

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA
Rue de la Corraterie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

**CIGUË Coopérative de logement
pour personnes en formation
Genève**

Exercice 2025

Rapport de l'organe de révision
sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale

Comptes annuels

Le 8 juin 2026

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA
Rue de la Corrairie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint
à l'Assemblée générale des membres de la

**CIGUË Coopérative de logement
pour personnes en formation
Genève**

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

Genève, le 8 juin 2026
52/an/1

BfB

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat, compte de résultat par immeuble et annexe) de la CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation, pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler les comptes annuels. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entité contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Les subventions à recevoir comprennent des montants de CHF 65'137 pour l'immeuble Pont d'Arve (2013) et CHF 177'000 pour l'immeuble Vergers (2018). Selon le point 3 de l'annexe aux comptes, ces montants ont été comptabilisés sur la base des plans financiers, les demandes d'arrêts n'ayant pas été déposées à la date de notre rapport. En l'absence de décision formelle des autorités compétentes, nous ne sommes pas en mesure d'apprécier l'exactitude ainsi que la recouvrabilité des montants comptabilisés. Dès lors, nous ne pouvons exclure que des ajustements puissent être nécessaires.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas constaté – à l'exception de la réserve présentée au paragraphe précédent - d'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice au bilan ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Béran SA



André TINGUELY
Expert-réviser agréé
Réviser responsable



Jessica SAUTIER
Experte-réviser agréée

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte de résultat
- annexe

Proposition d'emploi du bénéfice

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

BILAN AU 31 DECEMBRE

ACTIF		2025 CHF	2024 CHF
<u>Actif circulant</u>			
Liquidités	(détail 1)	3'121'497.54	1'690'200.44
Comptes courants constructions		(606'780.62)	113'242.51
Débiteurs		778'163.56	477'803.76
./. Provision sur débiteurs loyers et cotisations		(594'492.47)	(434'585.29)
Subventions à recevoir	(détail 3)	270'913.05	163'604.00
Actifs transitoires	(détail 4)	635'003.15	961'842.85
Total actif circulant		3'604'304.21	2'972'108.27
<u>Actif immobilisé</u>			
Immeuble - Montbrillant		3'639'926.93	
Travaux et ameublement - Montbrillant		486'402.63	
./. Fonds d'amortissement travaux		(132'000.00)	
./. Fonds d'amortissement immeuble	(1'008'473.37)	2'985'856.19	3'003'195.86
Immeuble - Ouches		1'642'662.19	
./. Subventions et dons		(16'245.00)	
./. Fonds d'amortissement		(333'100.00)	1'293'317.19
1'310'117.19			
Immeuble - Pavillons		4'469'373.90	
./. Subventions et dons		(159'643.00)	
./. Fonds d'amortissement		(695'600.00)	3'614'130.90
3'658'680.90			
Immeuble - Clos Voltaire		2'189'017.72	
./. Subventions et dons		(876'750.00)	
./. Fonds d'amortissement		(283'570.00)	1'028'697.72
1'054'297.72			
Immeuble - Coulouvrenière		6'954'909.58	
Travaux et ameublement - Coulouvrenière		167'312.02	
./. Subventions et dons		(984'620.00)	
./. Fonds d'amortissement		(963'525.00)	5'174'076.60
5'251'276.60			
Immeuble - Pont d'Arve		4'022'638.70	
./. Subventions et dons		(1'239'180.00)	
./. Fonds d'amortissement		(348'742.00)	2'434'716.70
2'463'516.70			
Immeuble - Chaponnière		8'087'385.15	
Travaux et ameublement - Chaponnière		19'426.35	
./. Subventions et dons		(882'001.00)	
./. Fonds d'amortissement		(843'030.00)	6'381'780.50
6'456'270.50			
Immeuble - Vergers		10'791'588.24	
Travaux et ameublement - Vergers		33'115.15	
./. Subventions et dons		(1'707'458.20)	
./. Fonds d'amortissement		(705'820.00)	8'411'425.19
8'508'225.19			
Projet - Caserne des Vernets		11'726'338.05	
./. Subventions et dons		(1'040'000.00)	10'686'338.05
8'566'433.99			
Projet - Les Saules		3'133'491.87	
./. Subventions et dons		(850'000.00)	2'283'491.87
868'123.14			
Projet - Semailles		7'368.00	7'368.00
Travaux Villa Liotard		62'735.36	78'420.36
Mobilier chambres en location		20'460.70	20'460.70
Projet - Bureaux Ciguë Vernets		31'443.58	14'234.86
Matériel de bureau et informatique		11'223.75	18'658.40
Parts sociales et prêts	(détail 2)	26'650.00	46'850.00
Dépôts	(détail 2)	80'000.00	80'000.00
Total actif immobilisé		44'533'712.30	41'406'130.11
TOTAL DE L'ACTIF		48'138'016.51	44'378'238.38

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

BILAN AU 31 DECEMBRE

PASSIF	2025 CHF	2024 CHF
<u>Capitaux étrangers à court terme</u>		
Loyers et cotisations reçus par avance	116'082.46	94'082.84
Passifs transitoires (détail 7)	350'374.94	295'681.43
Total fonds étrangers à court terme	466'457.40	389'764.27
<u>Capitaux étrangers à long terme et provisions</u>		
Prêts Montbrillant (détail 5)	2'499'038.00	2'541'200.00
Prêts Ouches (détail 5)	1'026'062.58	1'027'510.46
Prêts Pavillons (détail 5)	3'335'700.00	3'379'070.00
Prêts Clos Voltaire (détail 5)	1'333'500.00	1'347'000.00
Prêts Coulouvrenière (détail 5)	4'860'250.00	4'930'250.00
Prêts Pont d'Arve (détail 5)	2'377'750.00	2'404'750.00
Prêts Chaponnière (détail 5)	6'297'123.00	6'383'980.00
Prêts Vergers (détail 5)	8'365'440.00	8'502'260.00
Prêt Liotard (détail 5)	48'520.00	57'100.00
Prêt Vernets (construction) (détail 5)	9'870'646.45	6'783'131.49
Prêt Saules (construction) (détail 5)	1'700'000.00	700'000.00
	41'714'030.03	38'056'251.95
Garanties des loyers reçues	566'122.23	505'721.42
Provision pour litiges	20'000.00	20'000.00
Total capitaux étrangers à long terme et provisions	42'300'152.26	38'581'973.37
<u>Capitaux propres</u>		
Parts sociales	330'323.25	302'133.25
Réserve légale issue du bénéfice	247'650.00	236'180.00
Réserve spéciale issue du bénéfice	229'000.00	229'000.00
Fonds "Solidarité internationale" :	14'500.00	14'500.00
Fonds "Solidarité locale / Politique du logement"	14'550.00	14'550.00
Fonds "Projets des coopérateurs(rices)"	16'500.00	16'500.00
Réserve immeubles - rénovations	1'951'638.43	1'783'976.08
Fonds propres réservés aux immeubles (détail 8)	2'627'603.80	2'577'603.80
Excédent :		
P&P reportés	2'925.25	
Résultat de l'exercice avant répartition	<u>(63'283.88)</u>	232'057.61
Total fonds propres	5'371'406.85	5'406'500.74
TOTAL DU PASSIF	48'138'016.51	44'378'238.38

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

		2025	2024
		CHF	CHF
<u>Revenus des immeubles</u>			
Revenus de loyers	(détail 9)	3'559'548.10	3'541'466.80
Subventions annuelles	(détail 10)	170'859.15	192'597.14
		3'730'407.25	3'734'063.94
<u>Autres revenus</u>			
Locations des salles communes		28'934.75	22'185.00
Cotisations des membres		64'657.00	59'374.49
Ressources diverses		26'495.05	31'185.75
		120'086.80	112'745.24
TOTAL REVENUS		3'850'494.05	3'846'809.18
<u>Charges des immeubles</u>			
Charges de loyers		(1'441'635.60)	(1'406'517.35)
Pertes chambres vides		(41'086.45)	(56'379.65)
Rentes de superficie	(détail 11)	(245'916.40)	(220'670.50)
Intérêts hypothécaires	(détail 6)	(347'980.00)	(325'778.10)
Assurances		(46'680.22)	(48'034.43)
Frais d'exploitation, entretien, réparation		(287'675.65)	(315'808.51)
Eau électricité chauffage		(284'111.70)	(232'650.68)
Forfait pour charges		420'509.75	413'710.15
Conciergerie-coordination (salaires bruts)		(77'597.49)	(67'088.88)
Convivialité		(1'343.66)	(16'701.43)
Amortissements des immeubles et rénovations		(444'998.37)	(440'545.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période		7'245.10	11'690.23
Salaires et charges sociales honoraires gérance	(détail 12)	(593'320.25)	(542'725.03)
		(3'384'590.94)	(3'247'499.18)
<u>Frais généraux et autres charges</u>			
Salaires et charges sociales internes	(détail 12)	(63'066.20)	(69'146.05)
Salaires et charges sociales RMO	(détail 12)	(76'644.30)	(89'700.00)
Défraiement CA		(11'900.00)	(9'947.60)
Indemnités délégués		(25'448.50)	0.00
Communication et promotion		(5'903.35)	(14'754.69)
Frais de bureau		(61'623.09)	(47'194.60)
Frais d'envoi		(2'922.44)	(4'178.35)
Intérêt et frais bancaires		(8'324.07)	(7'353.02)
Autres frais et honoraires administratifs	(détail 13)	(80'112.29)	(92'255.12)
Amortissement matériel de bureau et informatique		(8'934.65)	(8'934.65)
		(344'878.89)	(343'464.08)
TOTAL CHARGES		(3'729'469.82)	(3'590'963.26)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		121'024.23	255'845.92

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

	2025 CHF	2024 CHF
REPORT RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	121'024.23	255'845.92
 <u>Résultat hors exploitation courante</u>		
Autres produits (charges) exercices antérieurs	(8'950.93)	279'612.15
Pertes sur débiteurs et variation de la provision	(159'907.18)	(305'960.54)
Dépréciation sur parts sociales	(15'450.00)	0.00
	<hr/> (184'308.11)	<hr/> (26'348.39)
 RESULTAT NET DE L'EXERCICE	 <hr/> (63'283.88)	 <hr/> 229'497.53
 <i>Proposition attribution du résultat</i>		
à la réserve légale (cf. statuts art. 31)	0.00	(11'470.00)
à la réserve immeubles - rénovations	(90'022.29)	(167'662.35)
à la réserve "Remboursement Crédit Ouches"	(10'000.00)	(10'000.00)
à la réserve constructions (nouveaux bureaux)	0.00	(40'000.00)
<i>Capitaux libres au 1er janvier</i>	2'925.25	2'560.07
 FONDS LIBRES A REPORTER AU BILAN	 (160'380.92)	 2'925.25

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

1. Principes comptables utilisés

Les comptes annuels 2025 ont été établis en conformité avec les principes du droit comptable suisse, en particulier les articles 957 à 962 du Code des Obligations sur la tenue de la comptabilité commerciale et la présentation des comptes.

Les principes suivants ont été utilisés dans les comptes annuels :

a. Créances résultant des prestations de services et autres créances à court terme

Les créances résultant des prestations de services et les autres créances à court terme sont comptabilisées à leur valeur nominale sous déductions des valeurs individuelles économiquement nécessaires.

b. Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties de manière indirecte. Les amortissements sont effectués selon la méthode linéaire.

L'amortissement des immobilisations est calculé sur la base des durées suivantes :

- immeubles	100 ans	1% linéaire
- Rénovations	10 à 15 ans	6.7 % à 10% linéaire
- matériel de bureau et informatique	3 ans	33% linéaire

2. Moyenne annuelle des emplois à plein temps

Le nombre d'emplois à plein temps ne dépasse pas 10 en moyenne annuelle.

3. Dettes envers les institutions de prévoyance

		31.12.2025	31.12.2024
Dettes envers les institutions de prévoyance	CHF	0.00	0.00

4. Actifs engagés en garantie des dettes de la coopérative et actifs grevés d'une réserve de propriété

<u>Cédules hypothécaires remises en nantissement :</u>		31.12.2025	31.12.2024
Montbrillant : 1er, 2e, 3e et 4e rang, pour un total de	CHF	3'410'000.00	3'410'000.00
Ouches : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	1'390'000.00	1'390'000.00
Pavillons : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	3'996'000.00	3'996'000.00
Coulouvrenière : pour un total de	CHF	6'120'000.00	6'120'000.00
Clos Voltaire : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	1'623'000.00	1'623'000.00
Pont d'Arve : pour un total de	CHF	2'740'000.00	2'740'000.00
Chaponnière : pour un total de	CHF	7'340'000.00	7'340'000.00
Vergers : pour un total de	CHF	9'385'000.00	9'385'000.00
Saules : 1er, 2e et 3e rang, pour un total de	CHF	3'935'669.00	3'935'669.00
Vernets : 1er et 2e rang, pour un total de	CHF	11'728'000.00	11'728'000.00

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025

<u>Hypothèques légales :</u>		31.12.2025	31.12.2024
Montbrillant, pour un total de	CHF	667'155.00	667'155.00
Ouches, pour un total de	CHF	139'896.00	139'896.00
Pavillons, pour un total de	CHF	102'225.00	102'225.00
Coulouvrenière, pour un total de	CHF	98'700.00	98'700.00
Clos Voltaire, pour un total de	CHF	133'680.00	133'680.00
Chaponnière, pour un total de	CHF	193'200.00	193'200.00
Vergers, pour un total de	CHF	165'714.00	165'714.00
Saules, pour un total de <i>(conjointement et solidairement avec la CODHA)</i>	CHF	699'696.00	699'696.00
Vernets, pour un total de	CHF	344'232.00	344'232.00

Selon actes signés, les revenus locatifs découlant de la location des logements et des autres locaux sis dans les immeubles Pavillons, Clos Voltaire, Coulouvrenière, Pont d'Arve, Chaponnière et Vergers sont cédés en garantie.

6. Engagement envers la Fondation Qualité de Vie de Quartier (FQVQ)

Selon la convention d'apports du 27.02.2020, et en accord avec l'OCLPF, la CIGUE s'engage à verser à la FQVQ chaque année de 2020 à 2024, un montant déterminé annuellement selon la situation du prêt de CHF 4'700'000.-, à répartir entre les 6 maîtres d'ouvrage, pour améliorer les standards de finition des arcades de la filière alimentation des Vergers.

Aucun montant n'est versé à partir de l'exercice 2025.

7. Evènements postérieurs à la date du bilan

Néant.

8. Aucune autre information énumérée à l'article 959c CO n'est concernée.

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

DETAIL DE CERTAINS COMPTES

ACTIF		Fr.
1) Liquidités		3'121'497.54
Caisse	883.05	
BAS Loyer	28'471.18	
BAS Parts Sociales	252'800.80	
BAS Réserve grands travaux	1'728'972.50	
BAS Garanties de loyer	72'820.40	
BAS Réserve construction	386'302.43	
BAS Garanties de Loyer des coopérateurs	446'037.22	
BAS Paiements semestriels	(16.90)	
BAS Paiements	79'310.58	
BAS - Reserv. crédit CCL - Ouches	3'480.75	
Postfinance compte courant	<u>122'435.53</u>	
	3'121'497.54	
 Banque Alternative, réserve constructions		386'302.43
Solde au 1er janvier 2025	41'938.33	
Fonds utilisés aux financements des constructions	(6'611.25)	
Retour avances constructions	<u>350'975.35</u>	
	386'302.43	
 2) Parts sociales et dépôts		106'650.00
CODHA	500.00	
La Manivelle	3'000.00	
CCL	5'000.00	
Coopérative Genève	3'000.00	
Supermarché Participatif Paysan	30'900.00	
./. Provision pour risque de perte	(15'450.00)	
Divers, à récupérer	<u>(300.00)</u>	
Total parts sociales	26'650.00	
 CODHA, dépôt participatif	80'000.00	
 3) Subventions à recevoir		270'913.05
Etat de Genève :		
- Pont d'Arve dès 2023	65'137.00	
- Vergers dès 2023	177'000.00	
- Autres Q4 2025, reçues en 2026	28'776.05	
 Pour les immeubles Pont d'Arve (2013) et Vergers (2018), les subventions à recevoir comptabilisées le sont sur la base des plans financiers, les demandes d'arrêtés n'ayant pas été déposées.		
 4) Actifs transitoires		635'003.15
Loyers janvier 2026 payés d'avance	115'440.10	
Droits de superficie payés par avance	320'255.20	
Assurance immeuble payée d'avance	44'230.80	
Assurance RC payée d'avance	21'702.20	
Assurances sociales payées d'avance / à recevoir	0.00	
Subventions 2024 reçues en 2025	0.00	
Remboursement ICC IFD 2024 suite exonération	70'000.00	
Divers	<u>63'374.85</u>	
	635'003.15	

CIGUÉ Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE

DETAIL DE CERTAINS COMPTES

PASSIF

5) Prêts

	Montrillant		Ouches		Pavillons		Clos Voltaire		Coulouvrenière		Pont d'Arve		Chaponnière		Vergers		Lietard		Vernets		Saules		Total		
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Banque Alternative	1'199'038.00	1'241'200.00			3'307'500.00	3'336'750.00			933'500.00	947'000.00	3'306'500.00	1'354'000.00	1'388'500.00	6'032'443.00	6'084'000.00	5'170'000.00	5'250'000.00	48'520.00	57'100.00	7'520'646.45	44'331'149	1'000'000.00		29'842'147.45	26'014'181.49
C.C.L.	1'300'000.00	1'300'000.00		1'000'000.00			400'000.00	400'000.00	1'200'000.00	1'200'000.00	900'000.00	900'000.00	900'000.00	2'400'000.00	2'400'000.00	2'400'000.00	2'400'000.00			2'350'000.00	2'350'000.00	700'000.00		7'200'000.00	7'200'000.00
C.H.S.			26'062.58	27'510.46	28'200.00	42'320.00			1'137'500.00	1'462'500.00	1'237'500.00	1'462'500.00	1'462'500.00	284'680.00	289'980.00	795'440.00	852'250.00			2'350'000.00	2'350'000.00	700'000.00		4'375'820.00	3'837'060.00
Etat Genève									2'700'000.00	2'750'000.00														296'062.58	305'010.46
Total	2'499'038.00	2'541'200.00	1'026'062.58	1'027'510.46	3'335'700.00	3'379'070.00	1'333'500.00	1'347'000.00	4'880'250.00	4'890'250.00	2'377'750.00	2'404'750.00	6'297'123.00	6'383'980.00	8'365'440.00	8'502'260.00	48'520.00	57'100.00	9'070'646.45	6'783'131.49	17'000'000.00	700'000.00	417'140'000.00	373'562'251.95	

COMPTES D'EXPLOITATION

6) Intérêts hypothécaires

	Montrillant		Ouches		Pavillons		Clos Voltaire		Coulouvrenière		Pont d'Arve		Chaponnière		Vergers		Lietard		Vernets		Saules		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Banque Alternative	10'732.00	10'772.25			337'04.40	32'505.10	9'576.00	7'262.45	33'898.00	31'480.60	24'844.00	23'494.65	70'784.00	56'391.65	73'042.50	70'903.95	0.00	803.15	68'059.20		16'791.65		341'131.75	21'982'765
C.C.L.	16'250.00	16'250.00	9'500.00	8'609.70			8'160.00	8'500.00	21'000.00	21'000.00	3'375.00	3'375.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00	18'000.00			23'500.00	23'500.00	7'000.00		76'285.00	75'975.00
C.H.S. (ex A.S.H.)					352.60	493.80			1'300.00	1'743.75	1'350.00	1'625.00	2'823.00	3'176.00	8'238.50	8'806.70						0.00	44'584.10	19'304.40
FPLC																							0.00	0.00
Etat Genève									1'350.00	1'387.50													1'350.00	1'500.00
Total	26'982.00	27'022.25	9'500.00	8'609.70	34'057.00	32'998.90	177'36.00	157'62.45	57'748.00	55'611.85	29'560.00	28'494.65	73'607.00	59'567.65	99'281.00	97'710.65	0.00	803.15	91'559.20	23'500.00	23'791.65	0.00	463'330.85	316'007.05

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

DETAIL DE CERTAINS COMPTES

PASSIF		CHF
7) Passif transitoire		350'374.94
Créanciers	77'177.75	
Charges immeubles à payer (Ouches)	70'575.97	
Honoraires	25'000.00	
Frais de bureau et divers	28'511.53	
Provision pour risques et frais sur projets	25'000.00	
SIG	55'660.40	
Produits encaissés d'avance	28'945.05	
Divers et compte d'attente	39'504.24	
	<hr/>	
		350'374.94

8) Fonds propres réservés	2'627'603.80
----------------------------------	---------------------

Les fonds propres réservés correspondent aux excédents des produits réalisés au cours des exercices par la coopérative et qui sont attribués aux fonds pour financer les projets de constructions.

Immeuble Montbrillant	340'000.00
Immeuble Clos	67'000.00
Immeuble Montbrillant (cuisine-électroménager)	5'703.80
Immeuble Ouches	371'652.00
Immeuble Pavillons	450'000.00
Immeuble Coulouvrenière	310'000.00
Immeuble Pont d'Arve	101'000.00
Immeuble Chaponnière	385'000.00
Immeubles en construction et projets de constructions	597'248.00
	<hr/>
	2'627'603.80

Les fonds propres de l'immeuble "Vergers" ont été financés par une soulte, estimée à CHF 490'000 selon le plan financier initial de l'Office du logement.

COMPTE D'EXPLOITATION		CHF
9) Revenus de loyers		3'559'548.10
Immeubles en propriété	1'758'435.65	
Locations avec droit au bail > 3 ans	757'017.00	
Locations avec droit au bail < 3 ans	1'044'095.45	
	<hr/>	
		3'559'548.10
10) Subventions annuelles		170'859.15
Cantoniales (Ouches Pavillons Clos Coulouvrenière PdA Vergers)	170'859.15	
	<hr/>	
		170'859.15

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

DETAIL DE CERTAINS COMPTES

11) Rentes de superficie 245'916.40

Immeuble	Échéance	Montant
Montbrillant	31.12.2096	22'038.00
Ouches	31.12.2102	15'452.40
Pavillons	31.12.2110	29'170.00
Clos Voltaire	31.12.2069	44'560.00
Coulouvrenière	31.07.2102	34'722.00
Pont d'Arve	31.08.2106	11'140.00
Chaponnière	30.11.2112	29'568.00
Vergers	26.04.2115	59'266.00
Saules	31.12.2122	0.00
		245'916.40

12) Salaires et charges sociales 733'030.74

Salaires permanents	549'997.07
Indemnités civilistes	21'560.35
AVS/AC/AF/AMAT	62'008.51
LAA	4'620.34
APG	23'918.95
LPP	71'137.70
Impôt à la source	(455.38)
Frais de formation	243.20
Charge totale	733'030.74
dont salaires internes	63'066.20
dont salaires RMO	76'644.30
dont salaires honoraires gérance	593'320.25

13) Autres frais et honoraires administratifs 80'112.29

Cotisations	5'234.00
Honoraires juridiques et consultants divers	27'315.21
Honoraires fiduciaires	28'564.30
Assurance RC collective coopérateurs	1'323.70
Frais de déplacements	1'460.22
Frais de réunions	7'344.52
Frais divers	5'977.99
Fêtes	2'892.35
	80'112.29

14) Impôts 0.00

Dans son courrier du 30 avril 2025, l'Administration fiscale cantonale a exonéré la CIGUE à partir de 2019 et pour une durée de 10 ans, à savoir jusqu'à la période fiscale 2028 comprise, des impôts sur le bénéfice et le capital susmentionnés.

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

**PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE
AU 31 DECEMBRE**

	2025	2024
	CHF	CHF
Profits et pertes reportés	2'925.25	2'560.07
Résultat de l'exercice	<u>(63'283.88)</u>	<u>229'497.53</u>
EXCEDENT A REPARTIR	(60'358.63)	232'057.60
Attribution à la réserve légale (cf. statuts art. 31)	0.00	(11'470.00)
Attribution (utilisation) à la réserve immeubles - rénovations		
- Part du disponible des immeubles excédant la limite OCLPF	(90'022.29)	(203'296.94)
- Utilisation du fonds de rénovation	0.00	35'634.59
Attribution au fonds réservé au remb.du crédit CCL-Ouches	(10'000.00)	(10'000.00)
Attribution à la réserve constructions (nouveaux bureaux)	0.00	(40'000.00)
A REPORTER	(160'380.92)	2'925.25

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT DES LOGEMENTS EN LOCATION

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des locations des appartements	1'801'112.45	1'778'442.67
Autres revenus divers	0.00	1'597.50
Total des produits des locations	1'801'112.45	1'780'040.17
<u>Charges</u>		
Loyers des logements	(1'441'635.60)	(1'406'517.35)
Pertes chambres vides	(30'228.00)	(45'607.80)
Divers frais d'exploitations	(65'957.35)	(68'494.62)
Amortissements rénovations Liotard	(15'685.00)	(15'685.00)
Forfait pour charges	259'792.65	256'050.05
Honoraires gérance	(349'189.16)	(301'080.13)
Produits/(Charges) divers ou hors période	2'845.00	0.00
Total des charges	(1'640'057.46)	(1'581'334.85)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDEMENT DES LOGEMENTS EN LOCATION	161'055.00	198'705.32

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT MONTBRILLANT

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	138'060.00	194'717.16
Loyers arcades	56'247.00	0.00
Total des produits	194'307.00	194'717.16
 <u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(26'981.50)	(27'022.25)
Droit de superficie	(22'038.00)	(22'038.00)
Electricité, eau	(7'386.65)	(11'005.75)
Entretien et réparations	(16'824.38)	(39'161.40)
Contrats d'entretien	(2'155.25)	(2'390.00)
	(26'366.28)	(52'557.15)
Chauffage	(30'171.65)	(25'497.00)
./. Participation des locataires	23'975.00	22'868.76
	(6'196.65)	(2'628.24)
Concierge-coordination (salaires bruts)	0.00	(8'903.48)
Conciergerie	(14'330.19)	0.00
Assurance	(6'929.45)	(7'427.90)
Honoraires gérance	(27'637.05)	(27'637.05)
Pertes chambres vides	0.00	(4'400.00)
Indemnités délégués	0.00	(200.00)
Amortissements	(65'073.37)	(60'300.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	0.00	(280.00)
Total des charges	(195'552.49)	(213'394.07)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDMENT DE L'IMMEUBLE MONTBRILLANT	(1'245.49)	(18'676.91)
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	0.00	20'535.02
Proposition utilisation réserve électroménager	0.00	0.00
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	(1'245.49)	1'858.11

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT OUCHES

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	96'000.00	91'762.25
Subvention Etat de Genève	0.00	12'916.00
Total des produits	96'000.00	104'678.25
 <u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(9'500.00)	(8'609.70)
Droit de superficie	(15'452.40)	(15'452.40)
Electricité, eau	(5'536.14)	(3'861.84)
Entretien et réparations	(12'895.73)	(12'785.66)
Contrats d'entretien	(5'419.53)	(2'509.85)
	<hr/>	<hr/>
	(23'851.40)	(19'157.35)
Chauffage	(5'323.89)	(5'073.03)
./. Participation des locataires	7'200.00	7'476.10
	<hr/>	<hr/>
	1'876.11	2'403.07
Assurance	(1'516.27)	(1'503.08)
Honoraires gérance	(12'000.00)	(11'992.50)
Pertes chambres vides	0.00	0.00
Indemnités délégués	0.00	(1'800.00)
Convivialité	(642.11)	0.00
Amortissement de l'immeuble	(16'800.00)	(16'800.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	0.00	(613.23)
Total des charges	(77'886.07)	(73'525.19)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDEMENT DE L'IMMEUBLE OUCHES	18'113.93	31'153.06
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	0.00	6'634.42
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	18'113.93	37'787.48

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT PAVILLONS

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	160'611.00	191'588.60
Loyers arcades	27'240.00	0.00
Subvention Etat de Genève	14'478.00	14'478.00
Total des produits	202'329.00	206'066.60
<u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(34'056.85)	(32'998.90)
Droit de superficie	(29'170.00)	(18'370.00)
Electricité, eau	(11'393.00)	(8'541.30)
Entretien et réparations	(16'082.02)	(11'692.06)
Contrats d'entretien	(7'539.33)	(2'332.05)
	<hr/>	<hr/>
	(35'014.35)	(22'565.41)
Chauffage	(11'755.43)	(11'899.24)
./ Participation des locataires	13'535.00	13'991.30
	<hr/>	<hr/>
	1'779.57	2'092.06
Concierge-coordination (salaires bruts)	(11'088.00)	(9'314.45)
Assurance	(4'728.30)	(4'672.70)
Honoraires gérance	(28'086.00)	(28'086.00)
Pertes chambres vides	(368.50)	(368.50)
Indemnités délégués	0.00	(2'200.00)
Convivialité	(447.45)	0.00
Amortissement de l'immeuble	(44'550.00)	(44'500.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	568.50	(539.00)
Total des charges	(185'161.38)	(161'522.90)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDEMENT DE L'IMMEUBLE PAVILLONS	17'167.62	44'543.70
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(7'986.62)	(35'362.70)
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	9'181.00	9'181.00

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT CLOS VOLTAIRE

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	112'632.00	121'304.11
Subvention Etat de Genève	43'599.15	43'599.15
Total des produits	156'231.15	164'903.26
<u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(17'736.20)	(15'762.45)
Droit de superficie	(44'560.00)	(44'560.00)
Eau	(6'037.75)	(5'453.40)
Entretien et réparations	(19'417.43)	(22'914.60)
Contrats d'entretien	(7'670.87)	(3'879.05)
	<hr/>	<hr/>
	(33'126.05)	(32'247.05)
Chauffage et électricité	(28'276.85)	(17'130.55)
./. Participation des locataires	22'179.60	23'738.00
	<hr/>	<hr/>
	(6'097.25)	6'607.45
Concierge-coordination (salaires bruts)	(5'597.55)	(9'575.75)
Assurance	(4'812.25)	(4'743.00)
Honoraires gérance	(18'000.00)	(18'000.00)
Pertes chambres vides	(1'135.80)	(1'135.80)
Amortissement de l'immeuble	(25'600.00)	(25'600.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	1'135.85	(2'098.00)
Total des charges	(155'529.25)	(147'114.60)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDEMENT DE L'IMMEUBLE CLOS VOLTAIRE	701.90	17'788.66
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	0.00	(14'398.66)
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	701.90	3'390.00

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT PONT D'ARVE

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	119'064.00	133'366.02
Loyers arcades	17'196.00	0.00
Subvention Etat de Genève	19'533.00	19'533.00
Total des produits	155'793.00	152'899.02
 <u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(29'569.80)	(28'494.65)
Droit de superficie	(11'140.00)	(11'140.00)
Electricité, eau	(10'660.45)	(8'776.55)
Entretien et réparations	(23'828.85)	(26'155.41)
Contrats d'entretien	(6'344.69)	(8'372.00)
	<hr/>	<hr/>
	(40'833.99)	(43'303.96)
Chauffage	(10'942.49)	(11'404.72)
./ Participation des locataires	9'900.00	13'334.51
	<hr/>	<hr/>
	(1'042.49)	1'929.79
Concierge-coordination (salaires bruts)	(9'662.80)	(8'903.60)
Assurance	(4'268.95)	(3'807.77)
Honoraires gérance	(17'579.40)	(17'579.40)
Pertes chambres vides	0.00	0.00
Indemnités délégués	0.00	(701.50)
Convivialité	(254.10)	0.00
Amortissement de l'immeuble	(28'800.00)	(28'800.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	0.00	1'062.50
Total des charges	(143'151.53)	(139'738.59)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDMENT DE L'IMMEUBLE PONT D'ARVE	12'641.47	13'160.43
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(5'394.47)	(5'913.43)
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	7'247.00	7'247.00

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT COULOUVRENIERE

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	219'936.00	250'194.69
Loyers arcades	34'800.00	0.00
Subvention Etat de Genève	34'249.00	36'703.49
Total des produits	288'985.00	286'898.18
 <u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(57'248.45)	(55'611.85)
Droit de superficie	(34'722.00)	(32'892.10)
Electricité, eau	(15'498.89)	(13'369.40)
Entretien et réparations	(16'411.75)	(24'495.40)
Contrats d'entretien	(6'055.75)	(6'133.95)
	<hr/>	<hr/>
	(37'966.39)	(43'998.75)
Chauffage	(23'012.76)	(12'309.49)
./ Participation des locataires	15'840.00	14'066.50
	<hr/>	<hr/>
	(7'172.76)	1'757.01
Concierge-coordination (salaires bruts)	(11'312.90)	(10'068.40)
Assurance	(5'778.30)	(6'041.95)
Honoraires gérance	(32'820.00)	(32'820.00)
Pertes chambres vides	(975.00)	(780.00)
Indemnités délégués	0.00	(249.70)
Amortissements	(77'200.00)	(77'200.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	780.00	2'190.00
Total des charges	(264'415.80)	(255'715.74)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDEMENT DE L'IMMEUBLE COULOUVRENIERE	24'569.20	31'182.44
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(7'516.20)	(14'129.44)
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	17'053.00	17'053.00

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT CHAPONNIERE

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	204'750.00	374'096.00
Loyers arcades	165'600.00	0.00
Total des produits	370'350.00	374'096.00
 <u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(73'606.70)	(59'567.65)
Droit de superficie	(29'568.00)	(16'896.00)
Entretien et réparations	(29'403.05)	(29'389.64)
Contrats d'entretien	3'273.60	(6'332.85)
	<hr/>	<hr/>
	(26'129.45)	(35'722.49)
Electricité, eau	(27'138.00)	(23'619.15)
Chauffage	(31'138.90)	(27'005.80)
./. Participation des locataires	21'587.50	15'313.54
	<hr/>	<hr/>
	(36'689.40)	(35'311.41)
Concierge-coordination (salaires bruts)	(13'761.95)	(11'959.20)
Assurance	(8'368.00)	(9'082.08)
Honoraires gérance	(54'840.00)	(54'840.00)
Pertes chambres vides	(325.00)	0.00
Amortissement de l'immeuble	(74'490.00)	(74'490.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	(113.50)	(3'558.50)
Total des charges	(317'892.00)	(301'427.33)
Quote-part impôts de l'exercice	0.00	0.00
RENDEMENT DE L'IMMEUBLE CHAPONNIERE	52'458.00	72'668.67
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(33'224.00)	(53'434.67)
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	19'234.00	19'234.00

**CIGUË Coopérative de logement pour personnes en formation
GENEVE**

COMPTE DE RESULTAT VERGERS

	2025	2024
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Loyers	331'642.05	405'995.30
Loyers arcades	74'457.60	0.00
Subvention Ville de Meyrin	0.00	6'367.50
Subvention Etat de Genève	59'000.00	59'000.00
Total des produits	465'099.65	471'362.80
<u>Charges</u>		
Intérêts hypothécaires	(99'280.50)	(97'710.65)
Rente de superficie	(59'266.00)	(59'322.00)
Eau	(13'235.40)	(12'224.80)
Entretien et réparations	(36'372.35)	(22'508.92)
Contrats d'entretien	(3'778.80)	(7'428.65)
	(53'386.55)	(42'162.37)
Chauffage et electricité	(46'603.45)	(35'478.66)
./ Participation des locataires	46'500.00	46'871.39
	(103.45)	11'392.73
Concierge-coordination (salaires bruts)	(10'642.55)	(10'664.00)
Conciergerie	(1'201.55)	0.00
Assurance	(10'278.70)	(10'755.95)
Honoraires gérance	(53'168.64)	(50'682.45)
Indemnités délégués	0.00	(8'337.00)
Versement FQVQ	0.00	(14'016.00)
Dépendance des Vergers	(7'285.35)	0.00
Charges parking Vergers	(7'506.77)	(4'816.40)
Pertes chambres et parkings	(8'054.15)	(4'087.55)
Amortissement de l'immeuble et des travaux	(96'800.00)	(97'170.00)
Produits/(Charges) divers ou hors période	2'229.25	13'015.73
Total des charges	(404'744.96)	(375'315.91)
Quote-part impôts	0.00	0.00
RENDEMENT DE L'IMMEUBLE VERGERS	60'354.69	96'046.89
Proposition (attribution) utilisation réserve imm. - rénov.	(35'901.00)	(71'592.89)
FONDS LIBRES DE L'EXERCICE	24'453.69	24'454.00

BfB

Rue de la Corrairie 26
Case postale
1211 Genève 1
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44
Fax +41 (0)22 311 45 88
E-mail contact@bfbge.ch
Web www.bfb.ch