

Fondation des Maisons Communales de Vernier

rapport de l'organe de contrôle sur le
contrôle ordinaire de l'exercice 2021 au
Conseil de Fondation

Genève, le 18 mars 2022

Rapport de l'organe de révision au Conseil de Fondation de la Fondation des Maisons Communales de Vernier, Vernier

Mesdames, Messieurs,

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 des Maisons Communales de Vernier, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau de flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice 2020 arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil de Fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels 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.

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.

Motif de l'opinion avec réserve

Un montant de CHF 105'769.00 a été comptabilisé en produits d'intérêts sur fonds propres de la Fondation des Maisons Communales de Vernier en 2021. Cette comptabilisation n'est pas compatible avec le droit comptable, ni selon le référentiel MCH2.

Ainsi, cette comptabilisation fait apparaître un résultat de l'exercice 2021 et des fonds propres au 31 décembre 2021 plus favorables de CHF 105'769.00.

Opinion d'audit avec réserve

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice 2021 arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi sur l'administration des communes et à son règlement d'application ainsi qu'au référentiel MCH2, à l'exception du point décrit dans le paragraphe "motif de l'opinion avec réserve".

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.

Dans le cadre de l'audit que nous avons mené conformément à l'art. 68 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes et à la norme d'audit suisse 890, nous avons constaté qu'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation, n'était pas suffisamment documenté. Toutefois, nous avons pu constater que de nombreux contrôles étaient appliqués sur les processus essentiels de la Fondation.

En dépit de la réserve formulée sur les comptes annuels dans le paragraphe « motif de l'opinion avec réserve », nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

COLBA SA



Michaël Lehmann
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Gregor Wrzosowski
Expert-réviseur agréé

Annexes : Bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie, annexes

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

1. BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 ACTIF | | |
| 10 PATRIMOINE FINANCIER | | |
| 100 Disponibilités et placements à court terme | 4 165 166.70 | 960 201.43 |
| 101 Créances | 60 626.44 | 3.50 |
| 104 Actifs de régularisation | 31 149.35 | 3 423.70 |
| 107 Placements financiers | 21 171.10 | 103 784.00 |
| 108 Immobilisations corporelles PF | <u>146 113 395.00</u> | <u>133 195 306.83</u> |
| 1084 Bâtiments PF | 136 728 820.44 | 91 145 500.00 |
| 1087 Autres immobilisations corporelles PF - constructions | <u>9 384 574.56</u> | <u>42 049 806.83</u> |
| TOTAL ACTIF | 150 391 508.59 | 134 262 719.46 |
| 2 PASSIF | | |
| 20 CAPITAUX DE TIERS | | |
| 200 Engagements courants | 145 392.41 | 29 819.70 |
| 201 Engagements financiers à court terme | <u>21 150 000.00</u> | <u>15 025 000.00</u> |
| 2019 Autres engagements financiers à court terme | 21 150 000.00 | 15 025 000.00 |
| 204 Passif de régularisation | 27 060.45 | 14 961.45 |
| 206 Engagements financiers à long terme | <u>82 195 240.00</u> | <u>84 165 300.00</u> |
| 2060 Emprunts | 82 195 240.00 | 84 165 300.00 |
| Total des capitaux de tiers | 103 517 692.86 | 99 235 081.15 |
| 29 CAPITAL PROPRE | | |
| 291 Fonds | 8 704 938.50 | 7 510 775.00 |
| 296 Réserve liée au retraitement du patrimoine financier | 29 797 728.93 | 22 222 784.23 |
| 299 Excédent/découvert du bilan | 8 371 148.30 | 5 294 079.08 |
| Total du capital propre | 46 873 815.73 | 35 027 638.31 |
| TOTAL PASSIF | 150 391 508.59 | 134 262 719.46 |

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

2. COMPTE DE RESULTAT 2021

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Charges d'exploitation | | |
| 30 Charges de personnel | (80 692.35) | (60 941.20) |
| 31 Charges de biens et services et autres charges d'exploitation | (135 205.86) | (83 172.76) |
| Revenus d'exploitation | - | - |
| NEANT | | |
| Résultat d'exploitation | (215 898.21) | (144 113.96) |
| 34 Charges financières | <u>(4 163 436.91)</u> | <u>(3 982 053.70)</u> |
| 3401 Intérêts passifs des engagements financiers | (891 508.00) | (1 506 561.00) |
| 3431 Entretien courant, biens-fonds PF | | |
| - inclut rénovations | (920 835.05) | (460 751.15) |
| - contrats périodiques | (249 486.25) | (244 866.50) |
| - travaux sinistres | (70 571.70) | (39 467.95) |
| - conciergerie | (453 405.65) | (376 060.60) |
| - honoraires gérance | (317 125.25) | (267 780.55) |
| - charges copropriété | (64 694.55) | (58 558.85) |
| 3439 Autres charges des biens-fonds PF | | |
| - eau, électricité | (314 245.90) | (277 560.50) |
| - primes d'assurances | (127 570.20) | (120 854.45) |
| - abonnements télé-réseau | (72 266.25) | (72 160.60) |
| - frais divers | (103 825.11) | 20 172.05 |
| - impôts immobiliers | (140 545.00) | (140 245.60) |
| - droits superficie | <u>(437 358.00)</u> | <u>(437 358.00)</u> |
| 44 Revenus financiers | <u>7 456 404.34</u> | <u>6 194 000.77</u> |
| 4402 Intérêts des placements financiers | 107 593.10 | 3 857.62 |
| 4431 Paiements pour appartements de service PF | | |
| - loyers | 7 282 050.50 | 6 071 300.00 |
| - vacants | (39 961.00) | (44 897.50) |
| - participations assurances | 48 430.34 | 29 649.70 |
| - recettes diverses | <u>58 291.40</u> | <u>134 090.95</u> |
| Résultat financier | 3 292 967.43 | 2 211 947.07 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 3 077 069.22 | 2 067 833.11 |
| 38 Charges extraordinaires | - | - |
| RESULTAT EXTRAORDINAIRE | - | - |
| RESULTAT TOTAL DU COMPTE DE RESULTAT | 3 077 069.22 | 2 067 833.11 |

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE 2021

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-----------------------|------------------------|
| Résultat total du compte de résultats | 3 077 069.22 | 2 067 833.11 |
| + Produits d'intérêts sur fonds propres | (105 769.00) | - |
| + Augmentation / - diminution des provisions | - | (20 000.00) |
| - Augmentation / + diminution des créances | (60 622.94) | 97 336.10 |
| - Augmentation / + diminution des actifs de régularisation | (27 725.65) | 91 847.80 |
| + Augmentation / - diminution des engagements courants | 115 572.71 | (70 391.70) |
| + Augmentation / - diminution des passifs de régularisation | 12 099.00 | - |
| FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE [FTO] | 3 010 623.34 | 2 166 625.31 |
| - Augmentation / + diminution des placements financiers | 82 612.90 | 80 579.40 |
| - Acquisitions nouvelles constructions | (4 342 319.17) | (10 258 673.93) |
| Flux de trésorerie provenant de l'activité de placement dans le PF [FTP] | (4 259 706.27) | (10 178 094.53) |
| FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT ET DE PLACEMENT [FTI+P] | (4 259 706.27) | (10 178 094.53) |
| + Augmentation / - diminution des engagements financiers à court terme | 6 125 000.00 | 9 025 000.00 |
| + Augmentation / - diminution des emprunts financiers à long terme | (2 047 950.00) | (1 437 950.00) |
| + Apport actif net Fondation Vernier Signal | 376 998.20 | - |
| FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'ACTIVITE DE FINANCEMENT [FTF] | 4 454 048.20 | 7 587 050.00 |
| VARIATION DES LIQUIDITES ET PLACEMENTS A COURT TERME [FTO]+[FTI+P]+[I] | 3 204 965.27 | (424 419.22) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au 01.01 | 960 201.43 | 1 384 620.65 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie au 31.12 | 4 165 166.70 | 960 201.43 |
| VARIATION DE LA TRESORERIE TELLE QUE DECRITE CI-DESSUS | 3 204 965.27 | (424 419.22) |

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

4. REGLES REGISSANT LA PRESENTATION DES COMPTES

4.1. Principes généraux

Selon les dispositions relatives aux finances communales de la LAC précitée (art. 102 à 127), la Fondation des Maisons Communales de Vernier est réputée être une entité autonome de droit public.

De ce fait, les comptes annuels ont été établis dès l'exercice 2018 conformément à la loi sur l'administration des communes (LAC), le règlement d'application de la loi sur l'administration des communes (RAC), le Manuel de comptabilité publique MCH2 à l'attention des communes genevoises publié par le Département présidentiel, ainsi que le règlement interne de la Fondation des Maisons Communales de Vernier.

La Circulaire relative au retraitement des soldes d'ouverture pour le passage au modèle MCH2 publiée par le Service de surveillance des communes a été prise en considération dans l'établissement des comptes annuels au 1er janvier 2018.

5. PRINCIPES RELATIFS A LA PRESENTATION DES COMPTES

Les principes régissant de l'établissement des comptes sont notamment la sincérité, la clarté et l'exhaustivité, tels que décrites selon l'art. 106 LAC.

5.0) Transfert de patrimoine

La Fondation communale pour la construction de logements Vernier-Signal a transféré selon le contrat de transfert de patrimoine du 30 novembre 2021 la totalité de ses actifs et passifs à la Fondation des maisons communales de Vernier sans contre-prestation.

Ainsi, les actifs et les passifs ont été repris à leur valeur comptable sur la base du bilan établi au 31 octobre 2021 au 1er novembre 2021 dans les comptes annuels de la Fondation des maisons communales de Vernier.

Il en résulte un apport d'actifs de CHF 8'865'636.10 et de fonds étrangers de CHF 146'527.90, soit un actif net (fonds propres) de CHF 8'719'108.20.

5.1) Patrimoine financier

| | <u>Principe d'évaluation</u> |
|---|-------------------------------------|
| 100 Disponibilités et placements à court terme | Valeur nominale |
| 101 Créances | Valeur nominale |
| 102 Placements financiers à court terme | Valeur nominale |
| 104 Actifs de régularisation | Valeur nominale |
| 106 Marchandises, fournitures et travaux en cours | Coût d'acquisition, coût de revient |
| 107 Placements financiers | Valeur vénale |
| 108 Immobilisations corporelles PF | |
| Immeubles locatifs | Valeur de remplacement ** |
| Constructions en cours | Coût de revient |
| 109 Créances envers les fonds et FS capitaux de tiers | Valeur nominale |

** Les immeubles locatifs construits par la Fondation sont activés à leur coût de revient. Ils font l'objet d'une réévaluation à la valeur de remplacement selon le cycle prévu pour les réévaluations des immeubles du patrimoine financier.

5.2) Patrimoine administratif

Les actifs de la Fondation n'étant pas employés à des tâches publiques, celle-ci ne dispose pas d'un patrimoine administratif.

5.3) Passifs

Les capitaux de tiers figurent à la valeur nominale

5.4) Charges et revenus

Les charges et les revenus sont comptabilisés sur la base des prestations et engagements convenus. Les dépenses courantes relatives aux immeubles locatifs du patrimoine financier sont toutefois comptabilisées selon l'usage dans les régies immobilières, c'est-à-dire au fur et à mesure de la réception des factures validées pour paiement, sans tenir de comptabilité fournisseurs.

5.5) Compte de résultat par fonction

L'ensemble des dépenses encourues par la Fondation ne peuvent pas être classifiées au sein des catégories fonctionnelles telles que définies sur le plan MCH2. Il ne peut dès lors pas être établi de compte de résultat par fonction.

A titre informatif, il convient de noter qu'une partie de l'activité de la Fondation est concernée par la catégorisation fonctionnelle prévue par le modèle MCH2, à savoir la construction de logements sociaux (niveau no 560).

5.6) Autres informations

La Fondation n'ayant aucune participation à son actif, un tableau des participations ne peut être établi.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

6. ETAT DU CAPITAL PROPRE

| | Solde au 01.01.2021 | Augm. | Dimin. | Solde au 31.12.2021 |
|---|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 2910 Fonds enregistrés comme capital propre | 7 510 775.00 | 1 194 163.50 | - | 8 704 938.50 |
| 2960 Réserve liée au retraitement du patrimoine financier | 22 222 784.23 | 7 574 944.70 | - | 29 797 728.93 |
| 2990 Résultat annuel | 2 067 833.11 | 3 077 069.22 | (2 067 833.11) | 3 077 069.22 |
| 2999 Résultats cumulés des années précédentes | 3 226 245.97 | 2 067 833.11 | - | 5 294 079.08 |
| Total du capital propre | 35 027 638.31 | 13 914 010.53 | (2 067 833.11) | 46 873 815.73 |
| | | | | |
| | Solde au 01.01.2020 | Augm. | Dimin. | Solde au 31.12.2020 |
| 2910 Fonds enregistrés comme capital propre | 7 510 775.00 | - | - | 7 510 775.00 |
| 2960 Réserve liée au retraitement du patrimoine financier | 21 842 390.05 | 380 394.18 | - | 22 222 784.23 |
| 2990 Résultat annuel | 1 059 545.11 | 2 067 833.11 | (1 059 545.11) | 2 067 833.11 |
| 2999 Résultats cumulés des années précédentes | 2 166 700.86 | 1 059 545.11 | - | 3 226 245.97 |
| Total du capital propre | 32 579 411.02 | 3 507 772.40 | (1 059 545.11) | 35 027 638.31 |

Notes

1. Apport de capital de la Fondation communale pour la construction de logements Vernier-Signal selon transfert de patrimoine du 31.10.2021 CHF 1'194'163.50.

2. Apport de réserve liée au retraitement du patrimoine financier de la Fondation communale pour la construction de logements Vernier-Signal CHF 7'574'944.70.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

7. TABLEAU DES PROVISIONS

| | Provision pour litige | Provision pour entretien * | TOTAL |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| Solde au 01.01.2021 | - | - | - |
| Constitutions ou augmentations | - | - | - |
| Reclassement | - | - | - |
| Utilisations | - | - | - |
| Dissolutions | - | - | - |
| Situation au 31.12.2021 | - | - | - |
| Solde au 01.01.2020 | 20 000.00 | 380 394.18 | 400 394.18 |
| Constitutions ou augmentations | - | - | - |
| Reclassement | - | - | - |
| Utilisations | - | - | - |
| Dissolutions | (20 000.00) | (380 394.18) | (400 394.18) |
| Situation au 31.12.2020 | - | - | - |

* La réserve pour grands travaux au 31.12.2017 a été reclassée en provision pour entretien à court terme du fait des travaux de rénovation engagés en 2018 relatifs à l'immeuble Poussy. Cette provision n'a pas été utilisée en 2020 et a donc été dissoute au 31 décembre 2020 par attribution à la réserve liée au retraitement du patrimoine financier.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

8. TABLEAU DES GARANTIES ET DES ENGAGEMENTS CONDITIONNELS AU 31.12.2021

| | Cédules hypothécaire au porteur - 1er rang | Cédules hypothécaire au porteur - 2e rang | Hypothèque légale nominative - 1er rang | Hypothèque légale nominative - 3e rang |
|----------------------|---|--|--|---|
| Immeuble Poussy | 448 341 | | | 3 915 000 |
| Immeuble Village 3 | | | 867 000 | |
| Immeuble Henri-Golay | | | 3 825 000 | |
| Immeuble Lignon 26 | 1 188 000 | | | |

Autres informations :

La Fondation était également sujette à une garantie bancaire de la BCGE de CHF 11'700 au 31.12.2020 en faveur de la Direction générale de la nature et du paysage.

La Fondation n'a aucun engagement conditionnel.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

9. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS du patrimoine financier

| Valeurs CHF | Construction en cours Croissant * | | Construction en cours J. Simonet ** | | Construction en cours Châtelaine *** | | Total |
|--|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|------|--------------------------------------|------|--------------|
| | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | |
| Valeur comptable au 01.01 | 22 268 916.55 | 9 355 405.44 | 10 425 484.84 | | 42 049 806.83 | | |
| Entrées | 4 118 442.15 | 29 169.12 | 300 476.90 | | 4 448 088.17 | | |
| Reclassifications | (26 387 358.70) | - | (10 725 961.74) | | (37 113 320.44) | | |
| Diminution de la valeur vénale (impairment) | - | - | - | | - | | |
| Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment) | - | - | - | | - | | |
| Sorties | - | - | - | | - | | |
| Valeur comptable au 31.12 | - | 9 384 574.56 | - | | 9 384 574.56 | | 9 384 574.56 |

| Valeurs CHF | Construction en cours Croissant * | | Construction en cours J. Simonet ** | | Construction en cours Châtelaine *** | | Total |
|--|-----------------------------------|--------------|-------------------------------------|------|--------------------------------------|------|-------|
| | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | |
| Valeur comptable au 01.01 | 12 443 055.75 | 8 907 615.90 | 10 440 461.25 | | 85 182 652.30 | | |
| Entrées | 9 825 860.80 | 447 789.54 | (14 976.41) | | 10 258 673.93 | | |
| Reclassifications | - | - | - | | - | | |
| Diminution de la valeur vénale (impairment) | - | - | - | | - | | |
| Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment) | - | - | - | | - | | |
| Sorties | - | - | - | | - | | |
| Valeur comptable au 31.12 | 22 268 916.55 | 9 355 405.44 | 10 425 484.84 | | 42 049 806.83 | | |

* Les immeubles Croissant ont été mis en exploitation courant du quatrième trimestre 2020, toutefois, le coût de construction n'avait pas été arrêté au moment de l'établissement des états financiers 2020. Ainsi ces immeubles étaient présentés en immeubles de construction rubrique 1087 au 31.12.2020. Le coût de construction a pu être établi en 2021 et les immeubles ont pu être reclassifiés en immeuble Bâtiment Patrimoine financier rubrique 1084 en 2021.

** Les immeubles Jean-Simonet 3-5 ont été mis en exploitation courant du quatrième trimestre 2019, toutefois, le coût de construction n'avait pas été arrêté au moment de l'établissement des états financiers 2019 et 2020. Ainsi ces immeubles sont présentés en immeubles de construction rubrique 1087 au 31.12.2019, 31.12.2020 et 31.12.2021. Ils seront mis en immeuble Bâtiment Patrimoine financier rubrique 1084 en 2022 lorsque le coût de construction final sera établi.

*** Les immeubles Châtelaine ont été mis en exploitation courant du quatrième trimestre 2019, toutefois, le coût de construction n'avait pas été arrêté au moment de l'établissement des états financiers 2019 et 2020. Ainsi ces immeubles étaient présentés en immeubles de construction rubrique 1087 au 31.12.2019 et 31.12.2020. Le coût de construction a pu être établi en 2021 et les immeubles ont pu être reclassifiés en immeuble Bâtiment Patrimoine financier rubrique 1084 en 2021.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

9. TABLEAU DES IMMOBILISATIONS du patrimoine financier

| Valeurs CHF | Immeuble Village 28 | Immeuble Poussy | Immeuble Village 3 | Immeuble Henri-Golay | Immeuble Lignon 26 | Immeuble Ecu 11/11A | Immeuble Croissant * | Immeuble J. Simonet | Immeuble Maisonneuve ** | Immeubles Louis-Pictet 12-22 | Total |
|--|---------------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|----------------|
| | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 |
| Valeur comptable au 01.01 | 15 550 000.00 | 26 490 000.00 | 5 600 000.00 | 24 180 000.00 | 4 280 000.00 | 10 400 000.00 | 2 960 000.00 | 1 685 500.00 | - | - | 91 145 500.00 |
| Entrées | - | - | - | - | - | - | - | - | 8 470 000.00 | - | 8 470 000.00 |
| Reclassifications | - | - | - | - | - | - | 26 387 358.70 | - | 10 725 961.74 | - | 37 113 320.44 |
| Diminution de la valeur vénale (impairment) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sorties | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Valeur comptable au 31.12 | 15 550 000.00 | 26 490 000.00 | 5 600 000.00 | 24 180 000.00 | 4 280 000.00 | 10 400 000.00 | 29 347 358.70 | 1 685 500.00 | 10 725 961.74 | 8 470 000.00 | 136 728 820.44 |

| Valeurs CHF | Immeuble Village 28 | Immeuble Poussy | Immeuble Village 3 | Immeuble Henri-Golay | Immeuble Lignon 26 | Immeuble Ecu 11/11A | Immeuble Croissant | Immeuble J. Simonet | Immeuble Maisonneuve | Total |
|--|---------------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------|---------------|
| | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Valeur comptable au 01.01 | 15 550 000.00 | 26 490 000.00 | 5 600 000.00 | 24 180 000.00 | 4 280 000.00 | 10 400 000.00 | 2 960 000.00 | 1 685 500.00 | - | 85 182 652.30 |
| Entrées | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reclassifications | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Diminution de la valeur vénale (impairment) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Augmentation de la valeur vénale (reversed impairment) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sorties | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Valeur comptable au 31.12 | 15 550 000.00 | 26 490 000.00 | 5 600 000.00 | 24 180 000.00 | 4 280 000.00 | 10 400 000.00 | 2 960 000.00 | 1 685 500.00 | - | 91 145 500.00 |

* Les immeubles Croissant ont été mis en exploitation courant du quatrième trimestre 2020, toutefois, le coût de construction n'avait pas été arrêté au moment de l'établissement des états financiers 2020. Ainsi ces immeubles étaient présentés en immeubles de construction rubrique 1087 au 31.12.2020. Le coût de construction a pu être établi en 2021 et les immeubles ont pu être reclassifiés en immeuble Bâtiment Patrimoine financier rubrique 1084 en 2021.

** Les immeubles Maisonneuve ont été mis en exploitation courant du quatrième trimestre 2019, toutefois, le coût de construction n'avait pas été arrêté au moment de l'établissement des états financiers 2019 et 2020. Ainsi ces immeubles étaient présentés en immeubles de construction rubrique 1087 au 31.12.2019 et 31.12.2020. Le coût de construction a pu être établi en 2021 et les immeubles ont pu être reclassifiés en immeuble Bâtiment Patrimoine financier rubrique 1084 en 2021.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

10. INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES

A. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Conseil de fondation est responsable des stratégies financières appliquées.

Dans le cadre de son activité, la Fondation peut être exposée aux risques financiers de trois natures :

- 1) au risque de marché (risque de taux d'intérêt)
- 2) au risque de crédit (risque de contrepartie)
- 3) au risque de liquidités

La fondation n'a pas recours à des instruments financiers dérivés pour réduire l'impact potentiel de ces différents types de risques.

A.1) Risque de marché

La Fondation estime que son exposition au risque de taux d'intérêt est faible, dans la mesure où ses emprunts long terme sont contractés à des taux fixes. En outre, elle exploite la possibilité de d'obtenir des lignes des crédits renouvelables à des établissements non bancaires, et ce à des taux pouvant être inférieur à ceux exigés par les établissements bancaires.

Etant donné l'absence de transactions réalisées en devise autre que le franc suisse, il n'y a pas de risque de change direct au niveau de la Fondation.

A.2) Risque de crédit

La Fondation estime qu'elle n'est pas sujette à un risque important de crédit.

En effet, ses disponibilités sont déposées auprès de deux établissements financiers helvétiques, actives uniquement en Suisse. Quant aux prêts financiers, ils sont accordés à Ville de Vernier pour l'aménagement des locaux de la police.

Le risque de crédit relatif aux créances issues des comptes courants avec la régie est également jugé faible. Cette dernière est une société coopérative domiciliée en suisse et soumise à audit externe.

A.3) Risque de liquidité

Un risque de liquidité peut se manifester de deux manières, à savoir par une difficulté à se financer ou à respecter les obligations contractuelles liées aux emprunts financiers contractés.

La Fondation a eu recours à des emprunts pour les investissements relatifs aux immeubles d'exploitation, pour une durée qui varie entre sept et douze ans, la plupart étant des emprunts fixes non amortis.

Le risque de non renouvellement desdits emprunts est jugé faible étant donné le cautionnement de la ville de Vernier ainsi que le rendement des immeubles.

Pour les nouvelles constructions en cours, la Fondation dispose également de lignes de crédit et celles-ci ont fait l'objet d'un plan de financement. Du fait d'un suivi permanent du budget des constructions, les besoins éventuels de financement supplémentaire sont régulièrement pris en considération.

Au niveau de l'exploitation des immeubles, les encaissements de loyers ainsi que les dépenses courantes se font directement au sein de la régie mandatée.

Un suivi régulier des dépenses imprévues ainsi que des contentieux est réalisé avec une personne habilitée de la régie.

B. SYSTÈME DE CONTRÔLE INTERNE

L'activité de la Fondation s'articule autour des trois processus suivants :

- i) Exploitation des immeubles
- ii) Réalisation de nouvelles constructions
- iii) Attribution de logements

Des procédures de contrôles sont réalisées au sein de l'ensemble de ces processus-métiers.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

C. CONTRATS DE LEASING

NEANT

D. RESPECT DU PLAN FINANCIER QUADRIENNAL ELABORÉ SUITE AU BUDGET DÉFICITAIRE

NON APPLICABLE à la Fondation

11. INDICATEURS FINANCIERS

11.1) Taux d'endettement net

(Dette nette par rapport aux revenus fiscaux)

NON APPLICABLE à la Fondation

11.2) Degré d'autofinancement

(Autofinancement en % des investissements nets)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Autofinancement | 843 399.06 | 802 974.06 | 1 059 545.11 | 2 067 833.11 | 3 077 069.22 |
| Investissement net | 3 973 718.77 | 8 849 376.28 | 15 911 590.55 | 10 258 673.93 | 4 448 088.17 |
| % Autofinancement des investissements nets | 21.22% | 9.07% | 6.66% | 20.16% | 69.18% |

Commentaire de la Fondation : le degré d'autofinancement varie en fonction des investissements dans les nouvelles construction.

11.3) Part des charges d'intérêts

(Charges d'intérêts nets en pour-cent des revenus courants)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Charges d'intérêts | 1 483 151.15 | 1 482 842.65 | 1 524 867.10 | 1 506 561.00 | 891 508.00 |
| Revenus courants | 4 827 679.30 | 4 778 644.31 | 5 171 134.65 | 6 194 000.77 | 7 456 404.34 |
| % Charges d'intérêts des revenus courants | 30.72% | 31.03% | 29.49% | 24.32% | 11.96% |

Commentaire de la Fondation : L'indicateur s'est amélioré et cette amélioration pourrait se poursuivre dans les prochains exercices en fonction du renouvellement d'anciens emprunts à des taux plus favorables, ainsi que des remboursements d'emprunts.

Fondation des Maisons Communales de Vernier (FMCV)

11.4) Dettes brute par rapport aux revenus

(Dettes brutes en pour-cent des revenus courants)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Dettes brutes | 68 964 211.45 | 77 343 648.53 | 92 118 817.03 | 99 235 081.15 | 103 517 692.86 |
| Revenus courants | 4 827 679.30 | 4 778 644.31 | 5 171 134.65 | 6 194 000.77 | 7 456 404.34 |
| % Dettes brutes des revenus courants | 1428.52% | 1618.53% | 1781.40% | 1602.12% | 1388.31% |

Commentaire de la Fondation : L'indicateur retrouvera un ordre de grandeur inférieur une fois que les nouvelles constructions sont achevées.

11.5) Proportion des investissements

NON APPLICABLE à la Fondation

11.6) Part du service de la dette

NON APPLICABLE à la Fondation

11.7) Dette nette par habitant en francs

NON APPLICABLE à la Fondation

11.8) Taux d'autofinancement

(Autofinancement par rapport aux revenus courants)

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Autofinancement | 843 399.06 | 802 974.06 | 1 059 545.11 | 2 067 833.11 | 3 077 069.22 |
| Revenus courants | 4 827 679.30 | 4 778 644.31 | 5 171 134.65 | 6 194 000.77 | 7 456 404.34 |
| % Autofinancement des revenus courants | 17.47% | 16.80% | 20.49% | 33.38% | 41.27% |

Commentaire de la Fondation : NEANT