



FICB

Fondation communale
Immobilière de
Collonge-Bellerive

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION	3
2. ORGANISATION	3
2.1 LE BUREAU	4
2.2 LES COMMISSIONS	4
2.3 LA DIRECTION	5
2.4 LES MANDATAIRES EXTERNES	5
3. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2023	6
4. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2023	7
5. PARC IMMOBILIER DE LA FICB	8
5.1 LOCATION DES APPARTEMENTS À LA PLACE NATASCHA-DE-SENGER 3-5 ET AU CHEMIN PRÉ D'ORSAT 14 - 16	8
5.2 LOCATION DES APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ	8
6. ACTIVITÉS DES COMMISSIONS	10-11
6.1 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION	10
6.2 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES	10
6.3 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION	11
6.4 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE	11
7. RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2022	11
8. PERSPECTIVE 2024	12
9. REMERCIEMENTS	12
10. RAPPORT D'ORGANE DE RÉVISION	13-18
11. ÉTATS FINANCIERS 2023	19-32





1

PRÉSENTATION

La Fondation Immobilière de Collonge-Bellerive (ci-après la « Fondation » ou la « FICB ») existe depuis le 22 avril 2016.

Sa mission principale est d'acquérir, de construire, de gérer des immeubles, afin de mettre ou d'aider à mettre à la disposition de la population (et en priorité à celle de Collonge-Bellerive) des logements de qualité à loyer raisonnable, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général.

Depuis sa création, elle s'est dotée d'un patrimoine immobilier avoisinant les 100 millions, dont deux immeubles locatifs reçus en 2020 et 2021 de la commune de Collonge-Bellerive d'une valeur de CH 26,7 millions et de CH 20 millions respectivement, et une résidence séniors acquise en 2020 d'une valeur de plus de 52 millions.

2

ORGANISATION

La FICB est administrée par un Conseil dont les 7 membres sont nommés pour 5 ans et rééligible 2 fois.

La composition des membres du Conseil de la Fondation pour la législature du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2025 est la suivante :

— DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL ADMINISTRATIF DE COLLONGE-BELLERIVE —
(QUATRE MEMBRES, DONT UN EN SON SEIN)

Mme Carole LAPAIRE, *représentante du Conseil Administratif*

M. Thierry LENOIR

M. Sébastien NICOLLET

Mme Eliane VON MURALT TOURNIER

— ÉLUS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL —
(TROIS MEMBRES, DONT UN AU MOINS DOIT SIÉGER EN SON SEIN)

Mme Ruth VESTI, *représentante du Conseil Municipal*

M. Christoph BAUMANN

M. Marc SENGÈS

2.1

LE BUREAU

Le 14 janvier 2021, le Conseil a élu à son Bureau les membres suivants :

PRÉSIDENT	Christoph BAUMANN
VICE-PRÉSIDENTE	Ruth VESTI
SECRÉTAIRE	Carole LAPAIRE

Ils constituent ensemble **le Bureau** en charge de la gestion courante de la Fondation, de préparer les séances du Conseil et de traiter les dossiers spécifiques délégués par celui-ci.

Le Bureau veille à l'exécution des décisions du Conseil et est en lien étroit avec la Direction.

2.2

LES COMMISSIONS

Il existe quatre commissions composées de 3 ou 4 membres : la Commission des Finances, la Commission Juridique, la Commission Immobilière et construction, et enfin la Commission Logement et communication. Ensemble, elles sont chargées du suivi des activités.

La Commission Immobilière et construction ainsi que la Commission Finances analysent et préavisent les volets techniques et financiers des projets, tandis que la Commission Logement et communication traite notamment les demandes d'attribution et les contentieux. La Commission Juridique traite, quant à elle, des questions et des aspects juridiques liés à la gestion et aux activités de la Fondation.

FINANCES	PRÉSIDENT	Thierry LENOIR
	MEMBRES	Carole LAPAIRE
		Marc SENEGES
JURIDIQUE	PRÉSIDENT	Marc SENEGES
	MEMBRES	Eliane VON MURALT TOURNIER
		Ruth VESTI
IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION	PRÉSIDENT	Sébastien NICOLLET
	MEMBRES	Christoph BAUMANN
		Carole LAPAIRE
		Ruth VESTI
LOGEMENT ET COMMUNICATION	PRÉSIDENT	Eliane VON MURALT TOURNIER
	MEMBRES	Christoph BAUMANN
		Sébastien NICOLLET

2.3

LA DIRECTION

Le siège et les locaux de la FICB se situent à la résidence des Crêts de Vézenaz, sise au 33 Chemin des Rayes.

La Direction effectue la gestion courante de la Fondation : elle prend les décisions nécessaires à la gestion administrative et assure les relations avec l'extérieur ; elle garantit la mise en œuvre des décisions du Conseil, du Bureau et des commissions ; elle gère les aspects opérationnels et participe à l'élaboration de sa stratégie.

La Direction est composée de 2 personnes salariées, représentant 1.5 poste équivalent plein-temps.

DIRECTION	DIRECTRICE : (80%)	Naïma FELLEY
	GESTIONNAIRE DES OPÉRATIONS : (70%)	Micael DA COSTA

2.4

LES MANDATAIRES EXTERNES

Gestion du parc locatif	Régie Grange et la Régie Bory
Gestion du parking public	Parkgest Services SA
Restaurant des Crêts de Vézenaz	Eldora SA
Comptabilité & salaires	A. Gautier Société Fiduciaire SA
Organe de révision	SFER SA



La fête des 25 ans de la Résidence , le Président Baumann échange un moment avec les résidents en partageant le cadeau souvenir

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2023

Les membres se sont réunis 10 fois en 2023. Les décisions suivantes ont notamment été prises :

SÉANCE DU 13 FÉVRIER 2023 — Les membres approuvent le tableau des risques 2022 à l'unanimité des présents.

SÉANCE DU 21 MARS 2023 — Les membres approuvent les comptes de l'exercice 2022 à l'unanimité des présents.

Les membres approuvent l'offre de CHF 450'446 pour la modernisation des ascenseurs de la Résidence.

Les membres approuvent l'offre de CHF 104'968 concernant la rénovation des conduites de circulation sanitaire de la Résidence.

Les membres approuvent l'offre de CHF 15'333 concernant le nettoyage du réseau de ventilation de la Résidence.

SÉANCE DU 26 AVRIL 2023 — Les membres approuvent, à l'unanimité des présents, le transfert de la gestion des salaires et charges sociales des employés de la FICB à la fiduciaire.

Les membres approuvent les modifications à la procédure du Système de Contrôle Interne relative aux paiements directs effectués par les prestataires de la FICB pour le compte de la Fondation.

SÉANCE DU 19 JUIN 2023 — Les membres approuvent à l'unanimité le Règlement d'Organisation de la Fondation.

SÉANCE DU 29 AOÛT 2023 — Les membres décident d'augmenter le prix de la Redevance Services des 31 anciens contrats de la Résidence de CHF 660 à CHF 760 afin que tous les résidents payent le même tarif et que le déficit du restaurant soit moindre.

SÉANCE DU 18 OCTOBRE 2023 — Les membres approuvent à l'unanimité des présents le budget 2024.

SÉANCE DU 13 DÉCEMBRE 2023 — Concernant la tarification du Parking, les membres décident à l'unanimité de ne pas l'augmenter et de s'aligner ainsi sur la décision de la commune.

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2023

Le Bureau effectue la gestion courante de la Fondation. Il prépare les séances du Conseil de Fondation et veille à l'exécution des décisions, en lien étroit avec la Direction.

Les membres du Bureau se sont réunis 10 fois durant l'année 2023. Parmi les décisions-clés figuraient celles-ci :

- Assurer la gestion en collaboration avec les régies des immeubles du Pré d'Orsat et de la Résidence.
- Organiser les deux événements liés au 25^e anniversaire de la Résidence : d'abord au mois de juin un barbecue pour les résidents et leur famille, suivi d'un apéritif dinatoire en octobre pour les partenaires de la Fondation.
- Assurer la prise en charge et la résolution des demandes des personnes logeant à la Résidence (les «résidents») ainsi que de leurs familles.
- Organisation d'événements et d'activités visant à renforcer les liens entre les résidents.

La fête des 25 ans de la Résidence sous les rythmes des années 50 avec les Swinging Ladies



5

PARC IMMOBILIER DE LA FICB

Le parc immobilier de la FICB comptait 96 appartements en 2023 répartis comme suit:

- 38 appartements et 4 arcades dans les immeubles locatifs sis à Place Natascha-de-Senger 3-5 et au chemin de Pré d'Orsat 14-16.
- 58 appartements pour les résidents, des locaux commerciaux et un restaurant à la Résidence.
- 199 places de stationnement au parking public sis Pré d'Orsat 12, et 32 places pour deux-roues motorisés.

5.1

LOCATION DES APPARTEMENTS À LA PLACE
NATASCHA-DE-SENGER 3 - 5 ET AU CHEMIN PRÉ D'ORSAT 14 - 16

A la fin de l'exercice écoulé, le nombre d'inscriptions pour les appartements en 2023 était de 72.

Inscriptions au 01.01.2023	:	68
Inscriptions au 31.12.2023	:	72
Nouveaux inscrits	:	53
Dossiers archivés	:	49

La commission logement a traité la relocation de trois logements dans ces immeubles: deux appartements situés au Pré d'Orsat 16, comprenant tous deux quatre pièces, et un autre appartement de cinq pièces au Pré d'Orsat 14.

5.2

LOCATION DES APPARTEMENTS DE
LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ

En 2023, douze appartements ont été reloués: un de 4,5 pièces, quatre de 4 pièces, six de 3 pièces et un de 2 pièces.

L'attribution de ces appartements se base sur une liste d'attente, avec une priorité accordée aux habitants de la commune de Collonge-Bellerive.

Pour les personnes intéressées, la Direction organise des visites. Ces personnes s'inscrivent sur une liste, et la Direction les contacte dès qu'un appartement se libère.

En 2023, la Direction a organisé des visites de la Résidence pour 67 demandeurs.



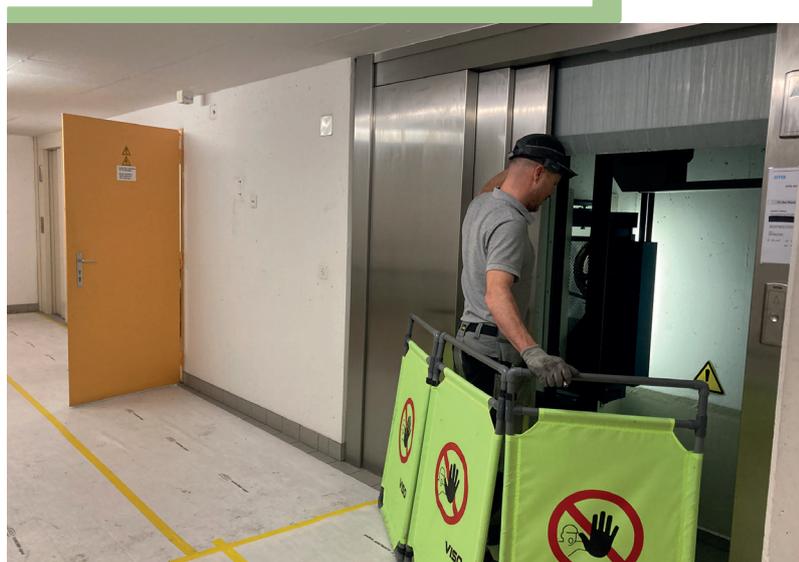


Place
Natascha-de-Senger



Plantation des arbres
dans le parc de
la Résidence des
Crêts de Vésenaz

Travaux de rénovation
des ascenseurs de la
Résidence



6

ACTIVITÉS DES COMMISSIONS

6.1

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION

La Commission Logement et communication s'est réunie huit fois en 2023. Elle attribue les logements disponibles en fonction d'une grille de pondération, suivant des critères de priorisation. Cette grille a été établie pour une plus grande équité dans le choix des attributions et en ligne avec celle utilisée par la commune.

Elle a également géré la relocation de l'arcade commerciale à la Résidence.

Hormis les attributions, la commission a suivi et géré avec la régie plusieurs situations litigieuses des locataires.

Elle a aussi procédé à la validation des articles parus dans Rive Gauche Magazine, le journal de l'immobilier, articles qui ont contribué à donner une plus grande visibilité à la Résidence, et à mieux faire connaître la direction ainsi que les collaborateurs et partenaires de la Fondation.

6.2

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

La Commission des Finances s'est réunie à cinq reprises pour passer en revue les comptes annuels de la Fondation ainsi que son état financier. Elle a analysé la situation financière, établi le budget 2024 et a émis des recommandations sur la directive du système de contrôle interne. Elle procède également annuellement à la révision du tableau des risques.

Dans le rapport, l'organe de révision a conclu que la comptabilité et les comptes annuels sont conformes aux exigences de la loi sur l'administration des communes et de son règlement d'application, ainsi qu'au référentiel comptable MCH2. De plus, il a constaté l'existence d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, conforme aux directives du Conseil de Fondation. La Fondation présente une situation financière parfaitement saine.

La commission a également rencontré pour validation le nouveau réviseur pour discuter de son engagement en tant qu'organe de révision à partir de l'exercice 2023.

De plus, la commission a étudié l'ajustement tarifaire de la Redevance Services de résidents les plus anciens. L'objectif n'est pas de générer des profits, mais d'appliquer le même tarif à tous les résidents et d'arriver à un équilibre financier du restaurant.



6.3

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION

La Commission Immobilière et construction est en charge des projets de construction ou de rénovation d'importance au sein du parc de la Fondation.

Elle s'est réunie trois fois pour le suivi des dossiers et la gestion des travaux du parc immobilier de la Fondation.

En 2023, la Commission Immobilière et construction a permis de concrétiser plusieurs projets :

- La sécurisation de l'accès au parking Pré d'Orsat, en réalisant des aménagements, notamment l'utilisation de la sortie escalier de l'abri PC. Cette démarche a été entreprise dans le strict respect des normes liées à une sortie de secours, tout en garantissant le contrôle d'accès de l'ascenseur.
- La création d'un espace fermé dédié aux vélos pour les locataires de l'immeuble Pré d'Orsat 14-16 dans le parking.
- Une collaboration active dans la résolution des réserves liées à l'immeuble Pré d'Orsat 8-10, en travaillant avec le Bureau d'architectes, son assurance, et les entreprises concernées.
- La mise en œuvre concrète et effective des travaux d'entretien de la Résidence, conformément au tableau quinquennal préalablement établis.

La commission a demandé une étude à un bureau d'ingénieur civil ainsi que l'établissement d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB+) pour les travaux qui devront être réalisés.

11

6.4

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE

La Commission Juridique s'est réunie à cinq reprises, mettant particulièrement l'accent sur l'élaboration du Règlement d'Organisation de la Fondation approuvé par le Conseil de Fondation le 19 juin 2023. Ce règlement vise à détailler certaines règles d'organisation et de fonctionnement de la FICB, en complément et en conformité avec les statuts de la Fondation, approuvés le 12 mai 2023 par le Grand Conseil.

7

RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2023

En annexe est joint le rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de la FICB pour l'exercice 2023, qui a été effectué par la société SFER SA.

Les comptes de l'exercice 2023 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 26 mars 2024.

Le présent rapport d'activités 2023 a été approuvé en date du 26 mars 2024.

8

PERSPECTIVE 2024

En 2024, la Fondation accorde la priorité à la gestion des affaires courantes pour assurer le fonctionnement optimal de ses activités. Simultanément, l'entretien des immeubles reste une préoccupation centrale, visant à maintenir une adéquation constante avec les attentes des locataires et des résidents.

Dans les années à venir, la Fondation concentrera ses efforts sur l'avancement de la modification de plan localisé de quartier actuellement en vigueur, œuvrant ainsi à mettre en place un projet, proposant des logements qui soit en harmonie avec le site, la vision stratégique de la commune ainsi que les statuts de la FICB. La Fondation aura à cœur d'avoir, tout au long des différentes étapes, une communication transparente avec le Conseil Municipal, les résidents et le voisinage.

9

REMERCIEMENTS

En 2023, nous avons eu le plaisir de célébrer les 25 ans de la Résidence des Crêts de Vézenaz, acquise en 2020 par la Fondation. Cet anniversaire a été l'occasion de regarder en arrière avec fierté et de reconnaître les accomplissements qui ont marqué le chemin de la Fondation depuis sa création en 2016.

Je tiens à exprimer ma sincère reconnaissance envers chacun d'entre vous, membres du Conseil, Direction, et tous les professionnels qui font partie de cette grande famille. Votre engagement sans faille, vos compétences variées et votre expérience ont été essentiels pour atteindre nos objectifs et maintenir une gestion exemplaire de la Fondation.

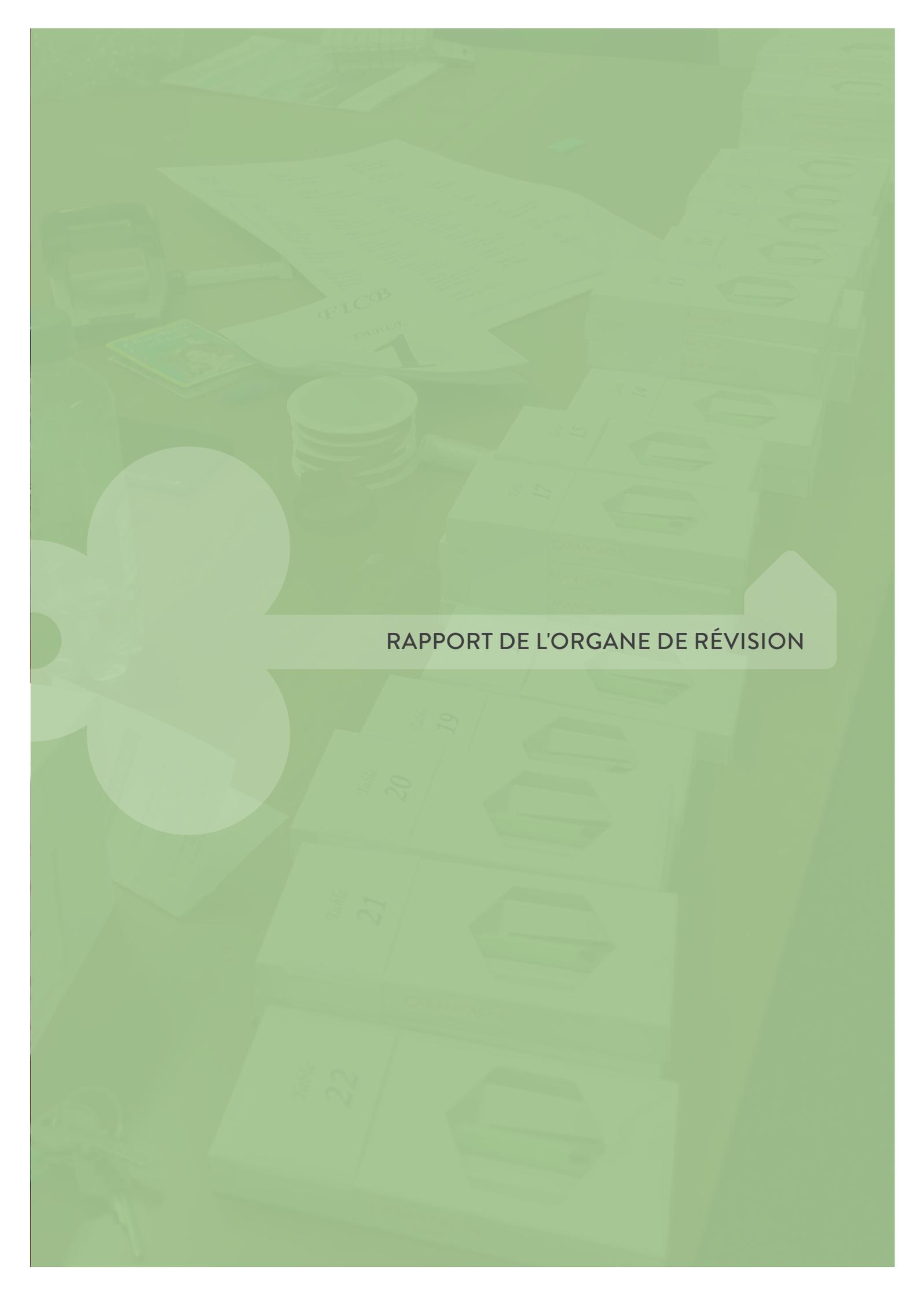
Un immense merci également à nos partenaires et mandataires, ainsi qu'à la Commune de Collonge-Bellerive et ses services, le Conseil Administratif et le Conseil Municipal. Votre confiance est le moteur qui nous permet de faire avancer nos projets.

C'est grâce à cette collaboration que nous sommes là où nous sommes aujourd'hui. Merci pour votre contribution précieuse et votre dévouement continu. Ensemble, continuons à construire un avenir prometteur pour notre Fondation.

Avec toute ma gratitude,

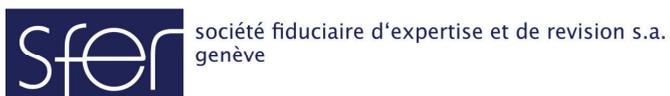
Le Président Christoph BAUMANN
Vézenaz, le 26 mars 2024





RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive

Collonge-Bellerive

Rapport de l'organe de révision
sur les comptes annuels de l'exercice 2023

14



société fiduciaire d'expertise et de revision s.a.
genève

Rapport de l'organe de révision aux membres du Conseil de la

Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive (ci-après « la Fondation »), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat par nature et par fonction, le tableau des flux de trésorerie, la variation des capitaux propres et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables, pour l'exercice clos à cette date. L'audit des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 6 mars 2023, celui-ci a exprimé une opinion de contrôle non modifiée.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de 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 la Fondation, 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'exprimons 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.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application. 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.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation (going concern). Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de l'entité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquider l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

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 sur l'administration des communes et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises 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 réalisé conformément à la loi sur l'administration des communes et aux 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 d'audit. 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 système de 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 système de contrôle interne.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener l'entité à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de fondation, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

**Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément à l'article 71 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme suisse d'audit 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Ce rapport annule et remplace celui émis en date du 19 mars 2024.

Genève, le 22 mars 2024

Société fiduciaire d'expertise
et de revision SA

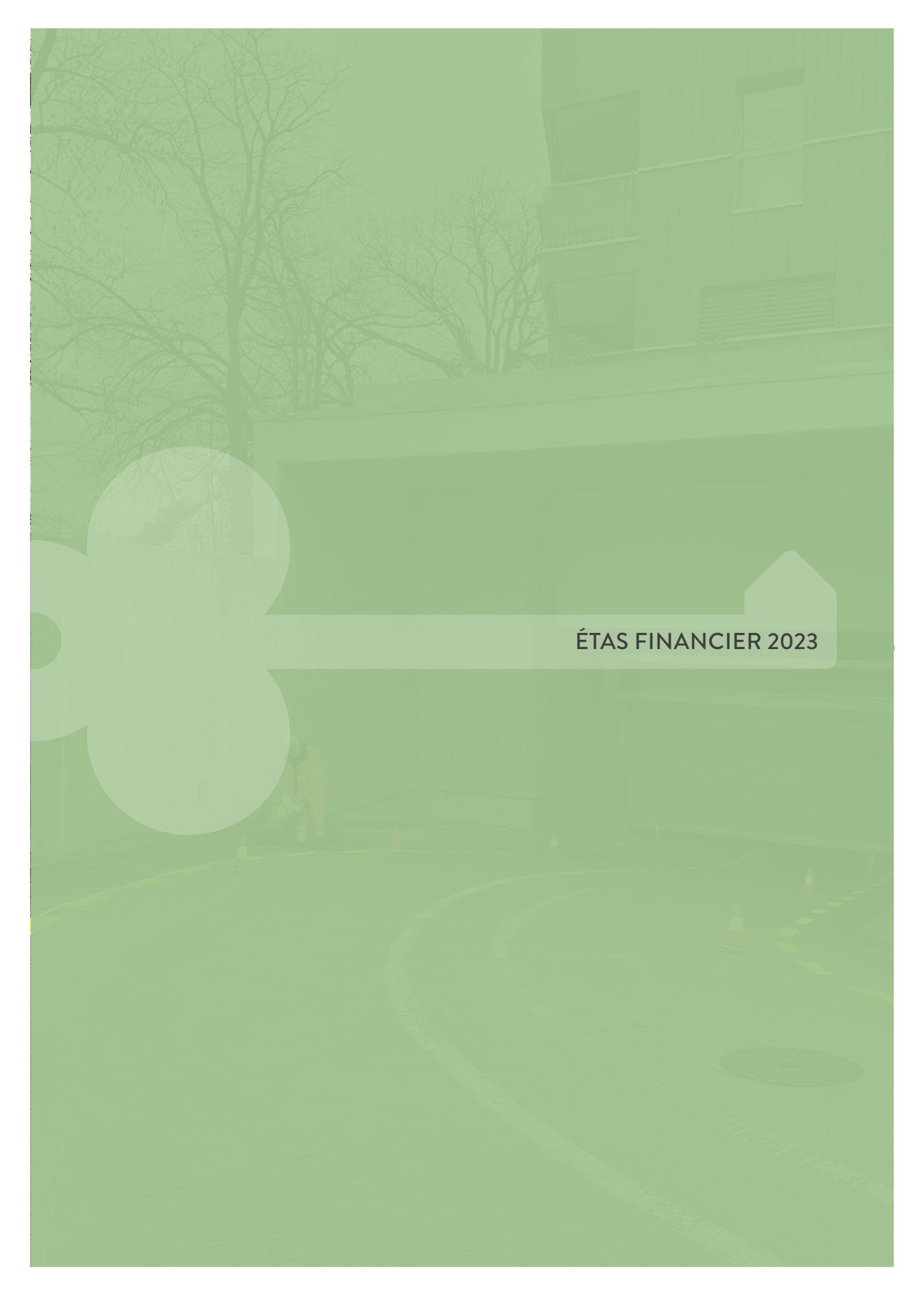
Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Pascal Rivollet
Expert-réviseur agréé

Annexes : Comptes annuels 2023



ÉTAS FINANCIER 2023

1. MESSAGE

Pour les commentaires généraux sur l'exercice clos au 31 décembre 2023, veuillez vous référer au rapport d'activités 2023.

La fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive (ci-après la «FICB») a été créée en 2016 par la commune notamment dans le but de mettre à la disposition de la population des logements de qualité à loyer raisonnable ainsi que des locaux professionnels, commerciaux et artisanaux et d'intérêts général.

La FICB est pleinement active depuis 2020 et possède à ce jour les trois immeubles suivants :

- Le Quadrilatère I situé à Place Natascha-De-Senger 3-5, 1245 Collonge-Bellerive, comprenant 17 logements locatifs ainsi que le parking public situé sur deux niveaux sous l'immeuble, le tout ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2023 de CHF 16'225'069 (valeur au bilan CHF 27'175'068.83 moins les dettes bancaires relatives à cet immeuble de CHF 10'950'000.-);
- Le Quadrilatère II situé au 14-16 chemin Pré d'Orsat à Collonge-Bellerive, comprenant 21 logements locatifs, ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2023 de CHF 20'000'000 (sans aucun endettement);
- La Résidence des Crêts de Vézenaz située au 33 chemin des Rayes à Vézenaz, comprenant quatre immeubles pour un total de 61 appartements locatifs, pour une valeur nette patrimoniale au 31.12.2023 de CHF 8'417'072.- (valeur au bilan CHF 52'170'000.- moins les dettes bancaires relatives à ces immeubles de CHF 43'752'928.-) .

Le Quadrilatère 1 et le Quadrilatère 2 bénéficient d'une attestation THPE délivrée par l'OCEN.

Le patrimoine immobilier de la FICB s'élève donc au 31.12.2023 à CHF 99'345'069.- en valeur brute, dont il faut soustraire les dettes contractées pour l'acquisition de ces immeubles à hauteur de CHF 54'702'928.-, soit un capital immobilier net de CHF 44'642'141.-.

Pour mémoire, en application des normes MCH2, un expert agréé a été mandaté par la FICB pour délivrer une évaluation de la Résidence des Crêts de Vézenaz. Cet expert a estimé sa valeur à CHF 52'170'000.- au bilan 2022 contre une valeur avant ajustement de CHF 52'342'397.-. Cela a représenté une dépréciation enregistrée de CHF 172'397.- qui a été constatée en perte du résultat net d'exploitation 2022.

Il est à noter que les conséquences de cette évaluation aux normes MCH2 restent purement bilancielleres et n'affectent en rien le rendement du patrimoine immobilier concerné.

D'ici fin 2025, la FICB devra faire estimer le Quadrilatère 1 et le Quadrilatère 2 en application des normes MCH2.

2. BUT DE LA FONDATION

Acquisition, construction et gestion d'immeubles, afin de mettre à disposition de la population en priorité de Collonge-Bellerive, des logements de qualité à loyer raisonnable, notamment, mais pas obligatoirement au bénéfice de la législation cantonale et fédérale en matière de logements à but social, ainsi que des locaux professionnels, commerciaux et artisanaux et d'intérêts général.



3. ORGANISATION DE LA FONDATION

3.1. CONSTITUTION ET INSCRIPTION

Statuts établis le 22 avril 2016, révisés le 18 janvier 2020, puis mis à jour le 12 mai 2023.

Inscription au Registre du Commerce le 10 octobre 2017.

3.2. ADRESSE DE CORRESPONDANCE

Chemin des Rayes 33- 1222 Vézenaz

3.3. CONSEIL DE FONDATION, LÉGISLATURE 01.2021-12.2025

BAUMANN Christoph	Collonge-Bellerive	Président	Signature collective à 2
VESTI Ruth	Collonge-Bellerive	Vice-Présidente	Signature collective à 2
LAPAIRE Carole	Collonge-Bellerive	Secrétaire	Signature collective à 2*
NICOLLET Sébastien	Gy	Membre	Signature collective à 2*
LENOIR Thierry	Collonge-Bellerive	Membre	Signature collective à 2*
SENGES Marc	Collonge-Bellerive	Membre	Signature collective à 2*
VON MURALT TOURNIER Eliane	Collonge-Bellerive	Membre	Signature collective à 2*

* membres du conseil de fondation avec signature collective à 2 avec le président ou la vice-présidente

Les membres du Conseil perçoivent depuis 2018 des jetons de présence. En 2023, la rémunération totale des membres du Conseil s'est élevée à CHF 50'184.-, charges sociales comprises.

Les membres du Conseil de Fondation se sont réunis à 10 reprises sur la période de janvier 2023 à décembre 2023.

3.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Conseil de Fondation, sur la base de ses états financiers au 31 décembre 2023, estime qu'il n'est exposé à aucun risque financier particulier (risque de crédit, risque de liquidité, risque de taux d'intérêts ou risque de change).

Le tableau des risques est révisé annuellement par la commission des finances et validé par le conseil de fondation. Les dernières révisions ont été effectuées les 13 février 2023 et 30 janvier 2024.

3.5. SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

Le Conseil de Fondation a introduit en 2018 une procédure opérationnelle et organisationnelle qui gère:

- L'engagement des dépenses
- Le flux des documents comptables
- La validation des factures et des paiements
- La comptabilisation des pièces

Le règlement d'organisation de la Fondation a été validé par le Conseil en date du 19 juin 2023.

3.6. NOMBRE DE COLLABORATEURS

1 Directrice à 80% et 1 Gestionnaire des opérations à 70%

3.7. ORGANE CHARGÉ DE LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ

A.Gautier, Société Fiduciaire SA -Rte des Jeunes 9 - CP 1449 - 1211 Genève 26

3.8. ORGANE DE RÉVISION

Berney Associés Audit SA (anciennement Duchosal Berney SA)
Rue du Nant 8 - 1207 Genève

4. PRÉSENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES

Les états financiers sont préparés selon les directives du SSCO et le modèle MCH2. Ils donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et des résultats.

Aucune demande de dérogations n'a été formulée par la Fondation quant à la tenue des états financiers.

La clôture des comptes de la fondation a été effectuée conformément à la LAC, au RAC et au Manuel de comptabilité publique édité par le département présidentiel.

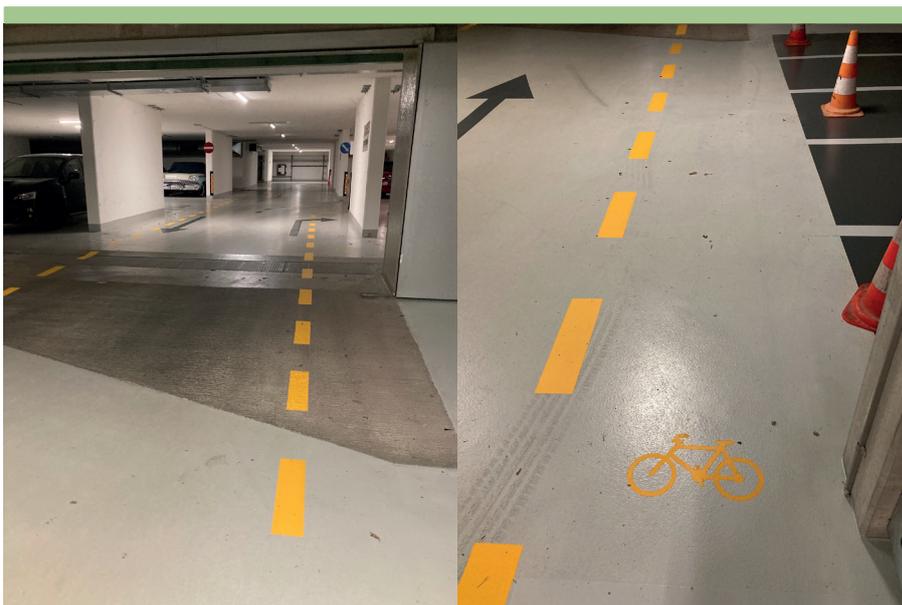
Ces normes se réfèrent au manuel «Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes MCH2» édité par la Conférence des directeurs cantonaux des finances (CDF).

La présentation des comptes reflète une situation financière correspondant à l'état réel de la fortune, des finances et des revenus.

Les états financiers satisfont au principe de la délimitation périodique qui enregistre les opérations lorsqu'elles se réalisent, indépendamment des mouvements de trésorerie correspondants.

Les immobilisations corporelles du patrimoine financier sont inscrites lors de l'entrée au bilan, soit au coût d'acquisition, soit à la valeur estimée entre les parties en cas de cession.

Tous les cinq ans, les immobilisations corporelles du patrimoine financier sont réévaluées à leur valeur de remplacement selon la norme MCH2.



Les voies cyclables
tracées au sol du parking

5. BILAN

BILAN AU 31.12.2023

	31.DÉC.23	31.DÉC.22
1 ACTIF	102'856'126.39	101'936'038.15
10 PATRIMOINE FINANCIER	102'856'126.39	101'936'038.15
100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME	3'015'554.35	2'549'441.19
1002 BANQUES	1'515'554.35	2'549'441.19
1003 PLACEMENTS À COURT TERME INFÉRIEURS 90 JOURS	1'500'000.00	-
101 CRÉANCES	3'023.26	3'084.58
1011 COMPTE COURANT AVEC TIERS	3'023.26	3'084.58
104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	18'000.00	38'443.55
1040 CHARGES DE PERSONNEL	-	17'443.55
1044 CHARGES FINANCIÈRES/REVENUS FINANCIERS	18'000.00	21'000.00
108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	99'819'548.78	99'345'068.83
1084 BÂTIMENTS PF	99'345'068.83	99'345'068.83
1087 INSTALLATIONS EN CONSTRUCTION	474'479.95	-
2 PASSIF	102'856'126.39	101'936'038.15
20 CAPITAUX DE TIERS	55'623'978.68	55'611'031.72
200 ENGAGEMENTS COURANTS	50'049.28	33'002.29
2001 ENGAGEMENTS COURANTS AVEC DES TIERS	50'049.28	33'002.29
201 ENGAGEMENTS FINANCIERS À COURT TERME	286'768.00	286'768.00
2014 PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME	286'768.00	286'768.00
204 PASSIFS DE RÉGULARISATION	559'247.40	353'492.43
2041 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	477'824.60	293'261.43
2044 CHARGES FINANCIÈRES / REVENUS FINANCIERS	81'422.80	60'231.00
205 PROVISIONS À COURT TERME	311'754.00	234'841.00
2059 AUTRES PROVISIONS À COURT TERME	311'754.00	234'841.00
206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	54'416'160.00	54'702'928.00
2060 HYPOTHÈQUES	36'866'160.00	37'152'928.00
2063 EMPRUNTS	17'550'000.00	17'550'000.00
29 CAPITAL PROPRE	47'232'147.71	46'325'006.43
291 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	44'266'600.00	44'266'600.00
2910 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	44'266'600.00	44'266'600.00
299 EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN	2'965'547.71	2'058'406.43
2990 RÉSULTAT ANNUEL	907'141.28	718'863.58
2999 RÉSULTAT CUMULÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES	2'058'406.43	1'339'542.85

6. RÉSULTAT PAR NATURE

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023)

	BUDGET 31.12.2023	COMPTES 31.12.2023	BUDGET 31.12.2022	COMPTES 31.12.2022
CHARGES D'EXPLOITATION	(405'000.00)	(360'801.90)	(422'000.00)	(361'272.58)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES ET CHARGES DE PERSONNEL	(300'000.00)	(266'910.30)	(290'000.00)	(270'630.45)
31 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(105'000.00)	(93'891.60)	(132'000.00)	(90'642.13)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(405'000.00)	(360'801.90)	(422'000.00)	(361'272.58)
34 CHARGES FINANCIÈRES (BIENS-FONDS)	(2'731'434.00)	(2'755'293.66)	(2'687'834.00)	(2'897'320.37)
44 REVENUS FINANCIERS (BIEN-FONDS)	3'827'000.00	4'023'236.84	3'910'000.00	3'977'456.53
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	1'095'566.00	1'267'943.18	1'222'166.00	1'080'136.16
RESULTAT OPERATIONNEL	690'566.00	907'141.28	800'166.00	718'863.58
38 CHARGES EXTRAORDINAIRES	-	-	-	-
48 REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	-	-	-
RESULTAT EXTRAORDINAIRE	-	-	-	-
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	690'566.00	907'141.28	800'166.00	718'863.58
CONTRÔLE ENTRE LES 2 COMPTES DE RÉSULTAT				
RÉSULTAT PAR FONCTION	690'566.00	907'141.28	800'166.00	718'863.58
ECART	-	-	-	-

24

Local vélo de l'immeuble
14-16 Pré d'Orsat



7. RÉSULTAT PAR FONCTION

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (FF.NN)
(POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023)

	BUDGET 31.12.2023	COMPTES 31.12.2023	BUDGET 31.12.2022	COMPTES 31.12.2022
TOTAL F 01 ET F 02	(405'000.00)	(360'801.90)	(422'000.00)	(361'272.58)
F 01 Législatif et exécutif (0110, 0120)	(60'000.00)	(50'183.75)	(60'000.00)	(54'070.50)
0120 Conseil de fondation	(60'000.00)	(50'183.75)	(60'000.00)	(54'070.50)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES	(60'000.00)	(50'183.75)	(60'000.00)	(54'070.50)
F 02 Services généraux (0210, 0220, 0290)	(345'000.00)	(310'618.15)	(362'000.00)	(307'202.08)
0210 ADMINISTRATION GÉNÉRALE	(345'000.00)	(310'618.15)	(362'000.00)	(307'202.08)
301 SALAIRES	(194'400.00)	(176'212.05)	(186'000.00)	(164'550.70)
305 CHARGES SOCIALES	(45'600.00)	(40'514.50)	(44'000.00)	(41'009.25)
309 AUTRES CHARGES DU PERSONNEL	-	-	-	(11'000.00)
31020 FRAIS DE PUBLICATIONS	(10'000.00)	(8'439.00)	(10'000.00)	(3'400.00)
31300 FRAIS ADMINISTRATIF	(15'000.00)	(13'537.03)	(20'000.00)	(19'254.79)
31320 HONORAIRES DE TIERS	(60'000.00)	(48'343.40)	(55'000.00)	(43'144.40)
317 FRAIS DE REPRÉSENTATION	(5'000.00)	(18'389.24)	(10'000.00)	(11'970.00)
3439 AUTRES CHARGES	(15'000.00)	(5'182.93)	(37'000.00)	(12'872.94)
TOTAL F 96 ADMINISTRATION DE LA FORTUNE ET DE LA DETTE DU BIENS-FONDS DU PF (9630)	1'095'566.00	1'267'943.18	1'222'166.00	1'080'136.16
9630 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	1'697'900.00	1'917'595.05	1'824'500.00	1'682'408.76
CHARGES DES IMMOBILISATIONS PF	(2'129'100.00)	(2'105'641.79)	(2'085'500.00)	(2'295'047.77)
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN BIEN-FONDS & PF	(212'500.00)	(55'973.02)	(106'500.00)	(10'019.60)
3431 ENTRETIEN COURANT BIEN-FONDS & PF	(792'600.00)	(887'480.19)	(1'126'000.00)	(819'447.77)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HONORAIRES	(853'000.00)	(837'135.69)	(640'000.00)	(806'836.89)
3439 AUTRES CHARGES BIEN-FONDS & PF	(271'000.00)	(325'052.89)	(213'000.00)	(486'346.08)
3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	-	-	-	(172'397.43)
REVENUS DES IMMOBILISATIONS PF	3'827'000.00	4'023'236.84	3'910'000.00	3'977'456.53
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	3'827'000.00	4'023'236.84	3'910'000.00	3'977'456.53
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIERS	(602'334.00)	(649'651.87)	(602'334.00)	(602'272.60)
340 CHARGES FINANCIÈRES (1)	(602'334.00)	(657'982.25)	(602'334.00)	(602'272.60)
440 REVENUS DES INTÉRÊTS	-	8'330.38	-	-
TOTAL DU COMPTE DE RESULTAT	690'566.00	907'141.28	800'166.00	718'863.58

(1) : L'immeuble Quadrilatère I a été financé par un emprunt bancaire contracté auprès de l'UBS pour CHF 10'950'000.-. Ce dernier comprenait un taux fixe de 0.25% qui est arrivé à échéance le 15 septembre 2023. Il a été intégralement refinancé dès le 16 septembre 2023 auprès de la BCGE, selon les conditions signées en mai 2020, à un taux fixe de 1.20% sur une période de 25 ans. Les nouvelles conditions de refinancement applicables dès le 16 septembre 2023 expliquent l'augmentation des charges financières en 2023.

8. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE

A	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	2023 / CHF	2022 / CHF
	RÉSULTAT ANNUEL	907'141.28	718'863.58
	DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	-	172'397.43
	DOTATION / (DISSOLUTION) DE PROVISIONS	76'913.00	234'841.00
	SOUS-TOTAL	984'054.28	1'126'102.01
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES CRÉANCES	61.32	7'374.90
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF	20'443.55	(8'028.10)
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS COURANTS PASSIFS	17'046.99	27'640.31
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DE LA PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DE L'EXERCICE	-	-
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF	205'754.97	57'162.28
	SOUS-TOTAL	243'306.83	84'149.39
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	1'227'361.11	1'210'251.40
B	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	(474'479.95)	0.00
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	0,00	-
C	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		
	DOTATION EN LIQUIDITÉS DE LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE	-	-
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXES DE L'EXERCICE	(286'768.00)	(286'768.00)
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	(286'768.00)	(286'768.00)
D	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)		
	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)	466'113.16	923'483.40
E	VARIATION DES DISPONIBILITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME		
	DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME EN DÉBUT D'EXERCICE	2'549'441.19	1'625'957.79
	DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME EN FIN D'EXERCICE	3'015'554.35	2'549'441.19
	VARIATION DES DISPONIBILITÉS	466'113.16	923'483.40

Remarque

Les comptes de régularisation du passif et les flux provenant d'activité d'investissement comprennent des provisions pour travaux effectués durant l'année 2023 pour CHF 179'535.-. L'élément principal de ce montant consiste en la modernisation des ascenseurs pour CHF 173'880.- (Crêts de Vésenaz). Étant donné leur réalisation en 2023 et leur décaissement en début d'année 2024, ces transactions intègrent le tableau de flux de trésorerie.

9. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

29 CAPITAL PROPRE	31.12.22	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.23
2910 CAPITAL DE DOTATION	44'266'600.00	-	-	44'266'600.00
2990 RÉSULTAT ANNUEL	718'863.58	907'141.28	-718'863.58	907'141.28
2999 RÉSULTATS CUMULÉS ANTÉRIEURS	1'339'542.85	-	718'863.58	2'058'406.43
29 TOTAL	46'325'006.43	907'141.28	-	47'232'147.71

10. DÉTAILS DU BILAN

100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS A C.T.	31.12.22	31.12.23	VARIATION
LIQUIDITÉS			
RAIFFEISEN 948 1642 2	1'153'573.19	993'209.48	-160'363.71
RAIFFEISEN 842 2571 9	96'019.70	94'647.99	-1'371.71
BCGE 507 6438 7	1'299'473.35	427'401.93	-872'071.42
UBS 279 3094 1900 Q	374.95	294.95	-80.00
	2'549'441.19	1'515'554.35	-1'033'886.84
PLACEMENTS À COURT TERME INFÉRIEURS 90 JOURS			
BCGE	-	1'500'000.00	1'500'000.00
	-	1'500'000.00	1'500'000.00
100 TOTAL	2'549'441.19	3'015'554.35	466'113.16

101 CRÉANCES	31.12.22	31.12.23	VARIATION
C/C RÉGIE GRANGE	3'084.58	-	-3'084.58
TVA ET IMPÔTS ANTICIPÉS À RECEVOIR	-	3'023.26	3'023.26
101 TOTAL	3'084.58	3'023.26	-61.32

104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	31.12.22	31.12.23	VARIATION
CHARGES SOCIALES À RECEVOIR	17'443.55	-	-17'443.55
AUTRES REVENUS À RECEVOIR, CHARGES PAYÉES D'AVANCE	21'000.00	18'000.00	-3'000.00
104 TOTAL	38'443.55	18'000.00	-20'443.55

L'évolution favorable des taux d'intérêts sur les marchés financiers permet à la Fondation d'effectuer des placements à termes fixes, sans exposition au risque de cours ou de marché financier. Au 31.12.2023, trois placements à moins de 90 jours d'une valeur totale de CHF 1'500'000.- figurent en disponibilité à court terme de la Fondation. Deux placements d'une valeur totale de CHF 1'000'000.- arrivent à échéance en date valeur le 04 janvier 2024.

108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	31.12.22	31.12.23	VARIATION
QUADRILATÈRE 1			
VALEUR DE TRANSFERT	26'766'600.00	26'766'600.00	-
FRAIS DE COURTIER RMG	288'332.03	288'332.03	-
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES	120'136.80	120'136.80	-
	27'175'068.83	27'175'068.83	-
QUADRILATÈRE 2			
VALEUR DE TRANSFERT	20 000 000,00	20 000 000,00	-
CRÊTS DE VÉSENAZ			
PRIX D'ACHAT	49'000'000.00	49'000'000.00	-
FRAIS DE COURTIER RMG	1'273'329.53	1'273'329.53	-
DROITS D'ENREGISTREMENT	1'532'014.70	1'532'014.70	-
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES ²	487'553.20	487'553.20	-
COMMISSION DE STRUCTURATION DE PRÊT ¹	49'500.00	49'500.00	-
RÉÉVALUATION IMMOBILIÈRE SELON LA NORME MCH2	-172'397.43	-172'397.43	-
	52'170'000.00	52'170'000.00	-
INSTALLATIONS EN CONSTRUCTION			
CRÊTS DE VÉSENAZ - REMPLACEMENT DES ASCENSEURS	-	391'229.95	
CRÊTS DE VÉSENAZ - REMPLACEMENT DES CANALISATIONS	-	83'250.00	
	-	474'479.95	
108 TOTAL	99'345'068.83	99'819'548.78	474'479.95

¹ Commission de structuration de prêt UBS de 6'600'000.- sur 16 ans: CHF 49'500.-

² Création de cédule CHF 29,5 mio et de CHF 8,8 mio.

Une expertise immobilière a été effectuée en 2022 afin de justifier la valorisation du bien Crêts de Vézenaz. Selon les critères MCH2, la valeur estimée se monte à CHF 52'170'000.-. Par conséquent, la valeur du bien Crêts de Vézenaz figurant au bilan a été ajustée sur la valeur d'expertise. Il en a résulté une perte de réévaluation de CHF 172'397.43 pour l'exercice 2022.

Des dépenses de rénovations au sens de la norme MCH2 ont été effectuées durant l'exercice 2023 pour un total de CHF 474'479.95. Ces investissements figurent sous la rubrique Installations en construction à l'actif du bilan et concernent principalement le remplacement des ascenseurs des Crêts de Vézenaz pour CHF 391'229.95 et le remplacement des canalisations des Crêts de Vézenaz pour CHF 83'250.-.

200 ENGAGEMENTS COURANTS	31.12.22	31.12.23	VARIATION
SOLDE DÛ À RÉGIE PARKGEST	17'685.14	7'689.79	-9'995.35
SOLDE DÛ À RÉGIE BORY	4'133.34	12'693.89	8'560.55
CRÉANCIERS	180.60	-	-180.60
CHARGES SOCIALES À PAYER	10'061.60	29'665.60	19'604.00
TVA DUE	941.61	-	-941.61
200 TOTAL	33'002.29	50'049.28	17'046.99

204 PASSIFS DE RÉGULARISATION	31.12.22	31.12.23	VARIATION
PROVISIONS HONORAIRES COMPTABILITÉ	7'500.00	9'500.00	2'000.00
PROVISIONS HONORAIRES RÉVISION	12'500.00	10'000.00	-2'500.00
PROVISIONS HONORAIRES DE GESTION ELDORA	119'485.79	125'714.46	6'228.67
PROVISIONS AUTRES CHARGES DE RÉGIES	109'805.64	90'800.14	-19'005.50
INTÉRÊTS COURUS À PAYER	60'231.00	63'282.90	3'051.90
INTÉRÊTS MORATOIRES SUR IMPOSITIONS FISCALES 2020 À 2023	-	18'139.90	18'139.90
ENGAGEMENT POUR TRAVAUX EN COURS SELON RÉGIES	-	179'535.00	179'535.00
LOYERS REÇUS D'AVANCE	43'970.00	62'275.00	18'305.00
204 TOTAL	353'492.43	559'247.40	205'754.97

205 PROVISIONS À COURT TERME	31.12.22	31.12.23	VARIATION
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2020	78'293.00	78'293.00	-
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2021	78'293.00	78'293.00	-
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2022	78'255.00	78'255.00	-
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2023	-	76'913.00	76'913.00
205 TOTAL	234'841.00	311'754.00	76'913.00

En l'absence de paiement des charges fiscales pour les exercices 2020 et 2023 et à la suite de la non-entrée en matière sur la demande d'exonération relative aux impôts immobiliers complémentaires, une provision couvrant les exercices 2020 à 2023 a été comptabilisée sur les exercices fiscaux 2022 (CHF 234'841.-) et 2023 (CHF 76'913.-).

La première décision de taxation au titre des impôts immobiliers complémentaires est survenue en date du 01 février 2024 et concerne l'exercice 2020. Cette taxation a notamment fait l'objet d'un recours, car il inclut, à tort, le Quadrilatère I bénéficiant d'une attestation THPE (très haute performance énergétique) délivrée par l'État de Genève. La partie de l'imposition 2020 contestée concerne l'imposition du Quadrilatère I pour CHF 20'297.85, les intérêts compensatoires négatifs pour CHF 8'139.90 et les frais de délai de renvoi de déclaration pour CHF 40.-. Malgré ce recours et en application du principe de prudence, les futurs intérêts moratoires relatifs aux impositions 2021 à 2023 ont été estimés et provisionnés pour un total de CHF 10'000.-. L'intégralité de cette charge financière a été portée en déduction du résultat d'exploitation de l'exercice 2023.

206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	31.12.22	31.12.23	VARIATION
HYPOTHÈQUES			
CDV BCGE S/8 MIO @ 1,3275%	8'506'696.00	8'408'928.00	-97'768.00
CDV BCGE S/29 MIO @ 1,3275 %	28'933'000.00	28'744'000.00	-189'000.00
A DÉDUIRE : PART COURT TERME LIÉE À L'AMORTISSEMENT ANNUEL DE LA DETTE	-286'768.00	-286'768.00	-
	37'152'928.00	36'866'160.00	-286'768.00
EMPRUNTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS PAR LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE			
CDV UBS S/6.6 MIO @ 0,791% + 0.125%	6'600'000.00	6'600'000.00	-
Q1 UBS S/10.95 MIO @ 0,25% + 0.125%	10'950'000.00	-	-10'950'000.00
Q1 BCGE S/10.95 MIO @ 1,20% + 0.125%	-	10'950'000.00	10'950'000.00
	17'550'000.00	17'550'000.00	-
206 TOTAL	54'702'928.00	54'416'160.00	-286'768.00

Description des engagements à long terme voir point 12.3.

291 CAPITAL DE DOTATION	31.12.22	31.12.23	VARIATION
DOTATION EN LIQUIDITÉS (2017)	350'000.00	350'000.00	-
DOTATION NETTE PAR CESSION QUADRILATÈRE 1 (2020)	15'816'600.00	15'816'600.00	-
DOTATION EN LIQUIDITÉS POUR ACQUISITION CRÊTS DE VÉSENAZ (2020)	8'100'000.00	8'100'000.00	-
DOTATION NETTE PAR CESSION QUADRILATÈRE 2 (2021)	20'000'000.00	20'000'000.00	-
291 TOTAL	44'266'600.00	44'266'600.00	-

11. TABLEAU DE PROVISION	31.12.22	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.23
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2020	78'293.00	-	-	78'293.00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2021	78'293.00	-	-	78'293.00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2022	78'255.00	-	-	78'255.00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2023	-	76'913.00	-	76'913.00
	234'841.00	76'913.00	-	311'754.00

Les impôts immobiliers complémentaires sont applicables sur les immeubles Les Crêts de Vézenaz, Chemin des Rayes 33, 1222 Vézenaz, numéro de parcelle 16-7466, car ils ne bénéficient pas d'une attestation THPE (très haute performance énergétique). Le taux d'imposition est de 0.15 % annuel appliqué sur la valeur fiscale de l'immeuble.

11. DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

9630 IMM. CORPORELLES PF	Q1	Q2	PKING	CDV	RESTO CDV	R34	TOTAL
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	551'445.33	566'805.00	211'682.11	2'148'045.00	545'259.40	-	4'023'236.84
	551'445.33	566'805.00	211'682.11	2'148'045.00	545'259.40	-	4'023'236.84
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN PF	(37'409.47)	-	(3'942.50)	(8'966.05)	-	(5'655.00)	(55'973.02)
3431 ENTRETIEN COURANT PF	(131'808.35)	(35'826.28)	(74'336.41)	(644'432.15)	-	(1'077.00)	(887'480.19)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HON.	(26'304.43)	(21'302.18)	(119'532.00)	(102'730.46)	(567'266.62)	-	(837'135.69)
3439 AUTRES CHARGES PF	(48'695.11)	(26'463.04)	(73.49)	(249'821.25)	-	-	(325'052.89)
3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	-	-	-	-	-	-	-
	(244'217.36)	(83'591.50)	(197'884.40)	(1'005'949.91)	(567'266.62)	(6'732.00)	(2'105'641.79)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	-	-	-	(500'815.00)	-	-	(500'815.00)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS	(64'883.75)	-	-	(52'206.00)	-	-	(117'089.75)
340 FRAIS DE CAUTIONNEMENT CB	(13'687.50)	-	-	(8'250.00)	-	-	(21'937.50)
340 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES ET INTÉRÊTS CHARGES	-	-	-	(18'140.00)	-	-	(18'140.00)
	(78'571.25)	-	-	(579'411.00)	-	-	(657'982.25)
9630 TOTAL	228'656.72	483'213.50	13'797.71	562'684.09	-22'007.22	-6'732.00	1'259'612.80

12. ANNEXES

12.1 ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS À L'EXERCICE 2023

Aucun événement survenu après la date de clôture qui pourrait modifier la compréhension des états financiers 2023.

12.2 VALEURS ASSURANCES INCENDIE BÂTIMENTS

BÂTIMENT Q1 PLACE NATASCHA-DE-SENGER 3-5	CHF 21'776'000.--
BÂTIMENT Q2 PRÉ D'ORSAT 14-16	CHF 10'497'000.--
BÂTIMENT CDV CH. DES RAYES 33	CHF 49'779'300.--

12.3 INDICATEURS FINANCIERS

Les indicateurs financiers prévus dans le manuel MCH 2 des communes ne sont pas adaptés à l'activité de la fondation immobilière du fait que:

1. il n'existe aucun revenu fiscal.
2. l'activité ne comporte aucun revenu courant et l'essentiel de ses recettes sont liées au patrimoine financier (revenus financiers).
3. la dette nette par habitant n'est pas pertinente pour juger de l'efficacité de la fondation immobilière.

Travaux de sécurisation
du parking Pré d'Orsat



13.3 DESCRIPTION DES ENGAGEMENTS À LONG TERME

BÂTIMENTS	Q1 PRÉ-D'ORSAT 8-10, PARCELLE 9778	Q1 PRÉ-D'ORSAT 14-16, PARCELLE 9777	TOTAL Q1 ET Q2	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	TOTAL CRÊT DE VÉSENAZ	GRAND TOTAL
ÉTABLISSEMENT BANCAIRE	UBS puis BCGE dès le 23.09.2023. Emprunt obligataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive (2016)	néant		UBS, emprunt obli- gataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive	BCGE, cédule hypothécaire grevant Quadrilatère I, parcelle 9778	BCGE, cédule hypothécaire grevant Crêt de Vésenaz parcelle 7466 et 8740		
VALEUR DES IMMOBILI- SATIONS CORPORELLES AU BILAN AU 31.12.2023	27'175'068.83	20 000 000,00	47'175'069				52'170'000.00	99'345'068.83
PRÊTS INITIAUX	10'950'000	-	10'950'000	6'600'000	8'800'000	29'500'000	44'900'000	55'850'000
PRÊTS AU 31.12.2022	10'950'000	-	10'950'000	6'600'000	8'506'696	28'933'000	44'039'696	54'989'696
TAUX D'INTÉRÊTS	Jusqu'au 23.09.2023 auprès de UBS : 0.25% + 0.125% Dès le 23.09.2023 auprès de la BCGE : 1.2% +0.125%			0.791%+0.125%	1.3275%	1,3275%		
DÉBUT	En 2020 puis renouvelé le 23.09.2023			2020	2020	2020		
ÉCHÉANCE	2048			2036	2045	2045		
DURÉE	25 ans			16 ans	25 ans	25 ans		
INTÉRÊTS 2023	64'883	-	64'883	52'206	114'222	386'593	553'021	617'904
RÉMUNÉRATION CAUTIONNEMENT COLLONGE-BELLERIVE	13'688	-	13'688	8'250			8'250	21'938
AMORT. 2023	-	-			97'768	189'000	286'768	286'768
ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME AU 31.12.2023	10'950'000	-	10'950'000	6'600'000	8'311'160	28'555'000	43'466'160	54'416'160
ENGAGEMENTS FINANCIERS À COURT TERME AU 31.12.2023	-	-		-	97'768	189'000	286'768	286'768

Remarques

Tous les prêts ont été contractés à taux fixes.

A noter que le prêt UBS de CHF 10'950'000.- est arrivé à échéance le 23 septembre 2023 et qu'il a été entièrement refinancé par un emprunt à taux fixe de 1.2%, sur une durée de 25 ans, contracté auprès de la BCGE. Ce nouvel emprunt est également cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive avec un taux fixe de 0.125% sur 25 ans.

La Banque Cantonale de Genève (BCGE) bénéficie de cession d'état locatif non notifié sous déduction des honoraires de gérance et charges usuelles liées à l'exploitation et à l'entretien courant.



FICB

Fondation communale
Immobilière de
Collonge-Bellerive

**Fondation communale
Immobilière de
Collonge-Bellerive**

33 chemin des Rayes
1222 Vézenaz
T. +41 22 752 65 00
info@fcb.ch - www.fcb.ch
www.residence-crets-vesenaz.ch