

**COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE****PHILOSOPHES 23****RAPPORT DE GESTION DE L'ADMINISTRATEUR  
SUR L'EXERCICE 2023**

Chers Copropriétaires,

Dans le cadre de la convocation de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle, nous vous présentons le rapport de gestion de l'Administrateur sur les comptes d'exploitation de votre immeuble concernant la période du 1er janvier au 31 décembre 2023.

**VOS INTERLOCUTEURS CHEZ GPF**

**Directeur de la Gérance**  
**Membre de la Direction Générale**  
Monsieur Blaise DELACUISINE  
[Blaise.delacuisine@m-3.com](mailto:Blaise.delacuisine@m-3.com)  
T : 022.809.09.47



**Gérante administrative**  
Madame Tania GOMES  
[t.gomes@gerances.ch](mailto:t.gomes@gerances.ch)  
T : 022.809.08.37



**Gérant technique**  
Romain GRIGORIEFF  
[r.grigorieff@gerances.ch](mailto:r.grigorieff@gerances.ch)  
T : 022.809.07.97



**Assistante technique**  
Madame Christy KIANGEBENI  
[c.kiangebeni@gerances.ch](mailto:c.kiangebeni@gerances.ch)  
T : 022.809.07.38



**Comptabilité**  
Madame Mireille HAARI  
[m.haari@gerances.ch](mailto:m.haari@gerances.ch)  
T : 022.809.07.92

## DECOMPTE GLOBAL DES CHARGES

Le total net des charges d'exploitation bouclé au 31 décembre 2023 fait apparaître des dépenses de CHF 84'741.38 par rapport à un montant budgéte de CHF 75'900.00 soit un dépassement de CHF 8'841.38.--.

Il est rappelé que le reliquat ou les dépassements de budget du décompte des charges de copropriété ne peuvent être compensés par le décompte chauffage et eau chaude, ces deux décomptes distincts n'étant pas basés sur les mêmes clés de répartition.

## EXPLOITATION COPROPRIETE

### Revenus autres

Le décompte de gestion transmis par la régie BORY & Cie pour les loyers des parkings présente un solde créditeur de CHF 67'034.10 dont votre part est égale au 1/9ème des recettes 2023, soit un montant de CHF 7'480.82.--.

### Entreprise de conciergerie

Exercice 2022 :	CHF 12'646.20
Budget 2023 :	CHF 12'000.00
Exercice 2023 :	CHF 13'910.80

Cette rubrique représente le service de conciergerie effectué par la société DA COSTA NETTOYAGE pour un montant de CHF 1'100.00 par mois.

### Eau / Electricité

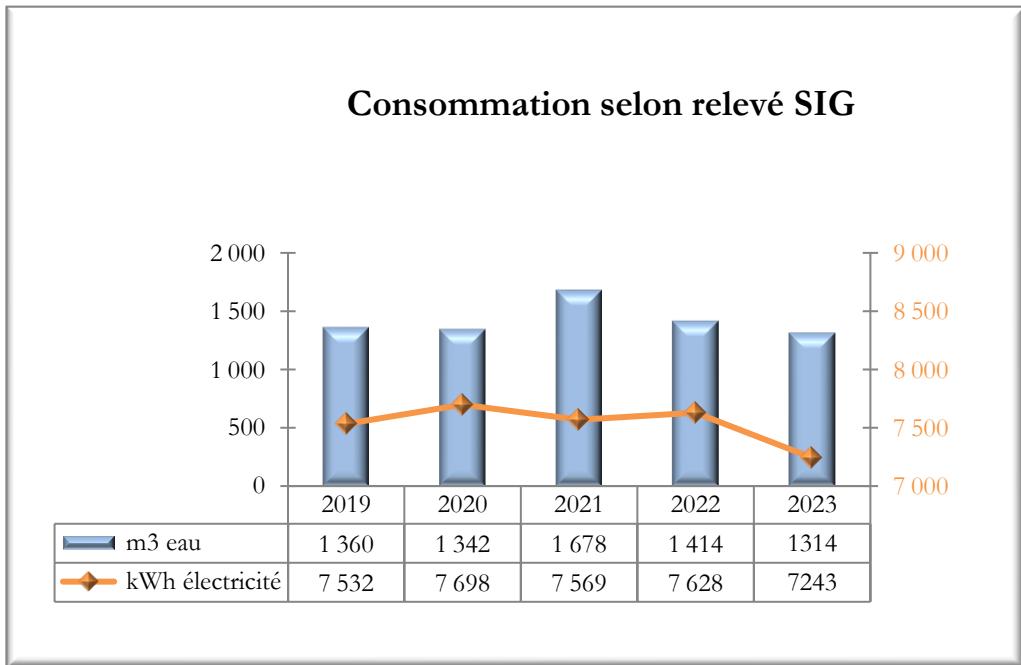
#### Eau

Exercice 2023 :	CHF 5'794.85
-----------------	--------------

#### Electricité

Exercice 2023 :	CHF 1'861.45
-----------------	--------------

Ce poste représente la consommation d'électricité et d'eau froide pour les surfaces communes sur les 5 dernières années.



Les consommations sont en baisse même si le budget augmente du fait du tarif des SIG.

### **Assurances bâtiment**

Exercice 2022 :	CHF 6'050.50
Budget 2023 :	CHF 6'100.00
Exercice 2023 :	CHF 6'412.40

La valeur d'assurance de votre immeuble au 31 décembre 2023 est de CHF 6'298'205.--.  
Elle a été fixée par le B.E.B. (Bureau d'Estimations des Bâtiments) et est indexée chaque année.

➤ **Le contrat**

Votre immeuble est couvert par un contrat souscrit auprès de LA BALOISE. Ce contrat couvre les risques dégâts d'eau, incendie, vol et bris de glaces sans franchise ainsi que les risques de tremblement de terre et troubles civils. La couverture responsabilité civile est également incluse à hauteur de CHF 10'000'000.--.

### **Honoraires de copropriété**

Exercice 2022 :	CHF 12'961.80
Budget 2023 :	CHF 12'961.80
Exercice 2023 :	CHF 12'961.80

Les honoraires sont inchangés depuis 2011.

A noter que toute activité hors contrat est soumise à une facturation supplémentaire comme la gestion des sinistres, les travaux exceptionnels, les travaux privatifs regroupés par la régie, les tenues d'Assemblées extraordinaires, etc...

### Honoraires de tiers

Il s'agit de votre cotisation annuelle à la CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE, pour un montant de CHF 404.05.--.

### Frais administratifs

Il s'agit des frais du registre foncier pour l'enregistrement de la modification du RAU selon la résolution n°11 du PV de l'AG du 23.03.23 concernant les locations saisonnières de courte durée type AIR BNB.

### Entretiens contractuels

Exercice 2022 :	CHF 5'144.30
Budget 2023 :	CHF 6'400.00
Exercice 2023 :	CHF 5'269.50

Il s'agit des contrats conclus pour l'entretien de votre immeuble, à savoir :

- Le contrat de l'entreprise PASSOTEL pour un montant de CHF 267.95
- L'entretien de la ventilation par la société MAINTAIR pour un montant de CHF 465.45
- L'abonnement SWISSCOM, mensuel
- L'entretien des canalisations par la société GUIMET pour un montant de CHF 696.75
- L'entretien de la toiture par la société ARDIZIO pour un montant de CHF 981.95

L'immeuble est au bénéfice d'un contrat d'entretien complet incluant les pièces pour l'ascenseur, auprès de la société SCHINDLER pour un montant de CHF 2'255.70.--.

### Téléréseau

Ce poste de CHF 1'714.45 concerne 5 prises refacturées à chaque lot raccordé sous le poste « Câble » du décompte individuel de frais. Chaque copropriétaire peut demander par écrit à la régie de résilier cet abonnement s'il le souhaite.

### Travaux courants immeuble

Exercice 2022 :	CHF 8'254.75
Budget 2023 :	CHF 5'700.00
Exercice 2023 :	CHF 8'116.85

Les dépenses les plus importantes de l'exercice 2023 ont été :

- Le poste chaufferie représente CHF 5'177.15 pour le remplacement du servomoteur, remplacement d'une pompe ECS, d'un cylindre de combustion et d'une électrode.
- L'ascenseur représente CHF 1'143.70
- Les interventions en toiture sont d'un montant de CHF 1'381.25

### Travaux exceptionnels

- Il s'agit du remplacement des luminaires des caves pour CHF 2'150.00 en installations Eco21 dont CHF 212.00 de prime y relative.
- Il y a également une reprise en toiture en résine pour CHF 4'348.40.--.

### Fonds de rénovation

Solde du compte au 31.12.2023	CHF 393'153.39
Banque Cantonale de Genève	
Attribution 2023 :	CHF 30'000.00
Proposition 2024 :	CHF 30'000.00

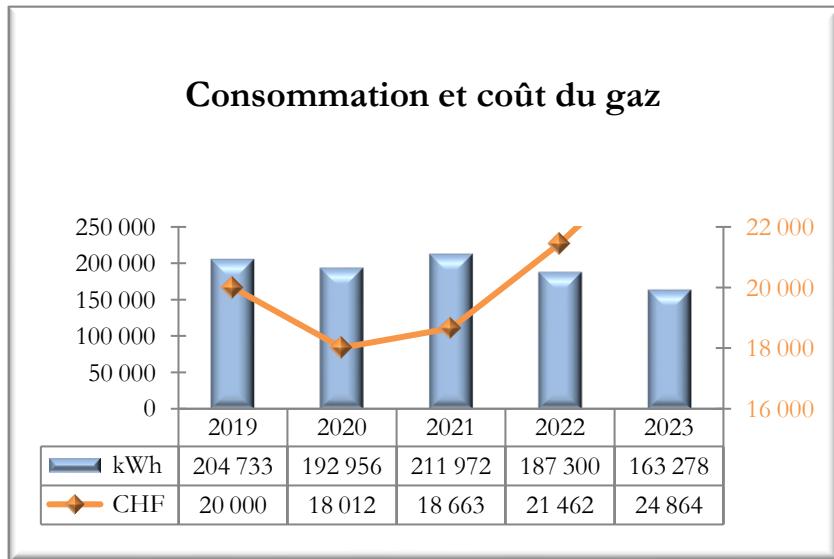
Pour l'exercice 2024, nous vous proposons de conserver une attribution identique.

### EXPLOITATION CHAUFFERIE

Exercice 2022 :	CHF 28'667.20
Budget 2023 :	CHF 42'500.00
Exercice 2023 :	CHF 32'152.95

Le bâtiment avait en 2022 un IDC de 423 MJ/m<sup>2</sup>/an. Cette valeur situe l'immeuble en-dessous de la valeur limite de 450 MJ/an/m<sup>2</sup> admise par l'Office cantonal de l'Energie.

Nous vous laissons le soin de découvrir vos consommations sur les 5 dernières années :



## BUDGET 2024

Nous vous proposons de laisser le budget à l'identique en 2024, à savoir :

Exploitation bâtiment : CHF 75'900.00

Chaufferie : CHF 42'500.00

Total : CHF 118'400.00

Pour terminer, nous vous proposons d'approuver les comptes 2023 ainsi que le budget 2024 tels que présentés et de nous donner décharge pour notre gestion.

En vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez, nous vous prions de croire,  
Chers Copropriétaires, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

L'Administration

**GPF | Gestion de  
Patrimoine Foncier SA**

Genève, le 2 février 2024 / sba

**DECOMPTE COPROPRIETE**  
**du 01.01.2023 au 31.12.2023**

Page : 1

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

<i>Compte</i>	<i>Solde</i>	<i>Total</i>
<b>Charges PPE</b>		
<b>Revenus autres</b>		-7'480.82
Revenus autres	-7'480.82	
<b>Entreprise conciergerie</b>		13'910.80
Entreprise de conciergerie	13'910.80	
<b>Eau</b>		5'794.85
Eau	5'794.85	
<b>Electricité</b>		1'861.45
Electricité	1'861.45	
<b>Eau électrique</b>		-948.35
Electricité chaufferie	-948.35	
<b>Assurances bâtiment</b>		6'412.40
Assurances combinées	6'412.40	
<b>Honoraires copropriété</b>		12'961.80
Honoraires copropriété	12'961.80	
<b>Honoraires de tiers</b>		404.05
Honoraires de tiers	404.05	
<b>Frais administratifs</b>		88.20
Frais administratifs	88.20	
<b>Entretiens contractuels</b>		5'269.50
Entretiens contractuels	3'013.80	
Ascenseurs	2'255.70	
<b>Travaux courants immeuble</b>		8'116.85
Travaux courants immeuble	8'116.85	
<b>Travaux exceptionnels immeuble</b>		6'636.30
Travaux exception.immeub.	6'848.30	
Travaux exception. financement	-212.00	
<b>Autres frais</b>		-0.10
Arrondis de répartition	-0.10	
<b>Attribution fonds de rénovation</b>		30'000.00
Attribution fonds de rénovation	30'000.00	
<b>Câble</b>		
<b>Téléréseau</b>		1'714.45
Téléréseau	1'714.45	
<b>Eau chaude - Chauffage</b>		
<b>Nettoyages</b>		335.70
Ramonage	335.70	
<b>Surveillance &amp; alarme</b>		4'610.50
Surveillance	4'610.50	
<b>A reporter</b>		<b>89'687.58</b>

**DECOMPTE COPROPRIETE**  
**du 01.01.2023 au 31.12.2023**

Page : 2

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

Compte	Solde	Total
<b>Report</b>		<b>89'687.58</b>
<b>Energie consommée</b>		25'812.20
Electricité	948.35	
Gaz	24'863.85	
<b>Factures d'entretien</b>		-0.05
Arrondis boulement	-0.05	
<b>Frais d'administration</b>		1'394.60
Honoraires gestion chaufferie	1'394.60	
<b>MONTANT A REPARTIR</b>		<b>116'894.33</b>

S.E. ou O.  
Genève, le 7 février 2024

GPF|Gestion de  
Patrimoine Foncier SA

**DETAIL DES ECRITURES**  
**du 01.01.2023 au 31.12.2023**

Page : 1

**Décompte**

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

<i>Compte</i>		<i>Montant</i>	<i>Total compte</i>
recettes			
<b>Revenus autres</b>			-7'480.82
28.12.2023 BORY / recette parking 2023		-7'480.82	
<b>Entreprise de conciergerie</b>			13'910.80
02.03.2023 DA COSTA / entretien 01.23	1'100.00		
20.03.2023 DA COSTA / entretien 02.23	1'100.00		
19.04.2023 DA COSTA / entretien 03.23	1'100.00		
12.05.2023 DA COSTA / entretien 04.23	1'100.00		
14.07.2023 DA COSTA / entretien 06.23	1'100.00		
15.09.2023 DA COSTA / entretien 08.23	1'100.00		
24.10.2023 DA COSTA / entretien 09.23	1'100.00		
17.11.2023 DA COSTA / entretien 05.23	1'100.00		
17.11.2023 DA COSTA / entretien 07.23	1'100.00		
17.11.2023 DA COSTA / entretien 10.23	1'100.00		
30.12.2023 DA COSTA / entretien 11.23	1'100.00		
31.12.2023 DA COSTA / entretien 12.23	1'100.00		
31.12.2023 Honoraires 5.00 % sur CHF 13'200.00	660.00		
31.12.2023 TVA 7.70 % sur CHF 660.00	50.80		
<b>Eau</b>			5'794.85
14.03.2023 SIG n° 457 fact. au 14.02.2023	828.55		
22.05.2023 SIG n° 457 acpte au 20.04.2023	1'093.90		
12.07.2023 SIG n° 457 acpte au 14.06.2023	927.50		
12.09.2023 SIG n° 457 acpte au 16.08.2023	1'062.25		
10.11.2023 SIG n° 457 acpte au 17.10.2023	1'042.35		
31.12.2023 SIG n° 457 acpte au 06.12.2023	840.30		
<b>Electricité</b>			1'861.45
14.03.2023 SIG n° 468 fact. au 14.02.2023	198.20		
22.05.2023 SIG n° 468 acpte au 20.04.2023	366.50		
12.07.2023 SIG n° 468 acpte au 14.06.2023	310.00		
12.09.2023 SIG n° 468 acpte au 16.08.2023	355.20		
10.11.2023 SIG n° 468 acpte au 17.10.2023	349.55		
31.12.2023 SIG n° 468 acpte au 06.12.2023	282.00		
<b>Electricité chaufferie</b>			-948.35
31.12.2023 Quote-part électricité chaufferie	-948.35		
<b>Assurances combinées</b>			6'412.40
06.01.2023 BALOISE / prime au 31.12.23	6'412.40		
<b>Honoraires copropriété</b>			12'961.80
15.08.2023 Honoraires 2023 ttc	12'961.80		
<b>Honoraires de tiers</b>			404.05
12.04.2023 CGI / cotisation 2023	404.05		
<b>Frais administratifs</b>			88.20
12.12.2023 REGISTRE FONCIER / modif. règlement PPE	88.20		
<b>Entretiens contractuels</b>			3'013.80
03.02.2023 PASSOTEL / interphone au 31.12.23	267.95		
08.02.2023 MAINTAIR / ventilation au 31.12.23	465.45		
02.03.2023 SWISSCOM / abt 01.23	28.25		
20.03.2023 SWISSCOM / abt 02.23	28.65		
24.04.2023 SWISSCOM / abt 03.23	28.20		
24.04.2023 ARDIZIO TOITURES / entretien toiture 2023	981.95		
25.04.2023 GUIMET / vidange canalisations 03.23	696.75		
12.05.2023 SWISSCOM / abt 04.23	28.70		
26.05.2023 SPE / IDC - 423 MJ/m2a 2022	113.15		
15.06.2023 SWISSCOM / abt 05.23	30.10		

**DETAIL DES ECRITURES**  
**du 01.01.2023 au 31.12.2023**

Page : 2

**Décompte**

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

Compte		Montant	Total compte
03.08.2023	SWISSCOM / abt 06.23	30.15	
17.08.2023	SWISSCOM / abt 07.23	29.90	
15.09.2023	SWISSCOM / abt 08.23	29.40	
19.10.2023	SWISSCOM / abt 09.23	30.10	
17.11.2023	SWISSCOM / abt 10.23	29.90	
13.12.2023	SWISSCOM / abt 11.23	29.50	
31.12.2023	SWISSCOM / abt 12.23	29.75	
31.12.2023	Honoraires 5.00 % sur CHF 2'525.25	126.25	
31.12.2023	TVA 7.70 % sur CHF 126.25	9.70	
<b>Ascenseurs</b>			<b>2'255.70</b>
01.01.2023	SCHINDLER / révision au 31.12.23	2'140.45	
31.12.2023	Honoraires 5.00 % sur CHF 2'140.45	107.00	
31.12.2023	TVA 7.70 % sur CHF 107.00	8.25	
<b>Travaux courants immeuble</b>			<b>8'116.85</b>
02.03.2023	SCHINDLER / rempl. capteur tms03	649.85	
23.03.2023	ARDIZIO TOITURES / Duchêne - inflit toit	890.15	
25.04.2023	SPE / rempl. servomoteur chauferie	1'547.00	
26.05.2023	ARDIZIO TOITURES / évacuation déchets	491.10	
02.06.2023	SPE / remplacement pompe ECS	1'713.80	
30.06.2023	SPE / cylindre de combustion	1'540.85	
27.07.2023	SPE / rempl. électrode	375.50	
17.11.2023	SCHINDLER / dispo. alim. de secours	493.85	
31.12.2023	Honoraires 5.00 % sur CHF 7'702.10	385.10	
31.12.2023	TVA 7.70 % sur CHF 385.10	29.65	
<b>Travaux exception.immeub.</b>			<b>6'848.30</b>
27.06.2023	WATTS / remplacement luminaires cave	2'150.00	
08.08.2023	PHIDA / résine blocs terrasse	4'348.40	
31.12.2023	Honoraires 5.00 % sur CHF 6'498.40	324.90	
31.12.2023	TVA 7.70 % sur CHF 324.90	25.00	
<b>Travaux exception. financement</b>			<b>-212.00</b>
20.09.2023	SIG / incitation financière	-212.00	
<b>Arrondis de répartition</b>			<b>-0.10</b>
31.12.2022	Différence de calcul	-0.15	
31.12.2022	Différence de calcul	0.05	
<b>Attribution fonds de rénovation</b>			<b>30'000.00</b>
24.11.2023	Attribution	30'000.00	
charges			
<b>Téléréseau</b>			<b>1'714.45</b>
08.02.2023	NAXOO / 5 prises - au 31.12.23	1'714.45	
<b>Ramonage</b>			<b>335.70</b>
05.12.2023	COCHARD / inst. eau chaude du 03.11.23	335.70	
<b>Surveillance</b>			<b>4'610.50</b>
08.02.2023	SPE / surveillance au 31.12.23	4'374.90	
31.12.2023	Honoraires 5.00 % sur CHF 4'374.90	218.75	
31.12.2023	TVA 7.70 % sur CHF 218.75	16.85	
<b>Electricité</b>			<b>948.35</b>
31.12.2023	Electricité 4215 kw à 0.225	948.35	
<b>Gaz</b>			<b>24'863.85</b>
22.02.2023	SIG n° 462 fact. au 26.01.2023	4'866.70	
22.03.2023	SIG n° 462 fact. au 23.02.2023	4'138.65	
25.04.2023	SIG n° 462 fact. au 27.03.2023	2'934.55	
22.05.2023	SIG n° 462 fact. au 24.04.2023	2'500.55	

**DETAIL DES ECRITURES****du 01.01.2023 au 31.12.2023***Page : 3***Décompte**

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

<i>Compte</i>		<i>Montant</i>	<i>Total compte</i>
15.06.2023	SIG n° 462 fact. au 16.05.2023	881.00	
18.07.2023	SIG n° 462 fact. au 22.06.2023	1'093.40	
25.08.2023	SIG n° 462 fact. au 25.07.2023	819.60	
15.09.2023	SIG n° 462 fact. au 21.08.2023	627.10	
12.10.2023	SIG n° 462 fact. au 19.09.2023	719.60	
15.11.2023	SIG n° 462 fact. au 23.10.2023	1'110.95	
30.12.2023	SIG n° 462 fact. au 24.11.2023	2'641.00	
31.12.2023	SIG n° 462 fact. au 14.12.2023	2'530.75	
<b>Arrondis bouclément</b>			-0.05
31.12.2022	Différence de calcul	-0.05	
<b>Honoraires gestion chaufferie</b>			1'394.60
15.08.2023	Honoraires ttc	1'394.60	

S.E. ou O.  
Genève, le 7 février 2024GPF|Gestion de  
Patrimoine Foncier SA

## COMPARATIF BUDGET/CHARGES ET PROPOSITION BUDGET

Page : 1

### Décompte

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : 0002 COMM. PPE PHILOSOPHES 23

Désignation	Budget 2023	Réalisé 2023	Ecart budget/réalisé	Budget 2024
Revenus autres	-8'000.00	-7'480.82	519.18	-7'700.00
Entreprise conciergerie	12'000.00	13'910.80	1'910.80	12'000.00
Eau	5'700.00	5'794.85	94.85	5'700.00
Electricité	1'800.00	1'861.45	61.45	1'800.00
Eau électricité	0.00	-948.35	-948.35	0.00
Assurances bâtiment	6'100.00	6'412.40	312.40	6'900.00
Honoraires copropriété	12'961.80	12'961.80	0.00	12'961.80
Honoraires de tiers	400.00	404.05	4.05	400.00
Frais administratifs	0.00	88.20	88.20	0.00
Entretiens contractuels	6'400.00	5'269.50	-1'130.50	6'400.00
Câble	2'900.00	1'714.45	-1'185.55	1'800.00
Travaux courants immeuble	5'700.00	8'116.85	2'416.85	5'700.00
Travaux exceptionnels immeuble	0.00	6'636.30	6'636.30	0.00
Autres frais	-61.80	-0.10	61.70	-61.80
Attribution fonds de rénovation	30'000.00	30'000.00	0.00	30'000.00
<b>Total charges PPE</b>	<b>75'900.00</b>	<b>84'741.38</b>	<b>8'841.38</b>	<b>75'900.00</b>
Nettoyages	500.00	335.70	-164.30	500.00
Surveillance & alarme	6'000.00	4'610.50	-1'389.50	6'000.00
Energie consommée	34'000.00	25'812.20	-8'187.80	34'000.00
Factures d'entretien	500.00	-0.05	-500.05	500.00
Frais d'administration	1'500.00	1'394.60	-105.40	1'500.00
<b>Total chauffage et eau chaude</b>	<b>42'500.00</b>	<b>32'152.95</b>	<b>-10'347.05</b>	<b>42'500.00</b>
<b>Total</b>	<b>118'400.00</b>	<b>116'894.33</b>	<b>-1'505.67</b>	<b>118'400.00</b>

## TABLEAU DE REPARTITION

du 01.01.2023 au 31.12.2023

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Page : 1

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

Référence	Nom	Rubriques	Jours	Coefficients	Mont. calculés	Acpt. versés	Sld. décompte	Sld. ex. préc.
001 201.06	ANDREOLI Antonio	Sortie 28.03.2023 Charges PPE Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	87.000 37.032 5.806	96.000 96.000 8.620	1'899.85 1'052.80 201.15 <b>3'153.80</b>	-2'496.00	<b>657.80</b>	
001 201.08	ABEL IMMOBILIER CONCEPT SA	Entrée 29.03.2023 Charges PPE Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	278.000 38.968 18.194	96.000 96.000 8.620	6'070.75 1'107.85 630.35 <b>7'808.95</b>	-8'226.00	<b>-417.05</b>	
001 202.03	MAULINI Michel	Charges PPE <b>TOTAUX</b>	365.000	52.000	4'317.40 <b>4'317.40</b>	-3'796.00	<b>521.40</b>	
010 301.08	SCULY-LOGOTHETI André SCULY-LOGOTHETI Diane	Charges PPE Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	365.000 76.000 24.000	96.000 96.000 8.620	7'970.60 2'160.70 831.50 <b>10'962.80</b>	-11'601.00	<b>-638.20</b>	
010 302.06	AUDEOUD Pierre AUDEOUD Anne	Charges PPE Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	365.000 76.000 24.000	67.000 67.000 6.900	5'562.80 1'507.95 665.55 <b>7'736.30</b>	-7'764.00	<b>-27.70</b>	
020 401.01	PAPADOPOULOS Angélique PATERA Rita	Charges PPE Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	365.000 76.000 24.000	95.000 95.000 8.620	7'887.55 2'138.15 831.50 <b>10'857.20</b>	-10'860.00	<b>-2.80</b>	
020 402.03	PATERA Rita	Charges PPE Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	365.000 76.000 24.000	66.000 66.000 6.900	5'479.80 1'485.45 665.55 <b>7'630.80</b>	-7'662.00	<b>-31.20</b>	
030 501.04	NAEF Frédéric	Charges PPE	365.000	95.000	7'887.55			

## TABLEAU DE REPARTITION

du 01.01.2023 au 31.12.2023

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Page : 2

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

Référence	Nom	Rubriques	Jours	Coefficients	Mont. calculés	Acpt. versés	Sld. décompte	Sld. ex. préc.
		Câble Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	365.000 76.000 24.000	1.000 66.000 8.620	342.90 1'485.45 831.50 <b>10'547.40</b>			
030 502.04	NAEF Frédéric	Charges PPE Câble Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	365.000 365.000 76.000 24.000	66.000 1.000 95.000 6.900	5'479.80 342.90 2'138.15 665.55 <b>8'626.40</b>	-10'578.00	-30.60	
040 601.03	BRINKLEY Bruce	Charges PPE Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	365.000 76.000 24.000	97.000 97.000 8.620	8'053.60 2'183.20 831.50 <b>11'068.30</b>	-9'104.00	-477.60	
040 602.03	MATTER GRAF Karine	Charges PPE Câble <b>TOTAUX</b>	365.000 365.000	68.000 1.000	5'645.85 342.90 <b>5'988.75</b>	-8'447.00	-2'458.25	
050 701.02	DUCHÈNE Alain	Sortie 02.04.2023 Charges PPE Câble Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	92.000 92.000 38.400 6.133	98.000 1.000 98.000 8.620	2'050.90 86.45 1'114.45 212.50 <b>3'464.30</b>	-2'691.00	773.30	
050 701.04	GARAS Loannis BARBAGALLO Louise	Entrée 03.04.2023 Charges PPE Câble Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	273.000 273.000 37.600 17.867	98.000 1.000 98.000 8.620	6'085.75 256.45 1'091.25 619.00 <b>8'052.45</b>	-8'811.00	-758.55	
050 702.03	ORTIZ Dominique ORTIZ Yolanda	Charges PPE Câble Chauffage Eau chaude	365.000 365.000 76.000 24.000	68.000 1.000 68.000 6.900	5'645.85 342.90 1'530.50 665.55			

## TABLEAU DE REPARTITION

du 01.01.2023 au 31.12.2023

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Page : 3

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

Référence	Nom	Rubriques	Jours	Coefficients	Mont. calculés	Acpt. versés	Sld. décompte	Sld. ex. préc.
		<b>TOTAUX</b>			<b>8'184.80</b>	<b>-8'447.00</b>	<b>-262.20</b>	
210 707.04	DIMANOW Marie-Thérèse	Charges PPE	365.000	21.000	1'743.55			
		Chauffage	76.000	15.000	337.60			
		Eau chaude	24.000	5.170	498.70			
		<b>TOTAUX</b>			<b>2'579.85</b>	<b>-2'638.00</b>	<b>-58.15</b>	
210 712.04	DIMANOW Marie-Thérèse	Charges PPE	365.000	15.000	1'245.40			
		Chauffage	76.000	21.000	472.65			
		Eau chaude	24.000	1.710	164.95			
		<b>TOTAUX</b>			<b>1'883.00</b>	<b>-1'938.00</b>	<b>-55.00</b>	
	<b>RECAPITULATION</b>	<b>Charges PPE</b>	<b>365.000</b>	<b>1'000.000</b>	<b>83'027.00</b>			
		<b>Câble</b>	<b>365.000</b>	<b>5.000</b>	<b>1'714.50</b>			
		<b>Chauffage</b>	<b>76.000</b>	<b>880.000</b>	<b>19'806.15</b>			
		<b>Eau chaude</b>	<b>24.000</b>	<b>86.200</b>	<b>8'314.85</b>			
		<b>TOTAUX</b>			<b>112'862.50</b>	<b>-116'125.00</b>	<b>-3'262.50</b>	

S.E. ou O.  
Genève, le 7 février 2024GPF Gestion de  
Patrimoine Foncier SA

## TABLEAU DE REPARTITION

du 01.01.2023 au 31.12.2023

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Page : 4

Immeuble : 28032 PHILOSOPHES 23 / MAULINI

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

Référence	Nom	Rubriques	Jours	Coefficients	Mont. calculés	Acpt. versés	Sld. décompte	Sld. ex. préc.
001 202.12	VUILLEUMIER GASTALDI Fabienne GASTALDI Giacomo	Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	76.000 24.000	52.000 6.900	1'170.35 665.55 <b>1'835.90</b>	-1'800.00	<b>35.90</b>	
	<b>RECAPITULATION</b>	<b>Chauffage</b> <b>Eau chaude</b> <b>TOTAUX</b>	<b>76.000</b> <b>24.000</b>	<b>52.000</b> <b>6.900</b>	<b>1'170.35</b> <b>665.55</b> <b>1'835.90</b>	-1'800.00	<b>35.90</b>	

S.E. ou O.  
Genève, le 7 février 2024GPF | Gestion de  
Patrimoine Foncier SA

## TABLEAU DE REPARTITION

du 01.01.2023 au 31.12.2023

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Page : 5

Immeuble : 28475 PHILOSOPHES 23 / MATTER GRAF

Propriétaire : COMMUNAUTE PPE BD DES PHILOSOPHES 23

Référence	Nom	Rubriques	Jours	Coefficients	Mont. calculés	Acpt. versés	Sld. décompte	Sld. ex. préc.
040 602.06	TUATAGALOA Lonnie	Chauffage Eau chaude <b>TOTAUX</b>	76.000 24.000	68.000 6.900	1'530.50 665.55 <b>2'196.05</b>			
	<b>RECAPITULATION</b>	<b>Chauffage</b>	<b>76.000</b>	<b>68.000</b>	<b>1'530.50</b>	<b>-2'400.00</b>	<b>-203.95</b>	
		<b>Eau chaude</b>	<b>24.000</b>	<b>6.900</b>	<b>665.55</b>			
		<b>TOTAUX</b>			<b>2'196.05</b>	<b>-2'400.00</b>	<b>-203.95</b>	

S.E. ou O.  
Genève, le 7 février 2024GPF Gestion de  
Patrimoine Foncier SA

**RECAPITULATIF DES DEPENSES****COMPARATIF SUR LES 5 DERNIERES ANNEES**

Page : 1

Immeuble : 22018 PHILOSOPHES 23

Propriétaire : 0002 COMM. PPE PHILOSOPHES 23

Désignation	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus autres	-7'906.39	-7'252.78	-6'973.66	-7'161.07	-7'480.82
Entreprise conciergerie	12'646.20	12'646.20	12'646.20	12'646.20	13'910.80
Eau	0.00	0.00	0.00	5'616.90	5'794.85
Electricité	0.00	0.00	0.00	1'768.85	1'861.45
Eau électrique	6'979.65	7'029.70	9'622.85	-894.00	-948.35
Assurances bâtiment	5'895.20	5'895.20	6'021.90	6'050.50	6'412.40
Honoraires copropriété	12'961.80	12'961.80	12'961.80	12'961.80	12'961.80
Honoraires de tiers	386.45	388.00	389.55	393.45	404.05
Frais administratifs	0.00	338.05	345.55	321.75	88.20
Entretiens contractuels	3'995.70	4'030.95	4'088.95	5'144.30	5'269.50
Câble	1'714.55	1'714.55	1'714.55	1'714.55	1'714.45
Travaux courants immeuble	5'168.45	5'757.30	2'265.80	8'254.75	8'116.85
Travaux exceptionnels immeuble	-724.75	0.00	0.00	0.00	6'636.30
Sinistres	0.00	0.00	284.35	0.00	0.00
Autres frais	0.05	0.06	0.08	0.07	-0.10
Attribution fonds de rénovation	10'000.00	10'000.00	10'000.00	30'000.00	30'000.00
<b>Total charges PPE</b>	<b>51'116.91</b>	<b>53'509.03</b>	<b>53'367.92</b>	<b>76'818.05</b>	<b>84'741.38</b>
Nettoyages	335.70	252.75	335.70	397.10	335.70
Surveillance & alarme	4'388.50	4'388.50	4'388.45	4'520.10	4'610.50
Energie consommée	21'007.90	18'906.25	19'489.60	22'355.60	25'812.20
Factures d'entretien	-0.05	0.10	0.00	-0.20	-0.05
Frais d'administration	1'394.60	1'394.60	1'394.60	1'394.60	1'394.60
<b>Total chauffage et eau chaude</b>	<b>27'126.65</b>	<b>24'942.20</b>	<b>25'608.35</b>	<b>28'667.20</b>	<b>32'152.95</b>
<b>Total</b>	<b>78'243.56</b>	<b>78'451.23</b>	<b>78'976.27</b>	<b>105'485.25</b>	<b>116'894.33</b>

11 JAN. 2024

**P.P.** CH-8010  
Zürich  
  
500  
Copropriété Immeuble  
Philosophes 23  
c/o GPF GESTION DE PAT. FONCIER SA  
place de Cornavin 3  
1201 Genève

Post CH AG  
50433444



Détenteur	Copropriété Immeuble bvd des Philosophes 23 1205 Genève
Portefeuille	Portefeuille principal 42 5.376.048.04 / CHF PHILOSOPHES 23 CH43 0840 1042 5376 0480 4
Compte épargne-plac.	
IBAN	

Lausanne, 31.12.2023

Solde initial	CHF	362'636.34
Débits	CHF	280.75
Crédits	CHF	30'797.80
Solde final	CHF	393'153.39

## Boulement de compte au 31.12.2023

Boulement	01.01.2023 - 31.12.2023
Relevé cpte	01.01.2023 - 31.12.2023

Date	Texte	Valeur	Débits	Crédits	Solde CHF
<b>Solde à nouveau</b>					
10.01.23	Frais pour document(s) sur papier	10.01.23	1.50		362'634.84
24.11.23	Entrée de paiement /C/CH880078800050181899 GPF GESTION DE PATRIMOINE FONCIER Place de Cornavin 3 1201 Geneve	24.11.23		30'000.00	
	ATTRIBUTION      FONDS DE RENOVATION    EXERCICE				392'634.84
31.12.23	Intérêt créiteur avec imp. anticipé	31.12.23		797.80	
31.12.23	Déduction imp. anticipé 35% de 797.80	31.12.23	279.25		393'153.39
<b>Solde au 31.12.2023</b>				<b>280.75</b>	<b>30'797.80</b>
					<b>393'153.39</b>
<b>Solde final</b>					
S. E. & O.					

Conditions	Valable dès	Limites	Intérêt
Avoirs	31.12.2022	jusqu'à 100'000.00	0.300%
	dès	100'000.00	0.000%
	30.04.2023	jusqu'à 100'000.00	0.700%
	dès	100'000.00	0.000%
	31.07.2023	jusqu'à 100'000.00	0.850%
	dès	100'000.00	0.150%
Découverts	31.12.2022		8.000%

Nous vous prions de vérifier cet extrait et de nous signaler toute incohérence dans un délai de quatre semaines. Veuillez nous faire parvenir toute réclamation relative aux transactions par carte ou par TWINT dans un délai de 50 jours suivant le débit.

Avec nos meilleures salutations

Banque Migros SA

Avis sans signature

500  
Copropriété Immeuble  
Philosophes 23  
c/o GPF GESTION DE PAT. FONCIER SA  
place de Cornavin 3  
1201 Genève

Détenteur	Copropriété Immeuble bvd des Philosophes 23 1205 Genève
Portefeuille	Portefeuille principal
Compte épargne-plac.	42 5.376.048.04 / CHF
IBAN	PHILOSOPHES 23 CH43 0840 1042 5376 0480 4

Lausanne, 31.12.2023

## Attestation d'intérêts et de capital 2023

	Montant CHF
Intérêt créditeur	797.80
Impôt anticipé	35% de 797.80
<b>Solde comptable au 31.12.2023</b>	<b>393'153.39</b>

Nous vous prions de vérifier cette attestation et de nous faire part de toute contestation dans les 4 semaines.

À conserver pour raisons de fiscalité.

Avec nos meilleures salutations

Banque Migros SA  
Avis sans signature