



FICB

Fondation communale
Immobilière de
Collonge-Bellerive

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025

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 2025 | 5 |
| 4. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2025 | 6 |
| 5. PARC IMMOBILIER DE LA FICB | 7 |
| 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 | 9 |
| 6. ACTIVITÉS DES COMMISSIONS | 10 |
| 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 | 10 |
| 6.4 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE ET RH | 11 |
| 7. RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2025 | 12 |
| 8. PERSPECTIVE 2026 | 12 |
| 9. REMERCIEMENTS | 13 |
| 10. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION | 14-19 |
| 11. ÉTATS FINANCIERS 2025 | 20-32 |



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 d'environ CHF 100 millions, dont deux immeubles locatifs reçus en 2020 et 2021 de la commune de Collonge-Bellerive d'une valeur de CHF 26,7 millions et de CHF 20 millions respectivement, et une résidence seniors acquise en 2020 d'une valeur de plus de CHF 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

(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 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 et RH, 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 SENDES |
| JURIDIQUE ET RH | PRÉSIDENT | Marc SENDES |
| | MEMBRES | Eliane VON MURALT TOURNIER |
| | | Ruth VESTI |
| IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION | PRÉSIDENT | Sébastien NICOLLET |
| | MEMBRES | Christoph BAUMANN |
| | | Carole LAPAIRE |
| | | Ruth VESTI |
| LOGEMENT ET COMMUNICATION | PRÉSIDENTE | 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 en coordination avec le Bureau, prend en charge la gestion administrative et assure les relations avec les tiers ; elle met en œuvre des décisions du Conseil, du Bureau et des commissions et en gère les aspects opérationnels du quotidien.

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

| | | |
|-----------|-------------------------------------|-----------------|
| DIRECTION | DIRECTRICE : (80%) | Naïma FELLELY |
| | 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 |

5

3

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION
ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2025

Les membres se sont réunis 11 fois en 2025. Les décisions suivantes ont notamment été prises :

SÉANCE DU
17 MARS 2025

Les membres approuvent à l'unanimité les comptes 2024.
Les membres approuvent à l'unanimité le rapport d'activité 2024.
Les membres approuvent à l'unanimité le tableau des risques.

SÉANCE DU
23 SEPTEMBRE 2025

Les membres approuvent à l'unanimité le budget 2026.

SÉANCE DU
14 OCTOBRE 2025

Lors de cette séance, le Conseil a examiné les différentes offres et a approuvé à l'unanimité les budgets relatifs aux études pour la modification de zone ainsi que pour l'établissement du Plan Localisé de Quartier, y compris les mandats confiés aux différents prestataires.

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2025

Le Bureau assure la gestion courante de la Fondation, en collaboration étroite avec la Direction. Il prépare les séances du Conseil de Fondation et veille à la mise en œuvre des décisions prises.

En 2025, le Bureau s'est réuni six fois. Ces séances ont permis d'assurer et de traiter les points importants liés à la bonne marche de la Fondation.

Parmi les décisions clés figuraient notamment :

- Assurer, en collaboration avec les régies, la gestion des immeubles du Pré d'Orsat et de la Résidence des Crêts de Vésenaz,
- Répondre aux demandes des résidents de la résidence des Crêts de Vésenaz ainsi qu'à celles de leurs familles,
- Valider les travaux nécessaires à l'entretien du patrimoine de la Fondation,
- Organiser et planifier les activités au sein de la résidence des Crêts de Vésenaz.

Résidence des Crêts -
Séance de prévention
et de sensibilisation à
la sécurité menée par
la police.

6



PARC IMMOBILIER DE LA FICB

Le parc immobilier de la FICB comptait 96 appartements en 2025 répartis comme suit :

- 38 appartements et 4 arcades dans les immeubles locatifs sis Place Natascha-de-Senger 3-5 et chemin de Pré d'Orsat 14-16.
- 58 appartements pour séniors, des locaux commerciaux et un restaurant à la résidence des Crêts.
- Il comporte 256 places de stationnement, réparties comme suit :
 - o 161 places publiques (niveau -1 et -2), dont 5 places pour la Protection Civile
 - o 95 places privées, dont :
 - 61 places de stationnement pour les véhicules légers (niveau -3)
 - 14 pour les 2-roues motorisés
 - 20 pour les 2-roues

L'attribution des appartements se fait en fonction d'une liste d'attente, avec une priorité accordée aux résidents de la commune de Collonge-Bellerive. Cette procédure garantit que les demandes des habitants locaux sont prises en compte en priorité, tout en assurant une gestion équitable des disponibilités.

Entrée du parking du
Pré d'Orsat 12 et de
l'immeuble du Pré
d'Orsat (14-16)

7



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'inscription pour les appartements en 2025 était de 75.

| | | |
|----------------------------|---|----|
| Inscriptions au 01.01.2025 | : | 61 |
| Inscriptions au 31.12.2025 | : | 75 |
| Nouveaux inscrits | : | 47 |
| Dossiers archivés | : | 33 |

La Commission Logement a traité la relocation de trois logements dans ces immeubles : deux appartements situés Place Natascha-de-Senger, comprenant un trois-pièces et un quatre-pièces, ainsi qu'un autre appartement de quatre pièces situé Pré d'Orsat 14.





Parc des crêts de Vézenaz
- Moment de détente :
nos résidents profitent
des premiers jours du
printemps.

5.2

LOCATION DES APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ

En 2025, huit appartements ont été reloués, contre sept en 2024. Parmi ceux-ci, trois appartements de 4 pièces, trois appartements de 3 pièces et un appartement de 2 pièces.

La Direction organise régulièrement des visites de la Résidence pour les personnes intéressées. Les candidats peuvent s'inscrire sur une liste d'attente et sont contactés dès qu'un logement correspondant à leurs critères se libère.

En 2025, la Direction a organisé des visites pour un total de 59 demandeurs.

6

ACTIVITÉS DES COMMISSIONS

6.1

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION

La Commission Logement et Communication s'est réunie huit fois en 2025. La Commission Logement a traité la relocation de trois logements dans ces immeubles.

La Commission a également optimisé la grille d'attribution des logements, basée sur des critères de priorisation, afin de garantir une gestion équitable pour les futures attributions.

La Commission a également pris en charge la relocation de l'arcade commerciale à la Résidence.

Elle a suivi et géré de près les dossiers de locataires en situation litigieuse, en mettant en place des mesures appropriées pour maintenir un cadre de vie agréable et serein pour tous.

6.2

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

La Commission des Finances s'est réunie à deux reprises pour passer en revue les comptes annuels de la Fondation ainsi que son état financier. Elle a analysé la situation financière et établi le budget 2026.

Elle procède également annuellement à la révision du tableau des risques.

Dans son 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.

6.3

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION
IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION

La Commission Immobilière et Construction est responsable des projets de construction et de rénovation d'importance au sein du parc immobilier de la Fondation.

En 2025, la Commission a assuré le suivi des dossiers et la gestion des travaux.

La Commission Immobilière a étroitement collaboré avec Urbaplan, engagé comme maître d'ouvrage délégué, afin de mandater le bureau 3BM3 qui a réalisé une étude de faisabilité, permettant de retenir la variante la mieux



adaptée pour répondre pleinement aux objectifs de la FICB. Par la suite, la Commission, avec Urbaplan, a poursuivi son travail sur les procédures à venir, à savoir la modification de zone (MZ) et le plan localisé de quartier (PLQ).

Compte tenu de l'importance du projet, la Commission a été élargie à tous les membres du Conseil lors des séances de janvier et février, afin que chacun puisse participer aux discussions et aux décisions.

Ce travail a été réalisé en étroite collaboration avec les services de l'Etat et des mandataires.

6.4

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE ET RH

La Commission Juridique s'est réunie à trois reprises pour traiter de la politique salariale de la FICB. Ces travaux ont permis de clarifier et de structurer les principes de rémunération au sein de la Fondation. Un document de référence a été élaboré et servira de base pour la prochaine législature.

Entrée de la Résidence
des Crêts de Vézenaz



7

RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2025

En annexe est joint le rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de la FICB pour l'exercice 2025, qui a été effectué par la société SFER SA.

Les comptes de l'exercice 2025 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 31 mars 2026.

Le présent rapport d'activités 2025 a été approuvé en date du 31 mars 2026.

8

PERSPECTIVE 2026

L'année 2026 marque le début d'une nouvelle législature 2026-2030. Deux membres ont achevé leur mandat et deux nouveaux membres viendront rejoindre le Conseil de Fondation. Cette évolution conduira à une réorganisation du nombre des commissions et à une nouvelle répartition des membres du Conseil au sein du Bureau et des Commissions.

La Fondation continue le développement de ses projets, ainsi que la rénovation et l'entretien des bâtiments, tout en veillant aussi à répondre aux besoins des locataires et résidents et aux objectifs de la commune.



REMERCIEMENTS

Au moment de tourner la page de cette législature de cinq ans (2021-2025), je souhaite avant tout prendre le temps de dire merci.

Merci pour ces années de travail partagé, pour les échanges, pour l'engagement constant et pour la confiance qui s'est construite au fil du temps. Rien de tout cela n'est jamais acquis d'avance.

Ces cinq années ont été rythmées par des projets et décisions importants, parfois des défis. Elles ont surtout été portées par une volonté commune de faire avancer la Fondation.

Je tiens à remercier très sincèrement les membres du Conseil de Fondation pour leur implication. Un remerciement tout particulièrement à Thierry Lenoir et Ruth Vesti, qui arrivent au terme de leur mandat. Leur engagement, leur disponibilité et leur sens de l'écoute ont été précieux tout au long des deux législatures écoulées. Leur contribution a marqué notre travail collectif et je leur adresse mes meilleurs vœux pour la suite.

J'ai également beaucoup de plaisir à souhaiter la bienvenue aux deux nouveaux membres du Conseil de Fondation. Leur arrivée ouvre une nouvelle étape et je me réjouis de pouvoir compter sur leurs compétences et leur regard neuf pour la suite.

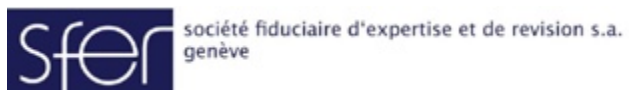
Je remercie la Direction pour son engagement quotidien, sa constance et son professionnalisme, ainsi que le Conseil Municipal pour sa confiance et son soutien tout au long de ces années. Mes remerciements vont également à nos partenaires, dont la fidélité et la qualité de collaboration ont été essentielles.

Président Christoph BAUMANN
Vésenaz, mars 2026



RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



15

Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive
Collonge-Bellerive

15

Rapport de l'organe de révision
sur les comptes annuels de l'exercice 2025



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 2025, 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.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 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.

Genève, le 24 mars 2026

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



ÉTATS FINANCIERS 2025

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCTION | 22 |
| 2. BUT DE LA FONDATION | 23 |
| 3. ORGANISATION DE LA FONDATION | 23 |
| 3.1. CONSTITUTION ET INSCRIPTION | 23 |
| 3.2. ADRESSE DE CORRESPONDANCE | 23 |
| 3.3. CONSEIL DE FONDATION, LÉGISLATURE 01.2021-12.2025 | 23 |
| 3.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS | 24 |
| 3.5. SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE | 24 |
| 3.6. NOMBRE DE COLLABORATEURS | 24 |
| 3.7. ORGANE CHARGÉ DE LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ | 24 |
| 3.8. ORGANE DE RÉVISION | 24 |
| 4. BILAN | 25 |
| 5. PRÉSENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES | 26 |
| 6. RÉSULTAT PAR NATURE | 27 |
| 7. RÉSULTAT PAR FONCTION | 28 |
| 8. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE | 29 |
| 9. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 30 |
| 10. DÉTAILS DU BILAN | 30 |
| 11. TABLEAU DE PROVISION | 33 |
| 12. DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT | 34 |
| 12.1. DESCRIPTION DES ENGAGEMENTS À LONG TERME | 35 |
| 12. ANNEXES | 36 |

1. INTRODUCTION

Pour les commentaires généraux sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, veuillez vous référer au rapport d'activités 2025.

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'intérêt général.

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

- Le Quadrilatère I situé au 3-5 Place Natascha-De-Senger, 1245 Collonge-Bellerive, comprenant 17 logements locatifs et 3 commerces ainsi que le parking public situé sur deux niveaux sous l'immeuble, le tout ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2025 de CHF 17'810'000.- (valeur au bilan CHF 28'760'000.- 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 et 1 commerce, ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2025 de CHF 19'950'000.- (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 31.12.2025 de CHF 9'493'384.- (valeur au bilan CHF 52'672'776.- moins les dettes bancaires relatives à ces immeubles de CHF 43'179'392.-) ;
- Au cours des exercices 2023 et 2024, des travaux de remplacement des canalisations et des ascenseurs ont été réalisés pour le compte de la Résidence des Crêts de Vézenaz. Ces travaux, d'un montant total de CHF 560'019.-, sont désormais terminés et ont été intégrés à l'actif de l'immeuble. Par ailleurs, des études de faisabilité sont actuellement en cours et sont capitalisées sous le poste "installations en cours de construction" pour un montant de CHF 123'160.-.
- 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 31.12.2025 à CHF 101'505'936.- en valeur brute, dont il faut soustraire les dettes contractées pour l'acquisition de ces immeubles à hauteur de CHF 54'129'392.-, soit un capital immobilier net de CHF 47'376'544.-.

Conformément à la norme comptable MCH2, une expertise immobilière a été réalisée en 2025 afin de valider la valorisation des biens Quadrilatère I et Quadrilatère II. À cette occasion, bien que la prochaine échéance légale soit fixée à 2027, la valeur de l'immeuble Les Crêts de Vézenaz a également fait l'objet d'une actualisation.



L'expertise effectuée en mars 2025 a conduit aux évaluations suivantes :

- **Quadrilatère I** : valeur estimée à CHF 28'760'000.-, correspondant à une réévaluation positive de CHF 1'584'931.-. Cette plus-value résulte principalement de la revalorisation du terrain (CHF +1'316'000.-) ainsi que du bâtiment.
- **Quadrilatère II** : valeur estimée à CHF 19'950'000.-, entraînant une dépréciation de CHF 50'000.-.
- **Les Crêts de Vézenaz** : valeur estimée à CHF 52'650'000.-, entraînant une dépréciation de CHF 80'018.90.

Les gains de valeur sont comptabilisés en produits sous la rubrique « Adaptations de bâtiments PF aux valeurs marchandes », tandis que les pertes de valeur sont enregistrées en charges sous « Dépréciation, immobilisations corporelles PF », au titre de l'exercice 2025.

Il est à noter que les conséquences de cette évaluation aux normes MCH2 restent purement comptables et n'affectent ni le rendement du patrimoine immobilier concerné ni la trésorerie.

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.

23

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

Fondation communale Immobilière de Collonge-Bellerive,
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 2025, la rémunération totale des membres du Conseil s'est élevée à CHF 47'993.40, charges sociales comprises.

Les membres du Conseil de Fondation se sont réunis à 11 reprises sur la période de janvier 2025 à décembre 2025.

3.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Conseil de Fondation, sur la base de ses états financiers au 31 décembre 2025, 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 et approuvées par la Commission des Finances le 3 mars 2025, puis par le Conseil de Fondation le 17 mars 2025.

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.

Cette procédure est adaptée à la taille des activités de la Fondation et elle vise à optimiser le fonctionnement et le respect des statuts.

3.6. NOMBRE DE COLLABORATEURS

1 Directrice à 80%

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

Société fiduciaire d'Expertise et de Revision SA, Rue Agasse 45, 1208 Genève



4. BILAN

BILAN AU 31.12.2025

| | 31.DÉC.25 | 31.DÉC.24 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 ACTIF | 105'358'502.25 | 103'037'535.08 |
| 10 PATRIMOINE FINANCIER | 105'358'502.25 | 103'037'535.08 |
| 100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME | 3'840'279.62 | 3'061'948.59 |
| 1002 BANQUES | 3'840'279.62 | 3'061'948.59 |
| 1003 PLACEMENTS À COURT TERME INFÉRIEURS 90 JOURS | - | - |
| 101 CRÉANCES | 1'456.35 | 7'216.81 |
| 1011 COMPTE COURANT AVEC TIERS | 1'456.35 | 7'216.81 |
| 104 ACTIFS DE RÉGULARISATION | 10'830.20 | 32'145.35 |
| 1040 CHARGES DE PERSONNEL | 1'766.20 | 9'506.15 |
| 1044 CHARGES FINANCIÈRES/REVENUS FINANCIERS | 9'064.00 | 22'639.20 |
| 108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF | 101'505'936.08 | 99'936'224.33 |
| 1084 BÂTIMENTS PF | 101'382'775.98 | 99'905'087.73 |
| 1087 INSTALLATIONS EN CONSTRUCTION | 123'160.10 | 31'136.60 |
| 2 PASSIF | 105'358'502.25 | 103'037'535.08 |
| 20 CAPITAUX DE TIERS | 54'538'582.51 | 54'843'169.64 |
| 200 ENGAGEMENTS COURANTS | 118'931.17 | 22'510.81 |
| 2001 ENGAGEMENTS COURANTS AVEC DES TIERS | 118'931.17 | 22'510.81 |
| 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 | 290'259.34 | 381'498.83 |
| 2041 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | 282'769.27 | 321'930.91 |
| 2044 CHARGES FINANCIÈRES / REVENUS FINANCIERS | 7'490.07 | 59'567.92 |
| 205 PROVISIONS À COURT TERME | - | 23'000.00 |
| 2059 AUTRES PROVISIONS À COURT TERME | - | 23'000.00 |
| 206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME | 53'842'624.00 | 54'129'392.00 |
| 2060 HYPOTHÈQUES | 36'292'624.00 | 36'579'392.00 |
| 2063 EMPRUNTS | 17'550'000.00 | 17'550'000.00 |
| 29 CAPITAL PROPRE | 50'819'919.74 | 48'194'365.44 |
| 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 | 6'553'319.74 | 3'927'765.44 |
| 2990 RÉSULTAT ANNUEL | 2'625'554.30 | 962'217.73 |
| 2999 RÉSULTAT CUMULÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES | 3'927'765.44 | 2'965'547.71 |

5. PRÉSENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES

Les états financiers sont préparés selon les directives du SSCO (Standards Suisse de la comptabilité immobilière) 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 (Loi sur l'administration des communes), au RAC (Règlement d'application de la loi sur l'administration des communes) 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.



6. RÉSULTAT PAR NATURE

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025)

| | BUDGET 31.12.2025 | COMPTES 31.12.2025 | BUDGET 31.12.2024 | COMPTES 31.12.2024 |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| CHARGES D'EXPLOITATION | (428'000.00) | (359'489.88) | (418'000.00) | (366'945.65) |
| 30 INDEMNITÉS DES MEMBRES ET CHARGES DE PERSONNEL | (310'000.00) | (275'707.40) | (300'000.00) | (274'309.85) |
| 31 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | (118'000.00) | (83'782.48) | (118'000.00) | (92'635.80) |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | (428'000.00) | (359'489.88) | (418'000.00) | (366'945.65) |
| 34 CHARGES FINANCIÈRES (BIENS-FONDS) | (3'013'442.00) | (3'022'027.65) | (2'946'114.00) | (2'842'622.13) |
| 44 REVENUS FINANCIERS (BIEN-FONDS) | 4'018'000.00 | 5'876'954.13 | 3'917'095.00 | 4'171'785.51 |
| 430 AUTRES REVENUS FINANCIERS | - | - | - | - |
| RÉSULTAT FINANCIER | 1'004'558.00 | 2'854'926.48 | 970'981.00 | 1'329'163.38 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 576'558.00 | 2'495'436.60 | 552'981.00 | 962'217.73 |
| 38 CHARGES EXTRAORDINAIRES | - | - | - | - |
| 48 REVENUS EXTRAORDINAIRES | - | 130'117.70 | - | - |
| RESULTAT EXTRAORDINAIRE | - | 130'117.70 | - | - |
| RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS | 576'558.00 | 2'625'554.30 | 552'981.00 | 962'217.73 |

7. RÉSULTAT PAR FONCTION

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (FF.NN)
 (POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025)

| | BUDGET 31.12.2025 | COMPTES 31.12.2025 | BUDGET 31.12.2024 | COMPTES 31.12.2024 |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| TOTAL F 01 ET F 02 | (428'000.00) | (359'489.88) | (418'000.00) | (366'945.65) |
| F 01 Législatif et exécutif (0110, 0120) | (70'000.00) | (47'993.40) | (60'000.00) | (51'233.40) |
| 0120 Conseil de fondation | (70'000.00) | (47'993.40) | (60'000.00) | (51'233.40) |
| 30 INDEMNITÉS DES MEMBRES | (70'000.00) | (47'993.40) | (60'000.00) | (51'233.40) |
| F 02 Services généraux (0210, 0220, 0290) | (358'000.00) | (311'496.48) | (358'000.00) | (315'712.25) |
| 0210 ADMINISTRATION GÉNÉRALE | (358'000.00) | (311'496.48) | (358'000.00) | (315'712.25) |
| 301 SALAIRES | (194'400.00) | (186'380.55) | (194'400.00) | (180'559.90) |
| 305 CHARGES SOCIALES | (45'600.00) | (41'333.45) | (45'600.00) | (42'516.55) |
| 309 AUTRES CHARGES DU PERSONNEL | - | - | - | - |
| 31020 FRAIS DE PUBLICATIONS | (10'000.00) | (2'000.00) | (10'000.00) | (6'769.62) |
| 31300 FRAIS ADMINISTRATIF | (15'000.00) | (13'427.63) | (15'000.00) | (15'359.89) |
| 31320 HONORAIRES DE TIERS | (63'000.00) | (51'150.00) | (63'000.00) | (45'600.00) |
| 317 FRAIS DE REPRÉSENTATION | (15'000.00) | (6'515.60) | (15'000.00) | (18'752.41) |
| 3439 AUTRES CHARGES | (15'000.00) | (10'689.25) | (15'000.00) | (6'153.88) |
| TOTAL F 96 ADMINISTRATION DE LA FORTUNE ET DE LA DETTE DU BIENS-FONDS DU PF (9630) | 1'004'558.00 | 2'854'926.48 | 970'981.00 | 1'329'163.38 |
| 9630 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF | 1'699'500.00 | 3'543'369.49 | 1'677'340.00 | 2'006'664.47 |
| CHARGES DES IMMOBILISATIONS PF | (2'318'500.00) | (2'333'584.64) | (2'239'755.00) | (2'165'121.04) |
| 3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN BIEN-FONDS & PF | (203'000.00) | (122'722.57) | (171'900.00) | (21'437.05) |
| 3431 ENTRETIEN COURANT BIEN-FONDS & PF | (857'000.00) | (844'836.74) | (847'600.00) | (876'185.19) |
| 34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HONO- RAIRES | (878'000.00) | (874'017.38) | (881'000.00) | (872'580.67) |
| 3439 AUTRES CHARGES BIEN-FONDS & PF | (380'500.00) | (361'989.05) | (339'255.00) | (394'918.13) |
| 3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF | - | (130'018.90) | - | - |
| REVENUS DES IMMOBILISATIONS PF | 4'018'000.00 | 5'876'954.13 | 3'917'095.00 | 4'171'785.51 |
| 443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF | 4'018'000.00 | 4'292'022.96 | 3'917'095.00 | 4'171'785.51 |
| 444 ADAPTATIONS DE BÂTIMENTS PF AUX VALEURS MARCHANDES | - | 1'584'931.17 | - | - |
| 430 AUTRES REVENUS FINANCIERS | - | - | - | - |
| RÉSULTAT FINANCIERS | (694'942.00) | (688'443.01) | (706'359.00) | (677'501.09) |
| 340 CHARGES FINANCIÈRES ¹ | (694'942.00) | (694'943.01) | (706'359.00) | (692'544.91) |
| 440 REVENUS DES INTÉRÊTS | - | 6'500.00 | - | 15'043.82 |
| RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE | - | 130'117.70 | | |
| 48 REVENUS EXTRAORDINAIRES | - | 130'117.70 | - | - |
| TOTAL DU COMPTE DE RESULTAT | 576'558.00 | 2'625'554.30 | 552'981.00 | 962'217.73 |

8. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE

| A | FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION | 2025 | 2024 |
|---|---|---------------------|---------------------|
| | RÉSULTAT ANNUEL | 2'625'554.30 | 962'217.73 |
| | DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF | 130'018.90 | - |
| | RÉÉVALUATION DES BIENS-FONDS AUX VALEURS MARCHANDES | (1'584'931.17) | - |
| | DOTATION / (DISSOLUTION) DE PROVISIONS | (23'000.00) | (288'754.00) |
| | SOUS-TOTAL | 1'147'642.03 | 673'463.73 |
| | DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES CRÉANCES | 5'760.46 | (4'193.55) |
| | DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF | 21'315.15 | (14'145.35) |
| | AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS COURANTS PASSIFS | 96'420.36 | (27'538.47) |
| | AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF | (91'239.49) | (177'748.57) |
| | SOUS-TOTAL | 32'256.48 | (223'625.94) |
| | FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION | 1'179'898.51 | 449'837.79 |
| B | FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT | | |
| | DÉCAISSEMENT POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXES DE L'EXERCICE | (114'799.48) | (116'675.55) |
| | FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT | (114'799.48) | (116'675.55) |
| C | FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT | | |
| | 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) | 778'331.03 | 46'394.24 |
| E | VARIATION DES DISPONIBILITÉS ET DES PLACEMENTS À COURT TERME | | |
| | DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME EN DÉBUT D'EXERCICE | 3'061'948.59 | 3'015'554.35 |
| | DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME EN FIN D'EXERCICE | 3'840'279.62 | 3'061'948.59 |
| | VARIATION DES DISPONIBILITÉS | 778'331.03 | 46'394.24 |

9. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| 29 CAPITAL PROPRE | 31.12.24 | AUGMENTATION | DIMINUTION | 31.12.25 |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|-------------|----------------------|
| 2910 CAPITAL DE DOTATION | 44'266'600.00 | - | - | 44'266'600.00 |
| 2990 RÉSULTAT ANNUEL | 962'217.73 | 2'625'554.30 | -962'217.73 | 2'625'554.30 |
| 2999 RÉSULTATS CUMULÉS ANTÉRIEURS | 2'965'547.71 | - | 962'217.73 | 3'927'765.44 |
| 29 TOTAL | 48'194'365.44 | 2'625'554.30 | - | 50'819'919.74 |

10. DÉTAILS DU BILAN

| 100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS A C.T. | 31.12.24 | 31.12.25 | VARIATION |
|---|---------------------|---------------------|-------------------|
| LIQUIDITÉS | | | |
| RAIFFEISEN CH79 8080 8009 1753 9823 8 | 956'640.67 | 1'109'473.87 | 152'833.20 |
| RAIFFEISEN CH70 8080 8002 0842 2571 9 | 168'555.47 | 290'066.00 | 121'510.53 |
| RAIFFEISEN CH88 8080 8002 0173 2333 1 | - | 1'004'225.00 | 1'004'225.00 |
| BCGE 507 6438 7 | 1'936'753.70 | 1'436'313.40 | -500'440.30 |
| UBS 279 3094 1900 Q | -1.25 | 201.35 | 202.60 |
| | 3'061'948.59 | 3'840'279.62 | 778'331.03 |
| PLACEMENTS À COURT TERME INFÉRIEURS 90 JOURS | | | |
| BCGE | - | - | - |
| | - | - | - |
| 100 TOTAL | 3'061'948.59 | 3'840'279.62 | 778'331.03 |

| 101 CRÉANCES | 31.12.24 | 31.12.25 | VARIATION |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| C/C RÉGIE PARKGEST | 606.36 | - | -606.36 |
| TVA ET IMPÔTS ANTICIPÉS À RECEVOIR | 6'610.45 | 1'456.35 | -5'154.10 |
| 101 TOTAL | 7'216.81 | 1'456.35 | -5'760.46 |

| 104 ACTIFS DE RÉGULARISATION | 31.12.24 | 31.12.25 | VARIATION |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| CHARGES SOCIALES À RECEVOIR | 9'506.15 | 1'766.20 | -7'739.95 |
| REVENUS À RECEVOIR - COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE | 12'455.00 | - | -12'455.00 |
| AUTRES REVENUS À RECEVOIR, CHARGES PAYÉES D'AVANCE | 10'184.20 | 9'064.00 | -1'120.20 |
| 104 TOTAL | 32'145.35 | 10'830.20 | -21'315.15 |

| 108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF | 31.12.24 | 31.12.25 | 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 | - |
| RÉÉVALUATION IMMOBILIÈRE MCH2 (RÉALISÉE EN 2025) | - | 1'584'931.17 | 1'584'931.17 |
| | 27'175'068.83 | 28'760'000.00 | 1'584'931.17 |
| QUADRILATÈRE 2 | | | |
| VALEUR DE TRANSFERT | 20'000'000.00 | 20'000'000.00 | - |
| RÉÉVALUATION IMMOBILIÈRE MCH2 (RÉALISÉE EN 2025) | - | -50'000.00 | -50'000.00 |
| | 20'000'000.00 | 19'950'000.00 | -50'000.00 |
| CRÊTS DE VÉSENAZ | | | |
| PRIX D'ACHAT | 49'000'000.00 | 49'000'000.00 | - |
| TRAVAUX DE REMPLACEMENT ET DE RÉNOVATION | 560'018.90 | 582'794.88 | |
| 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 MCH2 (RÉALISÉ EN 2022) | -172'397.43 | -172'397.43 | - |
| RÉÉVALUATION IMMOBILIÈRE MCH2 (RÉALISÉE EN 2025) | - | -80'018.90 | -80'018.90 |
| | 52'730'018.90 | 52'672'775.98 | -57'242.92 |
| INSTALLATIONS EN CONSTRUCTION | | | |
| RÉALISATION DU PROJET R34 | 31'136.60 | 123'160.10 | 92'023.50 |
| | 31'136.60 | 123'160.10 | 92'023.50 |
| 108 TOTAL | 99'936'224.33 | 101'505'936.08 | 1'569'711.75 |

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.

Note sur le compte 108 « Immobilisations corporelles PF »

Conformément à la norme comptable MCH2, une expertise immobilière a été réalisée en 2025 afin de valider la valorisation des biens Quadrilatère I et Quadrilatère II. À cette occasion, bien que la prochaine échéance légale soit fixée à 2027, la valeur de l'immeuble Les Crêts de Vésenaz a également fait l'objet d'une actualisation.

L'expertise a conduit aux évaluations suivantes :

- **Quadrilatère I** : valeur estimée à CHF 28'760'000.-, correspondant à une réévaluation positive de CHF 1'584'931.-. Cette plus-value résulte principalement de la revalorisation du terrain (CHF +1'316'000.-) ainsi que du bâtiment.
- **Quadrilatère II** : valeur estimée à CHF 19'950'000.-, entraînant une dépréciation de CHF 50'000.-.
- **Les Crêts de Vésenaz** : valeur estimée à CHF 52'650'000.-, entraînant une dépréciation de CHF 80'018.90.

Les gains de valeur sont comptabilisés en produits sous la rubrique « Réévaluation des biens-fonds aux valeurs marchandes », tandis que les pertes de valeur sont enregistrées en charges sous « Dépréciation, immobilisations corporelles PF », au titre de l'exercice 2025.

Il est à noter que les conséquences de cette évaluation aux normes MCH2 restent purement comptables et n'affectent ni le rendement du patrimoine immobilier concerné ni la trésorerie.

Les installations en construction concernent le Projet R34 - Etape 2 organisation du concours : il s'agit de l'enveloppe budgétaire relative à l'étape 2 du projet R34 - organisation du concours. Il se compose principalement des frais de préparation au concours, des frais d'architecte, de spécialistes techniques, de rémunération conformément à la norme SIA 142 - 143, des frais de maquettes et divers. La trésorerie de la Fondation permet de réaliser l'étape 2 du projet R34 sans emprunt bancaire.

| 200 ENGAGEMENTS COURANTS | 31.12.24 | 31.12.25 | VARIATION |
|---------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| SOLDE DÛ À RÉGIE PARKGEST | - | 14'565.01 | 14'565.01 |
| SOLDE DÛ À RÉGIE BORY | 4'113.64 | 16'336.46 | 12'222.82 |
| SOLDE DÛ À RÉGIE GRANGE | - | 87'268.70 | 87'268.70 |
| CHARGES SOCIALES À PAYER | 17'072.90 | 761.00 | -16'311.90 |
| TVA DUE | 1'324.27 | - | -1'324.27 |
| 200 TOTAL | 22'510.81 | 118'931.17 | 96'420.36 |

| 204 PASSIFS DE RÉGULARISATION | 31.12.24 | 31.12.25 | VARIATION |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| PROVISIONS HONORAIRES COMPTABILITÉ | 9'500.00 | 9'500.00 | - |
| PROVISIONS HONORAIRES RÉVISION | 10'000.00 | 12'400.00 | 2'400.00 |
| PROVISIONS HONORAIRES DE GESTION ELDORA | 147'076.36 | 156'563.46 | 9'487.10 |
| PROVISIONS AUTRES CHARGES DE RÉGIES | 127'190.55 | 87'208.81 | -39'981.74 |
| INTÉRÊTS COURUS À PAYER | 59'567.92 | 7'490.07 | -52'077.85 |
| LOYERS REÇUS D'AVANCE | 28'164.00 | 17'097.00 | -11'067.00 |
| 204 TOTAL | 381'498.83 | 290'259.34 | -91'239.49 |

32

| 205 PROVISIONS À COURT TERME | 31.12.24 | 31.12.25 | VARIATION |
|--|------------------|----------|-------------------|
| PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2024 | 23'000.00 | - | -23'000.00 |
| 205 TOTAL | 23'000.00 | - | -23'000.00 |

Note sur le compte 205 « Provisions à court terme »

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.

Les bordereaux d'impôts relatifs à l'exercice 2025 ont été acquittés en cours d'année ; dès lors, aucune provision n'est nécessaire au 31 décembre 2025. Par contre, la tranche d'impôt relative au quatrième trimestre 2024, réglée courant 2025, justifie la constitution d'une provision au titre de l'exercice 2024.

Pour mémoire, un recours contre l'imposition des Crêts de Vézenaz des années 2020 à 2023 avait été déposé par la Fondation. Ce recours a été rejeté par la Chambre Administrative de la Cour de Justice par arrêt du 16 décembre 2025, notifié le 7 janvier 2026. L'ensemble des charges d'impôts correspondantes ayant déjà été réglé, cette décision est sans impact sur les comptes de la Fondation.

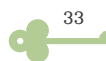
Se référer au « Tableau des provisions » en page 32 pour plus d'informations.

| 206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME | 31.12.24 | 31.12.25 | VARIATION |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| HYPOTHÈQUES | | | |
| CDV BCGE S/8 MIO @ 1,3275% | 8'311'160.00 | 8'213'392.00 | -97'768.00 |
| CDV BCGE S/29 MIO @ 1,3275 % | 28'555'000.00 | 28'366'000.00 | -189'000.00 |
| A DÉDUIRE : PART COURT TERME LIÉE À L'AMORTISSEMENT ANNUEL DE LA DETTE | -286'768.00 | -286'768.00 | - |
| | 36'579'392.00 | 36'292'624.00 | -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 @ 1.20% + 0.125% | 10'950'000.00 | 10'950'000.00 | - |
| | 17'550'000.00 | 17'550'000.00 | - |
| 206 TOTAL | 54'129'392.00 | 53'842'624.00 | -286'768.00 |

Note sur le compte 206 « Engagements financiers à long terme »

L'immeuble Quadrilatère I a été refinancé par un emprunt bancaire contracté auprès de la BCGE, selon les conditions signées en mai 2020, à un taux fixe de 1.20% sur une période de 25 ans, de 2023 à 2048.

| 291 CAPITAL DE DOTATION | 31.12.24 | 31.12.25 | 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**

| 205 PROVISIONS À COURT TERME | 31.12.24 | AUGMENTATION | DIMINUTION | 31.12.25 |
|--|------------------|--------------|-------------------|----------|
| PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2024 | 23'000.00 | - | (23'000.00) | - |
| | 23'000.00 | - | -23'000.00 | - |

Se référer à la note sur le compte 205 « Provisions à court terme » en page 31 pour plus d'informations.

12. DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détails de l'activité des immobilisations corporelles PF (9630)

| 9630 IMM. CORPORELLES PF | Q1 | Q2 | PKING | CDV | RESTO CDV | TOTAL |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF | 584'764.00 | 569'055.00 | 265'955.81 | 2'264'152.15 | 608'096.00 | 4'292'022.96 |
| 444 RÉÉVALUATIONS IMMOBILISATIONS PF | 1'584'931.17 | - | - | - | - | 1'584'931.17 |
| 481 REVENUS RÉGALIENS EXTRAORDINAIRES ET REVENUS EXTRAORDINAIRES DE CONCESSIONS | 130'117.70 | - | - | - | - | 130'117.70 |
| 430 AUTRES REVENUS FINANCIERS | - | - | - | - | - | - |
| | 2'299'812.87 | 569'055.00 | 265'955.81 | 2'264'152.15 | 608'096.00 | 6'007'071.83 |
| 3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN PF | - | - | (10'118.92) | (112'603.65) | - | (122'722.57) |
| 3431 ENTRETIEN COURANT PF | (67'702.31) | (42'008.09) | (37'920.13) | (696'041.78) | (1'164.43) | (844'836.74) |
| 34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HON. | (23'841.63) | (21'415.26) | (119'531.99) | (102'996.50) | (606'232.00) | (874'017.38) |
| 3439 AUTRES CHARGES PF | (44'461.90) | (30'156.00) | - | (287'371.15) | - | (361'989.05) |
| 3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF | - | (50'000.00) | - | (80'018.90) | - | (130'018.90) |
| | (136'005.84) | (143'579.35) | (167'571.04) | (1'279'031.98) | (607'396.43) | (2'333'584.64) |
| 340 INTÉRÊTS S/PRÊTS HYPOTHÉCAIRES | - | - | - | (489'399.01) | - | (489'399.01) |
| 340 INTÉRÊTS S/PRÊTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS | (131'400.00) | - | - | (52'206.00) | - | (183'606.00) |
| 340 FRAIS DE CAUTIONNEMENT CB | (13'688.00) | - | - | (8'250.00) | - | (21'938.00) |
| 340 AUTRES CHARGES FINANCIÈRES ET INTÉRÊTS CHARGES | - | - | - | - | - | - |
| | (145'088.00) | - | - | (549'855.01) | - | (694'943.01) |
| 9630 TOTAL | 2'018'719.03 | 425'475.65 | 98'384.77 | 435'265.16 | 699.57 | 2'978'544.18 |

12.1 DESCRIPTION DES ENGAGEMENTS À LONG TERME

| BÂTIMENTS | QUADRILATÈRE I: PLACE NATASCHA-DE- SENGER 3-5, 1245 COLLONGE- BELLERIVE, PARCEL 9778 | QUADRILATÈRE II: CHEMIN DU PRÉ D'ORSAT 14-16, 1245 COLLONGE- BELLERIVE | TOTAL Q1 ET Q2 | LES CRÊTS DE VÉSENAZ: CHEMIN DES RAYES 33, 1222 VÉSENAZ | | | TOTAL CRÊT DE VÉSENAZ | GRAND TOTAL |
|---|--|--|----------------|---|--|---|-----------------------------|----------------|
| | | | | | | | | |
| ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES | UBS puis BCGE dès le 16.09.2023. 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 Vésénaz parcelle 7466 et 8740 | | |
| VALEUR DES IMMOBILI- SATIONS CORPORELLES AU BILAN AU 31.12.2025 | 28'760'000.00 | 19'950'000.00 | 48'710'000 | | | | 52'672'776 | 101'382'775.98 |
| EMPRUNTS INITIAUX | 10'950'000 | - | 10'950'000 | 6'600'000 | 8'800'000 | 29'500'000 | 44'900'000 | 55'850'000 |
| EMPRUNTS AU 31.12.2024 | 10'950'000 | - | 10'950'000 | 6'600'000 | 8'311'160 | 28'555'000 | 43'466'160 | 54'416'160 |
| 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 2025 | 131'400 | - | 131'400 | 52'206 | 110'331 | 379'068 | 541'605 | 673'005 |
| RÉMUNÉRATION CAUTIONNEMENT COLLONGE-BELLERIVE | 13'688 | - | 13'688 | 8'250 | | | 8'250 | 21'938 |
| AMORTISSEMENTS 2025 | - | - | | | 97'768 | 189'000 | 286'768 | 286'768 |
| ENGAGEMENTS FINAN- CIERS À LONG TERME AU 31.12.2025 | 10'950'000 | - | 10'950'000 | 6'600'000 | 8'115'624 | 28'177'000 | 42'892'624 | 53'842'624 |
| ENGAGEMENTS FINAN- CIERS À COURT TERME AU 31.12.2025 | - | - | | - | 97'768 | 189'000 | 286'768 | 286'768 |

Remarques

Tous les prêts ont été contractés à taux fixe.

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 liés à l'exploitation et à l'entretien courant.

ANNEXES

1. Eléments postérieurs à l'exercice 2025

Aucun événement survenu après la date de clôture qui pourrait modifier la compréhension des états financiers 2025.

2. Valeurs assurances incendies bâtiments

- | | |
|--|------------------|
| • Bâtiment Q1 Place Natascha-De-Senger 3-5 | CHF 24'841'800.- |
| • Bâtiment Q2 Pré d'Orsat 14-16 | CHF 10'497'000.- |
| • Bâtiment CDV Ch. Des Rayes 33 | CHF 57'821'200.- |

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 :

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



Les nouveaux arbres du parc de la Résidence prennent racine et les poiriers nous offrent déjà leurs fruits.



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