



# Règlement relatif au contrôle des états financiers des membres

Edition 2010

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Article 1: Désignation d'un ou plusieurs superviseurs</b>	<b>3</b>
<b>Article 2: Mission du superviseur</b>	<b>3</b>
<b>Article 3: Attributions du superviseur</b>	<b>4</b>
<b>Article 4: Sauvegarde du secret des affaires</b>	<b>4</b>
<b>Article 5: Attestation des réviseurs</b>	<b>5</b>
<b>Article 6: Tableau de bord</b>	<b>5</b>
<b>Article 7: Mesures et sanctions</b>	<b>5</b>
<b>Article 8: Frais et honoraires du superviseur</b>	<b>6</b>
<b>Article 9: Dispositions transitoires</b>	<b>6</b>
<b>Annexe A1</b> Rapport d'audit sur le tableau de bord d'une société exerçant une activité de gérance	<b>7</b>
<b>Annexe A2</b> Rapport d'audit sur le tableau de bord d'une société exerçant une activité de courtage	<b>8</b>
<b>Annexe A3</b> Rapport d'audit sur le tableau de bord d'une raison individuelle exerçant une activité de gérance	<b>9</b>
<b>Annexe A4</b> Rapport d'audit sur le tableau de bord d'une raison individuelle exerçant une activité de courtage	<b>10</b>
<b>Annexe B1-1</b> Signification et composition des rations (régies)	<b>11</b>
<b>Annexe B1-2</b> Définition de certains principes et termes utilisés (régies)	<b>12</b>
<b>Annexe B1-3</b> Tableau de bord (régies)	<b>14</b>
<b>Annexe B1-4</b> Actif du bilan (régies)	<b>15</b>
<b>Annexe B1-5</b> Passif du bilan (régies)	<b>16</b>
<b>Annexe B1-6</b> Analyse du financement (régies)	<b>17</b>
<b>Annexe B2-1</b> Signification et composition des ratios (courtiers)	<b>18</b>
<b>Annexe B2-2</b> Définition de certains principes et termes utilisés (courtiers)	<b>19</b>
<b>Annexe B2-3</b> Tableau de bord (courtiers)	<b>21</b>
<b>Annexe B2-4</b> Actif du bilan (courtiers)	<b>22</b>
<b>Annexe B2-5</b> Passif du bilan (courtiers)	<b>23</b>
<b>Annexe B2-6</b> Analyse du financement (courtiers)	<b>24</b>
<b>Annexe C1</b> Déclaration de levée du secret destinée aux Offices de poursuites et faillites)	<b>25</b>
<b>Annexe C2</b> Déclaration de levée du secret destinée aux réviseurs	<b>26</b>

# Règlement relatif au contrôle des états financiers des membres

En application des articles 7, 15, 16, 19 g et 42 des statuts, l'Assemblée Générale de l'USPI Genève adopte les dispositions suivantes:

## **Article 1: Désignation d'un ou plusieurs superviseurs**

Le contrôle de la santé financière des maisons membres est confié à un ou plusieurs Superviseurs, spécialisés dans la révision comptable, nommés chaque année par le Comité.

Sauf dérogation du Comité, les Superviseurs doivent être agréés en qualité d'expert-réviseur au sens de la loi sur la surveillance de la révision et présenter toute garantie d'indépendance à l'égard des maisons membres.

## **Article 2: Mission du superviseur**

Le Superviseur a pour mission:

- de recevoir les attestations annuelles des réviseurs des maisons membres et d'en examiner le contenu;
- de recevoir les tableaux de bord des maisons membres et d'en analyser le contenu;
- de procéder d'office et sans retard à un contrôle approfondi des états financiers de toute maison membre dont les comptes ne rempliraient pas les critères fixés par l'Assemblée Générale;
- de procéder sur demande du Comité à toute autre vérification commandée par les circonstances, auprès de toute maison membre qui ne produirait pas l'attestation annuelle de son réviseur et/ou le tableau de bord dans les délais impartis, ou qui présenterait des risques concrets d'insolvabilité, indépendamment des informations résultant des documents fournis;
- d'avertir immédiatement le Comité si la maison membre contrôlée refuse de fournir des informations ou documents au Superviseur, ou si le contrôle approfondi révèle l'existence d'une situation financière incompatible avec les critères fixés par l'Assemblée Générale;
- d'adresser chaque année au Comité un rapport général sur la situation financière des maisons membres, en respectant le secret des affaires, conformément à l'article 4 du présent règlement.

### **Article 3: Attributions du superviseur**

Les maisons membres ont l'obligation de fournir au Superviseur l'intégralité des documents et informations nécessaires à l'exécution de sa mission.

Le Superviseur est en particulier autorisé à procéder à toute vérification utile auprès des réviseurs des maisons membres et auprès des Offices des Poursuites compétents.

Les maisons membres signeront toute déclaration nécessaire pour que le secret des affaires ne puisse être opposé au Superviseur dans l'exercice de sa mission et pour que celui-ci puisse au besoin accéder aux registres et procès-verbaux des Offices des Poursuites compétents.

### **Article 4: Sauvegarde du secret des affaires**

De manière générale, le Comité et le Superviseur sont tenus de sauvegarder le secret des affaires des maisons membres, conformément à l'article 15 des statuts.

Le devoir de confidentialité du Superviseur s'étend au Comité dans les limites suivantes:

- a) Le Superviseur a l'obligation de traiter de façon strictement confidentielle les informations et documents concernant les maisons membres dont les résultats satisfont aux critères déterminés par l'Assemblée Générale.

Dans son rapport annuel, il se limite en conséquence à transmettre au Comité la liste de ces maisons, en précisant qu'elles réunissent les conditions fixées, sans autre indication.

- b) Si, après un examen approfondi, les comptes d'une maison membre se révèlent incomplets ou inacceptables au regard des exigences de l'Assemblée Générale, le Superviseur doit alors fournir sans retard toute indication utile au Comité afin que ce dernier soit en mesure de prendre les dispositions appropriées.

Les maisons membres ont l'interdiction de communiquer à des tiers tout ou partie des attestations des réviseurs et tableaux de bord les concernant ou se rapportant à d'autres sociétaires. Elles s'interdisent notamment de faire référence aux résultats enregistrés, ainsi qu'aux appréciations du Superviseur et de l'USPI Genève à ce propos.

## **Article 5: Attestation des réviseurs**

Dans les six mois qui suivent la clôture de ses comptes, chaque membre a l'obligation de faire parvenir au Superviseur une attestation de son réviseur externe au sens de l'article 15 des statuts, confirmant:

- a) que celui-ci a procédé en toute indépendance au contrôle régulier de la comptabilité, conformément à la loi et selon les normes suisses de la profession d'expert comptable;
- b) que la révision effectuée constitue une base suffisante pour se former une opinion;
- c) que le tableau de bord a été établi et complété conformément au présent règlement ainsi qu'aux directives de l'USPI Genève;
- d) que les chiffres reportés dans ce tableau sont issus des comptes annuels qu'il a vérifiés.

L'attestation produite est délivrée avec ou sans réserve; elle doit notamment mentionner toute anomalie susceptible de mettre en doute la validité des chiffres reportés dans le tableau de bord.

L'attestation produite doit reprendre les termes des modèles annexés au présent règlement, à l'exclusion de toute autre formulation.

## **Article 6: Tableau de bord**

Chaque membre est tenu de remplir le tableau de bord joint au présent règlement en veillant à ce que les chiffres communiqués correspondent exactement aux postes définis dans la notice également annexée.

Le tableau de bord doit être remis au Superviseur dans les six mois suivant la clôture annuelle de l'exercice, en annexe de l'attestation visée à l'article 5.

Sur décision du Comité, toute maison membre peut toutefois être astreinte à fournir au Superviseur des tableaux de bord intermédiaires en cours d'exercice.

## **Article 7: Mesures et sanctions**

Si une maison membre refuse de se soumettre à un contrôle approfondi ou si les informations recueillies à l'occasion de ce contrôle révèlent une situation financière inacceptable au regard du présent règlement et de ses annexes, le Comité a l'obligation:

- d'avertir formellement le réviseur de la maison concernée;
- de prendre les mesures et de prononcer les sanctions appropriées, en application de l'article 42 des statuts.

#### **Article 8: Frais et honoraires du superviseur**

Les frais et honoraires du Superviseur sont payés par l'USPI Genève.

Toutefois, lorsque le Superviseur doit procéder à un contrôle particulier des états financiers d'une maison, parce que celle-ci:

- n'a pas fourni l'attestation annuelle et/ou le tableau de bord dans les délais impartis;
- a produit des documents ne remplissant pas les critères fixés par l'Assemblée Générale;
- présente des risques concrets d'insolvabilité justifiant une telle intervention; les frais et honoraires relatifs au contrôle particulier sont intégralement mis à charge du membre concerné.

Celui-ci doit verser, sur un compte ouvert à cet effet par le Superviseur, une avance fixée par ce dernier et correspondant à l'estimation des frais et honoraires du contrôle.

Si cette avance n'est pas effectuée dans le délai imparti, le membre concerné est réputé avoir refusé de se soumettre à ce contrôle.

#### **Article 9: Dispositions transitoires**

Le présent règlement entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

# **RAPPORT D'AUDIT SUR LE TABLEAU DE BORD D'UNE SOCIÉTÉ EXERÇANT UNE ACTIVITÉ DE GÉRANCE**

Annexe A1

## **Rapport d'audit sur le tableau de bord de la société «Régie, Genève» à l'attention du superviseur de l'USPI Genève**

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons vérifié le tableau de bord ci-joint de la société «Régie» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

La responsabilité de l'établissement du tableau de bord incombe au conseil d'administration (1) alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences règlementaires d'agrément et d'indépendance édictées par l'USPI Genève.

Notre révision a été effectuée selon les Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le tableau de bord puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes du tableau de bord en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons vérifié la manière dont ont été appliquées les directives d'établissement du tableau de bord édictées par l'USPI Genève. Nous avons également apprécié les décisions significatives en matière d'évaluation. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

La société «Régie» a établi le tableau de bord sur la base des chiffres du bilan issus de ses comptes annuels que nous avons vérifiés. Les autres chiffres clés reportés dans le tableau de bord ont été déterminés conformément aux principes d'établissement du tableau de bord édictés par l'USPI Genève.

Selon notre appréciation, le tableau de bord de la société «Régie» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 est conforme aux règlements et directives de l'USPI Genève.

Le présent rapport est délivré sans réserve. / avec les réserves suivantes: (2)

Fiduciaire.....

Genève, le.....

Annexe: Tableau de bord

- (1) ou un autre organe correspondant à la structure juridique de la société;
- (2) biffer et ajouter le cas échéant ce qu'il convient, notamment si des anomalies ont été constatées.

# **RAPPORT D'AUDIT SUR LE TABLEAU DE BORD D'UNE SOCIÉTÉ EXERÇANT UNE ACTIVITÉ DE COURTAGE**

Annexe A2

## **Rapport d'audit sur le tableau de bord de la société «Courtier, Genève» à l'attention du superviseur de l'USPI Genève**

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons vérifié le tableau de bord ci-joint de la société «Courtier» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

La responsabilité de l'établissement du tableau de bord incombe au conseil d'administration (1) alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences réglementaires d'agrément et d'indépendance édictées par l'USPI Genève.

Notre révision a été effectuée selon les Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le tableau de bord puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons vérifié les affirmations indiquées dans le tableau de bord et avons révisé les postes du bilan figurant dans le tableau de bord en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons vérifié la manière dont ont été appliquées les directives d'établissement du tableau de bord édictées par l'USPI Genève. Nous avons également apprécié les décisions significatives en matière d'évaluation. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

La société «Courtier» a établi le tableau de bord sur la base des chiffres du bilan issus de ses comptes annuels que nous avons vérifiés.

Selon notre appréciation, le tableau de bord de la société «Courtier» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 est conforme aux règlements et directives de l'USPI Genève.

Le présent rapport est délivré sans réserve. / avec les réserves suivantes: (2)

Fiduciaire.....

Genève, le.....

Annexe: Tableau de bord

- (1) ou un autre organe correspondant à la structure juridique de la société;
- (2) biffer et ajouter le cas échéant ce qu'il convient, notamment si des anomalies ont été constatées.

# **RAPPORT D'AUDIT SUR LE TABLEAU DE BORD D'UNE RAISON INDIVIDUELLE EXERÇANT UNE ACTIVITÉ DE GÉRANCE**

Annexe A3

## **Rapport d'audit sur le tableau de bord de la raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont, régisseur à Genève» à l'attention du superviseur de l'USPI Genève**

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons vérifié le tableau de bord ci-joint de la raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

La responsabilité de l'établissement du tableau de bord incombe à «Madame/Monsieur Dominique Dupont» alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences réglementaires d'agrément et d'indépendance édictées par l'USPI Genève.

Notre révision a été effectuée selon les Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le tableau de bord puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes du tableau de bord en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons vérifié la manière dont ont été appliquées les directives d'établissement du tableau de bord édictées par l'USPI Genève. Nous avons également apprécié les décisions significatives en matière d'évaluation. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

La raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont» a établi le tableau de bord sur la base des chiffres du bilan issus de ses comptes annuels que nous avons vérifiés. Les autres chiffres clés reportés dans le tableau de bord ont été déterminés conformément aux principes d'établissement du tableau de bord édictés par l'USPI Genève.

Selon notre appréciation, le tableau de bord de la raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 est conforme aux règlements et directives de l'USPI Genève.

Le présent rapport est délivré sans réserve. / avec les réserves suivantes: (1)

Fiduciaire.....

Genève, le.....

Annexe: Tableau de bord

(1) biffer et ajouter le cas échéant ce qu'il convient, notamment si des anomalies ont été constatées.

# **RAPPORT D'AUDIT SUR LE TABLEAU DE BORD D'UNE RAISON INDIVIDUELLE EXERÇANT UNE ACTIVITÉ DE COURTAGE**

Annexe A4

## **Rapport d'audit sur le tableau de bord de la raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont, courtier à Genève» à l'attention du superviseur de l'USPI Genève**

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons vérifié le tableau de bord ci-joint de la raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

La responsabilité de l'établissement du tableau de bord incombe à «Madame/Monsieur Dominique Dupont» alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences réglementaires d'agrément et d'indépendance édictées par l'USPI Genève.

Notre révision a été effectuée selon les Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le tableau de bord puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons vérifié les affirmations indiquées dans le tableau de bord et avons révisé les postes du bilan figurant dans le tableau de bord en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons vérifié la manière dont ont été appliquées les directives d'établissement du tableau de bord édictées par l'USPI Genève. Nous avons également apprécié les décisions significatives en matière d'évaluation. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

La raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont» a établi le tableau de bord sur la base des chiffres du bilan issus de ses comptes annuels que nous avons vérifiés.

Selon notre appréciation, le tableau de bord de la raison individuelle de «Madame/Monsieur Dominique Dupont» pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 est conforme aux règlements et directives de l'USPI Genève.

Le présent rapport est délivré sans réserve. / avec les réserves suivantes: (1)

Fiduciaire.....

Genève, le.....

Annexe: Tableau de bord

(1) biffer et ajouter le cas échéant ce qu'il convient, notamment si des anomalies ont été constatées.

## SIGNIFICATION ET COMPOSITION DES RATIOS

Annexe B1-1

### Ratio 1: ratio de liquidité

Ce ratio permet de déterminer dans quelle mesure les liquidités couvrent les engagements provenant des comptes de gérance immobilière. Sa signification peut être mise en relation avec l'obligation découlant du contrat de mandat de tenir à disposition les fonds encaissés pour le compte de la clientèle.

<b>Liquidités nettes</b>	Elles proviennent de la ligne 14 du tableau 4 «Analyse du financement». Elles sont constituées des liquidités et des titres de placement cotés, sous déduction des comptes courants bancaires passifs.
<b>Comptes de gérance immobilière passifs</b>	Ils proviennent de la ligne 10 du tableau 3 «Passif du bilan».

### Ratio 2: notion de rotation des paiements aux propriétaires

Ce ratio fournit une mesure de la cadence de rotation des paiements aux propriétaires. Il est destiné à prendre en compte le risque pouvant découler d'un éventuel changement de comportement des propriétaires qui pourraient demander un versement plus fréquent des disponibles.

<b>Comptes de gérance immobilière passifs</b>	Ils proviennent de la ligne 10 du tableau 3 «Passif du bilan».
<b>Montant annuel des loyers encaissés</b>	Il doit être introduit à la ligne 22 du tableau 1 «Tableau de bord».

### Ratio 3: ratio de fonds de roulement

Ce ratio permet de déterminer dans quelle mesure le fonds de roulement couvre les engagements résultant des fonds étrangers à court terme. Il permet de tenir compte du risque découlant du financement d'actifs immobilisés par des fonds étrangers à court terme.

<b>Excédent/manco de fonds de roulement</b>	Il provient de la ligne 59 du tableau 4 «Analyse du financement».
<b>Fonds étrangers à court terme</b>	Ils proviennent de la ligne 16 du tableau 3 «Passif du bilan».

### Ratio 4: ratio de fonds propres

Ce ratio est destiné à comparer le financement par les fonds propres par rapport au besoin de financement global. La notion de besoin de financement global a été préférée à la notion de total du bilan afin d'éviter l'influence de la saisonnalité des encaissements et des paiements en relation avec les comptes de gérance. Pour les sociétés en nom et les raisons individuelles, une partie de la fortune privée des associés peut être prise en compte dans le ratio.

<b>Financement propre</b>	Il correspond au chiffre le plus bas entre les fonds propres (ligne 38 du tableau 4 «Analyse du financement») et le financement par les actionnaires (ligne 40 du tableau 4 «Analyse du financement»). Pour les sociétés en nom et les raisons individuelles, 1/3 de la fortune privée des associés (ligne 28 du tableau 1 «Tableau de bord») est ajoutée à ce montant.
<b>Total des sources de financement</b>	Il provient de la ligne 42 du tableau 4 «Analyse du financement». Pour les sociétés en nom et les raisons individuelles, 1/3 de la fortune privée des associés (ligne 28 du tableau 1 «Tableau de bord») est ajoutée à ce montant.

### Ratio 5: notion de rotation des paiements aux fournisseurs

Ce ratio fournit une mesure du délai entre le moment de l'imputation des factures fournisseurs sur les comptes de gérance immobilière et le moment du paiement de ces factures. La cadence de rotation des paiements aux fournisseurs est souvent révélatrice de l'état de la trésorerie.

<b>Fournisseurs</b>	Ils proviennent de la ligne 11 du tableau 3 «Passif du bilan».
<b>Montant annuel charges payées</b>	Il doit être introduit à la ligne 22 du tableau 1 «Tableau de bord».

## DÉFINITION DE CERTAINS PRINCIPES ET TERMES UTILISÉS (régies)

Annexe B1-2

### Principes d'établissement du tableau de bord

Le bilan servant de base à l'établissement du tableau de bord correspond aux comptes statutaires de la société. Il doit respecter les principes d'établissement des comptes prévus dans le droit des sociétés anonymes, qui se fondent notamment sur les notions suivantes:

- le principe du coût historique d'acquisition;
- l'interdiction de compensation entre actifs et passifs;
- la classification des actifs et passifs entre court et long termes.

Les principaux postes utilisés dans l'analyse sont définis ci-après. Certaines définitions précisent l'application des notions précitées.

### Définition des principaux termes utilisés

<b>Actionnaires, filiales, personnes et sociétés apparentées</b>	Les créances envers des actionnaires, des filiales, des personnes ou des sociétés apparentées doivent être classifiées dans les actifs immobilisés, sauf si il peut être démontré qu'elles devraient être encaissées avant la date de clôture de l'exercice suivant. Les dettes envers des actionnaires, des filiales, des personnes ou des sociétés apparentées doivent être classifiées dans les passifs à court terme, sauf si il peut être démontré que leur échéance est postérieure à la date de clôture de l'exercice suivant.
<b>Classification entre court terme et long terme</b>	Les créances et les dettes doivent être classifiées au bilan en fonction de l'échéance prévue des paiements. Un délai de 12 mois après la date du bilan représente la limite entre court et long termes. D'une manière générale, en cas de doute sur la classification, la prudence commande de considérer les actifs comme du long terme et les passifs comme du court terme.
<b>Compensation entre actifs et passifs</b>	La compensation n'est possible que si les critères suivants sont réunis: - le créancier et le débiteur sont juridiquement identiques; - concordance des échéances de la créance et de la dette; - la créance et la dette sont libellées dans la même devise. Pour un même objet en gérance, les acomptes de chauffage reçus des locataires peuvent être compensés avec le compte de la chaufferie.  Pour un même propriétaire détenant plusieurs objets en gérance, les comptes de gérance peuvent être compensés entre eux.
<b>Comptes de gérance immobilière</b>	Ce poste regroupe au passif du bilan les montants dus aux propriétaires ou copropriétaires, ainsi qu'aux locataires. Les montants à recevoir de ceux-ci sont portés à l'actif du bilan, dans les actifs circulants si l'encaissement est prévu dans un délai de 12 mois après la date du bilan, respectivement dans les immobilisations financières si l'encaissement est prévu après ce délai de 12 mois. Les compensations entre actif et passif ne sont autorisées que dans la mesure du respect des critères énoncés ci-dessus.
<b>Fournisseurs</b>	Ce poste comprend les fournisseurs à payer à la date de clôture relatifs aux charges d'immeubles, de copropriétés et de chaufferies ayant déjà été débités sur les comptes de gérance, ainsi que les fournisseurs pour frais généraux de la régie, à l'exclusion des créanciers relatifs aux charges financières et aux impôts.
<b>Immobilisations</b>	Les immobilisations sont portées au bilan à la valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements nécessaires. Ces amortissements peuvent résulter de la durée de vie des biens ou d'une diminution de leur valeur vénale (en particulier pour les immeubles, terrains, promotions et titres de participations).

## Annexe B1-2 (suite)

<b>Lignes de crédit à long terme non utilisées</b>	<p>Ce poste, qui figure dans l'onglet tableau de bord, n'est pas pris en considération dans le calcul des ratios. Toutefois, l'existence de lignes de crédit à long terme non utilisées a un impact positif sur l'analyse du risque.</p> <p>Ne devraient être incluses dans ce poste que les facilités de crédit à disposition de la société qui pourraient se matérialiser en un prêt à long terme, comme par exemple un prêt hypothécaire garanti par une cédule.</p> <p>Les limites de crédit en blanc relatives à des autorisations de découvert sur compte courant ne sont pas comprises dans ce poste.</p>
<b>Montant annuel des charges payées</b>	<p>Ce poste comprend les charges d'immeubles, de copropriétés et de chaufferies relatives aux objets en gérance, ainsi que les frais généraux de la régie, à l'exclusion des charges financières et des impôts.</p>
<b>Montant annuel des loyers encaissés</b>	<p>Ce poste comprend les loyers, les charges de chauffage et de copropriétés relatifs aux objets en gérance.</p>
<b>Passifs transitoires (comptes de régularisation)</b>	<p>Les comptes de régularisation permettent une délimitation correcte des charges de l'exercice. Ils contiennent les provisions pour les charges encourues, tels que les impôts sur le résultat de l'exercice par exemple.</p>
<b>Provisions</b>	<p>Le poste provisions contient les provisions pour risques non liées à des comptes de l'actif du bilan, telles que les provisions pour litige par exemple.</p>
<b>Provision pour correction de valeur d'actif</b>	<p>De telles provisions sont considérées comme des abattements à porter en déduction de l'actif.</p>
<b>Titres de placement cotés</b>	<p>Ce poste contient les titres de placement cotés, négociables et réalisables très rapidement. Ils ne peuvent pas être portés au bilan au delà de leur valeur boursière.</p>
<b>Nantissement des titres</b>	<p>Lorsque les titres sont nantis en faveur de tiers, ils doivent être portés au bilan dans les immobilisations financières s'ils garantissent un emprunt à long terme ou dans les autres titres de placement s'ils garantissent une dette à court terme.</p>
<b>Fortune des associés selon déclaration fiscale</b>	<p>Cette information est facultative. Elle ne concerne que les sociétés en nom et les raisons individuelles, dont les associés, qui engagent leur fortune personnelle, fournissent ainsi une garantie supplémentaire.</p> <p>Le montant à indiquer comprend la fortune nette privée de tous les associés indéfiniment responsables, telle qu'elle ressort de leurs déclarations fiscales établies à la même date critère que le tableau de bord, sous déduction de la part de la fortune déclarée provenant du bilan de la régie. Il convient également d'exclure, le cas échéant, la part de la fortune du conjoint si le couple n'est pas marié sous le régime de la communauté des biens.</p> <p>L'organe de révision doit vérifier à partir de la déclaration fiscale dûment signée l'exactitude du montant indiqué, sans contrôler ladite déclaration, mais en tenant compte de la question du régime matrimonial.</p> <p>Une partie de la fortune privée des associés, à savoir 1/3, est pris en compte dans le ratio des fonds propres.</p>

# 1. TABLEAU DE BORD (régies)

Annexe B1-3

## Cellule pour le nom de la société

Date de clôture des comptes (jj.mm.aaaa) :	31.12.2009	31.12.2008
	kCHF	kCHF
<b>Chiffres clés</b>		
Liquidités nettes	22'000	10'000
Comptes de gérance immobilière passifs	24'000	20'000
Excédent/manco de fonds de roulement	-3'000	-13'000
Financement propre	8'000	4'500
Total des sources de financement	22'000	27'500
Ligne de crédit à long terme non utilisée	3'000	3'000
Montant annuel des loyers encaissés	150'000	100'000
Montant annuel charges payées	30'000	20'000
La société est-elle en situation prévue à l'art. 725, al. 1 CO ?	oui / non	

## Pour les sociétés de personnes et les raisons individuelles : information complémentaire facultative

Fortune des associés selon déclaration fiscale (voir instructions dans l'onglet "définitions")	-	-		
Contrôle automatique actif = passif	OK	OK		
<b>Ratios</b>			<b>Idéal</b>	
			100% ou plus	6 pts
			85% ou plus	5 pts
			70% ou plus	4 pts
			55% ou plus	3 pts
			40% ou plus	2 pts
			25% ou plus	1 pt
			sinon	0 pt
<u>Liquidités nettes</u>	91.7%	50.0%	100%	
<u>Comptes de gérance immobilière passifs</u>				
Points	5	2		
			15% ou moins	3 pts
			20% ou moins	2 pts
			25% ou moins	1 pt
			sinon	0 pt
<u>Comptes de gérance immobilière passifs</u>	16.0%	20.0%		
<u>Montant annuel des loyers encaissés</u>				
Points	2	2		
			0% ou plus	6 pts
			-10% ou plus	5 pts
			-20% ou plus	4 pts
			-30% ou plus	3 pts
			-40% ou plus	2 pts
			-50% ou plus	1 pt
			sinon	0 pt
<u>Excédent/manco de fonds de roulement</u>	-10.0%	-50.0%	> 0%	
<u>Fonds étrangers à court terme</u>				
Points	5	1		
			24% ou plus	3 pts
			16% ou plus	2 pts
			8% ou plus	1 pt
			sinon	0 pt
<u>Financement propre</u>	36.4%	16.4%	24%	
<u>Total des sources de financement</u>				
Points	3	2		
			3% ou moins	3 pts
			6% ou moins	2 pts
			9% ou moins	1 pt
			sinon	0 pt
<u>Fournisseurs</u>	3.0%	9.0%	3% (env. 10 jours)	
<u>Montant annuel charges payées</u>				
Points	3	1		
<b>Nombre de points obtenus</b>	<b>18</b>	<b>8</b>		

## 2. ACTIF DU BILAN (régies)

Annexe B1-4

ACTIF	31.12.2009 KCHF	31.12.2008 KCHF	Variation KCHF
Caisse	-	-	
Compte de chèque postal	3'000	2'000	
Avoirs en banque à vue	5'000	4'000	
Avoirs en banque à court terme	10'000	3'000	
<b>Liquidités</b>	<b>18'000</b>	<b>9'000</b>	<b>9'000</b>
Titres de placement cotés	4'000	2'000	
Autres titres de placement	-	-	
Comptes de gérance immobilière à court terme	3'000	1'000	
Créances résultant de prestations de services	500	-	
Créances envers des filiales	-	-	
Compte courant actionnaire / associé	-	500	
Autres créances à court terme	1'500	1'000	
Moins: provisions pour pertes sur créances	-500	-500	
Comptes de régularisation	500	-	
<b>Autres actifs circulants</b>	<b>9'000</b>	<b>4'000</b>	<b>5'000</b>
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>27'000</b>	<b>13'000</b>	<b>14'000</b>
Immeubles	11'000	12'000	
Terrains	-	-	
Promotions immobilières	-	3'000	
Véhicules	-	-	
Installations et agencements	1'000	1'500	
Mobilier	500	500	
Equipeement informatique	500	1'000	
Moins: fonds d'amortissement	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>13'000</b>	<b>18'000</b>	<b>-5'000</b>
Goodwill	2'000	3'000	
Licences	-	-	
Moins: fonds d'amortissement	-	-	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>2'000</b>	<b>3'000</b>	<b>-1'000</b>
Dépôts et garantie	-	-	
Titres de participations	1'000	1'000	
Créances envers des filiales	3'000	5'000	
Comptes de gérance immobilière à long terme	-	-	
Créances envers actionnaires / associés	-	-	
Placements ou autres créances à long terme	-	-	
Moins: provisions pour moins-value	-	-	
<b>Immobilisations financières</b>	<b>4'000</b>	<b>6'000</b>	<b>-2'000</b>
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>19'000</b>	<b>27'000</b>	<b>-8'000</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>46'000</b>	<b>40'000</b>	<b>6'000</b>

### 3. PASSIF DU BILAN (régies)

Annexe B1-5

PASSIF	31.12.2009 KCHF	31.12.2008 KCHF	Variation KCHF
Comptes courants bancaires passifs	-	1'000	
Emprunts bancaires à court terme renouvelables	-	-	
Comptes de gérance immobilière	24'000	20'000	
Fournisseurs	900	1'800	
Dettes envers des filiales	-	-	
Autres dettes à court terme	2'000	1'000	
Comptes courants actionnaires / associés	700	-	
Comptes de régularisation	2'400	2'200	
<b>Fonds étrangers à court terme</b>	<b>30'000</b>	<b>26'000</b>	<b>4'000</b>
Emprunts bancaires à long terme	2'000	3'000	
Emprunts hypothécaires	5'000	6'000	
Dettes envers des filiales	-	-	
Emprunts actionnaires / associés	1'000	-	
Autres dettes à long terme	-	-	
Provisions	-	-	
Provision pour travaux	-	-	
<b>Fonds étrangers à long terme</b>	<b>8'000</b>	<b>9'000</b>	<b>-1'000</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>38'000</b>	<b>35'000</b>	<b>3'000</b>
Capital-actions	6'000	4'000	
Réserves	500	500	
Résultats reportés	1'500	500	
<b>Total des fonds propres</b>	<b>8'000</b>	<b>5'000</b>	<b>3'000</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>46'000</b>	<b>40'000</b>	<b>6'000</b>

## 4. ANALYSE DU FINANCEMENT (régies)

Annexe B1-6

	31.12.2009 KCHF	31.12.2008 KCHF	Variation KCHF	31.12.2009 long terme KCHF	31.12.2009 court terme KCHF	31.12.2008 long terme KCHF	31.12.2008 court terme KCHF
Comptes de gérance immobilière (passif)	24'000	20'000					
Comptes de gérance immobilière (actif à court terme)	-3'000	-1'000					
<b>Comptes de gérance nets</b>	<b>21'000</b>	<b>19'000</b>	<b>2'000</b>				
Liquidités	-18'000	-9'000					
Titres de placement cotés	-4'000	-2'000					
Comptes courants bancaires passifs	-	1'000					
<b>Liquidités nettes</b>	<b>-22'000</b>	<b>-10'000</b>	<b>-12'000</b>				
Moins : liquidités nettes excédentaires	1'000	-					
<b>Financement par l'activité régie</b>	<b>-</b>	<b>9'000</b>	<b>-9'000</b>		<b>-</b>		<b>9'000</b>
Emprunts bancaires à court terme renouvelables	-	-					
Emprunts bancaires à long terme	2'000	3'000					
Emprunts hypothécaires	5'000	6'000					
<b>Financement bancaire</b>	<b>7'000</b>	<b>9'000</b>	<b>-2'000</b>	<b>7'000</b>		<b>9'000</b>	
Autres passifs à court terme	5'300	5'000			5'300		
Autres passifs à long terme	-	-		-		-	5'000
<b>Autres sources de financement</b>	<b>5'300</b>	<b>5'000</b>	<b>300</b>				
Emprunts actionnaires / associés	1'000	-		1'000		-	
Créances envers actionnaires / associés	-	-		-		-	
Comptes courants actionnaires / associés actifs	-	-500					-500
Comptes courants actionnaires / associés passifs	700	-			700		-
<b>Financement par les associés / actionnaires</b>	<b>1'700</b>	<b>-500</b>	<b>2'200</b>				
Capital	6'000	4'000					
Réserves	500	500					
Report de bénéfice	1'500	500					
<b>Financement par les fonds propres</b>	<b>8'000</b>	<b>5'000</b>	<b>3'000</b>	<b>8'000</b>		<b>5'000</b>	
<b>Financement par les actionnaires</b>	<b>9'700</b>	<b>4'500</b>	<b>5'200</b>				
<b>Total des sources de financement</b>	<b>22'000</b>	<b>27'500</b>	<b>-5'500</b>	<b>16'000</b>	<b>6'000</b>	<b>14'000</b>	<b>13'500</b>
<b>Utilisation du financement</b>							
Actifs circulants	27'000	13'000					
Moins : actifs circulants pris en compte dans le financement	-24'000	-12'500					
<b>Autres actifs circulants</b>	<b>3'000</b>	<b>500</b>	<b>2'500</b>		<b>-3'000</b>		<b>-500</b>
Immobilisations corporelles	13'000	18'000					
Immobilisations incorporelles	2'000	3'000					
Immobilisations financières	4'000	6'000					
<b>Investissements</b>	<b>19'000</b>	<b>27'000</b>	<b>-8'000</b>	<b>-19'000</b>		<b>-27'000</b>	
<b>Total de l'utilisation du financement</b>	<b>22'000</b>	<b>27'500</b>	<b>-5'500</b>	<b>-19'000</b>	<b>-3'000</b>	<b>-27'000</b>	<b>-500</b>
<b>Excédent / manco de fonds de roulement</b>				<b>-3'000</b>	<b>-3'000</b>	<b>-13'000</b>	<b>-13'000</b>

## SIGNIFICATION ET COMPOSITION DES RATIOS

Annexe B2-1

### Ratio 1: ratio de liquidité

Ce ratio permet de déterminer dans quelle mesure les liquidités nettes couvrent les créanciers à court terme.

<b>Liquidités nettes</b>	Elles proviennent de la ligne 14 du tableau 4 «Analyse du financement». Elles sont constituées des liquidités et des titres de placement cotés, sous déduction des comptes courants bancaires passifs.
<b>Créanciers à court terme</b>	Ils sont égaux aux fonds étrangers à court terme, sous déduction des comptes courants bancaires passifs.

### Ratio 2: ratio de fonds de roulement

Ce ratio permet de déterminer dans quelle mesure le fonds de roulement couvre les engagements résultant des fonds étrangers à court terme.

<b>Excédent/manco de fonds de roulement</b>	Il provient de la ligne 59 du tableau 4 «Analyse du financement».
<b>Fonds étrangers à court terme</b>	Ils proviennent de la ligne 16 du tableau 3 «Passif du bilan».

### Ratio 3: ratio de fonds propres

Ce ratio est destiné à comparer le financement par les fonds propres par rapport au besoin de financement global. Pour les sociétés en nom et les raisons individuelles, une partie de la fortune privée des associés peut être prise en compte dans le ratio.

<b>Financement propre</b>	Il correspond au chiffre le plus bas entre les fonds propres (ligne 38 du tableau 4 «Analyse du financement») et le financement par les actionnaires (ligne 40 du tableau 4 «Analyse du financement»). Pour les sociétés en nom et les raisons individuelles, 1/3 de la fortune privée des associés (ligne 23 du tableau 1 «Tableau de bord») est ajoutée à ce montant.
<b>Total des sources de financement</b>	Il provient de la ligne 42 du tableau 4 «Analyse du financement». Pour les sociétés en nom et les raisons individuelles, 1/3 de la fortune privée des associés (ligne 23 du tableau 1 «Tableau de bord») est ajoutée à ce montant.

## DÉFINITION DE CERTAINS PRINCIPES ET TERMES UTILISÉS (courtiers)

Annexe B2-2

### Principes d'établissement du tableau de bord

Le bilan servant de base à l'établissement du tableau de bord correspond aux comptes statutaires de la société. Il doit respecter les principes d'établissement des comptes prévus dans le droit des sociétés anonymes, qui se fondent notamment sur les notions suivantes:

- le principe du coût historique d'acquisition,
- l'interdiction de compensation entre actifs et passifs,
- la classification des actifs et passifs entre court et long termes.

Les principaux postes utilisés dans l'analyse sont définis ci-après. Certaines définitions précisent l'application des notions précitées.

### Définition des principaux termes utilisés

<b>Actionnaires, filiales, personnes et sociétés apparentées</b>	Les créances envers des actionnaires, des filiales, des personnes ou des sociétés apparentées doivent être classifiées dans les actifs immobilisés, sauf si il peut être démontré qu'elles devraient être encaissées avant la date de clôture de l'exercice suivant. Les dettes envers des actionnaires, des filiales, des personnes ou des sociétés apparentées doivent être classifiées dans les passifs à court terme, sauf si il peut être démontré que leur échéance est postérieure à la date de clôture de l'exercice suivant.
<b>Classification entre court terme et long terme</b>	Les créances et les dettes doivent être classifiées au bilan en fonction de l'échéance prévue des paiements. Un délai de 12 mois après la date du bilan représente la limite entre court et long termes. D'une manière générale, en cas de doute sur la classification, la prudence commande de considérer les actifs comme du long terme et les passifs comme du court terme.
<b>Compensation entre actifs et passifs</b>	La compensation n'est possible que si les critères suivants sont réunis: - le créancier et le débiteur sont juridiquement identiques; - concordance des échéances de la créance et de la dette; - la créance et la dette sont libellées dans la même devise. Pour un même objet en gérance, les acomptes de chauffage reçus des locataires peuvent être compensés avec le compte de la chaufferie. Pour un même propriétaire détenant plusieurs objets en gérance, les comptes de gérance peuvent être compensés entre eux.
<b>Comptes de gérance immobilière</b>	Ce poste regroupe au passif du bilan les montants dus aux propriétaires ou copropriétaires, ainsi qu'aux locataires. Les montants à recevoir de ceux-ci sont portés à l'actif du bilan, dans les actifs circulants si l'encaissement est prévu dans un délai de 12 mois après la date du bilan, respectivement dans les immobilisations financières si l'encaissement est prévu après ce délai de 12 mois. Les compensations entre actif et passif ne sont autorisées que dans la mesure du respect des critères énoncés ci-dessus.
<b>Fournisseurs</b>	Ce poste comprend les fournisseurs à payer à la date de clôture relatifs aux charges d'immeubles, de copropriétés et de chaufferies ayant déjà été débités sur les comptes de gérance, ainsi que les fournisseurs pour frais généraux de la régie, à l'exclusion des créanciers relatifs aux charges financières et aux impôts.
<b>Honoraires de gérance</b>	Ce poste comprend les honoraires de gérance perçus pour la gestion courante d'un bien immobilier. Il ne comprend pas les honoraires ponctuels, tels que par exemple des honoraires pour la recherche de locataires.
<b>Immobilisations</b>	Les immobilisations sont portées au bilan à la valeur d'acquisition, déduction faite des amortissements nécessaires. Ces amortissements peuvent résulter de la durée de vie des biens ou d'une diminution de leur valeur vénale (en particulier pour les immeubles, terrains, promotions et titres de participations).

## Annexe B2-2 (suite)

<b>Lignes de crédit à long terme non utilisées</b>	<p>Ce poste, qui figure dans l'onglet tableau de bord, n'est pas pris en considération dans le calcul des ratios. Toutefois, l'existence de lignes de crédit à long terme non utilisées a un impact positif sur l'analyse du risque.</p> <p>Ne devraient être incluses dans ce poste que les facilités de crédit à disposition de la société qui pourraient se matérialiser en un prêt à long terme, comme par exemple un prêt hypothécaire garanti par une cedula.</p> <p>Les limites de crédit en blanc relatives à des autorisations de découvert sur compte courant ne sont pas comprises dans ce poste.</p>
<b>Passifs transitoires (comptes de régularisation)</b>	<p>Les comptes de régularisation permettent une délimitation correcte des charges de l'exercice. Ils contiennent les provisions pour les charges encourues, tels que les impôts sur le résultat de l'exercice par exemple.</p>
<b>Provisions</b>	<p>Le poste provisions contient les provisions pour risques non liées à des comptes de l'actif du bilan, telles que les provisions pour litige par exemple.</p>
<b>Provision pour correction de valeur d'actif</b>	<p>De telles provisions sont considérées comme des abattements à porter en déduction de l'actif.</p>
<b>Titres de placement cotés</b>	<p>Ce poste contient les titres de placement cotés, négociables et réalisables très rapidement. Ils ne peuvent pas être portés au bilan au delà de leur valeur boursière.</p>
<b>Nantissement des titres</b>	<p>Lorsque les titres sont nantis en faveur de tiers, ils doivent être portés au bilan dans les immobilisations financières s'ils garantissent un emprunt à long terme ou dans les autres titres de placement s'ils garantissent une dette à court terme.</p>
<b>Fortune des associés selon déclaration fiscale</b>	<p>Cette information est facultative. Elle ne concerne que les sociétés en nom et les raisons individuelles, dont les associés, qui engagent leur fortune personnelle, fournissent ainsi une garantie supplémentaire.</p> <p>Le montant à indiquer comprend la fortune nette privée de tous les associés indéfiniment responsables, telle qu'elle ressort de leurs déclarations fiscales établies à la même date critère que le tableau de bord, sous déduction de la part de la fortune déclarée provenant du bilan de la régie. Il convient également d'exclure, le cas échéant, la part de la fortune du conjoint si le couple n'est pas marié sous le régime de la communauté des biens.</p> <p>L'organe de révision doit vérifier à partir de la déclaration fiscale dûment signée l'exactitude du montant indiqué, sans contrôler ladite déclaration, mais en tenant compte de la question du régime matrimonial.</p> <p>Une partie de la fortune privée des associés, à savoir 1/3, est pris en compte dans le ratio des fonds propres.</p>



## 2. ACTIF DU BILAN (courtiers)

Annexe B2-4

ACTIF	31.12.2009 KCHF	31.12.2008 KCHF	Variation KCHF
Caisse	-	-	
Compte de chèque postal	-	-	
Avoirs en banque à vue	400	300	
Avoirs en banque à court terme	500	-	
<b>Liquidités</b>	<b>900</b>	<b>300</b>	<b>600</b>
Titres de placement cotés	-	-	
Autres titres de placement	-	-	
Comptes de gérance immobilière à court terme	-	-	
Créances résultant de prestations de services	100	100	
Créances envers des filiales	-	-	
Compte courant actionnaire / associé	300	-	
Autres créances à court terme	100	-	
Moins: provisions pour pertes sur créances	-50	-	
Comptes de régularisation	50	-	
<b>Autres actifs circulants</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>400</b>
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>1'400</b>	<b>400</b>	<b>1'000</b>
Immeubles	-	-	
Terrains	-	-	
Promotions immobilières	-	3'000	
Véhicules	-	-	
Installations et agencements	-	-	
Mobilier	60	40	
Equipement informatique	40	60	
Moins: fonds d'amortissement	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>100</b>	<b>3'100</b>	<b>-3'000</b>
Goodwill	-	-	
Licences	-	-	
Moins: fonds d'amortissement	-	-	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dépôts et garantie	-	-	
Titres de participations	-	-	
Créances envers des filiales	-	-	
Comptes de gérance immobilière à long terme	-	-	
Créances envers actionnaires / associés	-	-	
Placements ou autres créances à long terme	-	-	
Moins: provisions pour moins-value	-	-	
<b>Immobilisations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>100</b>	<b>3'100</b>	<b>-3'000</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1'500</b>	<b>3'500</b>	<b>-2'000</b>

### 3. PASSIF DU BILAN (courtiers)

Annexe B2-5

PASSIF	31.12.2009 KCHF	31.12.2008 KCHF	Variation KCHF
Comptes courants bancaires passifs	-	100	
Emprunts bancaires à court terme renouvelables	-	-	
Comptes de gérance immobilière	-	-	
Fournisseurs	-	100	
Dettes envers des filiales	-	-	
Autres dettes à court terme	150	200	
Comptes courants actionnaires / associés	-	150	
Comptes de régularisation	50	50	
<b>Fonds étrangers à court terme</b>	<b>200</b>	<b>600</b>	<b>-400</b>
Emprunts bancaires à long terme	-	2'000	
Emprunts hypothécaires	-	-	
Dettes envers des filiales	-	-	
Emprunts actionnaires / associés	-	600	
Autres dettes à long terme	-	-	
Provisions	-	-	
Provision pour travaux	-	-	
<b>Fonds étrangers à long terme</b>	<b>-</b>	<b>2'600</b>	<b>-2'600</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>200</b>	<b>3'200</b>	<b>-3'000</b>
Capital-actions	100	200	
Réserves	100	40	
Résultats reportés	1'100	60	
<b>Total des fonds propres</b>	<b>1'300</b>	<b>300</b>	<b>1'000</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1'500</b>	<b>3'500</b>	<b>-2'000</b>

## 4. ANALYSE DU FINANCEMENT (courtiers)

Annexe B2-6

	31.12.2009	31.12.2008	Variation	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2008
	KCHF	KCHF	KCHF	long terme	court terme	long terme	court terme
				KCHF	KCHF	KCHF	KCHF
Comptes de gérance immobilière (passif)	-	-					
Comptes de gérance immobilière (actif à court terme)	-	-					
Comptes de gérance nets	-	-	-				
Liquidités	-900	-300					
Titres de placement cotés	-	-					
Comptes courants bancaires passifs	-	100					
Liquidités nettes	-900	-200	-700				
Moins : liquidités nettes excédentaires	900	200					
<b>Financement par l'activité régie</b>	-	-	-		-		-
Emprunts bancaires à court terme renouvelables	-	-					
Emprunts bancaires à long terme	-	2'000					
Emprunts hypothécaires	-	-					
<b>Financement bancaire</b>	-	2'000	-2'000	-		2'000	
Autres passifs à court terme	200	350			200		350
Autres passifs à long terme	-	-		-		-	
<b>Autres sources de financement</b>	200	350	-150				
Emprunts actionnaires / associés	-	600		-		600	
Créances envers actionnaires / associés	-	-		-		-	
Comptes courants actionnaires / associés actifs	-300	-			-300		-
Comptes courants actionnaires / associés passifs	-	150			-		150
Financement par les associés / actionnaires	-300	750	-1'050				
Capital	100	200					
Réserves	100	40					
Reports de bénéfice	1'100	60					
Financement par les fonds propres	1'300	300	1'000	1'300		300	
<b>Financement par les actionnaires</b>	1'000	1'050	-50				
<b>Total des sources de financement</b>	<b>1'200</b>	<b>3'400</b>	<b>-2'200</b>	<b>1'300</b>	<b>-100</b>	<b>2'900</b>	<b>500</b>
<b>Utilisation du financement</b>							
Actifs circulants	1'400	400					
Moins : actifs circulants pris en compte dans le financement	-300	-100					
<b>Autres actifs circulants</b>	<b>1'100</b>	<b>300</b>	<b>800</b>		-1'100		-300
Immobilisations corporelles	100	3'100					
Immobilisations incorporelles	-	-					
Immobilisations financières	-	-					
<b>Investissements</b>	<b>100</b>	<b>3'100</b>	<b>-3'000</b>	<b>-100</b>		<b>-3'100</b>	
<b>Total de l'utilisation du financement</b>	<b>1'200</b>	<b>3'400</b>	<b>-2'200</b>	<b>-100</b>	<b>-1'100</b>	<b>-3'100</b>	<b>-300</b>
Excédent / manco de fonds de roulement				1'200	1'200	-200	-200

**DÉCLARATION DE LEVÉE DU SECRET DESTINÉE  
AUX OFFICES DES POURSUITES**

Annexe C1

*Régie / Courtier*

**Déclaration de levée du secret destinée aux Offices des Poursuites**

(article 3 du règlement)

Nous soussignés *régie/courtier* autorisons sans réserve PricewaterhouseCoopers SA à obtenir des Offices des Poursuites et Faillites compétents toutes informations et tous documents relatifs aux éventuelles poursuites et actes de défaut de biens à l'encontre de notre entreprise/société.

Genève, le..... Signature.....

## **DÉCLARATION DE LEVÉE DU SECRET DESTINÉE AUX RÉVISEURS**

Annexe C2

*Régie / Courtier*

### **Déclaration de levée du secret destinée aux réviseurs**

(article 3 du règlement)

Nous soussignés régie/courtier libérons par la présente la société (réviseur) du secret des affaires et de toute clause de confidentialité à l'égard de PricewaterhouseCoopers SA, laquelle est autorisée à procéder aux vérifications qu'elle jugera opportunes, à obtenir toute explication utile et à consulter l'ensemble des documents en relation avec le contrôle des comptes de notre entreprise/société.

Genève, le..... Signature.....