre de logements et de pièces par logement doit être en lien avec les statistiques des demandes de location ;
- qualité de la distribution, de l'habitabilité et surface des pièces ;
- situation et environnement (nuisances, proximité des transports et infrastructures publics et des services, proximité d'autres immeubles CAP Prévoyance) ;
- éventuelles conditions liées à la construction ultérieure de l'immeuble (par exemple en cas d'acquisition de terrain ou de droit de superficie).

Les procédures applicables aux demandes d'acquisition d'un bien immobilier et des crédits y relatifs, sont définies par directive.

CRITERES D'EXAMEN POUR UNE DECISION DE CONSTRUCTION

- conformité de l'investissement par rapport à l'allocation stratégique ;
- prix total de l'opération TTC par rapport au budget disponible et ses modalités de financement. Le financement hypothécaire n'est pas utilisé pour les constructions d'immeubles, sous réserve des immeubles subventionnés ;
- construction sous mandat lié ou libre ;
- rendement net minimum conforme à la stratégie de placement, prime de risque non comprise ;
- état locatif et prix moyen à la pièce concernant la part logements et quote-part subventionnée ;
- qualité et performances énergétiques ;
- affectation : quote-part de logements, commerciaux et parkings ;
- architecture de l'immeuble ;
- typologie de l'immeuble : le nombre de logements et de pièces par logement doit être en lien avec les statistiques des demandes de location ;
- qualité de la distribution, de l'habitabilité et surface des pièces ;
- situation et environnement (nuisances, proximité des transports et infrastructures publics et des services, proximité d'autres immeubles CAP Prévoyance).

Les procédures applicables aux demandes de construction d'un bien immobilier et des crédits y relatifs, sont définies par directive.

CRITERES D'EXAMEN POUR UNE DECISION DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

- conformité de la vente par rapport à l'allocation stratégique ;
- objectif de la vente (restructuration du portefeuille immobilier, besoin de liquidité, diversification des risques, etc.) ;
- rendement de l'objet par rapport au rendement global immobilier ;
- situation et état du marché immobilier ;
- type d'affectation du bien immobilier concerné (logement, commercial) ;
- localisation ;
- situation foncière ;
- état de vétusté (coût de remise en état) ;
- prix souhaité et prix minimum requis.

Les procédures applicables aux demandes de vente d'un bien immobilier sont définies par directive.

CRITERES APPLICABLES A L'EXAMEN POUR UNE DECISION DE RENOVATION ET D'ENTRETIEN D'UN BIEN IMMOBILIER

Chaque année, CAP Prévoyance définit le budget de rénovation et d'entretien nécessaire au parc immobilier détenu en direct.

Ce budget est défini sur la base d'une analyse et d'une évaluation, par immeuble, des travaux de rénovation et d'entretien qui doivent être entrepris en lien avec le vieillissement des infrastructures. Ce travail donne lieu à une planification et à un budget prévisionnel sur plusieurs années. Cette planification sert de base à l'établissement d'un programme annuel des travaux de rénovation et d'entretien des biens immobiliers et du budget annuel y relatif.

Sous réserve d'urgence ou de travaux imprévisibles au moment de l'établissement de la planification ou du budget, les demandes de crédit pour la rénovation ou l'entretien des biens immobiliers doivent correspondre au document de planification et s'inscrire dans le budget annuel approuvé.

Les demandes de crédit doivent contenir notamment des informations sur les points suivants :

- conformité de la demande par rapport à la planification ; toute demande de travaux crédit non planifiée doit être spécifiée comme telle et justifiée ; cas échéant le document de planification et le programme des travaux annuel, ainsi que le budget doivent être adaptés ;
- prix total de l'opération TTC par rapport au budget défini, avec indication de la part de travaux à plus-value ;
- état locatif et rendement avant et après travaux ;
- qualité et performances énergétiques avant et après travaux ;
- vétusté de l'immeuble avant et après travaux ;
- durée prévue des travaux ;
- impact pour les locataires ;
- description des travaux et choix des options.

Les procédures applicables aux demandes de rénovation et d'entretien, et des crédits y relatifs, sont définies par directive.

CRITERES APPLICABLES A L'ENTRETIEN DES SURFACES LOCATIVES

Les surfaces locatives sont entretenues de sorte à les maintenir dans un état de location en lien avec leur affectation et leurs modalités locatives.

CAP Prévoyance établit un document présentant, par immeuble, les liste des travaux standards de remise en état type des appartements à réaliser lors de changement de locataire.

Chaque année, CAP Prévoyance fixe le budget d'entretien des surfaces locatives en fonction de l'expérience acquise et en l'adaptant, cas échéant, au document définissant les standards d'entretien.

Les standards d'entretien sont définis dans un document spécifique, périodiquement revu afin d'être ajusté notamment aux normes applicables en la matière.

Ces standards tiennent notamment compte des critères suivants :

- travaux nécessaires pour une relocation compte tenu de l'âge de l'immeuble et des derniers travaux réalisés dans l'appartement ;
- prix total des travaux par rapport au prix du loyer de relocation ;
- rapport qualité / prix des matériaux au regard d'un investissement durable ;
- durée prévue des travaux ;
- choix des options retenues notamment au regard d'un investissement durable.

Les procédures applicables à l'exécution des travaux sont définies par directive.

CRITERES APPLICABLES A LA GESTION LOCATIVE

Les prix des surfaces locatives doivent être définis en tenant compte des contraintes légales, des prix du marché, du type de bien immobilier et des objectifs de rendement de CAP Prévoyance.

Les prix des surfaces locatives sont définis dans un document et sont revus régulièrement au moins tous les 5 ans.

Les processus d'attribution des logements sont définis par directive.

TABLEAU HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Modifications n = nouveau – n.t = nouvelle teneur – a = abrogé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
1. n.t Annexe 1 : rendement + volatilité	16.06.2023	16.06.2023
2. n.t Annexe 1 : stratégies de placement + annexe 2 : RFV	19.06.2026	19.06.2026