CORE



CORE Fiduciaire Revicor SA

Avenue Beauregard 1 CH-1700 Fribourg

T +41 26 347 28 80 F +41 26 347 28 90

CHE-279.084.618 TVA

CORE Services en fiduciaire

Comptabilité Révision Fiscalité & TVA Conseil d'entreprise & juridique Conseils prévoyance

Entreprise certifiée EXPERTsuisse et membre de FIDUCIAIRE | SUISSE

core-partner.ch

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2021

Etablissement cantonal de promotion foncière ECPF

Fribourg

CORE



Fribourg, le 30 mai 2022

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat du canton de Fribourg Etablissement cantonal de promotion foncière ECPF Fribourg

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de l'Etablissement cantonal de promotion foncière ECPF, comprenant le bilan, le compte de résultats et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement de comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celuici. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi sur la politique foncière active (LPFA 900.2) et aux principes de comptabilité qui ressortent de la législation sur les finances de l'État (LFE 610.1 et RFE 610.11).

CORE Fiduciaire Revicor SA

Avenue Beauregard 1 CH-1700 Fribourg

T +41 26 347 28 80 F +41 26 347 28 90

CHE-279.084.618 TVA

CORE Services en fiduciaire

Comptabilité Révision Fiscalité & TVA Conseil d'entreprise & juridique Conseils prévoyance

Entreprise certifiée EXPERTsuisse et membre de FIDUCIAIRE | SUISSE

core-partner.ch

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous avons constaté que le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels n'était pas consigné par écrit pour tous les processus importants.

Selon notre appréciation, il existe, à l'exception du fait présenté au paragraphe précédent, un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels.

Nous vous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Markus Jungo

Expert-comptable diplômé Expert-réviseur agréé Réviseur responsable

Célien Berthold

Expert-comptable diplômé Expert-réviseur agréé

Annexe

Comptes annuels (bilan, compte de résultats, annexe)

Bilan | Bilanz

30.05.2022 - en CHF

				31.12.2021	01.10.2020	Variations Abweichungen
ACTIFS		AKTIVEN				
Patrimoine financier		Umlaufvermögen		45'886'058	55'441'791	-9'555'733
Fonds PFA Etat de Fribourg à titre fiduciaire		Fonds ABP Staat Freiburg treuhänderisch gehalt	ten	45'783'272	55'302'003	-9'518'731
Actifs de régularisation		aktive Rechnungsabgrenzung		102'786	139'788	-37'002
Patrimoine administratif à titre fiduciaire		Verwaltungsvermögen treuhänderisch ge	halten	49'226'150	41'508'930	7'717'220
AgriCo, St-Aubin		AgriCo, St-Aubin		20'918'759	16'869'947	4'048'812
La Maillarde, Romont		La Maillarde, Romont		22'269'845	18'603'677	3'666'168
Pré-aux-Moines, Marly		Pré-aux-Moines, Marly		6'037'546	6'035'306	2'240
Total des actifs		Total Aktiven		95'112'208	96'950'721	-1'838'512
PASSIFS		PASSIVEN				
Capitaux de tiers		Fremdkapital		225'539	-	225'539
Dettes fournisseurs		Kreditoren		207'861	-	207'861
Passifs de régularisation		passive Rechnungsabgrenzung		17'678	-	17'678
Capitaux propres		Eigenkapital		94'886'669	96'950'721	-2'064'051
Financements spéciaux à titre fiduciaire		Spezialfinanzierung treuhänderisch geh	94'088'046	94'950'721	-862'675	
AgriCo, St-Aubin	investissements	AgriCo, St-Aubin	Investitionen	41'385'000	35'340'000	6'045'000
	frais d'exploitation	_	Betriebskosten	-	856'309	-856'309
La Maillarde, Romont	investissements	La Maillarde, Romont	Investitionen	22'664'568	19'974'568	2'690'000
200	frais d'exploitation		Betriebskosten	45'578	68'912	-23'334
Pré-aux-Moines, Marly	investissements	Pré-aux-Moines, Marly	Investitionen Betriebskosten	6'120'000 42'468	6'020'000 25'500	100'000 16'968
Solde du Fonds PFA à disposition	frais d'exploitation	Saldo Fonds ABP zur freien Verfügung	Detriebskosteri	23'830'432	32'665'432	-8'835'000
·						-0 000 000
Capital de dotation		Dotationskapital		2'000'000	2'000'000	
Excédent ou découvert bilan		Bilanzüberschuss / -fehlbetrag		-1'201'376		-1'201'376
Total des passifs		Total Passiven		95'112'208	96'950'721	-1'838'512
Frais de fonctionnement et revenus cumu	ulés depuis 2017	Betriebskosten und Erträge kumuliert seit	2017	5'113'331		
ECPF		ECPF		1'201'376		
AgriCo, St-Aubin		AgriCo, St-Aubin		3'000'000		
La Maillarde, Romont		La Maillarde, Romont		954'422		
Pré-aux-Moines, Marly (en 2021)		Pré-aux-Moines, Marly (en 2021)		-42'468		
Capitaux de tiers		Fremdkapital		-225'539		
Différence		Differenz		4'887'792		
Fonds PFA		Fonds ABP		100'000'000		

Compte de résultats | Erfolgsrechnung

30.05.2022 - en CHF

		Budget	Décompte Abrechnuna	Différence Differenz	Budget (17.11.21 - Version 2.2)
		2020/2024	01.10.2020	Budget-Décompte	2022
		2020/2021	- 31.12.2021	Budget-Abrechnung	2022
Chiffre d'affaires	Umsatz	1'572'432	1'518'644	53'788	1'537'541
ECPF	ECPF	-	-	-	-10'000
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	292'108	303'996	-11'888	310'545
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	1'266'924	1'197'648	69'276	1'228'496
Pré-aux-Moines, Marly	Pré-aux-Moines, Marly	13'400	17'000	-3'600	8'500
Charges de personnel ECPF	Personalaufwand	-817'468	-860'627	43'159	-859'591
Honoraires tiers	Honorare Dritte	-583'080	-411'973	-171'107	-474'400
ECPF	ECPF	-176'123	-11'472	-164'651	-100'400
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	-177'878	-157'667	-20'211	-70'000
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	-229'079	-242'834	13'755	-304'000
Pré-aux-Moines, Marly	Pré-aux-Moines, Marly	-	-	-	-
Marge brute	Bruttomarge	171'884	246'043	-74'159	203'550
Charges d'exploitation	Betriebskosten	-2'179'663	-2'170'307	-9'356	-1'614'032
ECPF	ECPF	-138'989	-140'253	1'264	-112'000
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	-1'077'183	-1'051'873	-25'310	-836'000
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	-943'491	-978'148	34'657	-666'000
Pré-aux-Moines, Marly	Pré-aux-Moines, Marly	-20'000	-32	-19'968	-32
Résultat d'exploitation avant intérêts,	Betriebsergebnis vor Zinsen,				
impôts et amortissements (EBITDA)	Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-2'007'779	-1'924'263	-83'516	-1'410'482
Amortissements	Abschreibungen	-45'812	-	-45'812	-150'672
ECPF	ECPF	-	-	-	-
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	-45'812	-	-45'812	-150'672
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	-	-	-	-
Pré-aux-Moines, Marly	Pré-aux-Moines, Marly	-	-	-	
Résultat opérationnel (EBIT)	Betriebsergebnis (EBIT)	-2'053'591	-1'924'263	-129'328	-1'561'154
Coûts de financement	Finanzierungskosten				
(utilisations resp. attributions Fonds PFA)	(Verwendung resp. Zuteilung Fonds ABP)	-	862'675	-862'675	-
ECPF	ECPF	-	-	-	-
AgriCo, St-Aubin	AgriCo, St-Aubin	-	856'309	-856'309	-
La Maillarde, Romont	La Maillarde, Romont	-	23'334	-23'334	-
Pré-aux-Moines, Marly	Pré-aux-Moines, Marly	-	-16'968	16'968	-
Charges hors-période	Aufwendungen Vorjahresperiode	-	-139'788	139'788	-
Impôts	Steuern	-	-	-	-
Résultat net	Nettoergebnis	-2'053'591	-1'201'376	-852'215	-1'561'154

ECPF/KAAB

Anhang / Annexe

2020 / 2021

Organisation / Organisation

Allgemein / Général

Gründung / Fondation
01.10.2020
Eintragung Handelsregisterr / Inscription au registre du commerce 22.04.2021

Verwaltungsrat / Conseil d'administraion

Olivier Curty Präsident / Président

Pierre Mauron Vize-Präsident / Vice-Président

Marc-André BerclazMitglied / MembrePaul Lorenz HeldMitglied / MembreStéphane PeiryMitglied / Membre

Direktor / Directeur

Giancarlo Perotto

Revisionsstelle / Organe de révision

CORE Fiduciaire Revicor SA

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze / Principes comptables appliqués

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Weisungen über die Buchführung des Finanzhaushaltes des Staates, sowie insbesondere den folgenden Gesetzen erstellt:

- dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates (FHG) vom 25.11.1994 (SGF 610.1)
- dem Ausführungsreglement zum Gesetzt über den Finanzhaushalt des Staates (FHR) vom 12.03.1996 (SGF 610.11)

Es handelt sich um das erste Geschäftsjahr.

Les présents comptes annuels ont été établis selon les directives relatives à la tenue de la comptabilité financière de l'Etat, ainsi que notamment selon les lois suivantes :

- la loi sur les finances de l'Etat (LFE) du 25.11.1994 (RSF 610.1)
- le règlement d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat (RFE) du 12.03.1996 (RSF 610.11)

Il s'agit du premier exercice.

31.12.2021

Nicht bilanzierte Verbindlichkeiten / Engagements hors bilan

Pensionskasse des Staatspersonals / Caisse de prévoyance du personnel de l'État

Kündigung durch KAAB /Résiliation par ECPF Kündigung durch PKSPF / Résiliation par CPPEF 232′988

232'988

Verwaltungsvermögen (treuhänderisch gehalten) / Actifs administratifs (détenus à titre fiduciaire)

Die Liegenschaften St. Aubin, Romont und Marly sind per Bilanzstichtag im Eigentum des Kantons Freiburg. Die Übertragung der Grundstücke (Abstimmung vom 15.05.2022) erfolgt auf den 1. Juli 2022 auf die Kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik. Für eine bessere Bilanzleserlichkeit wurden die Liegenschaften für das Geschäftsjahr 2020/2021 treuhänderisch ausgewiesen.

Les immeubles de St. Aubin, Romont et Marly sont la propriété du canton de Fribourg à la date de clôture du bilan. Le transfert de propriété (votation du 15.05.2022) à l'Etablissement cantonal de promotion foncière entrera en vigueur au 1er juillet 2022. Pour une meilleure lisibilité du bilan, les immeubles ont été comptabilisés à titre fiduciaire pour l'exercice 2020/2021.

Finanzkennzahlen / Indicateurs financiers

Die Finanzkennzahlen der Anstalt für aktive Bodenpolitik gemäss Ausführungsreglement zum Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates (FHR) sind nicht ausssagekräftig. Daher wurde auf den Ausweis verzichtet.

Les indicateurs financiers de l'Etablissement cantonal de promotion foncière selon le règlement d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat (RFE) ne sont pas pertinents. Il a été de ce fait renoncé à leur présentation.

Geldflussrechnung / Tableau des flux de trésorerie

Die Kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik hat per Bilanzstichtag kein eigenes Bankkonto. Aus diesem Grund wurde auf die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

L'Etablissement cantonal de promotion foncière n'a pas de compte bancaire propre à la date de clôture du bilan. Pour cette raison, il a été renoncé à la présentation d'un tableau des flux trésorerie.

Investitionsrechnung / Compte des investissements

Wie bereits vorgängig erwähnt, ist die Kantonale Anstalt für aktive Bodenpolitik per Bilanzstichtag nicht Eigentümerin der Grundstücke. Die Anstalt hat jedoch seit Kauf der Grundstücke den Leistungsauftrag, gemäss Gesetzt über die aktive Bodenpolitik (ABPG) ausgeführt. Nachfolgend stellen wir die Veränderung des Fonds für aktive Bodenpolitik dar, wo die Investitionsrechnung für die Jahre 2017 bis 2021 integriert ist.

Comme mentionné précédemment, l'Etablissement cantonal de promotion foncière n'est pas propriétaire des terrains à la date de clôture du bilan. Depuis l'achat des terrains, l'établissement a toutefois exécuté le mandat de prestations conformément à la loi sur la politique foncière active (LPFA). Le tableau de variations du Fonds de politique foncière active qui est présenté ci-après intègre le compte des investissements pour les années 2017 à 2021.

ECPF | KAAB

Tableau de variations du Fonds PFA | Veränderung Fonds ABP

30.05.2022 - en CHF

				01.01.2020	Dépenses Ausgaben	01.10.2020	01.01.2021	Dépenses Ausgaben	Total dépenses Total Ausgaben	Total crédits validés
	2017	2018	2019	- 30.09.2020	2017-30.09.20	- 31.12.2020	- 31.12.2021	01.10.20-31.12.21	2017-2021	genehmigte Kredite
Fonds PFA au 01.01.	40010001000	F010F014.4.4	5010401000	5014701407	40010001000	FF10001000	5010701040	5510001000	40010001000	40010001000
Fonds ABP am 01.01.	100'000'000	58'659'144	58'013'908	58'479'167	100'000'000	55'302'003	52'878'049	55'302'003	100'000'000	100'000'000
ECPF KAAB	-	-	-76'971	-62'817	-139'788	-135'532	-803'303	-938'835	-1'078'623	-2'000'000
capital de dotation <i>Dotationskapital</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2'000'000
frais de fonctionnement Betriebskosten	-	-	-76'971	-62'817	-139'788	-115'938	-896'415	-1'012'353	-1'152'141	-
découvert fonct. SA Betriebsverlust SA	-	-	-	-	-	-	-49'235	-49'235	-49'235	
transitoires transitorischen	-	-	-	-	-	-19'595	142'348	122'753	122'753	
AgriCo, St-Aubin (SA)	-14'100'539	-531'782	-1'501'003	-2'880'314	-19'013'638	-1'834'648	-3'070'473	-4'905'121	-23'918'759	-44'385'000
Investissements Investitionen	-14'005'334	-51'929	-699'528	-2'113'156	-16'869'947	-1'560'347	-2'488'465	-4'048'812	-20'918'759	-41'385'000
achat de terrain Grundstückskäufe	-14'005'334	-	-	-	-14'005'334	=	-	-	-14'005'334	-14'050'000
vente de terrain Grundstücksverkäufe	-	297'700	-	-	297'700	-	-	-	297'700	-
Investissements Investitionen	-	<i>-349'629</i>	<i>-699'528</i>	<i>-2'113'156</i>	-3'162'313	-1'560'347	-2'488'465	-4'048'812	<i>-7'211'125</i>	-27'335'000
Exploitation Betrieb	-95'205	-479'853	-801'475	-767'158	-2'143'691	-274'301	-582'008	-856'309	-3'000'000	-3'000'000
frais de fonctionnement Betriebskosten	-119'365	<i>-552′103</i>	<i>-885'625</i>	<i>-770'008</i>	-2'327'101	-348'659	-860'881	-1'209'540	-3'536'641	
découvert fonct. Betriebsfehlbetrag	<u>-</u>	-	-	-	-	<u>-</u>	49'235	49'235	49'235	
revenus Erträge	24'160	72'250	84'150	2'850	183'410	74'358	229'637	303'996	487'406	
La Maillarde, Romont (R)	-21'243'917	-126'854	2'058'550	-222'544	-19'534'765	-451'533	-3'237'969	-3'689'502	-23'224'267	-23'664'568
Investissements Investitionen	-21'014'495	-	2'410'818	-	-18'603'677	-166'607	-3'499'562	-3'666'168	-22'269'845	-22'664'568
achat de terrain <i>Grundstückskäufe</i>	-21'014'495	-	-460'197	-	-21'474'692	-	-2'541'582	-2'541'582	-24'016'274	-24'020'000
vente de terrain Grundstücksverkäufe		-	3'005'640	-	3'005'640	-	-	-	3'005'640	3'005'640
Investissements Investitionen	-	-	-134'625	-	-134'625	-166'607	-957'980	-1'124'586	-1'259'211	-1'650'208
Exploitation Betrieb	-229'422	-126'854	-352'268	-222'544	-931'088	-284'927	261'593	-23'334	-954'422	-1'000'000
frais de fonctionnement Betriebskosten	-609'814	-668'251	-829'034	-590'971	-2'698'070	-422'199	-798'783	-1'220'982	-3'919'052	
revenus Erträge	380'392	541'397	476'766	368'427	1'766'982	137'272	1'060'376	1'197'648	2'964'630	
Pré-aux-Moines, Marly (M)	-5'996'400	13'400	-15'317	-11'489	-6'009'806	-2'240	16'968	14'728	-5'995'078	-6'120'000
Investissements Investitionen	-6'000'000	-	-15'617	-19'689	-6'035'306	-2'240	-	-2'240	-6'037'546	-6'120'000
achat de terrain <i>Grundstückskäufe</i>	-6'000'000	-	-	-	-6'000'000	-	-	-	-6'000'000	-6'020'000
vente de terrain Grundstücksverkäufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_
Investissements Investitionen	-	-	-15'617	-19'689	-35'306	-2'240	-	-2'240	-37'546	-100'000
Exploitation Betrieb	3'600	13'400	300	8'200	25'500		16'968	16'968	42'468	
frais de fonctionnement Betriebskosten	-	-	-	-	-	-	-32	-32	-32	
revenus Erträge	3'600	13'400	300	8'200	25'500	-	17'000	17'000	42'500	
Total dépenses <i>Total Ausgaben</i>	-41'340'856	-645'236	465'259	-3'177'164	-44'697'997	-2'423'954	-7'094'777	-9'518'731	-54'216'728	-76'169'568
Total investissements Total Investitionen	-41'019'829	-51'929	1'695'673	-2'132'845	-41'508'930	-1'729'194	-5'988'026	-7'717'220	-49'226'150	-70'169'568
Total exploitation Total Betriebskosten	-321'027	-593'307	-1'230'414	-1'044'319	-3'189'067	-694'760	-1'106'750	-1'801'510	-4'990'577	-6'000'000
Fonds PFA (libre) au 31.12.										
freier Fonds ABP am 31.12.	58'659'144	58'013'908	58'479'167	55'302'003	55'302'003	52'878'049	45'783'272	45'783'272		23'830'432
Vente Micarna Verkauf Micarna				_			•			21'375'000
Fonds PFA libre après vente										45'205'432
freier Fonds ABP nach Verkauf										40 200 432

freier Fonds ABP nach Verkauf