



FICB

Fondation communale
Immobilière de
Collonge-Bellerive

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION	3
2. ORGANISATION	3
2.1 LE BUREAU	4
2.2 LES COMMISSIONS	4
2.3 LA DIRECTION	5
2.4 LES MANDATAIRES EXTERNES	5
3. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2022	6
4. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2022	7
5. PARC IMMOBILIER DE LA FICB	8-9
5.1 LOCATION DES APPARTEMENTS AU CHEMIN PRÉ D'ORSAT 8-10 ET 14-16	8
5.2 LOCATION DES APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ	9
6. ACTIVITÉS DES COMMISSIONS	10-11
6.1 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION	10
6.2 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES	10
6.3 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION IMMOBILIÈRE ET CONSTRUCTION	11
6.4 ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE	11
7. RAPPORT D'ACTIVITÉ ET COMPTES DE L'EXERCICE 2022	11
8. PERSPECTIVE 2023	12
9. REMERCIEMENTS	12
10. RAPPORT D'ORGANE DE RÉVISION	13-16
11. ÉTATS FINANCIERS 2021	17-29





1

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 sous forme d'immeubles d'une valeur de Fr. 26,7 millions et de Fr. 20 millions respectivement, ont été octroyés par la commune de Collonge-Bellerive à la Fondation en 2020 et 2021.

2

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

2.1

LE BUREAU

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

PRÉSIDENT	Christoph BAUMANN
VICE-PRÉSIDENTE	Ruth VESTI
SECRÉTAIRE	Carole LAPAIRE

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

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

2.2

LES COMMISSIONS

Il existe quatre commissions composées de 3 ou 4 membres : la commission des finances, la commission juridique, la commission immobilière et construction, et enfin la commission logement et communication. Ensemble, elles sont chargées du suivi des activités.

La commission immobilière et construction ainsi que la commission finances analysent et préavisent les volets techniques et financiers des projets, tandis que la commission logement et communication traite notamment les demandes d'attribution et les contentieux. La commission juridique traite des questions et des aspects juridiques liés à la gestion et aux activités de la Fondation.

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

2.3

LA DIRECTION

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

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

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

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

2.4

LES MANDATAIRES EXTERNES

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



Immeuble
Pré d'Orsat 8-16

3

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE CONSEIL DE FONDATION ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2022

Les membres se sont réunis 11 fois en 2022. Les décisions suivantes ont notamment été prises :

SÉANCE DU
28 FÉVRIER 2022

Les nouveaux statuts de la FICB ont été approuvés par le conseil Municipal le 8 février 2022.

Les membres acceptent à l'unanimité les travaux ECO-21 à la Résidence des Crêts de Vézenaz afin de réduire significativement la consommation d'énergie.

SÉANCE DU
28 MARS 2022

Les membres approuvent à l'unanimité les comptes 2021.

Les membres approuvent la nouvelle grille tarifaire pour le prix des loyers de la résidence des Crêts de Vézenaz.

Les membres votent à l'unanimité la dépose de la demande de renseignement pour la parcelle Rayes 34.

SÉANCE DU
28 JUIN 2022

Le Conseil a approuvé à l'unanimité des présents de faire estimer la résidence des Crêts de Vézenaz, répondant aux exigences de MCH2, par un expert.

Les membres approuvent la révision du Contrat d'accueil de la Résidence des Crêts de Vézenaz, à l'unanimité des présents.

Les membres approuvent à l'unanimité des présents, un montant de CHF 27'000, pour la sécurisation du parking, sous réserve de l'accord de la commune.

SÉANCE DU
18 OCTOBRE 2022

Le budget 2023 a été approuvé à l'unanimité par les membres.

SÉANCE DU
21 NOVEMBRE 2022

Les membres approuvent l'estimation immobilière MCH2 de la résidence des Crêts de Vézenaz, le 1 novembre 2022.

Les membres acceptent de remplacer tous les ascenseurs de la Résidence des Crêts de Vézenaz en une année et d'engager un contrat d'entretien.

SÉANCE DU
19 DÉCEMBRE 2022

À l'unanimité, les membres décident d'adjuger le mandat de réviseur à la SFER à partir de 2023, sous réserve du résultat de la rencontre avec les représentants de cette société.

TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BUREAU ET DÉCISIONS-CLÉS PRISES EN 2022

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 11 fois durant l'année 2022.

Parmi les décisions-clés figuraient celles-ci :

- 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 de Vézenaz.
- Organiser et planifier les animations de la Résidence.

Fête de Noël à
la Résidence des
Crêts de Vézenaz



5

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 1^{er} 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 arcades 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.

5.1

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

À la fin de l'exercice écoulé, la liste d'attente pour les appartements enregistrait 68 inscriptions.

Inscriptions au 01.01.2022	:	95
Inscriptions au 31.12.2022	:	68
Nouveaux inscrits	:	33
Dossiers archivés	:	63

La commission logement a traité 2 relocations dans ces immeubles: 2 appartements au Pré d'Orsat 16, dont un trois pièces et un quatre pièces.

Immeuble
Pré d'Orsat 14-16



5.2

LOCATION DES APPARTEMENTS DE LA RÉSIDENCE DES CRÊTS DE VÉSENAZ

En 2022, à la Résidence, il y a eu treize relocations d'appartement, dont six de 4 pièces et sept de 3 pièces.

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 73 demandeurs en 2022 contre 64 pour 2021.



Les balcons des appartements de la Résidence des Crêts de Vézenaz

Le restaurant de la Résidence des Crêts de Vézenaz



6

ACTIVITÉS DES COMMISSIONS

6.1

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION LOGEMENT ET COMMUNICATION

La commission logement et communication s'est réunie 6 fois en 2022. Elle 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.

Elle a aussi géré la location de locaux à la résidence.

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

La commission a traité la politique des loyers à la Résidence des Crêts de Vézenaz, et a élaboré une nouvelle grille tarifaire pour le prix des loyers de la résidence.

Elle a aussi procédé à la validation des articles parus dans Rive Gauche Magazine, le journal de l'immobilier, le magazine Immoscope et de la brochure, qui ont contribué à mieux faire connaître la Résidence, sa direction, ses collaborateurs et partenaires.

6.2

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

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

Dans son rapport daté 06.03.2023, 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 relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation.

La Fondation présente une situation financière parfaitement saine.

La commission a suivi le dossier de l'estimation immobilière MCH2 de la résidence des Crêts de Vézenaz.

La commission a étudié les offres, et les propositions des réviseurs pour le changement de l'organe de révision à partir de 2023.



6.3

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 une fois pour le suivi des dossiers et la gestion des travaux du parc immobilier de la Fondation. Elle a traité des points suivants :

- Sécurisation de l'accès au parking Pré d'Orsat 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.
- Étudier la réalisation d'un local à vélos pour les locataires de l'immeuble Pré d'Orsat 14-16 dans le parking.
- Collaborer à la levée des réserves de l'immeuble Pré d'Orsat 8-10 avec le Bureau d'architectes, son assurance et les entreprises.
- Programmation des travaux d'entretien de la résidence en suivant le tableau quinquennal.
- Suivi de l'étude R34, et de la dépose de la demande de renseignement.

6.4

ACTIVITÉS DE LA COMMISSION JURIDIQUE

La commission Juridique s'est réunie à six 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 mise à jour des contrats d'accueil de la résidence des Crêts de Vézenaz.

7

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 2022, qui a été effectué par le fiduciaire Berney Associés Audit SA.

Le budget 2023 de la FICB a été approuvé par le Conseil de la Fondation en date du 18 octobre 2022.

Les comptes de l'exercice 2022 ont été approuvés par le Conseil de Fondation en date 21.03.2023.

Le présent rapport d'activités 2022 a été approuvé en date 14 février 2023.



8

PERSPECTIVE 2023

L'année 2023 sera consacrée à la gestion courante des dossiers, à la réalisation des rénovations à la résidence, la sécurisation du parking et la création d'un local à vélos pour l'immeuble Pré d'Orsat.

En 2023, l'élaboration des dossiers de modification de zone et d'un plan localisé de quartier du R 34 devrait avancer en collaboration avec la commune et en concertation avec les résidents et le voisinage.

Organisation d'un évènement festif: les 25 ans de la résidence des Crêts de Vézenaz.

9

REMERCIEMENTS

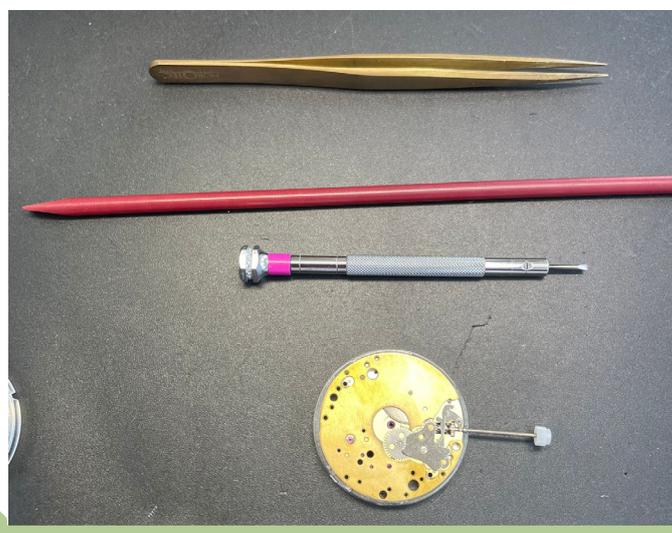
Je tiens à exprimer ma plus sincère reconnaissance pour le travail accompli cette année par l'ensemble des membres du conseil, la direction ainsi que tous les professionnels travaillant dans la résidence des Crêts de Vézenaz. Grâce à leurs diverses compétences, leur expérience et leur dévouement, les missions de notre Fondation ont été accomplies avec succès.

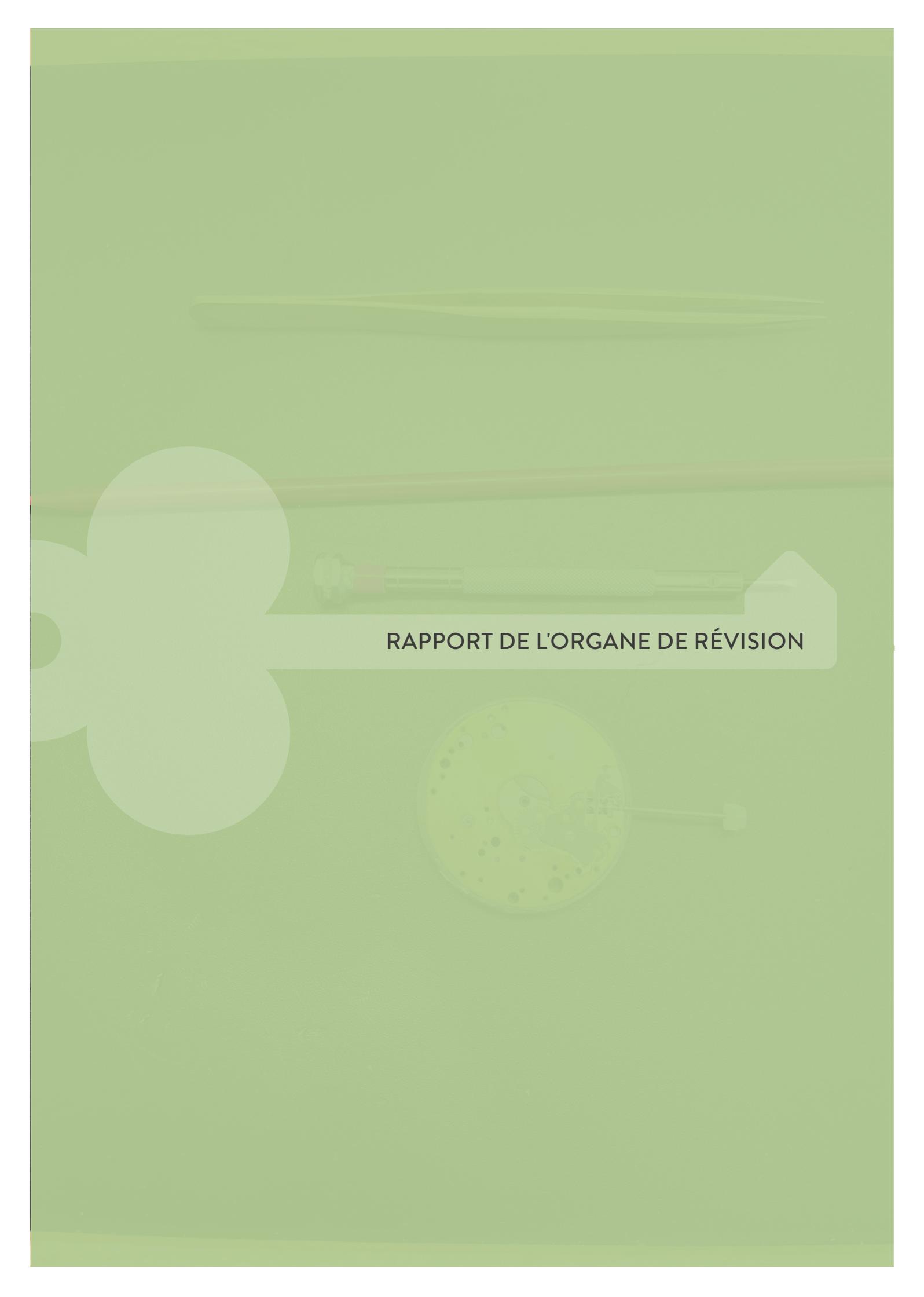
Je souhaite également remercier, au nom de la FICB, tous nos partenaires et mandataires, ainsi que la Commune de Collonge-Bellerive et ses divers services, le Conseil Administratif et le Conseil Municipal pour leur confiance renouvelée.

Je suis très content de pouvoir continuer à travailler avec cette belle équipe pour atteindre nos objectifs communs et envisager de nouvelles perspectives d'agrandissement du parc immobilier de la FICB.

Continuons tous à œuvrer dans le bon sens, en bonne collaboration et avec toujours autant d'efficacité et de motivation, afin de pouvoir remplir au mieux la mission que nous nous sommes fixés: faire de notre Fondation une référence dans l'immobilier!

Le Président Christoph BAUMANN
Vézenaz, mars 2023





RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Berney Associés

Genève, le 6 mars 2023

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2022 au Conseil de Fondation de la Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive, Collonge-Bellerive

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, le compte de résultat par nature et par fonction, le tableau des flux de trésorerie, la variation des capitaux propres pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi genevoise sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel comptable MCH2.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit des comptes annuels conformément à la loi genevoise sur l'administration des communes, à son règlement d'application et à la recommandation d'audit suisse 60 « Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux », ainsi qu'aux normes d'audit suisses (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la Fondation communale immobilière de Collonge-Bellerive, conformément aux dispositions légales cantonales et communales et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Berney Associés

Responsabilités du Conseil de Fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de Fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi genevoise sur l'administration des communes, à son règlement d'application, à la recommandation d'audit 60 « Audit et rapport de l'auditeur de comptes communaux » et aux normes d'audit suisses (NA-CH), permettra de toujours détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux RA 60, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la Fondation communale.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels, y compris les informations fournies dans les notes, et estimons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle à donner une présentation sincère.

Berney Associés

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

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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.

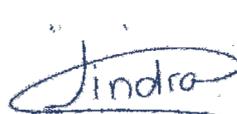
Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique authentifiée



Franco LUVISOTTO
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA Signature électronique authentifiée



Caroline JINDRA
Expert-réviseur agréée

Annexes : comptes annuels 2022 (bilan, compte de résultat par nature et par fonction, tableau des flux de trésorerie, variation des capitaux propre et annexe)

Page 3/3

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

1006 Lausanne
Ch. de Roseneck 5
+41 58 234 91 00

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

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



ÉTAS FINANCIER 2022

1. MESSAGE

Pour les commentaires généraux sur l'exercice clos au 31 décembre 2022, veuillez vous référer au rapport d'activités 2022.

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

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

- Le Quadrilatère I situé au 8-10 chemin Pré d'Orsat à Collonge-Bellerive, comprenant 17 logements locatifs ainsi que le parking public situé sur deux niveaux sous l'immeuble, le tout ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2022 de CHF 16'225'069 (valeur au bilan moins dettes bancaires relatives à cet immeuble);
- Le Quadrilatère II situé au 14-16 chemin Pré d'Orsat à Collonge-Bellerive, comprenant 21 logements locatifs, ayant une valeur nette patrimoniale au 31.12.2022 de CHF 20'000'000 (sans aucun endettement);
- La Résidence des Crêts de Vézenaz située au 33 chemin des Rayes à Vézenaz, comprenant quatre immeubles pour un total de 61 appartements locatifs, pour une valeur nette patrimoniale au 31.12.2022 de CHF 8'130'304.-

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

Le patrimoine immobilier de la FICB s'élève donc au 31.12.2022 à CHF 99'345'069.- en valeur brute, dont il faut soustraire les dettes contractées pour l'acquisition de ces immeubles à hauteur de CHF 54'989'696.-, soit un capital immobilier net de CHF 44'355'373.-.

En application des normes MCH2, un expert agréé a été mandaté par la FICB pour délivrer une évaluation de la Résidence des Crêts de Vézenaz. Cet expert a estimé sa valeur au bilan au 31.12.2022 à CHF 52'170'000.- contre CHF 52'342'397 (la valeur au bilan en date du 31.12.2021 additionnée des frais définitifs d'enregistrement), soit une dépréciation de CHF 172'397.-. La FICB a dû constater une perte correspondante de CHF 172'397.- qui a affecté son résultat net d'exploitation au 31.12.2022.

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

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

2. BUT DE LA FONDATION

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

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 présence, la rémunération 2022 charges sociales comprises s'élèvent à CHF 54'071.-.

Les membres du Conseil de Fondation se sont réunis à 11 reprises sur la période de janvier 2022 à décembre 2022.

3.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Conseil de Fondation, sur la base de ses états financiers au 31 décembre 2022, estime qu'il n'est exposé à aucun risque financier particulier (risque de crédit, risque de liquidité, risque de taux d'intérêt 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 13 février 2023.

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% et 1 Gestionnaire des opérations à 70%

3.7. ORGANE CHARGÉ DE LA TENUE DE LA COMPTABILITÉ

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

3.8. ORGANE DE RÉVISION

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

4. PRÉSENTATION ET PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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



5. BILAN

BILAN AU 31.12.2022

	31.DÉC.21	31.DÉC.20
1 ACTIF	101 936 038,15	101 184 298,98
10 PATRIMOINE FINANCIER	101 936 038,15	101 184 298,98
100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À COURT TERME	2 549 441,19	1 625 957,79
1002 BANQUES	2 549 441,19	1 625 957,79
101 CRÉANCES	3 084,58	157 306,18
1011 COMPTE COURANT AVEC UN TIERS	3 084,58	7 954,18
1013 ACOMPTE À UN TIERS	-	149 352,00
104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	38 443,55	30 415,45
1040 CHARGES DE PERSONNEL	17 443,55	1 396,45
1044 CHARGES FINANCIÈRES/REVENUS FINANCIERS	21 000,00	29 019,00
108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	99 345 068,83	99 370 619,56
1084 BÂTIMENTS PF	99 345 068,83	99 370 619,56
2 PASSIF	101 936 038,15	101 184 298,98
20 CAPITAUX DE TIERS	55 611 031,72	55 578 156,13
200 ENGAGEMENTS COURANTS	33 002,29	5 361,98
2001 COMPTES COURANTS AVEC DES TIERS	33 002,29	5 361,98
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	353 492,43	296 330,15
2041 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	293 261,43	234 849,15
2044 CHARGES FINANCIÈRES / REVENUS FINANCIERS	60 231,00	61 481,00
205 PROVISIONS À COURT TERME	234 841,00	
2059 AUTRES PROVISIONS À COURT TERME	234 841,00	-
206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	54 702 928,00	54 989 696,00
2060 HYPOTHÈQUES	37 152 928,00	37 439 696,00
2063 EMPRUNTS	17 550 000,00	17 550 000,00
29 CAPITAL PROPRE	46 325 006,43	45 606 142,85
291 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	44 266 600,00	44 266 600,00
2910 FONDS ENREGISTRÉS COMME CAPITAL PROPRE	44 266 600,00	44 266 600,00
299 EXCÉDENT/DÉCOUVERT DU BILAN	2 058 406,43	1 339 542,85
2990 RÉSULTAT ANNUEL	718 863,58	849 220,91
2999 RÉSULTAT CUMULÉ DES ANNÉES PRÉCÉDENTES	1 339 542,85	490 321,94

6. RÉSULTAT PAR NATURE

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2022 AU 31 DÉCEMBRE 2022)

	BUDGET 31.12.2022	COMPTES 31.12.2022	BUDGET 31.12.2021	COMPTES 31.12.2021
CHARGES D'EXPLOITATION	(422 000,00)	(361 272,58)	(384 000,00)	(334 317,26)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES ET CHARGES DE PERSONNEL	(290 000,00)	(270 630,45)	(270 000,00)	(261 078,15)
31 CHARGES DE BIENS ET SERVICES ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	(132 000,00)	(90 642,13)	(114 000,00)	(73 239,11)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(422 000,00)	(361 272,58)	(384 000,00)	(334 317,26)
34 CHARGES IMMOBILIÈRES (BIENS-FONDS)	(2 687 834,00)	(2 897 320,37)	(2 581 198,00)	(2 552 669,81)
44 PRODUIT DES BIENS FONDS DU PF (BIEN-FONDS)	3 910 000,00	3 977 456,53	3 841 922,00	3 754 972,83
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	-	-	52 105,00
RÉSULTAT FINANCIER	1 222 166,00	1 080 136,16	1 260 724,00	1 254 408,02
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	800 166,00	718 863,58	876 724,00	920 090,76
38 CHARGES EXTRAORDINAIRES	-	-	-	(79 787,30)
48 REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	-	-	8 917,45
REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	-	-	(70 869,85)
RÉSULTAT TOTAL DU COMPTE DE RÉSULTATS	800 166,00	718 863,58	876 724,00	849 220,91



7. RÉSULTAT PAR FONCTION

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (FF.NN)
 (POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER 2022 AU 31 DÉCEMBRE 2022)

	BUDGET 31.12.2022	COMPTES 31.12.2022	BUDGET 31.12.2021	COMPTES 31.12.2021
TOTAL F 01 ET F 02	(422 000,00)	(361 272,58)	(384 000,00)	(334 317,26)
F 01 LÉGISLATIF ET EXÉCUTIF (0110, 0120)	(60 000,00)	(54 070,50)	(60 000,00)	(64 534,65)
0120 CONSEIL DE FONDATION	(60 000,00)	(54 070,50)	(60 000,00)	(64 534,65)
30 INDEMNITÉS DES MEMBRES	(60 000,00)	(54 070,50)	(60 000,00)	(64 534,65)
F 02 SERVICES GÉNÉRAUX (0210, 0220, 0290)	(362 000,00)	(307 202,08)	(324 000,00)	(269 782,61)
0210 ADMINISTRATION GÉNÉRALE	(362 000,00)	(307 202,08)	(324 000,00)	(269 782,61)
301 SALAIRES	(186 000,00)	(164 550,70)	(170 000,00)	(159 888,40)
305 CHARGES SOCIALES	(44 000,00)	(41 009,25)	(40 000,00)	(36 220,80)
309 AUTRES CHARGES DU PERSONNEL	-	(11 000,00)	-	(434,30)
31020 FRAIS DE PUBLICATIONS	(10 000,00)	(3 400,00)	(5 000,00)	(6 129,47)
31300 FRAIS ADMINISTRATIF	(20 000,00)	(19 254,79)	(27 000,00)	(17 414,83)
31320 HONORAIRES DE TIERS	(55 000,00)	(43 144,40)	(37 000,00)	(45 627,00)
317 FRAIS DE REPRÉSENTATION	(10 000,00)	(11 970,00)	(10 000,00)	(3 927,81)
3439 AUTRES CHARGES	(37 000,00)	(12 872,94)	(35 000,00)	(140,00)
TOTAL F 96 ADMINISTRATION DE LA FORTUNE ET DE LA DETTE DU BIENS-FONDS DU PF (9630)	1 222 166,00	1 080 136,16	1 260 724,00	1 254 408,02
9630 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	1 824 500,00	1 682 408,76	1 866 867,00	1 860 428,14
CHARGES DES IMMOBILISATIONS PF	(2 085 500,00)	(2 295 047,77)	(1 975 055,00)	(1 946 649,69)
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN BIEN-FONDS & PF	(106 500,00)	(10 019,60)	(54 500,00)	(110 144,95)
3431 ENTRETIEN COURANT BIEN-FONDS & PF	(1 126 000,00)	(819 447,77)	(1 225 080,00)	(717 181,36)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HONORAIRES (1)	(640 000,00)	(806 836,89)	(448 088,00)	(821 691,91)
3439 AUTRES CHARGES BIEN-FONDS & PF	(213 000,00)	(486 346,08)	(247 387,00)	(297 631,47)
3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	-	(172 397,43)	-	-
REVENUS DES IMMOBILISATIONS PF	3 910 000,00	3 977 456,53	3 841 922,00	3 807 077,83
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	3 910 000,00	3 977 456,53	3 841 922,00	3 754 972,83
430 AUTRES REVENUS FINANCIERS	-	-	-	52 105,00
RÉSULTAT FINANCIER	(602 334,00)	(602 272,60)	(606 143,00)	(606 020,12)
340 CHARGES FINANCIÈRES	(602 334,00)	(602 272,60)	(606 143,00)	(606 020,12)
RÉSULTAT EXTRAORDINAIRE	-	-	-	(70 869,85)
38 CHARGES EXTRAORDINAIRES	-	-	-	(79 787,30)
48 REVENUS EXTRAORDINAIRES	-	-	-	8 917,45
TOTAL DU COMPTE DE RÉSULTAT	800 166,00	718 863,58	876 724,00	849 220,91

(1) : se référer au point "11 Détails du Compte de résultat" pour plus d'explications.

8. TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

TABLEAU DE FINANCEMENT AU 31 DÉCEMBRE

A	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	2022 / CHF	2021 / CHF
	RÉSULTAT ANNUEL	718 863,58	849 220,91
	AMORTISSEMENTS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES	172 397,43	-
	DOTATION / (DISSOLUTION) DE PROVISIONS	234 841,00	-
	SOUS-TOTAL	1 126 102,01	849 220,91
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES CRÉANCES	7 374,90	3 245,83
	DIMINUTION / (AUGMENTATION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	(8 028,10)	1 027,60
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS COURANTS PASSIF	27 640,31	(338 965,38)
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DE LA PART À COURT TERME D'ENGAGEMENTS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DE L'EXERCICE	-	-
	AUGMENTATION / (DIMINUTION) DES COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	57 162,28	191 425,12
	SOUS-TOTAL	84 149,39	(143 266,83)
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION	1 210 251,40	705 954,08
B	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		
	DÉCAISSEMENT POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXES DE L'EXERCICE	0,00	-
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	0,00	-
C	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		
	DOTATION EN LIQUIDITÉS DE LA COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE	-	-
	AUGMENTATION (DIMINUTION) DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES ET FRAIS ANNEXES DE L'EXERCICE	(286 768,00)	(286 768,00)
	FLUX DE FONDS PROVENANT DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	(286 768,00)	(286 768,00)
D	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)		
	VARIATION DE LA TRÉSORERIE (A + B + C)	923 483,40	419 186,08
E	VARIATION DES DISPONIBILITÉS		
	DISPONIBILITÉS EN DÉBUT D'EXERCICE	1 625 957,79	1 206 771,71
	DISPONIBILITÉS EN FIN D'EXERCICE	2 549 441,19	1 625 957,79
	VARIATION DES DISPONIBILITÉS	923 483,40	419 186,08

Remarque

La cession en 2021 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	31.12.21	AUGMENTATION	DIMINUTION	31.12.22
2910 CAPITAL DE DOTATION	44 266 600,00	-	-	44 266 600,00
2990 RÉSULTAT ANNUEL	849 220,91	718 863,58	-849 220,91	718 863,58
2999 RÉSULTATS CUMULÉS ANTERIEURS	490 321,94	-	849 220,91	1 339 542,85
29 TOTAL	45 606 142,85	718 863,58	-	46 325 006,43

10. DÉTAILS DU BILAN

100 DISPONIBILITÉS ET PLACEMENTS À C.T.	31.12.21	31.12.22	VARIATION
RAIFFEISEN 948 1642 2	1 576 962,60	1 153 573,19	-423 389,41
RAIFFEISEN 842 2571 9	48 995,19	96 019,70	47 024,51
BCGE 507 6438 7	-454,95	1 299 473,35	1 299 928,30
UBS 279 3094 1900 Q	454,95	374,95	-80,00
100 TOTAL	1 625 957,79	2 549 441,19	923 483,40

101 CRÉANCES	31.12.21	31.12.22	VARIATION
C/C RÉGIE PARKGEST	7 954,18	-	-7 954,18
C/C RÉGIE BORY	-	-	-
C/C RÉGIE GRANGE	-	3 084,58	3 084,58
ETUDE PONCET BÜHLER- DROITS S/VENTE 49,0 MIO	64 503,20	-	-64 503,20
ETUDE PONCET BÜHLER- CRÉATION DE CÉDULE 29,5 MIO	65 359,60	-	-65 359,60
ETUDE PONCET BÜHLER- CRÉATION DE CÉDULE 8,8 MIO	19 489,20	-	-19 489,20
101 TOTAL	157 306,18	3 084,58	-154 221,60

104 ACTIFS DE RÉGULARISATION	31.12.21	31.12.22	VARIATION
CHARGES SOCIALES À RECEVOIR	1 396,45	17 443,55	16 047,10
LOYERS 2021 À RECEVOIR	21 950,00	-	-21 950,00
AUTRES REVENUS À RECEVOIR, CHARGES PAYÉES D'AVANCE	7 069,00	21 000,00	13 931,00
104 TOTAL	30 415,45	38 443,55	8 028,10

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.- a fait l'objet d'un décompte définitif découlant sur un remboursement de CHF 2'505.30, puis présentée en immobilisations corporelles PF à concurrence du montant net de CHF 146'846.70.

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-après).

108 IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF	31.12.21	31.12.22	VARIATION
QUADRILATÈRE 1			
VALEUR DE TRANSFERT	26 766 600,00	26 766 600,00	-
FRAIS DE COURTIER RMG	288 332,03	288 332,03	-
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES	120 136,80	120 136,80	-
	27 175 068,83	27 175 068,83	-
QUADRILATÈRE 2			
VALEUR DE TRANSFERT	20 000 000,00	20 000 000,00	-
CRÊTS DE VÉSENAZ			
PRIX D'ACHAT	49 000 000,00	49 000 000,00	-
FRAIS DE COURTIER RMG	1 273 329,53	1 273 329,53	-
DROITS D'ENREGISTREMENT	1 470 016,80	1 532 014,70	61 997,90
FRAIS DE CRÉATION DE CÉDULES ²	402 704,40	487 553,20	84 848,80
COMMISSION DE STRUCTURATION DE PRÊT ¹	49 500,00	49 500,00	-
RÉÉVALUATION IMMOBILIÈRE SELON LA NORME MCH2		-172 397,43	-172 397,43
	52 195 550,73	52 170 000,00	-25 550,73
108 TOTAL	99 370 619,56	99 345 068,83	-25 550,73

26

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

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

Une expertise immobilière a été effectuée en 2022 afin de justifier la valorisation du bien Crêts de Vézenaz. Selon les critères MCH2, la valeur estimée se monte à CHF 52'170'000.-. Par conséquent, la valeur du bien Crêts de Vézenaz figurant au bilan a été ajustée sur la valeur d'expertise. Il en a résulté une perte de réévaluation de CHF 172'397.43 pour l'exercice 2022. Cette perte de valeur immobilière s'obtient comme suit: valeur d'expertise, soit CHF 52'170'000.-, moins la valeur au bilan en date du 01 janvier 2022, soit CHF 52'195'550.73, moins le décompte définitif de l'Etude Poncet Bühler relatif aux droits d'enregistrements et de créations de cédules, soit CHF 146'846.70.

200 ENGAGEMENTS COURANTS	31.12.21	31.12.22	VARIATION
SOLDE DÛ À RÉGIE PARKGEST	-	17 685,14	17 685,14
SOLDE DÛ À RÉGIE BORY	-	4 133,34	4 133,34
CRÉANCIERS	180,60	180,60	-
CHARGES SOCIALES À PAYER	1 077,95	10 061,60	8 983,65
TVA DUE	4 103,43	941,61	-3 161,82
200 TOTAL	5 361,98	33 002,29	27 640,31

204 PASSIFS DE RÉGULARISATION	31.12.21	31.12.22	VARIATION
PROVISIONS HONORAIRES COMPTABILITÉ	15 000,00	7 500,00	-7 500,00
PROVISIONS HONORAIRES RÉVISION	11 700,00	12 500,00	800,00
PROVISIONS HONORAIRES DE GESTION ELDORA	110 619,00	119 485,79	8 866,79
PROVISIONS AUTRES CHARGES DE RÉGIES	97 530,15	109 805,64	12 275,49
INTÉRÊTS COURUS À PAYER	60 231,00	60 231,00	-
LOYERS REÇUS D'AVANCE	1 250,00	43 970,00	42 720,00
204 TOTAL	296 330,15	353 492,43	57 162,28

205 PROVISIONS À COURT TERME	31.12.21	31.12.22	VARIATION
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2020	-	78 293,00	78 293,00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2021	-	78 293,00	78 293,00
PROV. IMPÔT IMMOBILIER COMPLÉMENTAIRE 2022	-	78 255,00	78 255,00
205 TOTAL	-	234 841,00	234 841,00

206 ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME	31.12.21	31.12.22	VARIATION
HYPOTHÈQUES			
CDV BCGE S/8 MIO @ 1,3275% + 0.125%	8 604 464,00	8 506 696,00	-97 768,00
CDV BCGE S/29 MIO @ 1,3275 % + 0.125%	29 122 000,00	28 933 000,00	-189 000,00
A DÉDUIRE: PART COURT TERME LIÉE À L'AMORTISSEMENT ANNUEL DE LA DETTE	-286 768,00	-286 768,00	-
	37 439 696,00	37 152 928,00	-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	-
Q1 10'950'000.- @ 0,25%	10 950 000,00	10 950 000,00	-
	17 550 000,00	17 550 000,00	-
206 TOTAL	54 989 696,00	54 702 928,00	-286 768,00

Description des engagements à long terme voir point 12.3.

291 CAPITAL DE DOTATION	31.12.21	31.12.22	VARIATION
DOTATION EN LIQUIDITÉS (2017)	350 000,00	350 000,00	-
DOTATION NETTE PAR CESSION QUADRILATÈRE 1 (2020)	15 816 600,00	15 816 600,00	-
DOTATION EN LIQUIDITÉS POUR ACQUISITION CRÊTS DE VÉSENAZ (2020)	8 100 000,00	8 100 000,00	-
DOTATION NETTE PAR CESSION QUADRILATÈRE 2 (2021)	20 000 000,00	20 000 000,00	-
291 TOTAL	44 266 600,00	44 266 600,00	-

11. DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT

9630 IMM. CORPORELLES PF	Q1	Q2	PKING	CDV	RESTO CDV	R34	TOTAL
443 PRODUITS DES BIENS-FONDS PF	609 907,83	571 332,50	181 288,95	2 092 811,75	522 115,50	-	3 977 456,53
	609 907,83	571 332,50	181 288,95	2 092 811,75	522 115,50	-	3 977 456,53
3430 TRAVAUX D'ENTRETIEN PF	-	-	-	-	-	(10 019,60)	(10 019,60)
3431 ENTRETIEN COURANT PF	(46 711,48)	(30 516,04)	(42 412,90)	(699 807,35)	-	-	(819 447,77)
34395 PRESTATIONS DE SERVICES & HON.	(22 234,89)	(19 829,32)	(115 000,00)	(94 919,70)	(554 852,98)	-	(806 836,89)
3439 AUTRES CHARGES PF	(40 798,61)	(23 412,97)	(299,90)	(421 834,60)	-	-	(486 346,08)
3441 DÉPRÉCIATION - IMMOBILISATIONS CORPORELLES PF				(172 397,43)			(172 397,43)
	(109 744,98)	(73 758,33)	(157 712,80)	(1 388 959,08)	(554 852,98)	(10 019,60)	(2 295 047,77)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	-	-	-	(500 754,10)	-	-	(500 754,10)
340 INTÉRÊTS S/PRÊTS OBLIGATAIRES CAUTIONNÉS	(27 375,00)	-	-	(52 206,00)	-	-	(79 581,00)
340 FRAIS DE CAUTIONNEMENT CB	(13 687,50)	-	-	(8 250,00)	-	-	(21 937,50)
	(41 062,50)	-	-	(561 210,10)	-	-	(602 272,60)
9630 TOTAL	459 100,35	497 574,17	23 576,15	142 642,57	-32 737,48	-10 019,60	1 080 136,16

Notes :

(1) : 34395 Prestations de services & honoraires se montent à CHF 806'836.89 alors que le budget se situe à CHF 640'000.-. Cet écart provient des charges d'honoraires de régie présentées dans le budget comme des frais d'entretien courant alors qu'effectivement elles figurent dans la rubrique Prestations de services & honoraires selon le plan comptable MCH2.

(2) : Veuillez vous référer au point "10. Détails du bilan", chiffre "108 Immobilisations corporelles PF" pour plus d'explications sur la rubrique "3441 Dépréciation - immobilisations corporelles PF".

12. ANNEXES

12.1 ÉLÉMENTS POSTÉRIEURS À L'EXERCICE 2022

Aucun événement survenu après la date de clôture qui pourrait modifier la compréhension des états financiers 2022.

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

BÂTIMENTS	Q1 PRÉ-D'ORSAT 8-10, PARCELLE 9778	Q1 PRÉ-D'ORSAT 14-16, PARCELLE 9777	TOTAL Q1 ET Q2	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	CRÊTS DE VÉSENAZ	TOTAL CRÊT DE VÉSENAZ	GRAND TOTAL
ÉTABLISSEMENT BANCAIRE	UBS, emprunt obli- gataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive (2016)	néant		UBS, emprunt obli- gataire, cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive	BCGE, cédule hypothécaire grevant Quadrilatère I, parcelle 9778	BCGE, cédule hypothécaire grevant Crêt de Vésénaz parcelle 7466 et 8740		
VALEUR DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES AU BILAN AU 31.12.2022	27 175 068,83	20 000 000,00	47 175 069				52 170 000,00	99 345 068,83
PRÊTS INITIAUX	10 950 000	-	10 950 000	6 600 000	8 800 000	29 500 000	44 900 000	55 850 000
PRÊTS AU 31.12.2021	10 950 000	-	10 950 000	6 600 000	8 604 464	29 122 000	44 326 464	55 276 464
TAUX D'INTÉRÊTS	0.25% + 0.125% (dès 2023; 1.2% +0.125% sur 25 ans)			0.791%+0.125%	1.3275%	1,3275%		
DÉBUT	2020			2020	2020	2020		
ÉCHÉANCE	2023			2036	2045	2045		
DURÉE	3 ans			16 ans	25 ans	25 ans		
INTÉRÊTS 2022	27 375	-	27 375	52 206	114 167	386 588	552 960	580 335
RÉMUNÉRATION CAUTIONNEMENT COLLONGE-BELLERIVE	13 687	-	13 687	8 250			8 250	21 937
AMORT. 2022	-	-			97 768	189 000	286 768	286 768
ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME AU 31.12.2022	10 950 000	-	10 950 000	6 600 000	8 408 928	28 744 000	43 752 928	54 702 928
ENGAGEMENTS FINANCIERS À COURT TERME AU 31.12.2022	-	-		-	97 768	189 000	286 768	286 768

Remarques

Tous les prêts ont été contractés à taux fixes.

A noter que le prêt UBS arrivant à échéance le 23 septembre 2023 sera refinancé par un emprunt à taux fixe de 1.2%, sur une durée de 25 ans, contracté auprès de la BCGE. Ce nouvel emprunt est également cautionné par la Commune de Collonge-Bellerive avec un taux fixe de 0.125% sur 25 ans.

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



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