



FICB

Fondation communale
Immobilière de
Collonge-Bellerive

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

SOMMAIRE

1. MOT DU PRÉSIDENT	4
2. PRÉSENTATION	4
3. ORGANISATION	5-7
3.1 LE BUREAU	5
3.2 LES COMMISSIONS	6
3.3 LA DIRECTION	6
3.4 LES MANDATAIRES EXTERNES	7
4. PATRIMOINE DE LA FICB	7
5. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2021	8
6. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2021	9-10
7. PARC IMMOBILIER DE LA FICB	10-15
7.1 LOCATION DES APPARTEMENTS AU CHEMIN PRÉ D'ORSAT 8-10 ET 14-16	11
7.2 LOCATION DES APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENA	11-15
8. ACTIVITÉS DES COMMISSIONS	16-17
8.1 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION-16	16
8.2 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES	16
8.3 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION	16-17
8.4 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE	17
9. RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2021	18
10. PERSPECTIVE 2022	18
11. ÉTATS FINANCIERS 2021	19-34

1

MOT DU PRÉSIDENT

Pour reprendre le propos de Steve Jobs quant à l'importance de la collaboration : « Les grandes choses dans les affaires ne sont jamais faites par une seule personne ; elles sont réalisées par un groupe de gens. »

Il en va ainsi pour la FICB. En effet, c'est grâce au travail de l'ensemble des membres du Conseil, à leurs diverses compétences, à leur expérience et à leur disponibilité, que la Fondation a pu se développer aussi harmonieusement et rapidement. Ainsi, après trois premiers exercices aux résultats négatifs, la Fondation a réalisé un quatrième exercice (2020) positif, qui lui a permis d'enregistrer un bénéfice et de voir son patrimoine s'élever à CHF 99'370'620 (valeur brute) au 1er janvier 2021. La Fondation a donc les moyens d'envisager de nouvelles perspectives d'agrandissement de son parc immobilier.

La mise en place des Commissions a également joué un grand rôle dans l'amélioration de l'organisation de la Fondation, et ses Commissions collaborent toutes aujourd'hui, entre elles comme avec la Direction, de manière parfaitement homogène, efficace et productive, permettant une meilleure dynamique de l'ensemble.

A la motivation de voir la Fondation progresser, s'ajoute le plaisir de constater la place qu'elle s'est forgée parmi les divers partenaires, sans oublier son rôle de pourvoyeur de logements, en priorité pour les habitants de Collonge-Bellerive.

Au nom de la FICB, je tiens tout particulièrement à exprimer ma reconnaissance aux membres de la Fondation, à la commune de Collonge-Bellerive et ses divers services, au Conseil Administratif, au Conseil Municipal, ainsi qu'à tous nos partenaires, qui tous contribuent à l'essor de la FICB.



Christoph Baumann,
Président

4

2

PRÉSENTATION

La Fondation Immobilière de Collonge-Bellerive (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.

Deux dotations, la première de l'immeuble 8-10 ch. du Pré-d'Orsat d'une valeur de CHF 26,7 millions et la deuxième de l'immeuble 14-16 ch. du Pré-d'Orsat d'une valeur de CHF 20 millions, ont été octroyées par la commune de Collonge-Bellerive à la Fondation en 2020 et 2021.

3

ORGANISATION

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

La composition des membres du Conseil de la Fondation pour la législature du 1er janvier 2020 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 *En qualité de membre 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 *En qualité de membre du Conseil Municipal*

M. Christoph BAUMANN

M. Marc SENGÈS

3.1

LE BUREAU

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

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.

PRESIDENT :	Christoph BAUMANN
VICE-PRESIDENTE :	Ruth VESTI
SECRETAIRE :	Carole LAPAIRE

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



3.2

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 des questions et des aspects juridiques liés à la gestion et aux activités de la Fondation.

FINANCES	PRÉSIDENT	Thierry LENOIR
	MEMBRES	Carole LAPAIRE
		Marc SENGES
JURIDIQUE	PRÉSIDENT	Marc SENGES
	MEMBRES	Eliane TOURNIER
		Ruth VESTI
IMMOBILIERE ET CONSTRUCTION	PRÉSIDENT	Sébastien NICOLLET
	MEMBRES	Christoph BAUMANN
		Carole LAPAIRE
Ruth VESTI		
LOGEMENT ET COMMUNICATION	PRÉSIDENTE	Eliane TOURNIER
	MEMBRES	Christoph BAUMANN
		Sébastien NICOLLET

3.3

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 1.4 poste équivalent plein-temps.

DIRECTION	DIRECTRICE : (80%)	Náima FELLEY
	GESTIONNAIRE DES OPÉRATIONS : (60%)	Micael DA COSTA

3.4

LES MANDATAIRES EXTERNES

Gestion du parc locatif	Régie Grange et la Régie Bory
Gestion du parking public	Parkgest SA
Restaurant des Crêts de Vézenaz	Eldora SA
Fiduciaire	A. Gautier SA
Organe de révision	Berney Associés Audit SA

4

PATRIMOINE DE LA FICB

A noter que l'exercice 2020 est le premier exercice où l'on peut considérer que la FICB est pleinement active dans l'accomplissement de ses buts statutaires puisqu'elle gère dès le 1er janvier 2020 un patrimoine immobilier d'une valeur brute d'environ CHF 80 millions.

En effet, elle a reçu en dotation de la commune de Collonge-Bellerive au 1er janvier 2020 l'immeuble locatif au 8-10 chemin Pré d'Orsat à Collonge-Bellerive et le parking public situé sur 2 niveaux sous l'immeuble, qui rentrent à son bilan pour une valeur brute de CHF 27'175 069.-, dont il faut déduire la dette reprise de la Commune de CHF 10'950'000.-, soit une valeur nette patrimoniale de CHF 16'225'069.-.

Parallèlement, la FICB a acquis pour CHF 49 millions les 4 immeubles de la Résidence des Crêts de Vézenaz situés au 33 chemin des Rayes à Vézenaz, qui, compte tenu des divers frais d'acquisition, rentre à son bilan à une valeur de CHF 52'195'551.-. L'endettement total nécessaire pour cette acquisition s'est élevé au 1er janvier 2020 à CHF 44'900'000.-, laissant une valeur patrimoniale nette de CHF 7'295'551.-.

Son patrimoine immobilier s'élève donc au 1er janvier 2020 à CHF 79'370'620.-

en valeur brute, dont il faut soustraire les dettes contractées de CHF 55'850'000.-, ce qui lui confère un capital immobilier net de CHF 23'520'000.-.

A noter qu'au 1er janvier 2021, la FICB a encore reçu de la commune en dotation l'immeuble locatif au 14-16 chemin du Pré d'Orsat, franc de dettes pour une valeur de CHF 20'000'000.-. Au 1er janvier 2021, son patrimoine immobilier s'élève donc à CHF 99'370'620.-

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2021

SÉANCE N°46 — Le Conseil désigne le Président, la Vice-Présidente, la Secrétaire ainsi
19 JANVIER 2021 que les membres des commissions et ses président-e-s pour la législature 2021 à 2025.

Le Conseil décide à l'unanimité de faire un recours contre les bordereaux/ l'avis de taxation afin de tenter de récupérer une partie des droits d'enregistrement et des frais de création des cédules.

SÉANCE N°47 — Le Conseil a validé à l'unanimité le document du processus de prises de
2 FÉVRIER 2021 décisions des commissions .

SÉANCE N°48 — Les membres votent à l'unanimité un budget maximum de CHF 170'000
2 MARS 2021 TTC pour l'étude de faisabilité d'Urbaplan visant à évaluer le potentiel constructible dans le périmètre des Crêts de Vézenaz.

Le Conseil valide à l'unanimité le principe de lancer le projet Eco 21 au CDV pour le remplacement des plafonniers de secours.

SÉANCE N°49 — Les membres acceptent les comptes 2020 à l'unanimité.

13 AVRIL 2021 Le Conseil approuve à l'unanimité les honoraires annuels de la fiduciaire A.Gautier et décide que le réviseur Duchosal Berney SA est reconduit pour 1 année.

SÉANCE N°51 — Les membres discutent les contrats des veilleurs de nuit et valident à
2 JUIN 2021 l'unanimité leur régularisation suite à l'entrée en vigueur le 1.11.2020 de la loi sur le salaire minimum à Genève.

Un mandat est donné à un bureau d'experts pour identifier les problèmes d'odeurs et de bruit dans la ventilation ainsi qu'à un avocat spécialiste en droit de l'immobilier (appartement sis au 10 chemin du Pré d'Orsat).

SÉANCE N°52 — Mandat est donné à un ingénieur de sécurité pour le parking public.
2 SEPTEMBRE 2021

SÉANCE N°53 — Cette séance a permis au Conseil d'examiner le projet de budget.
7 OCTOBRE 2021 Ce budget présente un cash-flow libre prévisionnel de CHF 513'273,--, pour un résultat net d'exploitation de CHF 800'166,--.
Le Budget 2022 a été approuvé à l'unanimité

SÉANCE N°54 — Le Conseil décide de mandater Me Lazzarotto pour le sinistre dans l'ap-
6 NOVEMBRE 2021 partement sis au 10 chemin du Pré d'Orsat (odeurs).

SÉANCE N°55 — Approbation à l'unanimité du tableau des risques et du document relatif
14 DÉCEMBRE 2021 au système de contrôle interne.

Approbation des nouveaux statuts, sous réserve de modifications par la commission juridique de la commune, et approbation par le conseil municipal.

6

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2021

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 19 fois durant l'année 2021.

Parmi les décisions-clés figuraient celles-ci :

- Veiller au respect des consignes sanitaires à la résidence, et notamment au restaurant.
- Répondre aux demandes des locataires de la résidence et de leurs familles.
- Gérer avec la collaboration des régies les immeubles du Pré d'Orsat et la Résidence des Crêts.
- Offrir les repas certains jours fériés (5 jours) aux résidents en remplacement des animations annulées à la résidence pendant la période du Covid.
- Reprendre peu à peu les animations au sein de la Résidence, leur organisation et planification.

Repas de Noël à la
Résidence des Crêts de
Vésenaz en présence
des membres du Bureau





10

La fête de l'escalade
avec les résidents au
restaurant

7

PARC IMMOBILIER DE LA FICB

Le parc immobilier de la FICB comptait 79 appartements en 2020 et 96 en 2021, ces derniers comme suit :

- 38 appartements et 4 arcades dans les immeubles locatifs sis au Chemin Pré d'Orsat 8-10 et 14-16.
- (Le 1er janvier, la FICB a reçu de la Commune, en dotation, l'immeuble 14-16 Pré d'Orsat, pour une valeur de CHF 20'000'000. —)
- 58 appartements pour les résidents, des locaux commerciaux et un restaurant à la résidence des Crêts de Vézenaz.
- 228 places de stationnement au parking public sis Pré d'Orsat 12, dont 61 places réservées aux locataires des immeubles.

7.1

LOCATION DES APPARTEMENTS AU PRÉ D'ORSAT 8-10 ET 14-16

A la fin de l'exercice écoulé, la liste d'attente pour les appartements enregistré 95 inscriptions.

Inscriptions au 1.1.2021	:	108
Inscriptions au 31.12.2021	:	95
Nouveaux inscrits	:	49
Dossiers archivés	:	62

La commission logement a traité 4 relocations dans ces immeubles : 3 dans l'immeuble du Pré d'Orsat 8-10 et 1 dans l'immeuble du Pré d'Orsat 14-16, dont un deux pièces, un trois pièces, un cinq pièces et un cinq pièces et demie.



Immeuble
Pré d'Orsat 14-16

Immeuble
Pré d'Orsat 8-10



7.2

**LOCATION DES APPARTEMENTS DE
LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ**

En 2021 à la Résidence, il y a eu dix relocations d'appartement dont deux de 4 pièces et huit de 3 pièces.

Parc de la résidence des
Crêts de Vézenaz





Balcon appartement
Résidence des Crêts
de Vézenaz

Appartement Résidence
des Crêts de Vézenaz

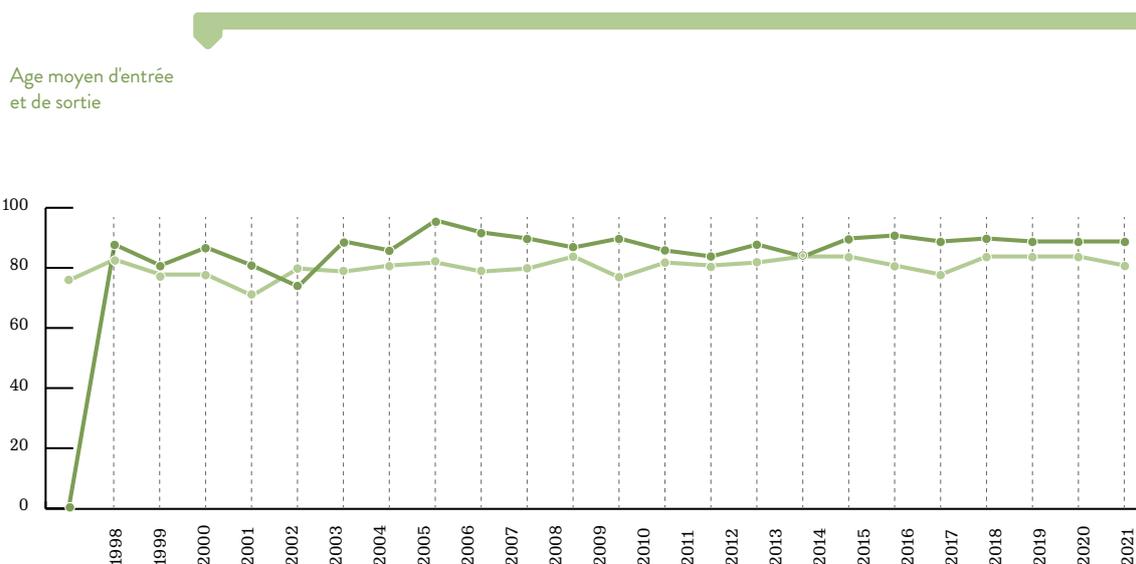


L'attribution de ces appartements se fait sur la base d'une liste d'attente et en donnant priorité aux habitants de la commune de Collonge-Bellerive.

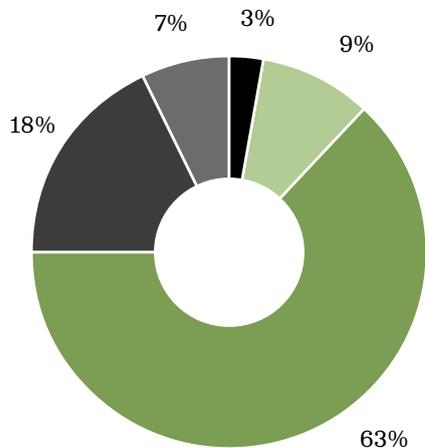
La Direction organise des visites pour les personnes intéressées, qui s'inscrivent sur une liste, et la Direction les contacte dès qu'un appartement se libère.

La Direction a fait visiter la résidence à 64 demandeurs en 2021.

Année départ	Décédé	Déménagement	EMS	Age moyen sortie	Année arrivée	personnes entrantes	Age moyen entrée
entrantes	Age	3	5	89	2020	6	84
moyen	5	1	3	89	2021	14	81
entrée	8	4	8	89	Total	20	82.5

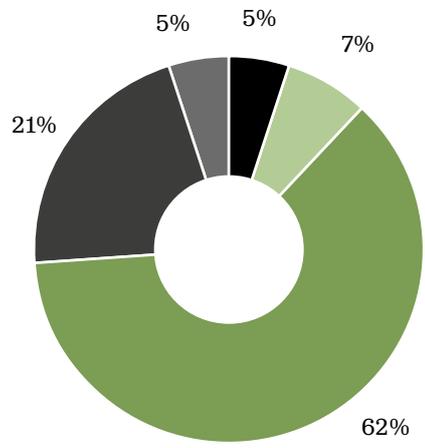


Répartition par classe d'âge au 31 Décembre 2020



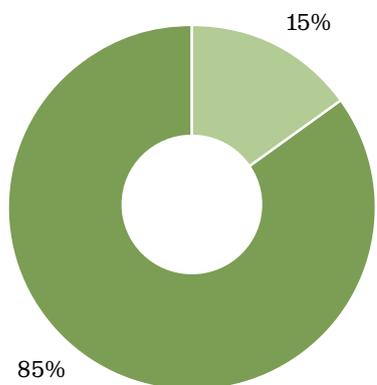
- -70 ans
- 70-79 ans
- 80-89 ans
- 90-94 ans
- +95 ans

Répartition par classe d'âge au 31 Décembre 2021



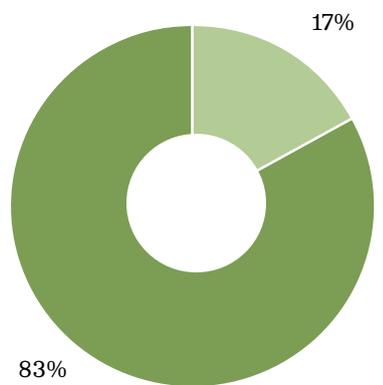
- -70 ans
- 70-79 ans
- 80-89 ans
- 90-94 ans
- +95 ans

Répartition par genre 2020



- Homme
- Femme

Répartition par genre 2021



- Homme
- Femme

8

ACTIVITÉS DES COMMISSIONS :
PARC IMMOBILIER DE LA FICB

8.1

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION

La FICB attribue les logements disponibles en fonction d'une grille de pondération, suivant des critères de priorisation, qui a été établie pour une plus grande équité dans le choix des attributions et en ligne avec celle utilisée par la commune.

Lorsqu'un logement est vacant, la Direction prépare une liste extraite de la base de données des demandeurs de la Fondation, répondant à l'objet demandé et aux critères définis, et remet cette liste à la commission logement et marketing.

La Direction procède à l'analyse des dossiers présélectionnés sur la base des critères définis et pondérés, et détermine l'ordre de priorité sur la base des points obtenus, le dossier ayant le plus de points étant le premier. La commission valide l'analyse et le choix final.

Hormis les attributions, la commission a suivi et géré avec la régie plusieurs situations particulières de certains locataires.

Elle a aussi procédé à la refonte et mise à jour du site internet de la Résidence et à la validation des articles parus dans Rive Gauche Magazine qui ont contribué à mieux faire connaître la Résidence, sa direction, ses collaborateurs et partenaires.

8.2

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

La commission des Finances s'est réunie à trois reprises. Elle s'est chargée d'analyser les comptes annuels de la Fondation et sa situation financière. Elle conduit le processus budgétaire et préavise le rapport ainsi que le système de contrôle interne.

Dans son rapport daté du 24 mars 2022, l'organe de révision a conclu que la comptabilité et les comptes annuels sont conformes aux prescriptions de la loi sur l'administration des communes et son règlement d'application, ainsi qu'au référentiel comptable MCH2, et qu'il existe un système de contrôle interne mis en place par le Conseil de Fondation qui est efficient et globalement adapté à la taille et à la complexité de la Fondation.

La Fondation présente une situation financière parfaitement saine.

8.3

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION
IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION

La commission Immobilière et Construction est compétente pour décider de tout ce qui relève des projets de construction ou de rénovation d'importance au sein du parc de la Fondation.



Elle s'est réunie à quatre reprises pour le suivi des dossiers et la gestion des travaux du parc immobilier de la Fondation. Elle a traité des points suivants :

Parking public

- Les travaux de la porte palière du 1er sous-sol de l'ascenseur, qui étaient urgents en raison de plusieurs pannes qui se sont produites suite à l'affaissement de la porte palière.
- Sécurisation de l'accès au parking par la sortie escalier de l'abri PC, en respectant les prescriptions d'une sortie de secours, et le contrôle d'accès de l'ascenseur.
- Création de places pour les deux roues motorisées.

Immeubles Pré d'Orsat 8-16

- Les levées des réserves de l'immeuble du Pré d'Orsat 14-16
- Les travaux d'aménagement du local commercial au Pré d'Orsat 14-16
- Les « défauts ou réserves » de l'immeuble Pré d'Orsat 8-10

Résidence (CDV)

- Tableau quinquennal des travaux d'entretien du CDV.

Rayes 34

- Choix du mandataire pour l'étude du projet chemin des Rayes 34.
- Suivi de l'étude du projet chemin des Rayes 34.

8.4

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE

La commission Juridique s'est réunie à cinq reprises, et parmi les principaux dossiers traités figure la mise à jour des statuts de la Fondation, en étroite collaboration avec la commune et sa juriste.

Elle a étudié la régulation des contrats des veilleurs de nuit de la résidence, et a mis en conformité leurs contrats en étroite collaboration avec le Service assistance juridique et Conseils de la Fédération des Entreprises romandes « SAJEC » et la régie Grange, suite à l'entrée en vigueur, le 1er novembre 2020, de la loi sur les salaires minimums à Genève

9

RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2021

En annexe est joint le rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de la FICB pour l'exercice 2021, qui a été effectué par le fiduciaire Berney Associés Audit SA.

Le budget 2022 de la FICB a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 7 octobre 2021.

Les comptes de l'exercice 2021 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date du 28 mars 2022.

Le présent rapport d'activité 2021 a été approuvé en date 13 avril 2022.

10

PERSPECTIVE 2022

L'année 2022 sera consacrée à la gestion courante des dossiers, à la réalisation de rénovations à la résidence (SIG éco21) et à la question de l'évolution du projet R34.

En 2022, une demande de renseignements sera déposée durant le premier trimestre et, par la suite, l'élaboration des dossiers de modification de zone et d'un plan localisé de quartier devra être réalisée en collaboration avec la commune.

18

La Résidence
des Crêts de Vézenaz



Le Président Christoph BAUMANN
Vézenaz, mars 2022



EXERCICE 2021

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Berney Associés

Genève, le 24 mars 2022

Rapport de l'organe de révision au Conseil de Fondation de Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive, Collonge-Bellerive

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit conformément au mandat qui nous a été confié des comptes annuels ci-joints de la Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive, comprenant le bilan, le compte de résultat par nature et par fonction, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de variation des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice 2021 arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil de Fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément au règlement d'organisation accepté par le Conseil municipal de la Commune de Collonge-Bellerive, à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de Fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application, à la recommandation d'audit suisse 60 « Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux », ainsi qu'aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Berney Associés

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice 2021 arrêtés au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR), de connaissances techniques et d'indépendance conformément aux prescriptions légales en vigueur et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 71 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 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.

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

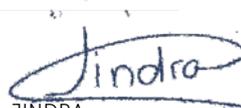
Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique authentifiée



Franco LUVISOTTO
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA Signature électronique authentifiée



Caroline JINDRA
Expert-réviseur agréée

Annexes : bilan, compte de résultat par nature et par fonction, tableau de flux de trésorerie, tableau de variation des capitaux propres et annexe)

Page 2/2
FLLM212046/E3

1207 Genève
Rue du Nant 8
+41 58 234 90 00

1700 Fribourg
Boulevard de Pérolles 37
+41 58 234 93 00

1950 Sion
Place de la Gare 2
+41 27 322 75 40

1003 Lausanne
Rue Étraz 4
+41 58 234 91 00

1896 Vouvry
Rue Arthur Parchet 1
+41 58 234 90 20

En ligne
berneyassociés.com
info@berneyassociés.com

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

1. MESSAGE

Pour les commentaires généraux sur l'exercice 2021, prière de se référer au rapport d'activité 2021 de la FICB.

A noter que l'exercice 2020 est le premier exercice où l'on peut considérer que la FICB est pleinement active dans le respect de ses buts statutaires puisqu'elle gère dès le 1^{er} janvier 2020 un patrimoine immobilier d'une valeur brute d'environ CHF 80 millions.

En effet, elle a reçu en dotation de la commune de Collonge-Bellerive au 1^{er} janvier 2020 les immeubles locatifs du Quadrilatère I au 8-10 chemin Pré d'Orsat à Collonge-Bellerive et le parking public situé sur 2 niveaux sous l'immeuble, qui rentrent à son bilan pour une valeur brute de CHF 27'175 069.-, dont il faut déduire la dette reprise de la Commune de CHF 10'950'000.-, soit une valeur nette patrimoniale de CHF 16'225'069.-.

Parallèlement, la FICB a acquis pour 49 millions les 4 immeubles de la Résidence des Crêts de Vézenaz situés au 33 chemin des Rayes à Vézenaz, qui, compte tenu des divers frais d'acquisition, rentre à son bilan à une valeur de CHF 52'195'551.-.

L'endettement total nécessaire pour cette acquisition s'est élevé au 1^{er} janvier 2020 à CHF 44'900'000.-, laissant une valeur patrimoniale nette de CHF 7'295'551.-.

Son patrimoine immobilier s'élève donc au 1er janvier 2020 à CHF 79'370'620.- en valeur brute, dont il faut soustraire les dettes contractées de CHF 55'850'000.-, ce qui lui confère un capital immobilier net de CHF 23'520'620.-.

A noter qu'au 1er janvier 2021, la FICB a encore reçu de la commune en dotation l'immeuble du Quadrilatère II, franc de dettes pour une valeur de CHF 20'000'000.-. Au 1^{er} janvier 2021, son patrimoine immobilier s'élève donc à CHF 99'370'620.-.

D'ici fin 2024, la FICB devra faire une estimation de son patrimoine immobilier répondant aux normes MCH2 ce qui pourrait entraîner une modification de la valeur de son patrimoine purement comptable n'affectant en rien son rendement.

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
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*
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 présences, la rémunération 2021 charges sociales comprises s'élève à CHF 64'535.-

Les membres du Conseil de Fondation se sont réunis à 10 reprises sur la période de janvier 2021 à décembre 2021

3.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Conseil de Fondation, sur la base de ses états financiers au 31 décembre 2021, 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. Le dernier a été révisé et validé le 14 décembre 2021.

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

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 60%

3.7. ORGANE CHARGÉ DE LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ

A.Gautier, Société Fiduciaire SA

Route des Jeunes 9 - Case Postale 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 la valeur vénale lors du bouclage des comptes.



5. BILAN

BILAN AU 31.12.2021

	31.DÉC.21	31.DÉC.20
1 ACTIF	101 184 298,98	80 769 386,33
10 PATRIMOINE FINANCIER	101 184 298,98	80 769 386,33
100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME	1 625 957,79	1 206 771,71
1002 BANQUES	1 625 957,79	1 206 771,71
101 CRÉANCES	157 306,18	160 552,01
1011 COMPTE COURANT AVEC UN TIERS	7 954,18	6 433,65
1013 ACOMPTE À UN TIERS	149 352,00	149 352,00
1019 AUTRES CRÉANCES	-	4 766,36
104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	30 415,45	31 443,05
1040 CHARGES DE PERSONNEL	1 396,45	3 973,05
1044 CHARGES FINANCIÈRES/REVENUS FINANCIERS	29 019,00	27 470,00
108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	99 370 619,56	79 370 619,56
1084 BÂTIMENTS PF	99 370 619,56	79 370 619,56
2 PASSIF	101 184 298,98	80 769 386,33
20 CAPITAUX DE TIERS	55 578 156,13	56 012 464,39
200 ENGAGEMENTS COURANTS	5 361,98	344 327,36
2001 COMPTES COURANTS AVEC DES TIERS	5 361,98	344 327,36
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 PASSIF DE RÉGULARISATION	296 330,15	104 905,03
2041 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	234 849,15	20 739,10
2044 CHARGES FINANCIÈRES / REVENUS FINANCIERS	61 481,00	84 165,93
206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	54 989 696,00	55 276 464,00
2060 HYPOTHÈQUES	37 439 696,00	37 726 464,00
2063 EMPRUNTS	17 550 000,00	17 550 000,00
29 CAPITAL PROPRE	45 606 142,85	24 756 921,94
291 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	44 266 600,00	24 266 600,00
2910 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	44 266 600,00	24 266 600,00
299 EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN	1 339 542,85	490 321,94
2990 RÉSULTAT ANNUEL	849 220,91	699 639,34
2999 RÉSULTAT CUMULÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES	490 321,94	(209 317,40)

6. RÉSULTAT PAR NATURE

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (POUR LA PÉRIODE DU 1ER JANVIER 2021 AU 31 DÉCEMBRE 2021)

	BUDGET 31.12.2021	COMPTES 31.12.2021	BUDGET 31.12.2020	COMPTES 31.12.2020
CHARGES D'EXPLOITATION	(384 000,00)	(334 317,26)	(361 000,00)	(399 019,58)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES ET CHARGES DE PERSONNEL	(270 000,00)	(261 078,15)	(220 000,00)	(250 872,05)
31 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(114 000,00)	(73 239,11)	(141 000,00)	(148 147,53)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(384 000,00)	(334 317,26)	(361 000,00)	(399 019,58)
34 CHARGES IMMOBILIÈRES (BIENS-FONDS)	(2 581 197,00)	(2 552 669,81)	(2 365 403,00)	(2 152 794,52)
44 PRODUIT DES BIENS FONDS DU PF (BIEN-FONDS)	3 841 922,00	3 807 077,83	3 170 789,00	3 232 327,29
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	-	-	19 126,15
RÉSULTAT FINANCIER	1 260 725,00	1 254 408,02	805 386,00	1 098 658,92
RESULTAT OPERATIONNEL	876 725,00	920 090,76	444 386,00	699 639,34
38 CHARGES EXTRAORDINAIRES	-	(79 787,30)	-	-
48 REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	8 917,45	-	-
REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	(70 869,85)	-	-
RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS	876 725,00	849 220,91	444 386,00	699 639,34

7. RÉSULTAT PAR FONCTION

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (FF.NN)
(POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2021 AU 31 DÉCEMBRE 2021)

	BUDGET 31.12.2021	COMPTES 31.12.2021	BUDGET 31.12.2020	COMPTES 31.12.2020
TOTAL F 01 ET F 02	(384 000,00)	(334 317,26)	(361 000,00)	(399 019,58)
F 01 LÉGISLATIF ET EXÉCUTIF (0110, 0120)	(60 000,00)	(64 534,65)	(60 000,00)	(91 323,90)
0120 CONSEIL DE FONDATION	(60 000,00)	(64 534,65)	(60 000,00)	(91 323,90)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES	(60 000,00)	(64 534,65)	(60 000,00)	(91 323,90)
F 02 SERVICES GÉNÉRAUX (0210, 0220, 0290)	(324 000,00)	(269 782,61)	(301 000,00)	(307 695,68)
0210 ADMINISTRATION GÉNÉRALE	(324 000,00)	(269 782,61)	(301 000,00)	(307 695,68)
301 SALAIRES	(170 000,00)	(159 888,40)	(140 000,00)	(140 564,25)
305 CHARGES SOCIALES	(40 000,00)	(36 220,80)	(20 000,00)	(18 983,90)
309 AUTRES CHARGES DU PERSONNEL	-	(434,30)	-	-
31020 FRAIS DE PUBLICATIONS	(5 000,00)	(6 129,47)	(4 000,00)	(1 309,56)
31300 FRAIS ADMINISTRATIF	(27 000,00)	(17 414,83)	(35 000,00)	(31 222,36)
31320 HONORAIRES DE TIERS	(37 000,00)	(45 627,00)	(72 000,00)	(101 333,84)
317 FRAIS DE REPRÉSENTATION	(10 000,00)	(3 927,81)	(10 000,00)	(2 773,39)
3439 AUTRES CHARGES	(35 000,00)	(140,00)	(20 000,00)	(11 508,38)
TOTAL F 96 ADMINISTRATION DE LA FORTUNE ET DE LA DETTE DU BIENS-FONDS DU PF (9630)	1 260 724,00	1 254 408,02	805 386,00	1 098 658,92
9630 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	1 866 867,00	1 860 428,14	1 415 337,00	1 696 505,28
CHARGES DES IMMOBILISATIONS PF	(1 975 055,00)	(1 946 649,69)	(1 755 452,00)	(1 554 948,16)
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN BIEN-FONDS & PF	(54 500,00)	(110 144,95)	(130 250,00)	-
3431 ENTRETIEN COURANT BIEN-FONDS & PF	(1 225 080,00)	(717 181,36)	(686 000,00)	(654 672,15)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HONORAIRES	(448 088,00)	(821 691,91)	(676 135,00)	(732 331,40)
3439 AUTRES CHARGES BIEN-FONDS & PF	(247 387,00)	(297 631,47)	(263 067,00)	(167 944,61)
REVENUS DES IMMOBILISATIONS PF	3 841 922,00	3 807 077,83	3 170 789,00	3 251 453,44
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	3 841 922,00	3 754 972,83	3 170 789,00	3 232 327,29
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	52 105,00	-	19 126,15
RÉSULTAT FINANCIERS	(606 143,00)	(606 020,12)	(609 951,00)	(597 846,36)
340 CHARGES FINANCIÈRES	(606 143,00)	(606 020,12)	(609 951,00)	(597 846,36)
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	-	(70 869,85)	-	-
38 CHARGES EXTRAORDINAIRES	-	(79 787,30)	-	-
48 REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	8 917,45	-	-
TOTAL DU COMPTE DE RESULTAT	876 724,00	849 220,91	444 386,00	699 639,34

8. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31 DECEMBRE

A	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	2021 / CHF	2020 / CHF
	RÉSULTAT ANNUEL	849 220,91	699 639,34
	AMORTISSEMENTS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-
	DOTATION / (DISSOLUTION) DE PROVISIONS	-	-
	SOUS-TOTAL	849 220,91	699 639,34
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES CRÉANCES	3 245,83	1 982 950,49
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	1 027,60	(31 443,05)
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS COURANTS PASSIF	(338 965,38)	292 833,41
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DE LA PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DE L'EXERCICE	-	286 768,00
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	191 425,12	91 905,03
	SOUS-TOTAL	(143 266,83)	2 623 013,88
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	705 954,08	3 322 653,22
B	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		
	DÉCAISSEMENT POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXES DE L'EXERCICE	-	(52 194 086,56)
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	-	(52 194 086,56)
C	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		
	DOTATION EN LIQUIDITÉS DE LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE	-	5 547 857,00
	AUGMENTATION (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXE DE L'EXERCICE	(286 768,00)	44 326 464,00
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	(286 768,00)	49 874 321,00
D	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)		
	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)	419 186,08	1 002 887,66
E	VARIATION DES DISPONIBILITÉS		
	DISPONIBILITÉS EN DÉBUT D'EXERCICE	1 206 771,71	203 884,05
	DISPONIBILITÉS EN FIN D'EXERCICE	1 625 957,79	1 206 771,71
	VARIATION DES DISPONIBILITÉS	419 186,08	1 002 887,66

Remarque

La cession par la commune de Collonge-Bellerive du bien immobilier Quadrilatère 2 au Pré-d'Orsat 8-10, valorisée à CHF 20 millions, ne constitue pas un flux financier (décaissement ou financement). Cette opération n'est dès lors pas intégrée dans le tableau de financement.

9. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

29 CAPITAL PROPRE	31.12.2020	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.2021
2910 CAPITAL DE DOTATION	24 266 600,00	20 000 000,00	-	44 266 600,00
2990 RÉSULTAT ANNUEL	699 639,34	849 220,91	-699 639,34	849 220,91
2999 RÉSULTATS CUMULÉS ANTERIEURS	-209 317,40	-	699 639,34	490 321,94
29 TOTAL	24 756 921,94	20 849 220,91	-	45 606 142,85

10. DÉTAILS DU BILAN

100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À C.T.	31.12.2020	31.12.2021	VARIATION
RAIFFEISEN 948 1642 2	1 206 021,36	1 576 962,60	370 941,24
RAIFFEISEN 842 2571 9	-	48 995,19	48 995,19
BCGE 507 6438 7	-	-454,95	-454,95
UBS 279 3094 1900 Q	750,35	454,95	-295,40
100 TOTAL	1 206 771,71	1 625 957,79	419 186,08

101 CRÉANCES	31.12.2020	31.12.2021	VARIATION
C/C MAIRIE DE COLLONGE (DÉCOMPTE ACHETEUR/VENDEUR)	6 433,65	-	-6 433,65
C/C RÉGIE PARKGEST	-	7 954,18	7 954,18
ETUDE PONCET BUHLER - DROITS S/VENTE 49,0 MIO	64 503,20	64 503,20	-
ETUDE PONCET BUHLER - CRÉATION DE CÉDULE 29,5 MIO	65 359,60	65 359,60	-
ETUDE PONCET BUHLER - CRÉATION DE CÉDULE 8,8 MIO	19 489,20	19 489,20	-
TVA À RECEVOIR	4 766,36	-	-4 766,36
101 TOTAL	160 552,01	157 306,18	-3 245,83

104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	31.12.2020	31.12.2021	VARIATION
CHARGES SOCIALES À RECEVOIR	3 973,05	1 396,45	-2 576,60
NOTE DE CRÉDIT ELDORA À RECEVOIR	11 436,80	-	-11 436,80
HONORAIRES RÉGIE GRANGE À RECEVOIR	16 033,20	-	-16 033,20
LOYERS 2021 À RECEVOIR	-	21 950,00	21 950,00
AUTRES REVENUS À RECEVOIR	-	7 069,00	7 069,00
104 TOTAL	31 443,05	30 415,45	-1 027,60

Un montant de CHF 2'142'210.- avait été consigné à l'étude Poncet Buhler au cours de l'exercice 2019 afin de faire face aux différents droits d'enregistrement et frais de création de cédulas. Les 3 bordereaux de taxations d'un montant total de CHF 1'992'858.- ont été notifiés courant décembre 2020 et janvier 2021. La différence entre la somme provisionnée et les sommes taxées de CHF 149'352.- fera l'objet d'un décompte après retenue des frais et débours de l'étude.

Dans la mesure où l'ensemble de ces droits d'enregistrement et frais de création de cédules concernent des acquisitions de logements sociaux, une demande d'exonération partielle avait été déposée au cours du mois de janvier 2021. En date du 28 février 2022, l'Administration fiscale cantonale genevoise a rejeté toute exonération sur les droits d'enregistrements contestés. La totalité des montants taxés subsistent dès lors dans les coûts d'acquisitions des immobilisations corporelles PF (voir rubrique 108 ci-dessous).

108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF

	31.12.2020	31.12.2021	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			
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	1 470 016,80	1 470 016,80	-
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES	402 704,40	402 704,40	-
COMMISSION DE STRUCTURATION DE PRÊT ¹	49 500,00	49 500,00	-
	52 195 550,73	52 195 550,73	-
108 TOTAL	79 370 619,56	99 370 619,56	20 000 000,00

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

200 ENGAGEMENTS COURANTS

	31.12.2020	31.12.2021	VARIATION
SOLDE DÛ À RÉGIE BORY	48 489,07	-	-48 489,07
SOLDE DÛ À RÉGIE GRANGE	172 165,48	-	-172 165,48
SOLDE DÛ À RÉGIE PARKGEST	19 162,66	-	-19 162,66
CRÉANCIERS	180,60	180,60	-
JETONS DE PRÉSENCE	80 483,30	-	-80 483,30
CHARGES SOCIALES À PAYER	23 846,25	1 077,95	-22 768,30
TVA DUE	-	4 103,43	4 103,43
200 TOTAL	344 327,36	5 361,98	-338 965,38

204 PASSIFS DE RÉGULARISATION	31.12.2020	31.12.2021	VARIATION
PROVISIONS HONORAIRES COMPTABILITÉ	6 000,00	15 000,00	9 000,00
PROVISIONS HONORAIRES RÉVISION	10 400,00	11 700,00	1 300,00
PROVISIONS HONORAIRES PRESTAIRES	4 113,00	-	-4 113,00
PROVISIONS HONORAIRES DE GESTION ELDORA	-	110 619,00	110 619,00
PROVISIONS AUTRES CHARGES DE RÉGIES	-	97 530,15	97 530,15
INTÉRÊTS COURUS À PAYER	77 705,23	60 231,00	-17 474,23
AUTRES CHARGES À PAYER	6 686,80	-	-6 686,80
LOYERS REÇUS D'AVANCE	-	1 250,00	1 250,00
204 TOTAL	104 905,03	296 330,15	191 425,12

206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	31.12.2020	31.12.2021	VARIATION
HYPOTHÈQUES			
CDV BCGE S/8'800'000.- @ 1,3275% + 0.125%	8 702 232,00	8 604 464,00	
CDV BCGE S/29'500'000.- @ 1,3275 % + 0.125%	29 311 000,00	29 122 000,00	
A DÉDUIRE: PART COURT TERME LIÉE À L'AMORTISSEMENT ANNUEL DE LA DETTE	-286 768,00	-286 768,00	
	37 726 464,00	37 439 696,00	-286 768,00

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS PAR LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE (agent de paiement et intermédiaire: UBS)			
CDV 6'600'000.- @ 0,791% + 0.047%	6 600 000,00	6 600 000,00	
Q110'950'000.- @ 0,25%	10 950 000,00	10 950 000,00	
	17 550 000,00	17 550 000,00	-
206 TOTAL	55 276 464,00	54 989 696,00	-286 768,00

Description des engagements à long terme voir point 12.3.

291 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	31.12.2020	31.12.2021	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	24 266 600,00	44 266 600,00	20 000 000,00

11. DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

9630 IMM. CORPORELLES PF	Q1	Q2	PKING	CDV	RESTO CDV	R34	TOTAL
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	575 569,00	481 776,00	154 874,93	2 018 448,50	524 304,40	-	3 754 972,83
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	51 000,00	-	1 105,00	-	-	52 105,00
	575 569,00	532 776,00	154 874,93	2 019 553,50	524 304,40	-	3 807 077,83
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN PF	-	(47 353,75)	-	(40 918,80)	-	(21 872,40)	(110 144,95)
3431 ENTRETIEN COURANT PF	(47 085,27)	(39 406,00)	-	(630 690,09)	-	-	(717 181,36)
"34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HON."	(22 806,91)	(19 088,00)	(115 000,00)	(81 357,45)	(583 439,55)	-	(821 691,91)
3439 AUTRES CHARGES PF	(34 954,70)	(29 251,00)	(27 319,67)	(206 106,10)	-	-	(297 631,47)
	(104 846,88)	(135 098,75)	(142 319,67)	(959 072,44)	(583 439,55)	(21 872,40)	(1 946 649,69)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	-	-	-	(504 501,55)	-	-	(504 501,55)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS	(27 375,00)	-	-	(52 206,00)	-	-	(79 581,00)
340 FRAIS DE CAUTIONNEMENT CB	(13 687,50)	-	-	(8 250,07)	-	-	(21 937,57)
	(41 062,50)	-	-	(564 957,62)	-	-	(606 020,12)
9630 TOTAL	429 659,62	397 677,25	12 555,26	495 523,44	-59 135,15	-21 872,40	1 254 408,02

12. ANNEXES

12.1 ELEMENTS POSTÉRIEURS À L'EXERCICE 2021

Aucun événement survenu après la date de clôture qui pourrait modifier la compréhension des états financiers 2021.

12.2 VALEURS ASSURANCES INCENDIES BÂTIMENTS

BÂTIMENT Q1 PRÉ D'ORSAT 8-10	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'efficience de la fondation immobilière.



12.3 DESCRIPTION DES ENGAGEMENTS À LONG TERME ET DE LA PART À COURT TERME

BÂTIMENTS	Q1 PRÉ-D'ORSAT 8-10, PARCEL 9778	Q1 PRÉ-D'ORSAT 14-16, PARCEL 9777	SOUS-TOTAL	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	SOUS-TOTAL	TOTAL
ÉTABLISSEMENT BANCAIRE	Emprunt obligataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive (2016)	Néant		Emprunt obligataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive	BCGE, cédule hy- pothécaire grevant Quadrilatère I, parcelle 9778	BCGE, cédule hypothécaire grevant Crêt de Vésenaz parcelle 7466 et 8740		
VALEUR DES IMMO- BILISATIONS CORPORELLES AU BILAN AU 31.12.2021	27 175 068,83	20 000 000,00	47 175 068,83				52 195 550,73	99 370 619,56
PRÊTS INITIAUX	10 950 000,00	-	10 950 000,00	6 600 000,00	8 800 000,00	29 500 000,00	44 900 000,00	55 850 000,00
PRÊTS AU 31.12.2020	10 950 000,00	-	10 950 000,00	6 600 000,00	8 702 232,00	29 311 000,00	44 613 232,00	55 563 232,00
TAUX D'INTÉRÊTS	0.25% + 0.125% (dès 2023: 1.2% +0.125% sur 25 ans)			0.791%+0.125%	1.3275%	0.013275%		
DÉBUT	2020			2020	2020	2020		
ÉCHÉANCE	2023			2036	2045	2045		
DURÉE	3 ans			16 ans	25 ans	25 ans		
INTÉRÊTS 2021	27 375,00	-	27 375,00	52 206,00	115 453,70	389 047,85	556 707,55	584 082,55
RÉMUNÉRATION CAUTIONNEMENT COLLONGE-BELLERIVE	13 687,50	-	13 687,50	8 250,07			8 250,07	21 937,57
AMORT. 2021	-	-			97 768,00	189 000,00	286 768,00	286 768,00
ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME AU 31.12.2020	10 950 000,00	-	10 950 000,00	6 600 000,00	8 506 696,00	28 933 000,00	44 039 696,00	54 989 696,00
PART À COURT TERME D'ENGAGE- MENTS À LONG TERME AU 31.12.20	-	-		-	97 768,00	189 000,00	286 768,00	286 768,00

Remarques

Il n'y a pas de risque lié aux taux d'intérêts déjà négociés.

Le prêt BCGE de CHF 10'950'000.- du 23.09.2023 sur 25 ans à un taux de 1.15% est déjà signé.

Cession d'état locatif, sous déduction des honoraires de gérance et charges usuelles liés à son exploitation et son entretien courant, en faveur de la Banque Cantonale de Genève (BCGE).



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