

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 30 avril 2014*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers individuels de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2013**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu l'article 14E de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;  
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 6 novembre 2013;  
vu les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'année 2013;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation René et Kate Block du 18 mars 2014,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Etats financiers**

<sup>1</sup> Les états financiers individuels de la Fondation René et Kate Block comprennent :

- a) un bilan;
- b) un compte de pertes et profits;
- c) un tableau des variations des fonds propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte de pertes et profits, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2013 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2013.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2013 et
- le rapport de l'organe de révision du 24 février 2014.

Les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2013 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 63 781 136 F en diminution de 850 787 F par rapport à l'année précédente. Cette variation est principalement due à l'augmentation du fonds d'amortissement des immeubles à l'actif et à la diminution de l'exigible à court terme au passif;
- le résultat de l'exercice se monte à 534 767 F, soit une augmentation de 175 111 F par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par une augmentation des revenus locatifs de 133 816 F, une diminution des subventions cantonales de 114 106 F et une diminution des charges d'immeubles de 151 037 F. En 2012, le poste « Frais de secrétariat des fondations » comprenait une charge extraordinaire de 76 634 F pour la recapitalisation de la CIA;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 1 487 476 F présente une perte de 952 709 F, en diminution de 174 901 F par rapport à l'année précédente;
- la perte nette a été portée au compte de pertes et profits reporté;
- la variation nette des liquidités est de 81 628 F dont l'évolution est la suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles : (484 249 F)
  - flux absorbé par les activités d'investissement : (253 615 F)
  - flux provenant des activités de financement : 819 491 F;
- le total des fonds propres est de 14 499 096 F, soit une augmentation de 60 953 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à la

réception de deux dotations d'acquisition en provenance du fonds LUP pour un montant de 1 013 662 F (attribution du fonds 2012) et au report de la perte nette de 952 709 F.

L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Etats financiers individuels 2013*
- 2) *Rapport de l'organe de révision du 24 février 2014*

## ANNEXE 1

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013

## CUMULE

	Note	2013	2012
<b>ACTIF .</b>			
<b>Actifs circulants .</b>			
Liquidités	3	1'329'626.33	1'247'998.72
Régies		143'378.34	116'034.01
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		196'267.70	176'342.00
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		92'790.00	78'541.50
Loyers à recevoir		272'501.80	123'247.80
Provision pour pertes loyers		-92'905.80	-83'231.30
C/C SFIDP		122'630.55	22'281.80
<b>Total actifs circulants</b>		<b>2'064'288.92</b>	<b>1'681'214.53</b>
<b>Actifs immobilisés .</b>			
Immeubles	4		
	2.6	85'233'332.58	85'233'332.58
Fonds amortissement immeubles	2.6	-28'600'342.00	-27'112'866.00
Terrains	2.6	4'679'872.00	4'679'872.00
Constructions en cours		-	-
Travaux immeubles		148'291.20	-
Projets		255'692.80	150'369.15
Accomptes sur immeubles		-	-
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>61'716'846.58</b>	<b>62'950'707.73</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>63'781'135.50</b>	<b>64'631'922.26</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		-	20'228.85
Passifs transitoires		128'156.00	120'736.00
Créanciers divers		-	699'555.00
Loyers reçus d'avance		23'071.00	28'276.00
Exigible sur hypothèque		574'171.00	543'489.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>725'398.00</b>	<b>1'412'284.85</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	48'556'642.00	48'781'495.00
Crédits de construction		-	-
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>48'556'642.00</b>	<b>48'781'495.00</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	31'063'471.45	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP		350'000.00	350'000.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-15'961'667.04	-14'834'057.60
Résultat de l'exercice		-952'708.91	-1'127'609.44
<b>Total des fonds propres</b>		<b>14'499'095.50</b>	<b>14'438'142.41</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>63'781'135.50</b>	<b>64'631'922.26</b>

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
 ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013  
 PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2013  
 CUMULE

	Note	EFFECTIF 2013	BUDGET 2013	EFFECTIF 2012	BUDGET 2014
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		5'678'068.55	5'988'097.00	5'544'367.05	5'911'442.00
Loyers parkings / garages		42'661.35	43'450.00	42'546.50	43'414.00
Buanderie		24'805.65	20'700.00	25'904.75	22'170.00
Subventions cantonales	2.1	497'182.70	488'260.00	611'289.00	483'230.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Subventions non monétaires (DOT)	2.2	631'509.00	676'333.00	676'333.00	624'249.00
Produits des intérêts		-	-	24.18	-
Autres recettes		30'571.90	21'520.00	39'262.20	21'520.00
Autres subventions		14'263.05	-	17'667.60	-
<b>Total des produits</b>		<b>6'919'062.20</b>	<b>7'238'360.00</b>	<b>6'957'394.28</b>	<b>7'106'025.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.3				
Conciergerie		546'588.06	559'516.00	546'689.23	553'780.00
Frais de conciergerie		22'666.58	28'400.00	21'532.60	27'000.00
Entretien immeuble		709'570.88	849'000.00	860'608.16	620'832.00
Entretien appartements		572'734.62	721'000.00	547'582.85	655'000.00
Aménagement extérieur		66'885.44	87'500.00	71'095.12	40'000.00
Contrats d'entretien		608'444.30	626'438.00	629'145.78	648'488.00
Assurances		107'009.63	100'030.00	103'974.50	106'290.00
Eau		198'954.00	230'500.00	210'554.25	231'500.00
Electricité		133'230.00	171'500.00	155'269.30	161'500.00
Impôts	2.4	59'295.00	49'480.00	90'660.45	65'500.00
Honoraires sur loyers		294'270.30	310'940.00	300'787.80	305'540.00
Honoraires de révision		11'412.00	12'700.00	11'556.00	11'940.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		45'672.55	30'500.00	28'989.35	17'900.00
Chauffage logements vacants		15'559.75	7'300.00	13'707.55	5'100.00
Frais divers		66'516.45	32'700.00	67'621.98	28'200.00
Abattement s/travaux		-	-	-	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>3'458'809.56</b>	<b>3'817'504.00</b>	<b>3'659'774.92</b>	<b>3'478'570.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		1'688'478.35	1'700'255.00	1'709'305.45	1'584'128.00
Intérêts s/capital dotation	2.2	631'509.00	676'333.00	676'333.00	624'249.00
Droit de superficie		54'928.70	55'420.00	55'104.75	55'420.00
Frais du secrétariat des fondations	2.5	306'252.00	327'928.00	332'763.00	340'413.00
Jetons de présence	2.5	234'643.00	225'000.00	143'173.30	252'001.00
Variation provision pour pertes loyers		9'674.50	-	21'283.30	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>2'925'485.55</b>	<b>2'984'936.00</b>	<b>2'937'962.80</b>	<b>2'856'211.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>6'384'295.11</b>	<b>6'802'440.00</b>	<b>6'597'737.72</b>	<b>6'334'781.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>534'767.09</b>	<b>435'920.00</b>	<b>359'656.56</b>	<b>771'244.00</b>
Amortissements immeubles		1'487'476.00	1'496'408.00	1'487'266.00	1'495'478.00
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>-952'708.91</b>	<b>-1'060'488.00</b>	<b>-1'127'609.44</b>	<b>-724'234.00</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 1****1 Généralités**

La Fondation René et Kate Block a été créée en vertu de la loi concernant la fondation René et Kate Block du 9 octobre 1969, puis assimilée à l'article 14 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977. Cette fondation a été inscrite au registre du commerce en date du 4 décembre 1973. Elle a pour but principal : *en exécution du testament de M. René Block, construction, acquisition, exploitation sur le territoire du canton de Genève de logements destinés à des couples de personnes âgées à revenu modeste.*

La fortune de la fondation a été constituée notamment par un legs puis par des dotations de l'Etat ou des communes ; elle est indépendante de celle de la collectivité publique qui l'a dotée.

Ses ressources sont le produit de l'exploitation de ses immeubles ou de ceux qui lui sont confiés, ainsi que les subventions d'Etat accordées en application de la LGL ou d'autres corporations de droit public (commune, Confédération).

Adresse légale de la fondation :

Fondation HBM René et Kate Block, rue Gourgas 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

**2 Méthodes et application comptables**

Les comptes annuels sont préparés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes d'entités publiques (IPSAS), à l'exception des dérogations du Conseil d'Etat.

Les principales méthodes comptables prises en considération pour traiter certains postes des comptes annuels considérés comme importants sont les suivantes:

**2.1 Comptabilisation des subventions**

Les produits des subventions liées à l'exploitation des immeubles sont comptabilisés en produit dans l'exercice.

Les subventions d'aide à la construction sont comptabilisées en diminution de l'actif correspondant, quand elles sont reçues.

**2.2 Subventions non monétaires**

Les subventions non monétaires sont comptabilisées dans le compte d'exploitation sous produits de subventions non monétaires (DOT) et les charges pour un montant équivalent sous la rubrique charges non monétaires. Elles correspondent à l'intérêt sur capital de dotation reçu par la fondation au taux de 2.25%.

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 2****2.3 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu.

**2.4 Impôts**

Pour l'impôt immobilier complémentaire, certains immeubles sont exonérés de 25% à 100% selon leur nature (HBM). La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune.

**2.5 Frais administratifs**

Le secrétariat des fondations immobilières de droit public facture chaque fin d'année, en plus de des prestations spécifiques, des honoraires et frais appelés "administratifs" lui permettant d'équilibrer ses comptes. Il en est de même des jetons de présence qui ne sont pas liés à une construction.

**2.6 Immobilisations corporelles**

Le principe du coût historique prévu par la norme IPSAS N° 17 est respecté. Les immeubles et les terrains sont valorisés au prix d'acquisition selon le plan financier. Lorsque les acquisitions ne distinguaient pas la valeur de l'immeuble de celle des terrains, ces derniers ont été valorisés en fonction du prix actuel des terrains en zone de développement de CHF 688.- à CHF 800.- du m2 (surface brute de plancher). De même, seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations.

Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires calculés sur les fonds propres investis à défaut de crédit bancaire sont activés et portés en produits. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

Conformément à la norme IPSAS susmentionnée, il a été procédé à un amortissement linéaire sur les différents composants en fonction de leur durée d'utilité, comme suit :

- Structure du bâtiment: 1%
- Enveloppe du bâtiment: 2%
- Equipements: 3.33%

Des fonds d'amortissements déterminés par application des mêmes taux depuis la date de fonctionnement des immeubles jusqu'au 31.12.2009 ont été portés au bilan par diminution des fonds propres.

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2013

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	1'329'326	1'247'812
UBS SA Genève	45	21
BCV, Nyon	183	177
Banque Coop Genève	72	-11
Solde au 31 décembre	<u>1'329'626</u>	<u>1'247'999</u>

Il est à noter que les liquidités gérées par l'Etat de Genève (cash pooling) ne sont pas rémunérées en vertu de la Convention signée avec l'Etat, et le manque à gagner qui en résulte n'est pas compensé dans le calcul de la subvention non monétaire issu de la rémunération du capital de dotation. (voir 2.2)

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2013

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2013	2012
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	85'233'332	81'085'243
Acquisitions en cours d'exercice	0	4'142'054
Augmentation/ajustement issus de travaux & construction	0	6'035
Solde au 31 décembre	<u>85'233'332</u>	<u>85'233'332</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	-27'112'866	-25'625'600
Amortissements annuels	-1'487'476	-1'487'266
Solde au 31 décembre	<u>-28'600'342</u>	<u>-27'112'866</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	4'679'872	4'197'432
Acquisitions en cours d'exercice	0	482'440
Solde au 31 décembre	<u>4'679'872</u>	<u>4'679'872</u>
<b>d) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	150'369	115'254
Investissement en cours d'exercice	105'324	35'115
Solde au 31 décembre	<u>255'693</u>	<u>150'369</u>
<b>e) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	0	0
Constructions/rénovations en cours d'exercice	148'291	0
Solde au 31 décembre	<u>148'291</u>	<u>0</u>
<b>f) Construction en cours</b>		
Solde au 1er janvier	0	6'035
Construction en cours d'exercice	0	0
Transfert à compte immeuble	0	-6'035
Solde au 31 décembre	<u>0</u>	<u>0</u>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

Les loyers étant adaptés en fonction de l'évolution des intérêts hypothécaires et les prêts hypothécaires étant par ailleurs largement diversifiés, la juste valeur des hypothèques reste proche de la valeur nominale portée au bilan.

Hormis les amortissements contractuels, ceux devant être effectués dans les 12 prochains mois étant portés distinctement au passif du bilan, les emprunts hypothécaires sont considérés sans échéance.

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cédules constituées	59'882'025	59'882'025
Valeur non utilisée	10'751'212	10'557'041

**6 Fonds propres de la Fondation**

Les fonds propres comportent le capital de fondation, le résultat reporté au 1er janvier ainsi que le résultat de l'exercice.

Le résultat reporté comprend les réserves HBM pour travaux et intérêts dont la contrevaieur figure dans les liquidités.

**7 Système de contrôle interne**

Un système de contrôle interne est en place dont les principaux cycles font l'objet d'un manuel de directives.

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 6****8 Gestion des risques**

Le conseil de Fondation exerce la haute surveillance des activités qui sont strictement réglementées par l'Etat.

La gestion courante des risques est déléguée au Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public.

L'ensemble des risques fait l'objet d'une information du Secrétariat au Conseil de chaque Fondation.

**Risque de taux**

La Fondation est sujette à un risque de taux important du fait du financement du parc immobilier par des emprunts hypothécaires. Ce risque est inhérent à la structure du bilan de la Fondation. La politique de la Fondation est de diversifier les échéances des emprunts hypothécaires. Aucun produit dérivé sur taux d'intérêts n'est employé.

**Risque de crédit**

Le risque de crédit est principalement lié aux risques de défaillance des débiteurs.

Le risque de défaillance des débiteurs est étroitement suivi par le Secrétariat en complément des tâches de recouvrement déléguées aux régies.

**Risque de liquidité et de refinancement**

La Fondation gère sa liquidité, centralisée par l'Etat, par le biais de situations périodiques de chaque immeuble.

La capacité à se refinancer est gérée auprès des institutions bancaires par le nantissement des cédules hypothécaires et auprès de l'Etat par l'octroi de dotation.

**Risque de valeur**

Le risque de valeur de marché n'étant pas relevant au vu de la destination des immeubles HBM, c'est ceux de la valeur de remplacement et d'usage qui sont appréhendés par la couverture des assurances et le maintien des immeubles en bon état d'exploitation grâce aux travaux d'entretien et de rénovation.

**Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier**

La gestion courante du parc immobilier est sous-traitée à des régies de renom de la place. La Fondation exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

Les techniciens employés par le Secrétariat gèrent les travaux effectués sur le parc immobilier.

**Risque de pertes locatives (logements vacants)**

La gestion locative courante du parc immobilier est sous-traitée à des régies de renom de la place et est supervisée par le Secrétariat des Fondations.

L'attribution des logements est décidée par les Fondations qui s'assurent régulièrement qu'aucun logement ne demeure vacant involontairement.

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2013**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

(Perte) de l'exercice	(952'708.91)
Amortissements	1'487'476.00
<b>Cash flow</b>	<b>534'767.09</b>

Débiteurs divers, augmentation	(19'925.70)
Régies, augmentation	(27'344.33)
Subventions à recevoir, augmentation	(14'248.50)
Loyers à recevoir, augmentation	(149'254.00)
c/c SFIDP, augmentation	(100'348.75)
Loyers reçus d'avance, diminution	(5'205.00)
Régies au passif, diminution	(20'228.85)
Passifs transitoires, augmentation	7'420.00
Créanciers divers, diminution	(699'555.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	9'674.50

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **(484'248.54)**

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement**

Travaux immeubles, augmentation	(148'291.20)
Projets, augmentation	(105'323.65)

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement** **(253'614.85)**

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement**

Hypothèques - part court terme, augmentation	30'682.00
Hypothèques - part long terme, diminution	(224'853.00)
Capital de dotation, augmentation Artisans	322'662.00
Capital de dotation, augmentation Meyrin	691'000.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **819'491.00**

**Augmentation nette des liquidités** **81'627.61**

Liquidités au début de l'exercice	1'247'998.72
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1'329'626.33</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2012**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

(Perte) de l'exercice	(1'127'609.44)
Amortissements	1'487'266.00
<b>Cash flow</b>	<b>359'656.56</b>

Débiteurs divers, diminution	15'569.13
Régies, diminution	8'174.13
Actifs transitoires, diminution	5'924.00
Subventions à recevoir, augmentation	(50'818.50)
Loyers à recevoir, augmentation	(30'905.30)
c/c SFIDP, diminution	114'255.45
Loyers reçus d'avance, augmentation	9.50
Passifs transitoires, augmentation	10'236.00
Créanciers divers, augmentation	699'555.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	21'283.30

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **1'152'939.27**

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement**

Immeubles, augmentation issue d'acquisition	(4'148'089.00)
Terrains, augmentation issue d'acquisition	(482'440.00)
Constructions en cours, diminution portée sous immeuble	6'035.15
Projets, augmentation	(35'115.00)

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement** **(4'659'608.85)**

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement**

Hypothèques - part court terme, augmentation	35'000.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	3'302'328.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **3'337'328.00**

**Diminution nette des liquidités** **(169'341.58)**

Liquidités au début de l'exercice	1'417'340.30
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1'247'998.72</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Variations des fonds propres 2013**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

Capital Fondation	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2012	(14'834'057.60)
(Perte) de l'exercice 2012	<u>(1'127'609.44)</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2013</b>	<b><u>14'438'142.41</u></b>

Dotation capital Artisans	322'662.00
Dotation capital Meyrin	691'000.00
(Perte) de l'exercice 2013	<u>(952'708.91)</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2013</b>	<b><u>14'499'095.50</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	31'063'471.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2013	(15'961'667.04)
(Perte) de l'exercice 2013	<u>(952'708.91)</u>
	<b><u>14'499'095.50</u></b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Variations des fonds propres 2012**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

Capital Fondation	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2011	(14'239'062.56)
(Perte) de l'exercice 2011	<u>(594'995.04)</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2012</b>	<b><u>15'565'751.85</u></b>
(Perte) de l'exercice 2012	<u>(1'127'609.44)</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2012</b>	<b><u>14'438'142.41</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2012	(14'834'057.60)
(Perte) de l'exercice 2012	<u>(1'127'609.44)</u>
	<b><u>14'438'142.41</u></b>

## ANNEXE 2

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
 ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013  
 BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013  
 CUMULE

	Note	2013	2012
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	1'329'626.33	1'247'998.72
Régies		143'378.34	116'034.01
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		196'267.70	176'342.00
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		92'790.00	78'541.50
Loyers à recevoir		272'501.80	123'247.80
Provision pour pertes loyers		-92'905.80	-83'231.30
C/C SFIDP		122'630.55	22'281.80
<b>Total actifs circulants</b>		<b>2'064'288.92</b>	<b>1'681'214.53</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	2.6	85'233'332.58	85'233'332.58
Fonds amortissement immeubles	2.6	-28'600'342.00	-27'112'866.00
Terrains	2.6	4'679'872.00	4'679'872.00
Constructions en cours		-	-
Travaux immeubles		148'291.20	-
Projets		255'692.80	150'369.15
Acomptes sur immeubles		-	-
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>61'716'846.58</b>	<b>62'950'707.73</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>63'781'135.50</b>	<b>64'631'922.26</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		-	20'228.85
Passifs transitoires		128'156.00	120'736.00
Créanciers divers		-	699'555.00
Loyers reçus d'avance		23'071.00	28'276.00
Exigible sur hypothèque		574'171.00	543'489.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>725'398.00</b>	<b>1'412'284.85</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	48'556'642.00	48'781'495.00
Crédits de construction		-	-
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>48'556'642.00</b>	<b>48'781'495.00</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	31'063'471.45	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP		350'000.00	350'000.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-15'961'667.04	-14'834'057.60
Résultat de l'exercice		-952'708.91	-1'127'609.44
<b>Total des fonds propres</b>		<b>14'499'095.50</b>	<b>14'438'142.41</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>63'781'135.50</b>	<b>64'631'922.26</b>

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013  
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2013  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2013	BUDGET 2013	EFFECTIF 2012	BUDGET 2014
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		5'678'068.55	5'988'097.00	5'544'367.05	5'911'442.00
Loyers parkings / garages		42'661.35	43'450.00	42'546.50	43'414.00
Buanderie		24'805.65	20'700.00	25'904.75	22'170.00
Subventions cantonales	2.1	497'182.70	488'260.00	611'289.00	483'230.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Subventions non monétaires (DOT)	2.2	631'509.00	676'333.00	676'333.00	624'249.00
Produits des intérêts		-	-	24.18	-
Autres recettes		30'571.90	21'520.00	39'262.20	21'520.00
Autres subventions		14'263.05	-	17'667.60	-
<b>Total des produits</b>		<b>6'919'062.20</b>	<b>7'238'360.00</b>	<b>6'957'394.28</b>	<b>7'106'025.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.3				
Conciergerie		546'588.06	559'516.00	546'689.23	553'780.00
Frais de conciergerie		22'666.58	28'400.00	21'532.60	27'000.00
Entretien immeuble		709'570.88	849'000.00	860'608.16	620'832.00
Entretien appartements		572'734.62	721'000.00	547'582.85	655'000.00
Aménagement extérieur		66'885.44	87'500.00	71'095.12	40'000.00
Contrats d'entretien		608'444.30	626'438.00	629'145.78	648'488.00
Assurances		107'009.63	100'030.00	103'974.50	106'290.00
Eau		198'954.00	230'500.00	210'554.25	231'500.00
Electricité		133'230.00	171'500.00	155'269.30	161'500.00
Impôts	2.4	59'295.00	49'480.00	90'660.45	65'500.00
Honoraires sur loyers		294'270.30	310'940.00	300'787.80	305'540.00
Honoraires de révision		11'412.00	12'700.00	11'556.00	11'940.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		45'672.55	30'500.00	28'989.35	17'900.00
Chauffage logements vacants		15'559.75	7'300.00	13'707.55	5'100.00
Frais divers		66'516.45	32'700.00	67'621.98	28'200.00
Abattement s/travaux		-	-	-	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>3'458'809.56</b>	<b>3'817'504.00</b>	<b>3'659'774.92</b>	<b>3'478'570.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		1'688'478.35	1'700'255.00	1'709'305.45	1'584'128.00
Intérêts s/capital dotation	2.2	631'509.00	676'333.00	676'333.00	624'249.00
Droit de superficie		54'928.70	55'420.00	55'104.75	55'420.00
Frais du secrétariat des fondations	2.5	306'252.00	327'928.00	332'763.00	340'413.00
Jetons de présence	2.5	234'643.00	225'000.00	143'173.30	252'001.00
Variation provision pour pertes loyers		9'674.50	-	21'283.30	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>2'925'485.55</b>	<b>2'984'936.00</b>	<b>2'937'962.80</b>	<b>2'856'211.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>6'384'295.11</b>	<b>6'802'440.00</b>	<b>6'597'737.72</b>	<b>6'334'781.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>534'767.09</b>	<b>435'920.00</b>	<b>359'656.56</b>	<b>771'244.00</b>
Amortissements immeubles		1'487'476.00	1'496'408.00	1'487'266.00	1'495'478.00
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>-952'708.91</b>	<b>-1'060'488.00</b>	<b>-1'127'609.44</b>	<b>-724'234.00</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 1****1 Généralités**

La Fondation René et Kate Block a été créée en vertu de la loi concernant la fondation René et Kate Block du 9 octobre 1969, puis assimilée à l'article 14 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977. Cette fondation a été inscrite au registre du commerce en date du 4 décembre 1973. Elle a pour but principal : *en exécution du testament de M. René Block, construction, acquisition, exploitation sur le territoire du canton de Genève de logements destinés à des couples de personnes âgées à revenu modeste.*

La fortune de la fondation a été constituée notamment par un legs puis par des dotations de l'Etat ou des communes ; elle est indépendante de celle de la collectivité publique qui l'a dotée.

Ses ressources sont le produit de l'exploitation de ses immeubles ou de ceux qui lui sont confiés, ainsi que les subventions d'Etat accordées en application de la LGL ou d'autres corporations de droit public (commune, Confédération).

Adresse légale de la fondation :

Fondation HBM René et Kate Block, rue Gourgas 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

**2 Méthodes et application comptables**

Les comptes annuels sont préparés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes d'entités publiques (IPSAS), à l'exception des dérogations du Conseil d'Etat.

Les principales méthodes comptables prises en considération pour traiter certains postes des comptes annuels considérés comme importants sont les suivantes:

**2.1 Comptabilisation des subventions**

Les produits des subventions liées à l'exploitation des immeubles sont comptabilisés en produit dans l'exercice.

Les subventions d'aide à la construction sont comptabilisées en diminution de l'actif correspondant, quand elles sont reçues.

**2.2 Subventions non monétaires**

Les subventions non monétaires sont comptabilisées dans le compte d'exploitation sous produits de subventions non monétaires (DOT) et les charges pour un montant équivalent sous la rubrique charges non monétaires. Elles correspondent à l'intérêt sur capital de dotation reçu par la fondation au taux de 2.25%.

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 2****2.3 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu.

**2.4 Impôts**

Pour l'impôt immobilier complémentaire, certains immeubles sont exonérés de 25% à 100% selon leur nature (HBM). La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune.

**2.5 Frais administratifs**

Le secrétariat des fondations immobilières de droit public facture chaque fin d'année, en plus de des prestations spécifiques, des honoraires et frais appelés "administratifs" lui permettant d'équilibrer ses comptes. Il en est de même des jetons de présence qui ne sont pas liés à une construction.

**2.6 Immobilisations corporelles**

Le principe du coût historique prévu par la norme IPSAS N° 17 est respecté. Les immeubles et les terrains sont valorisés au prix d'acquisition selon le plan financier. Lorsque les acquisitions ne distinguaient pas la valeur de l'immeuble de celle des terrains, ces derniers ont été valorisés en fonction du prix actuel des terrains en zone de développement de CHF 688.- à CHF 800.- du m2 (surface brute de plancher). De même, seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations.

Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires calculés sur les fonds propres investis à défaut de crédit bancaire sont activés et portés en produits. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

Conformément à la norme IPSAS susmentionnée, il a été procédé à un amortissement linéaire sur les différents composants en fonction de leur durée d'utilité, comme suit :

- Structure du bâtiment: 1%
- Enveloppe du bâtiment: 2%
- Equipements: 3.33%

Des fonds d'amortissements déterminés par application des mêmes taux depuis la date de fonctionnement des immeubles jusqu'au 31.12.2009 ont été portés au bilan par diminution des fonds propres.

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2013

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	1'329'326	1'247'812
UBS SA Genève	45	21
BCV, Nyon	183	177
Banque Coop Genève	72	-11
Solde au 31 décembre	<u>1'329'626</u>	<u>1'247'999</u>

Il est à noter que les liquidités gérées par l'Etat de Genève (cash pooling) ne sont pas rémunérées en vertu de la Convention signée avec l'Etat, et le manque à gagner qui en résulte n'est pas compensé dans le calcul de la subvention non monétaire issu de la rémunération du capital de dotation. (voir 2.2)

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2013

## Annexe 4

## 4 Immobilisations corporelles

2013

2012

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

## a) Immeubles

Solde au 1er janvier	85'233'332	81'085'243
Acquisitions en cours d'exercice	0	4'142'054
Augmentation/ajustement issus de travaux & construction	0	6'035
Solde au 31 décembre	<u>85'233'332</u>	<u>85'233'332</u>

## b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-27'112'866	-25'625'600
Amortissements annuels	-1'487'476	-1'487'266
Solde au 31 décembre	<u>-28'600'342</u>	<u>-27'112'866</u>

## c) Terrains

Solde au 1er janvier	4'679'872	4'197'432
Acquisitions en cours d'exercice	0	482'440
Solde au 31 décembre	<u>4'679'872</u>	<u>4'679'872</u>

## d) Projets

Solde au 1er janvier	150'369	115'254
Investissement en cours d'exercice	105'324	35'115
Solde au 31 décembre	<u>255'693</u>	<u>150'369</u>

## e) Travaux immeubles

Solde au 1er janvier	0	0
Constructions/rénovations en cours d'exercice	148'291	0
Solde au 31 décembre	<u>148'291</u>	<u>0</u>

## f) Construction en cours

Solde au 1er janvier	0	6'035
Construction en cours d'exercice	0	0
Transfert à compte immeuble	0	-6'035
Solde au 31 décembre	<u>0</u>	<u>0</u>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

Les loyers étant adaptés en fonction de l'évolution des intérêts hypothécaires et les prêts hypothécaires étant par ailleurs largement diversifiés, la juste valeur des hypothèques reste proche de la valeur nominale portée au bilan.

Hormis les amortissements contractuels, ceux devant être effectués dans les 12 prochains mois étant portés distinctement au passif du bilan, les emprunts hypothécaires sont considérés sans échéance.

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cédules constituées	59'882'025	59'882'025
Valeur non utilisée	10'751'212	10'557'041

**6 Fonds propres de la Fondation**

Les fonds propres comportent le capital de fondation, le résultat reporté au 1er janvier ainsi que le résultat de l'exercice.

Le résultat reporté comprend les réserves HBM pour travaux et intérêts dont la contrevaieur figure dans les liquidités.

**7 Système de contrôle interne**

Un système de contrôle interne est en place dont les principaux cycles font l'objet d'un manuel de directives.

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2013****Annexe 6****8 Gestion des risques**

Le conseil de Fondation exerce la haute surveillance des activités qui sont strictement réglementées par l'Etat.

La gestion courante des risques est déléguée au Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public.

L'ensemble des risques fait l'objet d'une information du Secrétariat au Conseil de chaque Fondation.

**Risque de taux**

La Fondation est sujette à un risque de taux important du fait du financement du parc immobilier par des emprunts hypothécaires. Ce risque est inhérent à la structure du bilan de la Fondation. La politique de la Fondation est de diversifier les échéances des emprunts hypothécaires. Aucun produit dérivé sur taux d'intérêts n'est employé.

**Risque de crédit**

Le risque de crédit est principalement lié aux risques de défaillance des débiteurs.

Le risque de défaillance des débiteurs est étroitement suivi par le Secrétariat en complément des tâches de recouvrement déléguées aux régies.

**Risque de liquidité et de refinancement**

La Fondation gère sa liquidité, centralisée par l'Etat, par le biais de situations périodiques de chaque immeuble.

La capacité à se refinancer est gérée auprès des institutions bancaires par le nantissement des cédules hypothécaires et auprès de l'Etat par l'octroi de dotation.

**Risque de valeur**

Le risque de valeur de marché n'étant pas relevant au vu de la destination des immeubles HBM, c'est ceux de la valeur de remplacement et d'usage qui sont appréhendés par la couverture des assurances et le maintien des immeubles en bon état d'exploitation grâce aux travaux d'entretien et de rénovation.

**Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier**

La gestion courante du parc immobilier est sous-traitée à des régies de renom de la place. La Fondation exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

Les techniciens employés par le Secrétariat gèrent les travaux effectués sur le parc immobilier.

**Risque de pertes locatives (logements vacants)**

La gestion locative courante du parc immobilier est sous-traitée à des régies de renom de la place et est supervisée par le Secrétariat des Fondations.

L'attribution des logements est décidée par les Fondations qui s'assurent régulièrement qu'aucun logement ne demeure vacant involontairement.

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2013**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

(Perte) de l'exercice	(952'708.91)
Amortissements	1'487'476.00
<b>Cash flow</b>	<b>534'767.09</b>

Débiteurs divers, augmentation	(19'925.70)
Régies, augmentation	(27'344.33)
Subventions à recevoir, augmentation	(14'248.50)
Loyers à recevoir, augmentation	(149'254.00)
c/c SFIDP, augmentation	(100'348.75)
Loyers reçus d'avance, diminution	(5'205.00)
Régies au passif, diminution	(20'228.85)
Passifs transitoires, augmentation	7'420.00
Créanciers divers, diminution	(699'555.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	9'674.50

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **(484'248.54)**

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement**

Travaux immeubles, augmentation	(148'291.20)
Projets, augmentation	(105'323.65)

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement** **(253'614.85)**

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement**

Hypothèques - part court terme, augmentation	30'682.00
Hypothèques - part long terme, diminution	(224'853.00)
Capital de dotation, augmentation Artisans	322'662.00
Capital de dotation, augmentation Meyrin	691'000.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **819'491.00**

**Augmentation nette des liquidités** **81'627.61**

Liquidités au début de l'exercice	1'247'998.72
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1'329'626.33</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2012**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

(Perte) de l'exercice	(1'127'609.44)
Amortissements	1'487'266.00
<b>Cash flow</b>	<b>359'656.56</b>

Débiteurs divers, diminution	15'569.13
Régies, diminution	8'174.13
Actifs transitoires, diminution	5'924.00
Subventions à recevoir, augmentation	(50'818.50)
Loyers à recevoir, augmentation	(30'905.30)
c/c SFIDP, diminution	114'255.45
Loyers reçus d'avance, augmentation	9.50
Passifs transitoires, augmentation	10'236.00
Créanciers divers, augmentation	699'555.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	21'283.30
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>1'152'939.27</b>

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement**

Immeubles, augmentation issue d'acquisition	(4'148'089.00)
Terrains, augmentation issue d'acquisition	(482'440.00)
Constructions en cours, diminution portée sous immeuble	6'035.15
Projets, augmentation	(35'115.00)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement</b>	<b>(4'659'608.85)</b>

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement**

Hypothèques - part court terme, augmentation	35'000.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	3'302'328.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>3'337'328.00</b>

**Diminution nette des liquidités** **(169'341.58)**

Liquidités au début de l'exercice	1'417'340.30
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1'247'998.72</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Variations des fonds propres 2013**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

Capital Fondation	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2012	(14'834'057.60)
(Perte) de l'exercice 2012	<u>(1'127'609.44)</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2013</b>	<b><u>14'438'142.41</u></b>

Dotation capital Artisans	322'662.00
Dotation capital Meyrin	691'000.00
(Perte) de l'exercice 2013	<u>(952'708.91)</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2013</b>	<b><u>14'499'095.50</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	31'063'471.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2013	(15'961'667.04)
(Perte) de l'exercice 2013	<u>(952'708.91)</u>
	<b><u>14'499'095.50</u></b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Variations des fonds propres 2012**  
**Annexe aux comptes annuels 2013**

Capital Fondation	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2011	(14'239'062.56)
(Perte) de l'exercice 2011	<u>(594'995.04)</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2012</b>	<b><u>15'565'751.85</u></b>
(Perte) de l'exercice 2012	<u>(1'127'609.44)</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2012</b>	<b><u><u>14'438'142.41</u></u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	30'049'809.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2012	(14'834'057.60)
(Perte) de l'exercice 2012	<u>(1'127'609.44)</u>
	<b><u><u>14'438'142.41</u></u></b>