



# FICB

Fondation communale  
Immobilière de  
Collonge-Bellerive

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

## SOMMAIRE

<b>1. CRÉATION DE LA FONDATION COMMUNALE IMMOBILIÈRE DE COLLONGE-BELLERIVE</b>	<b>2</b>
<b>2. BUT STATUTAIRE DE LA FICB</b>	<b>2</b>
<b>3. STRUCTURE ET ORGANISATION</b>	<b>3</b>
3.1 LE CONSEIL DE FONDATION	3
3.2 COMMISSIONS	3-4
3.3 DIRECTION DE LA FICB	5
3.4 ORGANE DE CONTRÔLE, COMPTABILITÉ	5
<b>4. ACTIVITÉS 2020</b>	<b>6-11</b>
4.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX	6-7
4.2 TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET PRINCIPALES DÉCISIONS PRISES EN 2020	8-11
<b>5. IMMOBILIER : CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA FICB</b>	<b>12-16</b>
5.1 IMMEUBLES DU QUADRILATÈRE (Q1, Q2, PP)	12-14
5.2 IMMEUBLES DE LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ (CDV)	15-16
<b>6. FINANCES ET COMPTABILITÉ ANALYTIQUE 2020</b>	<b>17-21</b>
6.1 COMPTABILITÉ ANALYTIQUE PAR CENTRES DE PROFIT	18-19
6.2 COMMENTAIRES PAR CENTRES DE PROFIT	20-21
<b>7. RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION</b>	<b>22-23</b>
<b>8. REMERCIEMENTS</b>	<b>24</b>
<b>9. EXERCICE 2020, DÉTAILS &amp; ANNEXES</b>	<b>26</b>
9.1 BILAN AU 31.12.2020	26
9.2 RÉSULTAT PAR NATURE	27
9.3 RÉSULTAT PAR FONCTION	28
9.4 FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2020	29
9.5 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	30
9.6 DÉTAILS DU BILAN 2020	30-32
9.7 DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT	33
9.8 ANNEXES	34-35
<b>10. NOTES</b>	<b>36</b>



## 1

## CRÉATION DE LA FONDATION COMMUNALE IMMOBILIÈRE DE COLLONGE-BELLERIVE

La Fondation communale Immobilière de Collonge-Bellerive, (ci-après FICB) est une fondation d'utilité publique qui a été voulue par la Commune de Collonge-Bellerive et dont les statuts ont été adoptés par le Conseil Municipal via une délibération votée le 28 septembre 2015. Cette résolution a été validée par décision du département présidentiel du Canton le 19 novembre 2015.

Le 22 avril 2016, le Grand Conseil adopte les statuts de ladite Fondation. (Loi 11798 PA 578.00). La séance constitutive de la Fondation s'est tenue le 18 janvier 2017. L'existence officielle de celle-ci est confirmée par son inscription au registre du Commerce le 10 octobre 2017 après que la Commune l'ait dotée d'un capital initial de CHF 350'000.-. Le 1 novembre 2019, le Grand Conseil adopte la modification des statuts du 11 mars 2019 qui entrent en vigueur le 18 janvier 2020.

## 2

## BUT STATUTAIRE DE LA FICB

*La Fondation a pour but l'acquisition, la construction et la gestion d'immeubles, afin de mettre, respectivement d'aider à mettre, à la 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, artisanaux et d'intérêt général.*

Concrètement la Commune a souhaité la création de la FICB en vue de lui attribuer pour ses premières activités les deux immeubles ainsi que le parking public souterrain prévus le long du chemin du Pré d'Orsat. Le premier immeuble dit du « Quadrilatère 1 » sous lequel se trouve les 3 étages de parking souterrain a été terminés à fin 2018, et a été livré en dotation à la FICB au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Quant au deuxième immeuble dit du « Quadrilatère 2 » sa construction s'est terminée en décembre 2020 et il a été transféré comme prévu à la FICB au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

L'architecture de ce projet intitulé « dessine-moi une place » est le résultat d'un concours d'architecture lancé en 2012 et gagné par le bureau d'architectes Cittolin Polli & Associés.

Vue d'ensemble du projet « dessine-moi une place » au cœur de Collonge-Bellerive



## 3

## STRUCTURE ET ORGANISATION

La Fondation s'est dotée d'un règlement d'organisation précisant les règles de fonctionnement. Il a été validé par le Conseil Municipal en date du 19 décembre 2017. Les annexes à ce règlement sont mises à jour régulièrement en fonction des besoins.

## 3.1

## LE CONSEIL DE FONDATION DE LA LÉGISLATURE 2016 À 2020

La FICB est administrée par le Conseil de Fondation. Il est composé de 7 membres dont 4 sont désignés par l'Exécutif et 3 élus par le Conseil municipal avant tout pour leurs compétences en lien avec le but de la FICB. La majorité de ceux-ci doivent être domiciliés dans la commune.

Les rôles et fonctions de chacun sont attribués par le conseil de Fondation au début de chaque législature communale pour une période de 5 ans. La première législature de la FICB a débuté effectivement le 18 janvier 2017 et s'est terminée le 31 décembre 2020. Les 7 membres sont :

## — DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL ADMINISTRATIF DE COLLONGE-BELLERIVE —

Thierry LENOIR	Président, conseiller immobilier, économiste
Sébastien NICOLLET	Secrétaire, spécialiste immobilier, dessinateur en bâtiment
Philippe THORENS	Conseiller administratif, spécialiste informatique, ingénieur
Eliane VON MURALT TOURNIER	Membre, ressources humaines, HEI

## — ÉLUS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL —

Christoph BAUMANN	Membre, architecte indépendant, ETS-HES
Carole LAPAIRE	Membre, spécialiste juridique et compliance, avocate
Ruth ZWYSSIG-VESTI	Vice-présidente, projet manager, juriste

## 3.2

## COMMISSIONS

La Fondation a créé pour cette législature 4 commissions permanentes, composées chacune de 3 ou 4 membres dont le but essentiel est de préparer les sujets et décisions à discuter et/ou voter en séance plénière du Conseil de Fondation. En cas de besoin, des commissions ad hoc peuvent être constituées.



---

### 1) COMMISSION IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION

---

Elle est présidée par M. Christoph BAUMANN et a pour but de veiller au maintien et au développement du patrimoine immobilier de la FICB. A ce titre elle a suivi en 2020 les travaux en cours du bâtiment du Quadrilatère 2 sous la responsabilité de la Commune et a proposé des optimisations de locaux du nouveau bâtiment que la FICB vient d'acquérir. Elle a mis en route le processus de modification du PLQ au 33 ch. des Rayes. De plus elle prospecte afin de trouver des nouvelles potentialités de construction sur le territoire communal.

**MEMBRES:** Ruth ZWYSSIG-VESTI, Philippe THORENS & Sébastien NICOLLET

---

### 2) COMMISSION DU LOGEMENT ET MARKETING

---

Elle est présidée par M. Sébastien NICOLLET et a pour tâches d'établir et de contrôler l'application des règlements instituant les critères d'attribution des logements et autres surfaces et veille à ce que les critères établis soient bien respectés. D'entente avec les régies chargées de gérer les immeubles, elle établit les dossiers de candidatures que le Conseil ratifiera. Elle gère, supervise et contrôle le bon fonctionnement des relations avec les régies ainsi que leurs comptes annuels.

**MEMBRES:** Carole LAPAIRE, Eliane VON MURALT TOURNIER & Philippe THORENS

---

### 3) COMMISSION DES FINANCES

---

Elle est présidée par M. Thierry LENOIR. Son objectif consiste à établir annuellement le budget, les comptes ordinaires et analytiques en collaboration avec le comptable externe. Elle met en place et contrôle annuellement le tableau des risques de la Fondation. Elle veille en particulier à une saine et juste utilisation des fonds alloués par la commune et contrôle l'ensemble des paiements effectués. Elle tient à jour un tableau de prévisionnel analytique à long terme de la rentabilité de la Fondation, immeuble par immeuble.

**MEMBRES:** Christoph BAUMANN & Sébastien NICOLLET

---

### 4) COMMISSION JURIDIQUE

---

Elle est présidée par Mme Ruth ZWYSSIG-VESTI. Son rôle principal est de contrôler le respect des aspects légaux des statuts, de tous les règlements, documents et contrats établis par et pour la Fondation. Une étroite collaboration avec la juriste de la Commune est établie pour tous les cas où la Commune, respectivement son Conseil Municipal, doit en valider le contenu.

**MEMBRES:** Carole LAPAIRE & Eliane VON MURALT TOURNIER

## 3.3

## DIRECTION DE LA FICB

Début 2020, la FICB a ouvert à candidature le poste de sa direction. La Fondation a reçu 20 dossiers de candidatures retenus par la société de recrutement. La commission ad hoc constituée de Mmes Carole LAPAIRE, Eliane TOURNIER et M. Thierry LENOIR a éliminé sur dossiers 10 d'entre elles, car ne correspondant pas suffisamment au cahier des charges. Elle a procédé ensuite à une analyse fouillée des 10 dossiers restants et a reçu chacun des candidats pour se forger une opinion plus complète. Elle a ensuite recommandé au Conseil de Fondation les 3 dossiers qu'elle estimait les meilleurs en vue de permettre à ce dernier de procéder au choix final, après audition en visioconférence des 3 derniers candidats. Le Conseil a porté son choix sur Madame Naïma FELLELY qui a commencé son activité au 1er juin 2020 avec enthousiasme. Afin d'assurer une transition harmonieuse entre la direction de l'ancien propriétaire la FPSG, et la nouvelle directrice, la FICB s'est doté dès novembre 2019 d'un comité de transition composé de MM. Thierry LENOIR, Christoph BAUMANN et Sébastien NICOLLET qui a piloté et expédié les affaires courantes avec l'ancienne direction sur les 6 premiers mois de l'année 2020, transmis son savoir et assisté Mme FELLELY pour les 6 derniers mois.

Quant au secrétariat, il a été tenu par Mme Isabelle BRUN-ILLUNGA à hauteur de 10% de son temps de travail jusqu'à fin juin 2020, cette dernière ayant eu l'opportunité d'augmenter son temps de travail à 100% auprès de son employeur principal. Le Conseil de Fondation lui renouvelle ici ses remerciements pour sa précieuse collaboration.

Au vu de cette situation, la FICB a préféré laisser le choix à la nouvelle directrice de choisir l'assistant/te avec qui elle souhaitait travailler. Le temps de le/la trouver, elle a engagé un stagiaire d'été à 50% de juillet à septembre puis son assistant à 60% M. Micael DA COSTA, tout cela à l'entière satisfaction du Conseil de Fondation.

Pour information, pour la nouvelle législature 2021 à 2025, le Conseil de Fondation sera présidé dès le 14 janvier 2021 par M. Christoph BAUMANN.

## 3.4

## ORGANE DE CONTRÔLE, COMPTABILITÉ

Organe de contrôle	Duchosal Berney SA, rue du Nant 8, CP 6540 1211 Genève 6
Comptabilité	Gautier A. Société fiduciaire SA, route des Jeunes 9, 1227 Les Acacias

## 4

## ACTIVITÉS 2020

## 4.1

## OBJECTIFS PRINCIPAUX

Le Conseil de Fondation s'est réuni 13 fois durant l'année 2019, avec pour objectifs principaux :

Signature sous la houlette de Maître Nathalie Beaud-Zurcher du transfert du Quadrilatère 2 à la FICB le 17 décembre 2020 en présence de deux des membres du Conseil administratif de la Commune de Collonge-Bellerive, du président et de la vice-présidente de la FICB.

1 De gérer avec la régie Bory les bâtiments du Quadrilatère 1 et avec Parkgest ceux du parking public qui se trouve dessous, de réceptionner le Quadrilatère 2 et de préparer la mise en location de ce dernier pour début 2021 sis au chemin Pré d'Orsat 10 à 16 à Collonge-Bellerive. (Ci-après Q1, Q2 et PP). La FICB s'est également occupée du suivi des travaux de retouches du Q1 et de résoudre quelques malfaçons dont une a importuné un locataire pendant presque 2 ans. Le dossier s'est traité en séance de conciliation. Elle a participé à plusieurs séances et rendez-vous avec la Commune, en particulier avec l'équipe qui supervise la construction du Q2. Elle a de plus préparé conjointement avec les services de la Commune les documents nécessaires au transfert en dotation du Q2 prévu pour le 01.01.2021.



2 De diriger et gérer avec la collaboration de la régie Grange la Résidence des Crêts de Vézenaz (ci-après CDV) sise au 33 chemin des Rayes à Vézenaz. Cette résidence pour seniors valides et autonomes comporte 58 appartements et de nombreux services annexes. (Restaurant, cabinets médicaux, salle de loisirs, jardin ...). Cette tâche très chronophage occupe largement plus de 60% du temps de l'équipe dirigeante. La crise du Coronavirus a eu un impact important sur les activités récréatives usuelles du CDV qui ont dû être annulées ou repensées en profondeurs afin de pouvoir respecter les mesures sanitaires. A ce jour, seuls 4 résidents ont été atteints par le Coronavirus, deux au printemps et deux en automne, heureusement sans gravité pour 3 d'entre eux. La société Eldora SA qui gère à notre entière satisfaction le restaurant depuis le 1er avril 2020 a fait preuve d'une extrême souplesse et d'une capacité d'adaptation remarquable.

3 D'initier et valider via un mandat à Urbaplan la stratégie en vue de modifier le PLQ actuel grevant les parcelles du CDV pour rendre possible la construction d'un cinquième bâtiment de type HBM/IEPA sur la partie encore libre du terrain du CDV. La nature et l'affectation finale sera déterminée après examen approfondi des diverses possibilités qui s'offrent à la FICB. Ces analyses vont se poursuivre au cours des prochaines années.

4 De mettre en place la comptabilité analytique par centres de profit permettant de suivre trimestriellement la rentabilité et les coûts de chacun de nos centres de profit, à savoir le Q1, le Q2, le Parking Public, le CDV, le restaurant du CDV, les coûts de fonctionnement de la FICB et ultérieurement la future construction. La FICB tient annuellement à jour son « business plan » à 25 ans par centre de profit et global afin de maîtriser la viabilité économique du patrimoine acquis et reçu, tout en maîtrisant sur le long terme le coût des financements prévus.

5 De faire approuver par la Commune et son Conseil Municipal le transfert du Quadrilatère 2, ce qui fût fait par vote du Conseil municipal le 27 octobre 2020. Compte tenu du délai référendaire de 40 jours, cette décision est entrée en force le 16 décembre 2020, ce qui a permis la signature des actes de transfert et de dotation le 17 décembre 2020, avec entrée en jouissance au 1er janvier 2021. Dès cette date, la valeur du patrimoine immobilier de la FICB atteindra CHF 100 millions et les revenus bruts 2020 dépasseront les CHF 3,7 millions.

Terrasse du restaurant  
de la Résidence des  
Crêts de Vésenaz





## 4.2

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION  
ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2020SÉANCE N°35  
13 JANVIER 2020

— Le Conseil s'est penché sur l'analyse de la structure de financement de la Fondation, a ensuite approuvé la mise sur pied d'un comité de transition chargé d'assurer le relais entre l'ancienne et la nouvelle direction du CDV. Le Conseil a ensuite validé la stratégie proposée en matière de reprise du restaurant du CDV par Eldora SA et délégué deux de ses membres pour terminer les négociations. Il a également validé les instructions données aux deux régies chargées de gérer nos immeubles et préparé la séance d'informations aux résidents du CDV prévue le lendemain. Sont enfin passés en revue divers aspects administratifs de gestion liés aux assurances et à la gouvernance de la FICB.

SÉANCE N°36  
17 FÉVRIER 2020

— Le Conseil a reçu la régie Bory pour prendre connaissance du résultat de l'appel d'offres lancé par la régie auprès de 3 compagnies pour l'assurance bâtiment. Le Conseil attribue le mandat à l'Helvetia qui a formulé la meilleure offre. Il discute également avec la régie de la stratégie à adopter pour la location de l'arcade commerciale du Q2 début 2021. Le Conseil reçoit ensuite l'entreprise de communication CANA qui avait été mandatée pour concevoir le site internet de la FICB et la reprise du site existant du CDV. Les grandes lignes du projet sont approuvées et le Conseil désigne deux de ses membres pour finaliser avec CANA le concept. Le président présente ensuite aux membres le pré-bouclement des comptes 2019 de la FICB avant audit établi par la fiduciaire A. Gautier ainsi que pour information les comptes d'exploitation 2019 du parking public encore sous la responsabilité de la commune. La fin de la séance est consacrée à des aspects administratifs liés à la reprise d'une partie du personnel du CDV d'une part et aux premiers résultats de la recherche d'un membre de direction pour la FICB menée par la société de recrutement Alec Allan qui a reçu 86 dossiers de candidatures d'autre part. Après son tri interne, elle a sélectionné et reçu les 20 meilleurs candidats. La commission ad hoc de la FICB les analysera en vue de retenir et recevoir les 10 candidats qu'elle estime avoir le meilleur dossier. A la fin du processus, le Conseil recevra les 3 derniers candidats retenus par la commission ad hoc. Cette dernière est d'ores et déjà félicitée pour l'intense travail déjà accompli.

SÉANCE N°37  
16 MARS 2020

— Tenue en visioconférence en raison des mesures sanitaires liés à la COVID-19, le Conseil a pris connaissance en détails des comptes 2019 présentés par la Fiduciaire A. Gautier. L'organe de contrôle Duchosal Berney SA donne lecture de son rapport de révision. Le Conseil valide à l'unanimité les comptes 2019 de la FICB. Suite au rapport de notre courtier en assurance Publex donnant le résultat de l'appel d'offres auprès de 4 compagnies d'assurance en vue de souscrire un RC dirigeant couvrant les membres du Conseil et de la direction en cas de faute de gestion, le conseil retient la meilleure offre émanant d'AXA. Un point est fait sur l'avancement du processus de recrutement d'un/e directeur/trice, et il est décidé que le Conseil recevra par Skype les 3 candidats retenus par la commission ad hoc le 19 mars. Après un temps de réflexion de 5 jours, le Conseil tiendra une nouvelle séance spéciale le 24 mars pour choisir son candidat. La fin de la séance est consacrée à divers points administratifs et à un point de situation sur l'avancée de la

construction de nos deux sites internet, l'organisation de l'information et les mesures de protection à mettre en place dans la résidence et au restaurant pour protéger les résidents du CDV du Coronavirus, le suivi des contrats de reprise du personnel du CDV, soit le concierge et les 3 veilleurs de nuit.

**SÉANCE VIRTUELLE** — Le Conseil auditionne longuement les 3 derniers candidats au poste de direction de la FICB et les membres font ensuite part de leurs premières impressions.  
**19 MARS 2020**

**SÉANCE VIRTUELLE** — Le Conseil retient la candidature de Madame Naïma FELLE. Entre autres qualités, Mme FELLE a été employée en tant que collaboratrice d'une grande fondation immobilière communale ce qui lui confère une excellente connaissance de l'immobilier et du fonctionnement d'une commune. Sa fibre sociale était un atout supplémentaire.  
**24 MARS 2020**

**SÉANCE N°38** — Le Conseil prend connaissance avec satisfaction de l'accord de Mme FELLE qui a commencé ses activités de directrice de la FICB à 20% en mai 2020 et à 80% à partir du 1er juin. Il discute des mesures d'organisation à prendre en matière et informatique pour les bureaux de la direction, situés au CDV. Il valide ensuite le rapport d'activités 2019 de la FICB. Il passe en revue divers aspects techniques de ses bâtiments au niveau de la sécurité incendie, suivis des retouches, travaux de ventilation des commerces du Q1, suivi des travaux du Q2, retardés pour cause de crise sanitaire sans conséquence sur la date de transfert prévue début 2021.  
**24 AVRIL 2020**

**SÉANCE N°39** — Le Conseil, après avoir accueilli sa nouvelle directrice, passe en revue les questions d'assurance sociales du personnel et fixe la stratégie d'engagement de l'assistant/e administratif/ve. Il prend connaissance de la version en ligne du site de la FICB, valide le taux à 25 ans de 1.20% obtenu à la BCGE sur le prêt de CHF 10'950'000.- à 25 ans qui débutera en septembre 2023 jusqu'en septembre 2048. Le président présente ensuite le tableau des risques qui sera validé à la séance de juin. Une longue partie de séance est ensuite consacrée aux conséquences du COVID sur la gestion de la résidence et sur la réorganisation et réaffectation de certains locaux et la relocation d'appartements vacants ainsi qu'à différents sujets purement administratifs.  
**18 MAI 2020**

**SÉANCE N°40** — Après passage en revue de l'évolution de divers sujets administratifs dont notamment l'évolution de nos sites internet et la mise à jour du tableau prévisionnel analytique à 25 ans, le Conseil valide le tableau des risques en y apportant quelques modifications. Il valide également le principe d'engager un stagiaire d'été pour la directrice, le temps de mieux définir après une période d'observation de 3 mois, le contenu idéal de son cahier des charges. Le projet de créer un pôle santé dans les locaux du CDV sous la houlette des doctresses SOMMER & PETER en collaboration avec l'IMAD est discuté. Il est décidé d'entente avec la Commune d'organiser une séance entre la FICB et la commission sociale communale, le projet touchant de près les activités sociales de la Commune. Ensuite, M. S. NICOLLET présente les spécificités d'un IEPA, étant spécialiste du sujet car il préside une fondation cantonale gérant de nombreux IEPA. Le Conseil examine également la liste des 118 inscrits pour un appartement au Q2, sachant qu'il n'y aura que 21 appartements et un commerce à attribuer. Un retroplanning est mis en place pour tenir les échéances aboutissant à l'attribution des appartements à fin septembre 2020.  
**10 JUIN 2020**

SÉANCE N°41  
18 AOÛT 2020

— Le Conseil fait le point sur les retouches en cours au Q1, les quelques appartements vacants à relouer, et sur le parking public et son fonctionnement, les défauts à corriger, et la manière d'optimiser le fonctionnement avec le gérant du parking, Parkgest SA. Au niveau du Q2, la première proposition des futurs loyers est examinée. Le niveau des loyers sera tout à fait aligné sur ceux du Q1. La directrice fait part pour le CDV de la liste d'attente de futurs résidents et analyse avec les membres du Conseil le résultat des 12 premières visites effectuées. Les travaux à faire au CDV sont examinés, que ce soit au niveau des appartements à rafraîchir après le départ de résidents ou sous l'angle de l'application progressive des normes Eco 21 en matière d'économie d'énergie. Le Conseil procède à une première analyse critique des prestations d'Eldora sur la base des premiers chiffres reçus. Les premiers résultats sont encourageants. Le Conseil se penche également sur les arguments à faire valoir au fisc en relation avec la demande d'exonération fiscale en matière de droits d'enregistrement de de frais de création de cédules. La séance se termine avec le traitement de points administratifs.

SÉANCE N°42  
23 SEPTEMBRE 2020

— Le Conseil valide l'engagement à 60% de M. Micael DA COSTA en tant qu'assistant administratif de Mme N. FELLE. Il examine ensuite le budget 2021 de fonctionnement de la FICB qu'il approuve à l'unanimité. La commission bâtiment relate le résultat de la première séance de conciliation avec l'un des locataires du Q1 qui subit des nuisances depuis sa rentrée dans l'appartement début 2019. Au vu des travaux de réparation en cours, la décision est reportée à une deuxième séance à fixer en décembre 2020. Afin de faciliter la résolution des problèmes de finition du Q1, une séance fructueuse s'est tenue avec les architectes. Le Conseil prend ensuite connaissance de l'avancement des négociations avec Parkgest quant à la reprise du contrat de gestion du parking public. Il examine la 1ère mouture du contrat et propose un certain nombre de modifications par rapport au contrat initial passé avec la Commune. La commission logement informe sur l'avancement du processus de location du Q2 et indique avoir écrit aux 109 candidats pour en savoir plus sur leur demande. Les loyers proposés sont validés. Deux appartements seront réservés pour la Commune pour lui permettre des rocade de locataires suite à d'importants travaux dans des immeubles locatifs communaux. Au CDV, l'attique en loyer libre qui s'était libéré est reloué avec une baisse de loyer de 6% au vu des conditions du marché actuel. Deux petits appartements sont encore à louer. Quant à la restauration du CDV, il est proposé par Eldora des prestations supplémentaires à emporter pour les repas du soir du vendredi et du week-end, ce que le conseil approuve. Pour terminer, la commission finance présente la première version de la comptabilité analytique trimestrielle établie par la fiduciaire Gautier.

SÉANCE N°43  
12 OCTOBRE 2020

— Le Conseil valide le contrat Parkgest que la commission juridique a examiné. Il ratifie ensuite l'attribution des 19 appartements du Q2 qui s'est faite conformément aux critères objectifs de sélection préétablis. Il profite de l'examen du processus pour proposer quelques améliorations pour l'avenir. Le président relate ensuite la séance qu'il a eue avec les services de la Commune en vue de préparer le transfert du Q2 au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Suite à la présentation du budget 2021 d'Eldora SA pour le restaurant du CDV, le Conseil approuve à l'unanimité ce dernier. La commission finance expose ensuite la mise à jour de la présentation analytique des comptes de la FICB suite à une demande de la commune, ce que le Conseil ratifie. La fin de la séance est consacrée au traitement d'une multitude de problèmes administratifs.



**SÉANCE N°44**  
**17 NOVEMBRE 2020**

— Le Conseil examine les comptes analytiques au 30.09.2020 établis par la fiduciaire Gautier conformément à la structure souhaitée par la Commune. Il prend note avec satisfaction que Parkgest SA a accepté toutes nos propositions de modification de son contrat de gestion. Un point est ensuite fait quant à l'attribution des appartements du Q2, acceptés par 17 locataires sur 19, deux d'entre eux s'étant désistés. Les deux derniers appartements seront attribués aux viennent-ensuite sur la liste. Le Conseil accepte également la candidature pour le local commercial d'une spécialiste en toilettage pour chiens. Au niveau de la location des locaux commerciaux au CDV, une longue discussion s'ouvre à propos du projet « Pôle santé » proposé par les doctresses en collaboration avec l'IMAD ou d'autres prestataires du même type. Vu les avis divergents des uns et des autres et le très relatif enthousiasme à propos de ce projet, le sujet est reporté à une prochaine séance. La directrice explique ensuite les coûts qui vont résulter de l'adaptation de l'éclairage des immeubles du CDV au concept Eco21. Le conseil les valide. Pour terminer un point de situation est dressé sur la question d'exonération fiscale de la FICB, sur la rédaction d'un nouveau règlement en matière de rémunération des membres du Conseil pour la législature à venir. Après discussion, le Conseil refuse à une voix près l'engagement d'un consultant externe pour régler le cas échéant des litiges liés au personnel, estimant qu'au vu de la petite taille de la structure de la FICB, cette dernière devrait pouvoir les résoudre seule, ou avec l'appui le cas échéant d'un référant au niveau de la commune.

**SÉANCE N°45**  
**14 DÉCEMBRE 2020**

— Le Conseil prend connaissance des mesures sanitaires prises pour que le repas de Noël des résidents se passe sans risques. Le Conseil prend note ensuite des informations de la directrice concernant la relocation au CDV des 2 appartements devenus vacants suite au décès de deux résidents. Il accepte ensuite le devis relatif au déplacement du rack informatique qui générerait du bruit et beaucoup de chaleur dans le bureau de la directrice. Le bureau relate le résultat du RV avec la société Urbaplan qui a fait une offre pour obtenir la modification du PLQ afin de permettre la construction du 5<sup>e</sup> immeuble au Crêts de Vésenaz. M NICOLLET informe du résultat de la 2<sup>e</sup> séance de conciliation avec un locataire du Q1 qui se termine par une indemnité d'entente entre les parties. Le Conseil statue ensuite sur les conditions locatives octroyées à la Commune pour les 2 appartements qu'elle louera temporairement à la FICB. Il se penche également sur les premières réflexions en matière d'organisation de la prochaine législature 2021 à 2025. Divers points juridiques et administratifs concernant le règlement du personnel, le contrat de veilleurs de nuit à modifier suite au vote du peuple du salaire minimum à CHF 23.- de l'heure, les éventuelles gratifications à donner au personnel, et la procédure mise en place pour les entretiens d'évaluation. Pour terminer la dernière séance de la législature 2016 à 2020, le président remercie tous les membres du Conseil pour leur assiduité et leur compétence qui ont permis un travail d'équipe remarquablement efficace.

Ces remerciements s'adressent aussi à M Philippe THORENS, Conseiller administratif de la Commune qui quitte le Conseil en tant que représentant du CA. Il sera remplacé à ce titre par Madame Carole LAPAIRE pour la prochaine législature.

Pour information, le président, qui ne souhaitait pas se représenter au poste de président pour la nouvelle législature, conduira encore la séance inaugurale du 14 janvier 2021 qui désignera les rôles et fonctions pour 2021 à 2025.



## 5

IMMOBILIER : CARACTERISTIQUES DU  
PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA FICB

## 5.1

## IMMEUBLES DU QUADRILATÈRE

La construction par la Commune de l'immeuble dit du « Quadrilatère 1 », débutée à mi 2016, s'est achevée fin décembre 2018 et son inauguration a pu être célébrée par les autorités communales le 8 décembre 2018, en présence des membres du Conseil de la FICB. Les locataires des 17 appartements ont emménagé dans leur appartement entre janvier et février 2019, et les 3 locataires commerciaux, un pharmacien, un cabinet médical et une logopédiste ont occupé leurs locaux dès mi 2019. L'immeuble, avec le parking public situé dessous, est entré au bilan de la FICB au 1er janvier 2020.

Quadrilatère 1 mis en  
exploitation au début de  
janvier 2020

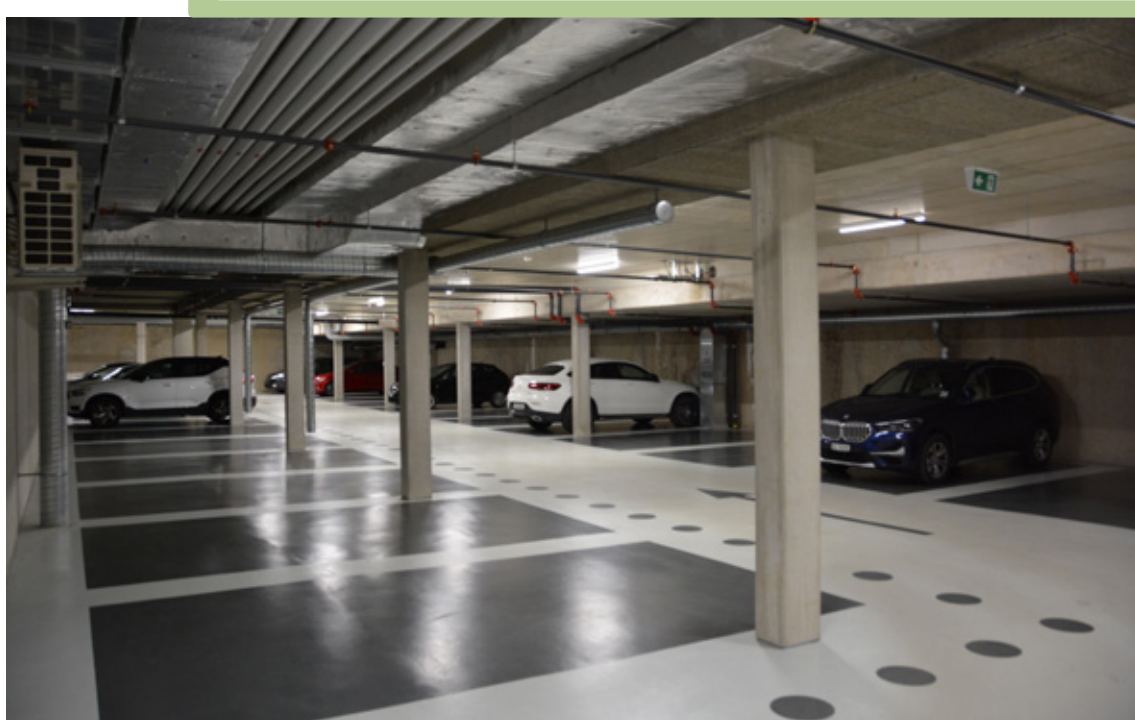




Quadrilatère 2 mis en exploitation début 2021

Sous l'immeuble se trouvent 3 niveaux de parking dont un étage est réservé aux locataires du Q1 et du futur Q2. Les deux autres sont un parking public dont le fonctionnement a démarré en mai 2019, sous la gestion de la société Parkgest SA. La première heure est gratuite afin de favoriser la fréquentation des commerces du village.

L'un des deux niveaux du parking public





La seconde étape, dite du « Quadrilatère 2 » a débuté début 2019 et s'est achevée en décembre 2020. Il a été transféré par la Commune à la FICB, franc de dettes, au 1er janvier 2021. Ce deuxième immeuble comporte 21 appartements, également de 2 à 5 pièces ainsi qu'un commerce, du même type de caractéristiques architecturales et locatives que le premier immeuble. La FICB, de concert avec la régie Bory en a effectué la commercialisation en automne 2020, et les locataires ont pris possession de leur appartement au début janvier 2021.

Vue du rez-de-chaussée  
de « Quadrilatère 2 »,  
mars 2021





## 5.2

## IMMEUBLES DE LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ (CDV)

La résidence des Crêts de Vézenaz, sis au 33 chemin des Rayes, qui a été pendant 20 ans la propriété de la FPSG, dépendant de la Fédération des Entreprises Romandes, a été acquise par la FICB au 1er janvier 2020. Elle comporte 58 appartements de 2 à 5 pièces destinés à des seniors valides et autonomes. Elle totalise au niveau des appartements 5'234 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) réparties sur 4 immeubles et 3 niveaux. Les 2'948 m<sup>2</sup> restant de SBP sont destinés au restaurant, à 3 cabinets médicaux ainsi qu'à d'importantes surfaces de détente, jeux et loisirs. Sous l'immeuble se trouve un grand parking de 52 places. Un magnifique parc bien arboré entoure ces bâtiments. La FICB, propriétaire dès le 1er janvier 2020 poursuit les mêmes objectifs que la FER, tout en donnant une priorité aux aînés de la Commune de Collonge-Bellerive qui désireraient s'installer au CDV. L'année 2020 a été également consacrée à la mise en place de la gestion et de la direction de ces bâtiments, à la sous-traitance de la restauration dès le 1er avril 2020 à Eldora SA ainsi qu'à la recherche d'optimisation des importantes surfaces encore vacantes. Enfin, la FICB a débuté à fin 2020 ses réflexions sur la construction d'un cinquième immeuble et sur les procédures à suivre pour modifier le PLQ existant afin de permettre cette construction.

Vue de 2 des immeubles  
du CDV, mars 2020







Vaste restaurant  
lumineux destiné aux  
résidents de la Résidence  
du CDV

16



Terrain sur lequel un  
éventuel cinquième  
immeuble pourrait être  
édifié.

## FINANCES ET COMPTABILITÉ ANALYTIQUE

Sur la base du plan quadriennal 2016-2020 approuvés par la FICB et remis à la Commune, cette dernière a décidé de doter la Fondation d'un capital initial de CHF 350'000.- versé à la FICB en date du 13 novembre 2017. Le premier exercice 2017 s'est soldé par une perte de CHF 33'993.- L'exercice 2018 se clos sur une perte de CHF 70'447.- et l'exercice 2019 se termine avec une perte de CHF 104'897.-. Ces 3 premiers exercices de mise en route n'ayant enregistrés que des coûts de fonctionnement, sans aucun rendement locatif, ne pouvaient être que déficitaires.

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 1er janvier 2020 un patrimoine immobilier d'une valeur brute d'environ 80 millions. La première année vraiment opérationnelle se termine sur un résultat net d'exploitation de CHF 699'639.- alors que le budget prévoyait un bénéfice de CHF 444'386.-

### COMPTES & BUDGETS AU 31 DÉCEMBRE 2020, BUDGET 2021

Ci-après la comptabilité analytique par centre de profits au 31 décembre 2020 qui fait ressortir la viabilité économique de chacun des immeubles.

6.1

## COMPTABILITÉ ANALYTIQUE PAR CENTRE DE PROFIT

## QUADRILATAIRE 1

PRODUITS DE LA PÉRIODE

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

FRAIS FINANCIERS

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION Q1

## QUADRILATAIRE 2

PRODUITS DE LA PÉRIODE

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

FRAIS FINANCIERS

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION Q2

## PARKING PUBLIC

PRODUITS DE LA PÉRIODE

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

FRAIS FINANCIERS

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION PP

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION Q1 + Q2 + PP

## CDV

PRODUITS DE LA PÉRIODE

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

FRAIS FINANCIERS

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION CDV

## RESTO CDV

PRODUITS DE LA PÉRIODE

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

FRAIS FINANCIERS

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION RESTO CDV

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION CDV + RESTO CDV

## FRAIS GÉNÉRAUX

AUTRES REVENUS

FRAIS DE FONCTIONNEMENT

## FRAIS GÉNÉRAUX

## RÉSULTAT NET D'EXPLOITATION FICB

REMB. PARTIEL 2ÈME RANG S/2'836'000

REMB. PARTIEL 2ÈME RANG S/1'467'400

## CASH FLOW LIBRE FICB

POUR INFO	COMPTES 2019	BUDGET 2020	EFFECTIF 31/12/2020	ECART 31/12/2020	BUDGET 2021
	(CB)				
	497 917	555 000	560 549	5 549	570 000
	-61 371	-138 750	-115 066	23 684	-142 500
	-	-41 063	-41 389	-326	-41 063
	<b>436 546</b>	<b>375 188</b>	<b>404 094</b>	<b>28 907</b>	<b>386 438</b>
	(CB)				
	-	-	-	-	520 000
	-	-	-	-	-130 000
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	<b>390 000</b>
	(CB)				
	74 466	97 516	122 223	24 707	111 447
	-140 712	-160 000	-134 196	25 804	-162 080
	-	-	-	-	-
	<b>-66 246</b>	<b>-62 484</b>	<b>-11 972</b>	<b>50 512</b>	<b>-50 633</b>
	<b>370 300</b>	<b>312 704</b>	<b>392 122</b>	<b>79 418</b>	<b>725 805</b>
	(FPSG)				
	1 933 131	2 050 000	2 107 178	57 178	2 100 000
	-1 162 704	-922 500	-786 265	136 235	-945 000
	-	-568 889	-556 458	12 431	-565 080
	<b>770 427</b>	<b>558 612</b>	<b>764 455</b>	<b>205 844</b>	<b>589 920</b>
	(FPSG)				
	446 219	468 273	464 249	-4 024	540 475
	-552 011	-534 202	-522 167	12 035	-595 475
	-	-	-	-	-
	<b>-105 792</b>	<b>-65 929</b>	<b>-57 918</b>	<b>8 011</b>	<b>-55 000</b>
	<b>664 635</b>	<b>492 683</b>	<b>706 537</b>	<b>213 855</b>	<b>534 920</b>
	(FICB)				
	1 881	-	-	-	-
	-106 778	-361 000	-399 020	-38 020	-384 000
	<b>-104 897</b>	<b>-361 000</b>	<b>-399 020</b>	<b>-38 020</b>	<b>-384 000</b>
	<b>-104 897</b>	<b>444 386</b>	<b>699 639</b>	<b>255 253</b>	<b>876 725</b>
	-	-189 066	-189 000	66	-189 066
	-	-97 827	-97 768	59	-97 827
	-	-286 893	-286 768	125	-286 893
	<b>-104 897</b>	<b>157 493</b>	<b>412 871</b>	<b>255 378</b>	<b>589 832</b>



## 6.2

## COMMENTAIRES PAR CENTRE DE PROFIT

Les résultats nets d'exploitation de chaque immeuble sont tous supérieurs au budget. Dès 2021, les performances pourront être comparées à celles de l'année précédente.

*Le Quadrilatère 1* génère un état locatif de CHF 560'000.- arrondi conforme au budget. Ses coûts d'exploitation sont inférieurs de CHF 14'000.- au budget, ce qui est normal pour un immeuble neuf. Les frais financiers sont conformes au budget si bien que le résultat net d'exploitation se monte à CHF 404'000.-, soit CHF 29'000.- de mieux qu'attendu.

*Le Parking Public*, grâce en grande partie à la gestion dynamique de Parkgest SA, termine l'année avec un déficit de CHF 12'000.- arrondi soit CHF 50'000.- de mieux que la perte prévue au budget. La raison principale résulte d'un taux d'occupation meilleur que prévu et d'actions commerciales spécifiques pour dynamiser la vente d'abonnements auprès de clientèle ciblée.

*La résidence des Crêts de Vézenaz (CDV)* génère un état locatif de CHF 2'107'000.- arrondi contre un budget de CHF 2'050'000.-, grâce à la relocation rapide de plusieurs appartements au prix cible et à la diminution des vacants. Notons que la dernière année (2019) sous la gestion de l'ancien propriétaire n'avait produit que CHF 1'933'000.- d'état locatif. Les coûts d'exploitation ont pu être comprimés et ils se montent à CHF 135'000.- de mieux que les prévisions. Les importants coûts financiers de l'endettement de départ de CHF 44'900'000.- sont conformes au budget.

Le résultat net d'exploitation du CDV est très encourageant à hauteur de CHF 764'000.- soit CHF 206'000.- de mieux que le budget. Les doutes sur la faible rentabilité de ce bien sont ainsi levés.

*Le restaurant du CDV*, dont la gestion a été confiée à Eldora SA, termine l'exercice avec un déficit de CHF 58'000.- soit CHF 8'000.- de mieux que la perte prévue, et ce malgré les conséquences de la crise sanitaire. Saluons le professionnalisme et la réactivité d'Eldora qui a permis ce résultat encourageant. La décision de la FICB d'inclure les boissons dans le forfait de restauration pour les nouveaux contrats d'accueil conclus à partir du 1er janvier 2020 commence à porter ses fruits. Rappelons que du temps de l'ancien propriétaire le restaurant perdait entre CHF 100'000.- et 130'000.- annuellement.

*Quant aux frais généraux* de la FICB estimés à CHF 361'000.-, ils se sont élevés à CHF 399'000.- soit CHF 28'000.- de plus que prévu. Le dépassement résulte essentiellement du temps consacré par le comité de transition qui a été chargé hebdomadairement d'assurer dès l'automne 2019 la gestion du CDV conjointement avec l'ancienne direction de la FPSG et dès juin 2020 la transmission du savoir à la nouvelle direction.

*Cash-flow libre* : Après paiements des amortissements hypothécaires contractuels de CHF 287'000.-, la trésorerie libre créée en 2020 s'est élevée à CHF 412'871.-.



*Valeur globale du patrimoine immobilier.* La FICB a reçu en dotation de la Commune de Collonge-Bellerive au 1er janvier 2020 les immeubles locatifs du Quadrilatère 1 sis au 8-10-12 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 au 1er janvier 2020 pour CHF 49 millions les quatre 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 premier 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 le total des dettes contractées de CHF 55'850'000.- ce qui lui confère un capital immobilier initial de CHF 23'520'000.-.

A noter qu'au 1er janvier 2021, la FICB a encore reçu de la Commune en dotation l'immeuble du Quadrilatère 2, sis au 14 et 16 chemin Pré d'Orsat, franc de dettes, pour une valeur de CHF 20'000'000.-

Au 1er janvier 2021, son patrimoine immobilier initial 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 (à la hausse ou à la baisse) de la valeur de son patrimoine dans ses comptes sans affecter son rendement et sa trésorerie.

En annexe est joint le rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire de la FICB pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 effectué par la fiduciaire Duchosal Berney daté du 1er avril 2021.



## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

## Berney Associés

Genève, le 1<sup>er</sup> avril 2021

## 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, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice 2020 arrêté au 31 décembre 2020.

#### 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 2020 arrêtés au 31 décembre 2020 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



Franco LUVISOTTO  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Caroline JINDRA  
Expert-réviseur agréée

Annexes : bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie et annexe)

Page 2/2  
FLM2020S3A3

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

1003 Lausanne  
Rue Étraz 4  
+41 58 234 91 00

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

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

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

En ligne  
berneyassociés.com  
info@berneyassociés.com

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance



## REMERCIEMENTS

Impossible de terminer le rapport d'activités 2020 de la FICB sans remercier les membres du Conseil de Fondation pour leur indéfectible engagement tout au long de ce quatrième exercice de la Fondation. Nos félicitations vont aussi à tous nos partenaires mandataires en particulier la régie Bory, la régie Grange, notre comptable la Fiduciaire Antoine Gautier et notre organe de révision Duchosal Berney, la société Eldora SA, ainsi que la société Parkgest. Un remerciement tout particulier à la nouvelle direction de la FICB, Madame Naïma FELLELY et son assistant Monsieur Micael DA COSTA qui se sont mis à la tâche avec rapidité, efficacité et enthousiasme. Merci également à la banque Raiffeisen de Collonge-Bellerive d'héberger nos comptes de fonctionnement et aux banques UBS et BCGE d'avoir cru aux projets de la FICB en finançant très largement son patrimoine immobilier. Enfin et surtout, nous tenons à relever une nouvelle fois l'excellente collaboration et soutien reçu de la Commune de Collonge-Bellerive, que ce soit du Conseil Administratif, du Conseil Municipal, de sa commission des finances ainsi que des services techniques, financiers, juridiques et architecturaux de la Mairie qui ont mené à bien la construction des Quadrilatère 1&2, et suivi, accepté et validé notre ambitieuse stratégie immobilière. Qu'ils en soient vivement remerciés.

*Le président de la FICB, Collonge-Bellerive, mars 2021*





EXERCICE 2020

## EXERCICE 2020, DÉTAILS ET ANNEXES

## 9.1 BILAN AU 31.12.2020

	31.DÉC.20	31.DÉC.19
<b>1 ACTIF</b>	<b>80 769 386,33</b>	<b>2 757 319,55</b>
<b>10 PATRIMOINE FINANCIER</b>	80 769 386,33	2'757'319,55
100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME	1 206 771,71	203 884,05
1002 BANQUES	1 206 771,71	203 884,05
<b>101 CRÉANCES</b>	160 552,01	2 143 502,50
1011 COMPTE COURANT AVEC UN TIERS	6 433,65	-
1013 ACOMPTE À UN TIERS	149 352,00	2 142 210,00
1019 AUTRES CRÉANCES	4 766,36	1 292,50
<b>104 ACTIFS DE RÉGULARISATION</b>	31 443,05	-
1040 CHARGES DE PERSONNEL	3 973,05	-
1044 CHARGES FINANCIÈRES/REVENUS FINANCIERS	27 470,00	-
<b>108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF</b>	79 370 619,56	409 933,00
1084 BÂTIMENTS PF	79 370 619,56	409 933,00
<b>2 PASSIF</b>	<b>80 769 386,33</b>	<b>2 757 319,55</b>
<b>20 CAPITAUX DE TIERS</b>	56 012 464,39	64'493.95
<b>200 ENGAGEMENTS COURANTS</b>	<b>344 327,36</b>	<b>51 493,95</b>
2001 COMPTES COURANTS AVEC DES TIERS	344 327,36	51 493,95
<b>201 ENGAGEMENTS FINANCIERS À COURT TERME</b>	<b>286 768,00</b>	-
2014 PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME	286 768,00	-
<b>204 PASSIF DE RÉGULARISATION</b>	<b>104 905,03</b>	<b>13 000,00</b>
2041 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	20 739,10	13 000,00
2044 CHARGES FINANCIÈRES / REVENUS FINANCIERS	84 165,93	-
<b>206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME</b>	55 276 464,00	-
2060 HYPOTHÈQUES	37 726 464,00	-
2063 EMPRUNTS	17 550 000,00	-
<b>29 CAPITAL PROPRE</b>	<b>24 756 921,94</b>	<b>2 692 825,60</b>
<b>291 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE</b>	<b>24 266 600,00</b>	<b>2 902 143,00</b>
2910 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	24 266 600,00	2 902 143,00
<b>299 EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN</b>	<b>490 321,94</b>	<b>-209 317,40</b>
2990 RÉSULTAT ANNUEL	699 639,34	(104 897,20)
2999 RÉSULTAT CUMULÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES	(209 317,40)	(104 420,20)

## 9.2 RÉSULTAT PAR NATURE

*COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020  
(POUR LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020 AU 31 DECEMBRE 2020)*

	BUDGET 31.12.2020	COMPTES 31.12.2020	BUDGET 31.12.2019	COMPTES 31.12.2019
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>(361 000,00)</b>	<b>(399 019,58)</b>	<b>(110 000,00)</b>	<b>(106 778,65)</b>
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES ET CHARGES DE PERSONNEL	(220 000,00)	(250 872,05)	(55 000,00)	(65 406,85)
31 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(141 000,00)	(148 147,53)	(55 000,00)	(41 371,80)
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(361 000,00)</b>	<b>(399 019,58)</b>	<b>(110 000,00)</b>	<b>(106 778,65)</b>
34 CHARGES IMMOBILIÈRES	(2 365 403,00)	(2 152 794,52)	-	-
44 PRODUIT DES BIENS FONDS DU PF	3 170 789,00	3 232 327,29	-	-
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS		19 126,15		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>805 386,00</b>	<b>1 098 658,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>444 386,00</b>	<b>699 639,34</b>	<b>(110 000,00)</b>	<b>(106 778,65)</b>
<b>48 REVENUS EXTRAORDINAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 881,45</b>
RESULTAT EXTRAORDINAIRE	-	-	-	1 881,45
<b>RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTATS</b>	<b>444 386,00</b>	<b>699 639,34</b>	<b>(110 000,00)</b>	<b>(104 897,20)</b>



## 9.3 RÉSULTAT PAR FONCTION

*COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020 (FF.NN)  
(POUR LA PERIODE DU 1ER JANVIER 2020 AU 31 DECEMBRE 2020)*

	BUDGET 31.12.2020	COMPTES 31.12.2020	BUDGET 31.12.2019	COMPTES 31.12.2019
<b>TOTAL F 01 ET F 02</b>	<b>(361 000,00)</b>	<b>(399 019,58)</b>	<b>(110 000,00)</b>	<b>(104 897,20)</b>
<b>F 01 LÉGISLATIF ET EXÉCUTIF (0110, 0120)</b>				
0120 CONSEIL DE FONDATION	(60 000,00)	(91 323,90)	(40 000,00)	(55 288,95)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES	(60 000,00)	(91 323,90)	(40 000,00)	(55 288,95)
<b>F 02 SERVICES GÉNÉRAUX (0210, 0220, 0290)</b>				
0210 ADMINISTRATION GÉNÉRALE	(301 000,00)	(307 695,68)	(70 000,00)	(49 608,25)
301 SALAIRES	(140 000,00)	(140 564,25)	(13 000,00)	(8 788,00)
305 CHARGES SOCIALES	(20 000,00)	(18 983,90)	(2 000,00)	(1 329,90)
31020 FRAIS DE PUBLICATIONS	(4 000,00)	(1 309,56)	(4 000,00)	(871,95)
31300 FRAIS ADMINISTRATIF	(35 000,00)	(31 222,36)	(8 000,00)	(2 925,04)
31320 HONORAIRES DE TIERS	(72 000,00)	(101 333,84)	(23 000,00)	(24 920,06)
317 FRAIS DE REPRÉSENTATION	(10 000,00)	(2 773,39)	(10 000,00)	-
3439 AUTRES CHARGES	(20 000,00)	(11 508,38)	(10 000,00)	(12 654,75)
48 REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	-	-	1 881,45
<b>TOTAL F 96 ADMINISTRATION DE LA FORTUNE ET DE LA DETTE</b>	<b>805 386,00</b>	<b>1 098 658,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>963 BIENS-FONDS DU PATRIMOINE FINANCIER (PF)</b>	<b>1 415 337,00</b>	<b>1 696 505,28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES DES IMMOBILISATIONS PF</b>	<b>(1 755 452,00)</b>	<b>(1 554 948,16)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN BIEN-FONDS & PF	(130 250,00)	-	-	-
3431 ENTRETIEN COURANT BIEN-FONDS & PF	(686 000,00)	(654 672,15)	-	-
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HONORAIRES	(676 135,00)	(732 331,40)	-	-
3439 AUTRES CHARGES BIEN-FONDS & PF	(263 067,00)	(167 944,61)	-	-
<b>REVENUS DES IMMOBILISATIONS PF</b>	<b>3 170 789,00</b>	<b>3 251 453,44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	3 170 789,00	3 232 327,29	-	-
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	19 126,15	-	-
<b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>	<b>(609 951,00)</b>	<b>(597 846,36)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
340 CHARGES FINANCIÈRES	(609 951,00)	(597 846,36)	-	-
<b>TOTAL DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>444 386,00</b>	<b>699 639,34</b>	<b>(110 000,00)</b>	<b>(104 897,20)</b>



## 9.4 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2020

A	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	2020 / CHF	2019 / CHF
	RÉSULTAT ANNUEL	699 639,34	-104 897,20
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>699 639,34</b>	<b>-104 897,20</b>
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES CRÉANCES	1 982 950,49	-2 143 502,50
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	-31 443,05	1 477,90
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS COURANTS PASSIF	292 833,41	17 091,33
	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	91 905,03	-1 362,10
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 623 013,88</b>	<b>-2 126 295,37</b>
	<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION</b>	<b>3 322 653,22</b>	<b>-2 231 192,57</b>
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	-409 933,00
	<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-52 194 086,56</b>	<b>-409 933,00</b>
C	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		
	DOTATION EN LIQUIDITÉS DE LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE	5 547 857,00	2 552 143,00
	AUGMENTATION (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXE DE L'EXERCICE	44 326 464,00	-
	<b>FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT</b>	<b>49 874 321,00</b>	<b>2 552 143,00</b>
D	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)		
	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)	1 002 887,66	-88 982,57
E	VARIATION DES DISPONIBILITÉS		
	DISPONIBILITÉS EN DÉBUT D'EXERCICE	203 884,05	292 866,62
	DISPONIBILITÉS EN FIN D'EXERCICE	1 206 771,71	203 884,05
	<b>VARIATION DES DISPONIBILITÉS</b>	<b>1 002 887,66</b>	<b>-88 982,57</b>

La cession par la commune de Collonge-Bellerive du bien immobilier Q1 Pré-d'Orsat 8-10, parcelle 9778 ne constitue pas un flux financier (décaissement ou financement). Cette opération n'est dès lors pas intégrée dans le tableau de financement.

## 9.5 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

29 CAPITAL PROPRE	31.12.2019	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.2020
2910 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	2 902 143,00	21 364 457,00	-	24 266 600,00
2990 RÉSULTAT ANNUEL	-	699 639,34	-	699 639,34
2999 RÉSULTAT CUMULÉS ANTÉRIEURS	-209 317,40	-	-	-209 317,40
<b>29 TOTAL</b>	<b>2 692 825,60</b>	<b>22 064 096,34</b>	<b>-</b>	<b>24 756 921,94</b>

## 9.6 DÉTAILS DU BILAN 2020

100 DISPONIBILITES ET PLACEMENTS A C.T.	31.12.2019	31.12.2020	VARIATION
RAIFFEISEN 948 1642 2	203 884,05	1 206 021,36	1 002 137,31
UBS 279 3094 1900 Q	-	750,35	750,35
<b>100 TOTAL</b>	<b>203 884,05</b>	<b>1 206 771,71</b>	<b>1 002 887,66</b>

101 CRÉANCES	31.12.2019	31.12.2020	VARIATION
C/C MAIRIE DE COLLONGE (DÉCOMPTE ACHETEUR/VENDEUR)	-	6 433,65	6 433,65
ETUDE PONCET BUHLER - DROITS S/VENTE 49,0 MIO	1 534 520,00	64 503,20	-1 470 016,80
ETUDE PONCET BUHLER - CRÉATION DE CÉDULE 29,5 MIO	468 064,00	65 359,60	-402 704,40
ETUDE PONCET BUHLER - CRÉATION DE CÉDULE 8,8 MIO	139 626,00	19 489,20	-120 136,80
TVA À RECEVOIR	1 292,50	4 766,36	3 473,86
<b>101 TOTAL</b>	<b>2 143 502,50</b>	<b>160 552,01</b>	<b>-1 982 950,49</b>

104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	31.12.2019	31.12.2020	VARIATION
CHARGES SOCIALES À RECEVOIR	-	3 973,05	3 973,05
NOTE DE CRÉDIT ELDORA À RECEVOIR	-	11 436,80	11 436,80
HONORAIRES RÉGIE GRANGE À RECEVOIR	-	16 033,20	16 033,20
<b>104 TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>31 443,05</b>	<b>31 443,05</b>

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 cédules. 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 remboursement courant 2021 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 a été déposée au cours du mois de janvier 2021. Les résultats de cette réclamation étant à ce jour inconnus, nous avons portés la totalité des montants taxés dans les coûts d'acquisitions des immobilisations corporelles PF (voir rubrique 108 ci-dessous).

## 108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF

	31.12.2019	31.12.2020	VARIATION
<b>QUADRILATÈRE 1</b>			
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
<b>CRÊTS DE VÉSENAZ</b>			
PRIX D'ACHAT *	-	49 000 000,00	49 000 000,00
FRAIS DE COURTIER RMG *	409 933,00	1 273 329,53	863 396,53
DROITS D'ENREGISTREMENT *	-	1 470 016,80	1 470 016,80
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES *	-	402 704,40	402 704,40
1 COMMISSION DE STRUCTURATION DE PRÊT *		49 500,00	49 500,00
	409 933,00	52 195 550,73	51 785 617,73
<b>108 TOTAL</b>	<b>409 933,00</b>	<b>79 370 619,56</b>	<b>78 960 686,56</b>

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

\* Le total des montants décaissés en 2020 pour les acquisitions immobilières et frais annexes 2020 s'élève à CHF 52'194'086.56 (base variation 19-20)

## 200 ENGAGEMENTS COURANTS

	31.12.2019	31.12.2020	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	50 083,60	80 483,30	30 399,70
CHARGES SOCIALES À PAYER	1 229,75	23 846,25	22 616,50
TVA DUE	-		-
<b>200 TOTAL</b>	<b>51 493,95</b>	<b>344 327,36</b>	<b>292 833,41</b>

## 204 PASSIFS DE REGULARISATION

	31.12.2019	31.12.2020	VARIATION
PROVISIONS HONORAIRES COMPTABILITÉ	7 000,00	6 000,00	-1 000,00
PROVISIONS HONORAIRES RÉVISION	6 000,00	10 400,00	4 400,00
PROVISIONS HONORAIRES PRESTAIRES	-	4 113,00	4 113,00
INTÉRÊTS COURUS À PAYER	-	77 705,23	77 705,23
AUTRES CHARGES À PAYER	-	6 686,80	6 686,80
<b>204 TOTAL</b>	<b>13 000,00</b>	<b>104 905,03</b>	<b>91 905,03</b>

206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	31.12.2019	31.12.2020	VARIATION
<b>2060 HYPOTHÈQUES</b>			
CDV BCGE S/8'800'000.- @ 1,3275% + 0.125%	-	8 702 232,00	
CDV BCGE S/29'500'000.- @ 1,3275 % + 0.125%	-	29 311 000,00	
A DÉDUIRE: PART COURT TERME LIÉE À L'AMORTISSEMENT ANNUEL DE LA DETTE	-	-286 768,00	
<b>TOTAL DETTE HYPOTHÉCAIRE À LONG TERME</b>	<b>*</b>	<b>37 726 464,00</b>	<b>37 726 464,00</b>

<b>2063 EMPRUNTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS PAR LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE (agent de paiement et intermédiaire: UBS)</b>			
CDV 6'600'000.- @ 0,791% + 0.047%	*	6 600 000,00	
Q1 10'950'000.- @ 0,25%		10 950 000,00	
<b>TOTAL EMPRUNTS À LONG TERME</b>		<b>17 550 000,00</b>	<b>17 550 000,00</b>
<b>206 TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>55 276 464,00</b>	<b>55 276 464,00</b>

\* L'augmentation des prêts longs termes pour financer les acquisitions immobilière et frais annexes de l'exercice 2020 s'élèvent à CHF 44'326'464.-

Description des engagements à long et court terme voir point 12.3.



291 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	31.12.2019	31.12.2020	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)	2 552 143,00	8 100 000,00	5 547 857,00
<b>291 TOTAL</b>	<b>2 902 143,00</b>	<b>24 266 600,00</b>	<b>21 364 457,00</b>

## 9.7 DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

## DÉTAILS DE L'ACTIVITÉ DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF (9630)

## 9630 IMM. CORPORELLES PF

	Q1	PKING	CDV	RESTO CDV	TOTAL
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	556 974,03	122 223,26	2 088 881,00	464 249,00	3 232 327,29
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	828,75	-	18 297,40	-	19 126,15
	<b>557 802,78</b>	<b>122 223,26</b>	<b>2 107 178,40</b>	<b>464 249,00</b>	<b>3 251 453,44</b>
3431 ENTRETIEN COURANT PF	(39 928,08)	(6 460,70)	(608 283,37)	-	(654 672,15)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HON.	(20 486,45)	(115 000,00)	(74 677,95)	(522 167,00)	(732 331,40)
3439 AUTRES CHARGES PF	(51 905,59)	(12 735,02)	(103 304,00)	-	(167 944,61)
	<b>(112 320,12)</b>	<b>(134 195,72)</b>	<b>(786 265,32)</b>	<b>(522 167,00)</b>	<b>(1 554 948,16)</b>
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	-	-	(500 465,10)	-	(500 465,10)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS	(27 701,03)	-	(47 855,50)	-	(75 556,53)
340 FRAIS DE CAUTIONNEMENT CB	(13 687,50)	-	(8 137,23)	-	(21 824,73)
	<b>(41 388,53)</b>	<b>-</b>	<b>(556 457,83)</b>	<b>-</b>	<b>(597 846,36)</b>
<b>9630 TOTAL</b>	<b>404 094,13</b>	<b>-11 972,46</b>	<b>764 455,25</b>	<b>-57 918,00</b>	<b>1 098 658,92</b>

430 Indemnités d'assurances pour sinistres





## 9.8 ANNEXES

## ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS À L'EXERCICE 2020

En février 2020, les premiers cas de coronavirus sont apparus en Suisse et l'épidémie s'est propagée rapidement sur tout le territoire. Au vu de l'accélération de la propagation du virus, le Conseil fédéral a déclaré en mars la situation extraordinaire et a annoncé des mesures de protection de la population (interdiction générale des manifestations, fermeture de tous les magasins à l'exception des points de vente de denrées alimentaires et de biens de consommation courante, etc.). Le 16 mars 2020, le Conseil d'Etat a invoqué l'état de nécessité dans le canton de Genève et renforcé les mesures contre la propagation du virus.

Malgré la gravité de la situation, les comptes de la fondation n'ont pas été matériellement impactés par cette crise. Ceci se traduit notamment par un résultat postif 2020 significativement supérieur au budget.

Une demande d'exonération partielle sur les taxations des droits d'enregistrement et frais de création de cédula a été déposée au cours du mois de janvier 2021. Les résultats de cette réclamation étant à ce jour inconnus, nous avons portés la totalité des montants taxés dans les coûts d'acquisitions des immobilisations corporelles PF.

Au 1er janvier 2021, la FICB a encore reçu de la commune en dotation, l'immeuble du Quadrilatère 2, 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.-.

## VALEURS ASSURANCES INCENDIES BÂTIMENTS

BÂTIMENT Q1 PRÉ D'ORSAT 8-10	CHF 21'776'000.-
BÂTIMENT CDV CH. DES RAYES 33	CHF 49'779'300.-

## INDICATEURS FINANCIERS

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

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

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

BÂTIMENTS	Q1 PRÉ-D'ORSAT 8-10, PARCELLE 9778	SOUS-TOTAL	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	SOUS-TOTAL	TOTAL
ETABLISSEMENT BANCAIRE	Emprunt obligataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive (2016)		BCGE, cédule hypothécaire de CHF 8'800'000.- grevant Quadrilatère 1, parcelle 9778	BCGE, cédule hypothécaire de CHF 29'500'000.- grevant Crêt de Vésenaz parcelle 7466 et 8740			
PRÊTS	10 950 000,00	10 950 000,00	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	8 702 232,00	29 311 000,00		44 613 232,00	55 563 232,00
TAUX D'INTÉRÊTS	0.25% (dès 2023: 1.2% +0.125% sur 25 ans)		1.3275%+0.125%	1.3275%+0.125%			
DÉBUT	2020		2020	2020			
ÉCHÉANCE	2023		2045	2045			
DURÉE	3 ans		25 ans	25 ans			
INTÉRÊTS 2020	27 701,03	27 701,03	114 873,00	385 592,10		548 320,60	576 021,63
RÉMUNÉRATION CAUTIONNEMENT COLLONGE-BELLERIVE	13 687,50	13 687,50				8 137,23	21 824,73
AMORT. 2020			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	8 604 464,00	29 122 000,00		44 326 464,00	55 276 464,00
PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME AU 31.12.20	-		97 768,00	189 000,00		286 768,00	286 768,00

## NOTES



# FICB

Fondation communale  
Immobilière de  
Collonge-Bellerive

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020