

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 25 avril 2018*

## **Projet de loi**

**approuvant les états financiers individuels pour l'année 2017 des  
Fondations immobilières de droit public :**

**Fondation HBM Camille Martin,**

**Fondation HBM Jean Dutoit,**

**Fondation HBM Emma Kammacher,**

**Fondation HBM Emile Dupont,**

**Fondation René et Kate Block**

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  
10 décembre 2014;

vu les états financiers des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit,  
Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2017;

vu la décision du conseil de fondation des :

14 mars 2018 pour la Fondation HBM Camille Martin;

14 mars 2018 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;

13 mars 2018 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;

8 mars 2018 pour la Fondation HBM Emile Dupont;

13 mars 2018 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

**Article unique Etats financiers**

<sup>1</sup> Les états financiers individuels des Fondations susmentionnées 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 2017 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 des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'exercice 2017.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2017 et
- les rapports de l'organe de révision des comptes pour 2017.

### **FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**

Les états financiers de la Fondation HBM Camille Martin pour l'exercice 2017 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 390 826 800 F; en augmentation de 26 647 281 F par rapport à l'année précédente. Cette variation est principalement due à l'augmentation des actifs circulants de 12 647 204 F, et à l'augmentation des actifs immobilisés de 14 000 076 F;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 5 064 160 F, soit une augmentation de 309 365 F par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par une augmentation des revenus locatifs de 925 697 F et une augmentation des charges des immeubles de 690 235 F;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 2 988 881 F, présente un bénéfice de 2 075 279 F, soit une diminution de 5 578 380 F par rapport à l'exercice précédent, qui présentait un bénéfice de 7 653 659 F; suite à la réévaluation d'un terrain pour un montant de 5 527 710 F.
- le bénéfice net a été porté au compte de pertes et profits reporté;
- la variation nette des liquidités est de 12 111 360 F. Son évolution est la suivante :

Flux provenant des activités opérationnelles : 4 469 637 F

Flux absorbés par les activités d'investissement : (16 988 957 F)

Flux provenant des activités de financement : 24 630 680 F

- le total des fonds propres est de 120 178 058 F, soit une augmentation totale de 7 581 480 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à un montant reçu à titre de fonds de péréquation LUP de 4 245 801 F, à deux dotations de 1 260 400 F et au report du bénéfice net de 2 075 279 F.

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

## **FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

Les états financiers de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'exercice 2017 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 423 816 805 F en augmentation de 6 390 237 F par rapport à l'année précédente. Cette variation est principalement due à l'augmentation des actifs circulants de 8 525 299 F compensée par une diminution de la valeur nette des actifs immobilisés de 2 135 062 F;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 5 498 460 F en diminution de 1 176 647 F par rapport à l'année précédente. Cette diminution s'explique principalement par une baisse des produits de 555 863 F, une augmentation des charges des immeubles de 949 297 F et une diminution des autres charges de 328 516 F ;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 3 578 124 F, se monte à 1 920 335 F en diminution de 1 176 607 F par rapport à l'exercice précédent, qui présentait un bénéfice de 3 096 943 F;
- le bénéfice net a été porté au compte de pertes et profits reporté;
- la variation nette des liquidités est de 8 592 033 F. Son évolution est la suivante :
  - Flux provenant des activités opérationnelles : 5 483 947 F
  - Flux absorbés par les activités d'investissements : (1 443 062 F)
  - Flux provenant des activités de financement : 4 551 149 F
- le total des fonds propres est de 99 540 810 F, en augmentation de 2 517 274 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à l'enregistrement de cinq dotations en provenance du fonds LUP pour un montant de 596 938 F et au report du bénéfice net de l'exercice de 1 920 336 F.

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



## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Les états financiers de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'exercice 2017 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 372 769 189 F en augmentation de 4 678 990 F par rapport à l'année précédente. Cette variation s'explique principalement par une augmentation des actifs immobilisés;
- le résultat de l'exercice avant amortissement s'élève à 5 756 969 F, en diminution de 137 068 F par rapport à l'année précédente. La diminution des revenus locatifs de 1 178 045 F, est compensée par une diminution des charges courantes des immeubles et des intérêts hypothécaires.
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 3 040 404 F, se monte à 2 716 385 F, soit une diminution de 137 248 F par rapport à l'exercice précédent, qui présentait un bénéfice de 2 853 633 F;
- le bénéfice net a été porté au compte de pertes et profits reporté;
- la diminution nette des liquidités est de 24 217 418 F. Son évolution est la suivante :

Flux provenant des activités opérationnelles : 5 855 116 F

Flux absorbé par les activités d'investissement : (32 155 746 F)

Flux provenant des activités de financement : 2 083 213 F

- le total des fonds propres est de 106 884 752 F en augmentation de 7 065 741 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à l'enregistrement de trois dotations en provenance du fonds LUP pour un montant de 4 349 356 F et au report du bénéfice net de l'exercice de 2 716 385 F.

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

## FONDATION HBM EMILE DUPONT

Les états financiers de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'exercice 2017 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 279 265 679 F en augmentation de 5 391 891 F par rapport à l'année précédente. Cette variation s'explique principalement par une augmentation des actifs immobilisés;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 3 817 046 F, en augmentation de 376 974 F par rapport à l'année précédente. Cette

augmentation s'explique essentiellement par une diminution des intérêts hypothécaires de 308 074 F et des charges courantes de 51 552 F;

- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 3 243 002 F, présente un bénéfice de 574 044 F, en diminution de 1 451 731 F par rapport à l'exercice précédent, qui présentait un bénéfice de 2 025 775 F; comprenant notamment la réévaluation d'un terrain pour un montant de 1 641 749 F;
- le bénéfice net a été porté au compte de pertes et profits reporté;
- la diminution nette des liquidités est de 8 433 962 F. Son évolution est la suivante :

Flux provenant des activités opérationnelles : 4 390 420 F

Flux absorbés par les activités d'investissement : (17 702 435 F)

Flux provenant des activités de financement : 4 878 053 F

- le total des fonds propres est de 43 490 269 F, en augmentation de 1 181 944 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à l'enregistrement d'une dotation sur travaux en provenance du fonds LUP pour un montant de 607 900 F et au report du bénéfice net de l'exercice de 574 044 F.

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

## **FONDATION RENE ET KATE BLOCK**

Les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2017 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 87 539 759 F en augmentation de 7 340 293 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est principalement due à l'augmentation des actifs immobilisés;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 1 007 895 F, soit une augmentation de 246 960 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à une augmentation des produits de 132 366 F et une diminution des autres charges de 96 602 F;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 796 054 F, présente un bénéfice de 211 841 F, soit une amélioration de 246 960 F par rapport à l'exercice précédent, qui présentait une perte de 35 119 F;
- le bénéfice net a été reporté au compte de pertes et profits reporté;

- l'augmentation nette des liquidités est de 120 667 F. Son évolution est la suivante :
  - Flux provenant des activités opérationnelles : 1 131 362 F
  - Flux absorbés par les activités d'investissement : (8 205 781 F)
  - Flux provenant des activités de financement : 7 195 086 F
- le total des fonds propres est de 19 286 216 F, soit une augmentation de 471 836 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à l'enregistrement d'une dotation en provenance du fonds LUP pour un montant de 260 000 F due et au report du bénéfice net de l'exercice 2017.  
L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

A toutes fins utiles et en complément aux rapports des organes de révision sur les états financiers des Fondations immobilières de droit public, le Conseil d'Etat vous invite à prendre connaissance du rapport de l'organe de révision sur les comptes de l'exercice 2017 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public.

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) *Rapports des organes de révision incluant les états financiers 2017 des 5 fondations immobilières de droit public*
- 2) *Rapport de l'organe de révision sur les comptes de l'exercice 2017 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public (SFIDP)*



## FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Avenue Krieg 7 Case postale 6387 1211 Genève 6 Tél. 022 347 78 78 Fax 022 347 47 69  
sjacques@tecafin.ch www.tecafin.ch

### RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

*Au Conseil de la*

**Fondation HBM Camille Martin**

Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la Fondation HBM Camille Martin constitué du bilan, du compte de pertes et profits, des annexes, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017. Le contrôle ordinaire des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision.

#### **Responsabilité du Conseil de fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément à aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des 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 de fondation est responsable du choix et de l'application des principes de présentation des comptes ainsi que de la mise en place de principes d'évaluations adéquats.

#### **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 procédure 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 celui-ci.

L'audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des principes comptables appliqués, 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 2017 sont conformes à la loi suisse, à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF) et aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) ainsi qu'à la Directive transversale EGE – 02 – 40 v4.

### **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 la Directive transversale sur la présentation des états financiers, renvoyant à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et ainsi qu'à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 23 février 2018

**FIDUCIAIRE TECAFIN SA**

  
Christian RAVAL  
Expert-réviseur agréé

  
Stéphane JACQUES  
Réviseur agréé

### Annexes :

Comptes annuels 2017 (bilan, compte de pertes et profits, annexes, tableau des flux de trésorerie et tableau des variations des fonds propres)

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Noto	2017	2016
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs circulants.</b>			
Liquidités	3	38'006'655.96	25'895'296.33
Régies		221'063.85	290'800.95
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		174'493.68	166'885.45
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		48'064.00	62'437.00
Loyers à recevoir		1'398'655.85	1'422'397.35
-Provision pour pertes loyers		-250'279.05	-287'207.20
SFIDP c/c		666'600.93	67'441.27
<b>Total actifs circulants</b>		<b>40'265'255.22</b>	<b>27'618'051.15</b>
<b>Actifs immobilisés.</b>			
Immeubles	4	299'176'847.98	265'605'330.13
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-57'859'025.02	-54'870'144.11
Terrains	2.5	72'818'091.83	72'818'091.83
Travaux immeubles		35'240'649.19	51'968'085.03
Projets		2'184'981.06	1'040'105.71
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>350'561'545.04</b>	<b>336'561'468.59</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>390'826'800.26</b>	<b>364'179'519.74</b>
<b>PASSIF.</b>			
<b>Exigible à court terme.</b>			
Régies		59'218.51	107'319.04
Passifs transitoires		81'970.00	84'370.50
Créanciers divers		-	-
Loyers reçus d'avance		68'355.50	76'532.80
Exigible à court terme s/hypothèques		2'805'139.00	2'480'927.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>3'014'683.01</b>	<b>2'749'149.34</b>
<b>Exigible à long terme.</b>			
Hypothèques	5	267'634'059.00	248'833'792.50
Crédit de construction		-	-
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>267'634'059.00</b>	<b>248'833'792.50</b>
<b>Fonds propres.</b>			
Capital fondation	6	78'916'029.55	77'655'629.55
Compensation Péréquation (LUP)		4'245'801.00	-
<b>Pertes et profits.</b>			
Bénéfice reporté		34'940'948.35	27'287'288.96
Résultat de l'exercice		2'075'279.35	7'653'659.39
<b>Total fonds propres</b>		<b>120'178'058.25</b>	<b>112'596'577.90</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>390'826'800.26</b>	<b>364'179'519.74</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2017	BUDGET 2017	EFFECTIF 2016	BUDGET 2018
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logements		19'068'864.87	18'906'471.00	18'152'442.74	18'979'466.00
Loyers parkings / garages		1'179'966.95	1'267'423.00	1'149'745.90	1'286'693.00
Buanderie		79'865.75	54'000.00	64'604.45	63'650.00
Subventions cantonales L.G.L.	2.1	192'704.70	492'504.00	266'220.65	468'560.00
Subventions fédérales		4'284.00	11'630.00	7'956.00	11'630.00
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		156'802.87	113'720.00	117'560.70	113'720.00
Autres subventions		3'151.00	-	1'432.50	-
<b>Total des produits</b>		<b>20'685'660.14</b>	<b>20'845'748.00</b>	<b>19'759'962.94</b>	<b>20'923'719.00</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	1'559'241.28	1'529'600.00	1'453'640.61	1'565'310.00
Frais de conciergerie		40'281.70	59'200.00	42'577.05	66'500.00
Entretien immeuble		1'577'463.67	1'433'516.00	1'183'331.18	1'672'009.00
Entretien appartements		1'154'692.95	1'182'950.00	1'197'948.34	1'059'952.00
Aménagement extérieur		230'120.07	184'000.00	152'444.87	233'300.00
Contrats d'entretien		827'486.41	871'397.00	801'108.55	919'835.00
Assurances		271'379.86	336'220.00	325'763.58	294'250.00
Eau		980'693.47	933'400.00	929'487.68	967'800.00
Electricité		207'354.22	249'900.00	208'418.21	245'300.00
Impôts	2.3	366'544.70	314'100.00	289'468.90	333'230.00
Honoraires sur loyers		987'505.81	976'455.00	921'179.20	981'355.00
Honoraires de révision		16'200.00	18'200.00	16'200.00	18'200.00
Honoraires divers		15'370.80	-	13'903.40	-
Frais de contentieux		175'261.84	136'000.00	197'656.20	141'000.00
Chauffage logements vacants		18'668.00	16'800.00	19'225.30	16'800.00
Frais divers		74'063.93	88'800.00	59'741.04	91'500.00
<b>Sous-total 1</b>		<b>8'502'328.81</b>	<b>8'330'538.00</b>	<b>7'812'094.11</b>	<b>8'606'341.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		6'108'487.05	6'100'727.00	6'175'271.60	6'026'855.00
Droit de superficie		55'884.00	55'900.00	55'884.00	55'900.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	770'669.62	803'323.00	681'201.10	882'265.00
Jetons de présence	2.4	221'058.55	250'000.00	234'952.20	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-36'928.15	-	45'765.15	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>7'119'171.07</b>	<b>7'209'950.00</b>	<b>7'193'074.05</b>	<b>7'215'020.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>15'621'499.88</b>	<b>15'540'488.00</b>	<b>15'005'168.16</b>	<b>15'821'361.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>5'064'160.26</b>	<b>5'305'260.00</b>	<b>4'754'794.78</b>	<b>5'102'358.00</b>
Amortissements immeubles		2'988'880.91	3'109'724.00	2'628'845.39	3'173'143.00
Réévaluation actifs		-	-	-5'527'710.00	-
<b>RESULTAT APRES AMORTISSEMENT &amp; REEVALUATION</b>		<b>2'075'279.35</b>	<b>2'195'536.00</b>	<b>2'126'049.78</b>	<b>1'929'215.00</b>

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

## ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2017

## CUMULE

	2017	2016
<b>IMMEUBLES</b>		
Valeurs des immobilisations à l'actif	350'561'545.04	336'561'468.59
Valeur assurance incendie	452'258'962.00	433'784'706.00
<b>HYPOTHEQUES</b>		
Hypothèques 1er rang	240'454'107.00	224'003'850.00
Hypothèques 2ème rang	29'985'091.00	27'310'869.50
<b>TOTAL DES HYPOTHEQUES</b>	<b>270'439'198.00</b>	<b>251'314'719.50</b>
<b>CEDULES</b>		
<b>TOTAL DES CEDULES</b>	<b>284'989'460.00</b>	<b>284'989'460.00</b>
<b>TOTAL DES HYPOTHEQUES LEGALES</b>	<b>31'381'638.00</b>	<b>30'246'246.00</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>2'805'139.00</b>	<b>2'480'927.00</b>
<b>HONORAIRES SFIDP</b>		
Honoraires sur loyers 0.75%	151'456.30	141'271.35
Honoraires sur travaux 5%	24'407.15	15'273.70
Honoraires contentieux	116'590.00	142'730.00
Prestations énergétiques	36'006.00	24'508.00
Total des réserves travaux positives	6'628'823.55	6'657'453.21
Total des réserves travaux négatives	-1'479'874.77	-1'015'302.15
<b>Solde</b>	<b>5'148'948.78</b>	<b>5'642'151.06</b>
<b>Total des réserves pour Intérêts</b>	<b>5'208'827.10</b>	<b>4'995'501.10</b>



**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 1****1 Généralités**

En vertu de l'article 14 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977, le Grand conseil de la République et Canton de Genève a créé la fondation de droit public qui est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, jouissant de la pleine personnalité juridique, appelée FONDATION HBM CAMILLE MARTIN. Cette fondation a été inscrite au registre du commerce en date du 30 mai 2002 et a débuté ses activités le 1<sup>er</sup> mars 2002. Elle a pour but principal : *La construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes.*

La fortune de la fondation a été constituée 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 Camille Martin, 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.

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

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

**2.3 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.

**2.4 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.

**2.5 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.

En 2015, le Conseil de Fondation a réexaminé la durée d'utilité des immobilisations corporelles notamment à la lumière de la politique de la Fondation en matière d'entretien de ses immeubles. En effet, l'entretien très régulier et important du parc immobilier de la Fondation a permis d'améliorer son état. Dès lors, les durées d'utilité définies lors de l'introduction des normes comptables IPSAS s'avèrent trop prudentes et de ce fait réduisent de manière trop rapide la valeur des immeubles.

De plus, le Conseil de Fondation a constaté que la comptabilisation des immobilisations par composant ainsi que l'amortissement correspondant à cette répartition représentent une charge administrative très conséquente pour la Fondation en raison de l'importance du parc immobilier et du nombre de factures d'entretien à traiter. L'amortissement par composant sur la base des durées d'utilité revues en 2015 ou l'amortissement des immeubles sur la base d'une durée d'utilité unique ne diffère pas de manière significative. En effet, le niveau d'entretien apporté aux bâtiments prolonge la durée de vie économique de tous les composants. Dès lors le Conseil de Fondation a décidé d'amortir le parc immobilier de la Fondation sur la base d'une durée d'utilité unique et totale de 100 ans.

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 3

3 Liquidités	2017	2016
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	38'001'354	25'889'631
Banque CLER Genève	2'343	2'623
UBS SA, Genève	356	439
BCV, Nyon	2'603	2'603
Solde au 31 décembre	<u>38'006'656</u>	<u>25'895'296</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.

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2017	2016
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	265'605'330	261'863'937
Activation issue de travaux	32'571'518	3'741'393
Solde au 31 décembre	<u>298'176'848</u>	<u>265'605'330</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	54'870'144	52'241'299
Amortissements annuels	2'988'881	2'628'845
Solde au 31 décembre	<u>57'859'025</u>	<u>54'870'144</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	72'818'092	65'857'838
Acquisitions en cours d'exercice		1'432'544
Réévaluation Golette 5-13		3'410'021
Réévaluation Golette 15		2'117'689
Solde au 31 décembre	<u>72'818'092</u>	<u>72'818'092</u>
<u>Historique des terrains réévalués :</u>		
Réévaluation Golette 5-13		3'410'021
Réévaluation Golette 15		2'117'689
Total au 31 décembre	<u>0</u>	<u>5'527'710</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	51'968'085	33'130'788
Constructions/rénovations en cours d'exercice	15'844'082	22'578'690
Transfert au compte immeubles	-32'571'518	-3'741'393
Solde au 31 décembre	<u>35'240'649</u>	<u>51'968'085</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	1'040'106	477'004
Investissements en cours d'exercice	1'144'875	563'102
Solde au 31 décembre	<u>2'184'981</u>	<u>1'040'106</u>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**

**Annexe aux comptes annuels 2017**

**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 :

	2017	2016
Cédules constituées	284'989'460	284'989'460
Valeur non utilisée	14'550'262	33'673'741

**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 contrevaaleur 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 HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2017****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 HBM CAMILLE MARTIN**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2017**  
**Annexe aux comptes annuels 2017**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'075'279.35
Amortissements	2'988'880.91
<b>Cash flow</b>	<b>5'064'160.26</b>

Débiteurs divers, augmentation	(7'608.23)
Régies, diminution	21'636.57
c/c SFIDP, augmentation	(599'159.66)
Subventions à recevoir, diminution	14'373.00
Loyers à recevoir, diminution	23'741.50
Passifs transitoire, diminution	(2'400.50)
Loyers reçus d'avance, diminution	(8'177.30)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(36'928.15)

<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>4'469'637.49</b>
---	---------------------

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Immeubles, augmentation issue de travaux	(32'571'517.85)
Travaux immeubles, diminution	16'727'435.84
Projets, augmentation	(1'144'875.35)

<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(16'988'957.36)</b>
--	------------------------

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	324'212.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	18'800'266.50
Capital fondation, augmentation suite à l'acquisition d'immeubles	1'260'400.00
Capital fondation, augmentation suite à l'acquisition d'immeubles	4'245'801.00

<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>24'630'679.50</b>
--	----------------------

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>12'111'359.63</b>
--	----------------------

Liquidités au début de l'exercice	25'895'296.33
-----------------------------------	---------------

<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>38'006'655.96</b>
--	----------------------

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2016**  
**Annexe aux comptes annuels 2017**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	7'653'659.39
Amortissements	2'628'845.39
Réévaluation actifs	(5'527'710.00)
<b>Cash flow</b>	<b>4'754'794.78</b>

Débiteurs divers, augmentation	(47'846.00)
Régies, diminution	325'996.01
Impôt anticipé, diminution	62.60
c/c SFIDP, diminution	51'359.78
Subventions à recevoir, diminution	50'891.00
Loyers à recevoir, augmentation	(439'653.59)
Passifs transitoire, augmentation	6'784.40
Loyers reçus d'avance, diminution	(10'007.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	45'765.15
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>4'738'147.13</b>

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Immeubles, augmentation issue de travaux	(3'741'392.80)
Terrains, augmentation	(1'432'544.00)
Travaux immeubles, augmentation	(18'837'297.38)
Projets, augmentation	(563'102.28)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(24'574'336.46)</b>

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	365'346.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	31'131'155.00
Capital fondation, augmentation suite à l'acquisition d'immeubles	1'873'483.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>33'369'984.00</b>

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>13'533'794.67</b>
--	----------------------

Liquidités au début de l'exercice	12'361'501.66
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>25'895'296.33</b>



## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Variation des fonds propres 2017Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	77'655'629.55
Bénéfice reporté au 1er janvier 2016	27'287'288.96
Bénéfice de l'exercice 2016	7'653'659.39
<b>Fonds propres au 1er janvier 2017</b>	<b><u>112'596'577.90</u></b>
Augmentation du capital dotation Marbrier	1'172'400.00
Augmentation du capital dotation Lausanne 21	88'000.00
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4'245'801.00
Bénéfice de l'exercice 2017	2'075'279.35
<b>Fonds propres au 31 décembre 2017</b>	<b><u>120'178'058.25</u></b>

Composé comme suit:

Capital Fondation	78'916'029.55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4'245'801.00
Bénéfice reporté au 1er janvier	34'940'948.35
Bénéfice de l'exercice	2'075'279.35
	<b><u>120'178'058.25</u></b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**  
**Variation des fonds propres 2016**  
**Annexe aux comptes annuels 2017**

Capital Fondation	75'782'146.55
Bénéfice reporté au 1er janvier 2015	25'491'397.62
Bénéfice de l'exercice 2015	1'795'891.34
<b>Fonds propres au 1er janvier 2016</b>	<b><u>103'069'435.51</u></b>

Augmentation du capital dotation Tivoli	1'506'600.00
Augmentation du capital dotation Capo d'Istria	340'000.00
Augmentation du capital dotation Grange-Levrier	26'883.00
Bénéfice de l'exercice 2016	7'653'659.39
<b>Fonds propres au 31 décembre 2016</b>	<b><u>112'596'577.90</u></b>

Composé comme suit:

Capital Fondation	77'655'629.55
Bénéfice reporté au 1er janvier	27'287'288.96
Bénéfice de l'exercice	7'653'659.39
	<b><u>112'596'577.90</u></b>

Le bénéfice de l'exercice 2016 comprend la réévaluation d'un terrain pour CHF 5'527'710 suite à la modification du plan financier intermédiaire du 9.09.2015 approuvé par l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière. Le futur plan définitif devrait déboucher sur une restitution de la dotation initiale en capital. Cette restitution est estimée à env. CHF 4,8 mios et sera imputée au capital de la fondation au moment de son exigibilité par l'Etat de Genève.



Rapport de l'organe de révision

au Conseil de la

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Exercice 2017



**Rapport de l'organe de révision**  
**au Conseil de la**  
**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la FONDATION HBM JEAN DUTOIT constitués du bilan, du compte de profits et pertes, de l'annexe, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017 tenus selon les normes IPSAS.

**Responsabilité du Conseil de Fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalie significative due à une fraude ou une erreur. En outre, le Conseil de Fondation est responsable du choix et de l'application des principes de présentation des comptes ainsi que de la mise en place de principes d'évaluations adéquats.

**Responsabilité de l'organe de révision**

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures 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 du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Pour évaluer ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne, autant qu'il concerne l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non pas dans le but d'exprimer une opinion d'audit sur l'efficacité de celui-ci. L'audit comprend en outre une évaluation de l'adéquation des principes comptables, la vraisemblance des évaluations appliquées ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base adéquate pour former notre opinion d'audit.



### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

En outre, la comptabilité et les comptes annuels 2017 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux statuts.

### Rapport sur d'autres dispositions légales


Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890 auxquels se réfère la Directive transversale, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne pour l'établissement des comptes annuels défini conformément aux prescriptions du Conseil de Fondation.

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 art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 16 février 2018

FEHLMANN & ASSOCIES SA



Robert FEHLMANN  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé



Pascal KIRSCHNER  
Expert-réviseur agréé

### Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2017 d'un total actif de CHF 423'816'805.40
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 1'920'335.60
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2017 et 2016)
- tableaux de variation des fonds propres (2017 et 2016)

FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Note	2017	2016
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs circulants</b>			
Liquidités	3	41'115'613.39	32'523'580.80
Régies		140'782.84	52'696.09
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		48'046.54	66'284.05
Actifs transitoires		-	113'799.40
Subventions à recevoir		9'485.67	37'751.65
Loyers à recevoir		1'539'007.15	1'542'006.15
-Provision pour pertes loyers		-342'651.65	-384'272.65
SFIDP c/c		163'291.82	196'431.67
Total actifs circulants		<u>42'673'575.76</u>	<u>34'148'277.16</u>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immuebles	4		
	2.5	358'075'220.09	358'067'462.74
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-87'698'365.01	-84'120'240.61
Terrains	2.5	79'466'354.54	79'466'354.54
Travaux immeubles		31'295'666.37	29'864'714.62
Projets		4'353.65	-
Total actifs immobilisés		<u>381'143'229.64</u>	<u>383'278'291.29</u>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<u><u>423'816'805.40</u></u>	<u><u>417'426'568.45</u></u>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		32'072.75	87'517.33
Passifs transitoires		63'795.00	84'217.10
Créanciers divers		388'071.18	397'952.40
Loyers reçus d'avance		48'488.50	43'988.00
Exigible à court terme s/hypothèques		3'305'227.00	3'143'523.75
Total exigible à court terme		<u>3'837'654.43</u>	<u>3'757'198.58</u>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	320'351'696.25	316'569'188.75
S.I.G Prêt		86'644.75	86'644.75
Crédit de construction		-	-
Total exigible à long terme		<u>320'438'341.00</u>	<u>316'645'833.50</u>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	90'754'665.40	90'157'727.40
Fonds de compensation LUP		850'000.00	850'000.00
<b>Pertes et profits</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		6'015'808.97	2'918'865.59
Résultat de l'exercice		1'920'335.60	3'096'943.38
Total fonds propres		<u>99'540'809.97</u>	<u>97'023'536.37</u>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<u><u>423'816'805.40</u></u>	<u><u>417'426'568.45</u></u>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2017	BUDGET 2017	EFFECTIF 2016	BUDGET 2016
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logements		20'949'404.13	20'991'743.50	21'150'310.62	20'553'041.00
Loyers parkings / garages		1'396'269.50	1'592'471.00	1'471'633.00	1'511'756.00
Buanderie		81'013.40	68'570.00	83'424.95	72'660.00
Subventions cantonales LGL	2.1	41'946.07	100'000.00	186'072.50	6'080.00
Subventions fédérales		434'202.00	591'580.00	593'834.00	579'580.00
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		36'191.45	9'168.00	9'168.00	7'668.00
Autres subventions		1'919.00	-	2'368.10	-
<b>Total des produits</b>		<b>22'940'945.55</b>	<b>23'353'532.50</b>	<b>23'496'811.17</b>	<b>22'730'785.00</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	1'823'451.34	1'879'000.00	1'768'755.08	1'836'700.00
Frais de conciergerie		47'291.65	82'900.00	64'789.42	70'700.00
Entretien immeuble		2'549'985.98	3'862'080.00	2'004'330.85	2'906'650.00
Entretien appartements		1'567'155.22	1'878'200.00	1'213'317.25	1'804'100.00
Aménagement extérieur		103'823.33	184'550.00	116'315.75	150'000.00
Contrats d'entretien		785'178.85	890'338.00	741'371.50	858'624.00
Assurances		298'251.80	392'350.00	368'207.38	285'750.00
Eau		1'327'578.15	1'152'500.00	1'189'533.70	1'176'700.00
Electricité		286'778.95	297'400.00	254'099.25	285'800.00
Impôts	2.3	63'660.50	181'920.00	144'593.00	166'860.00
Honoraires sur loyers		1'107'903.95	1'089'220.00	1'119'685.10	1'064'470.00
Honoraires de révision		26'460.00	26'460.00	26'460.00	26'460.00
Honoraires divers		-	-	2'672.05	-
Frais de contentieux		178'018.46	169'050.00	183'923.55	173'250.00
Chauffage logements vacants		20'618.95	34'000.00	22'698.60	28'950.00
Frais divers		55'276.19	123'000.00	71'383.81	124'200.00
<b>Sous-total 1</b>		<b>10'241'433.32</b>	<b>12'232'968.00</b>	<b>9'292'136.29</b>	<b>10'959'214.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'957'336.35	5'988'275.00	6'241'972.50	5'530'330.00
Droit de superficie		204'338.40	218'068.00	217'610.35	218'068.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	847'878.68	892'692.00	772'901.30	963'738.00
Jetons de présence	2.4	233'119.80	250'000.00	254'560.40	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-41'621.00	-	42'523.25	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>7'201'052.23</b>	<b>7'349'035.00</b>	<b>7'529'567.80</b>	<b>6'962'136.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>17'442'485.55</b>	<b>19'582'003.00</b>	<b>16'821'704.09</b>	<b>17'921'350.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>5'498'460.00</b>	<b>3'771'529.50</b>	<b>6'675'107.08</b>	<b>4'809'435.00</b>
Amortissements immeubles		3'578'124.40	3'811'051.00	3'578'163.70	3'811'051.00
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>1'920'335.60</b>	<b>-39'521.50</b>	<b>3'096'943.38</b>	<b>998'384.00</b>

## FONDATION HBM JEAN DUTOIT

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 1

**1 Généralités**

En vertu de l'article 14 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977, le Grand conseil de la République et Canton de Genève a créé la fondation de droit public qui est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, jouissant de la pleine personnalité juridique, appelée FONDATION HBM JEAN DUTOIT. Cette fondation a été inscrite au registre du commerce en date du 30 mai 2002 et a débuté ses activités le 1<sup>er</sup> mars 2002. Elle a pour but principal : *La construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes.*

La fortune de la fondation a été constituée 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 Jean Dutoit, 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.



**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

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

**2.3 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.

**2.4 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.

**2.5 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.

En raison de l'entretien régulier des immeubles, alors que seules les rénovations importantes sont portées en immobilisations, ainsi que la lourdeur administrative à en déterminer les composants, le Conseil de Fondation a décidé depuis 2015 d'amortir linéairement le parc immobilier sur la base d'une durée d'utilité unique et totale de 100 ans.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 3

3 Liquidités	2017	2016
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	41'108'780	32'519'934
Banque CLER Genève	5'501	1'889
UBS SA, Genève	0	425
BCV, Nyon	1'332	1'332
Solde au 31 décembre	<u>41'115'613</u>	<u>32'523'580</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.

## FONDATION HBM JEAN DUTOIT

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2017	2016
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	358'067'463	353'095'345
Acquisition en cours d'exercice	0	0
Transfert d'acomptes de construction	0	4'194'305
Transfert de travaux immeubles	7'757	777'813
Solde au 31 décembre	<u>358'075'220</u>	<u>358'067'463</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	84'120'241	80'542'077
Amortissements annuels	3'578'124	3'578'164
Solde au 31 décembre	<u>87'698'365</u>	<u>84'120'241</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	79'466'355	79'662'139
Acquisitions en cours d'exercice	0	0
Transfert à travaux immeubles	0	-195'784
Solde au 31 décembre	<u>79'466'355</u>	<u>79'466'355</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	29'864'715	21'250'291
Constructions/rénovations en cours d'exercice	1'430'952	9'196'453
Transfert de terrains		195'784
Transfert à immeubles		-777'813
Solde au 31 décembre	<u>31'295'667</u>	<u>29'864'715</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	0	0
Investissements en cours d'exercice, Soret Soubeyran	4'354	0
Transfert à travaux immeubles	0	0
Solde au 31 décembre	<u>4'354</u>	<u>0</u>

## FONDATION HBM JEAN DUTOIT

## Annexe aux comptes annuels 2017

## 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 :

	2017	2016
Cédules constituées	396'982'541	392'137'935
Valeur non utilisée	73'325'618	72'524'513

**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 HBM JEAN DUTOIT

## Annexe aux comptes annuels 2017

## 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 HBM JEAN DUTOIT  
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2017  
Annexe aux comptes annuels 2017

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	1'920'335.60
Amortissements	3'578'124.40
<b>Cash flow</b>	<b>5'498'460.00</b>

Débiteurs divers, diminution	18'237.51
Régies, augmentation	(143'531.33)
Actifs transitoires, diminution	113'799.40
Subventions à recevoir, diminution	28'265.98
Loyers à recevoir, diminution	2'999.00
C/c SFIDP, diminution	33'139.85
Passifs transitoires, diminution	(20'422.10)
Créanciers divers, diminution	(9'881.22)
Loyers reçus d'avance, augmentation	4'500.50
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(41'621.00)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>5'483'946.59</b>

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Immeubles, augmentation	(7'757.35)
Travaux immeubles, augmentation	(1'430'951.75)
Projets, augmentation	(4'353.65)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(1'443'062.75)</b>

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	161'703.25
Hypothèques - part à long terme, augmentation	3'792'507.50
Capital de dotation, augmentation suite acquisitions	596'938.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>4'551'148.75</b>

**Augmentation nette des liquidités** **8'592'032.59**

Liquidités au début de l'exercice	32'523'580.80
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>41'115'613.39</b>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2016  
Annexe aux comptes annuels 2017

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	3'096'943.38
Amortissements	3'578'163.70
<b>Cash flow</b>	<b>6'675'107.08</b>

Débiteurs divers, diminution	3'528.62
Règles, diminution	134'132.92
Impôt anticipé, diminution	590.60
Actifs transitoires, augmentation	(113'799.40)
Subventions à recevoir, diminution	11'466.35
Loyers à recevoir, augmentation	(173'484.05)
C/c SFIDP, augmentation	(85'176.32)
Passifs transitoires, augmentation	8'982.10
Créanciers divers, diminution	(642.05)
Loyers reçus d'avance, augmentation	19'568.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	42'523.25
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'522'797.10</b>

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Immeubles, augmentation	(4'972'118.25)
Travaux immeubles, augmentation	(8'614'422.77)
Acomptes sur immeuble, diminution	4'194'305.15
Terrains transfert à travaux, diminution	195'784.00
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(9'196'451.87)</b>

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

S.I.G. Prêt, diminution	(89'290.75)
Hypothèques - part court terme, augmentation	217'419.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	21'767'366.00
Capital de dotation, augmentation suite acquisitions	1'447'548.00
Capital de dotation, diminution suite remboursement	(39'056.00)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>23'303'986.25</b>

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>20'630'331.48</b>
--	----------------------

Liquidités au début de l'exercice	11'893'249.32
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>32'523'580.80</b>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
Variations des fonds propres 2017  
Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	90'157'727.40
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2016	2'918'865.59
Bénéfice de l'exercice 2016	3'096'943.38
<b>Fonds propres au 1er janvier 2017</b>	<b><u>97'023'536.37</u></b>

Dotation Prieure	270'000.00
Dotation Zurich	40'008.00
Dotation Jean-Jaquet	91'065.00
Dotation Beau-Site	169'205.00
Dotation Servette	26'660.00
Bénéfice de l'exercice 2017	1'920'335.60
<b>Fonds propres au 31 décembre 2017</b>	<b><u>99'540'809.97</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	90'754'665.40
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2017	6'015'808.97
Bénéfice de l'exercice 2017	1'920'335.60
	<b><u>99'540'809.97</u></b>



FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
Variations des fonds propres 2016  
Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	88'749'235.40
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2015	962'793.11
Bénéfice de l'exercice 2015	1'956'072.48
<b>Fonds propres au 1er janvier 2016</b>	<b><u>92'518'100.99</u></b>

Dotation capital Fayards 276	1'212'150.00
Remboursement partiel dotation Saint-Georges	(39'056.00)
Dotation capital Daubin, complément travaux	201'163.00
Dotation capital Wendt, complément travaux	34'235.00
Bénéfice de l'exercice 2016	3'096'943.38
<b>Fonds propres au 31 décembre 2016</b>	<b><u>97'023'536.37</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	90'157'727.40
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2016	2'918'865.59
Bénéfice de l'exercice 2016	3'096'943.38
	<b><u>97'023'536.37</u></b>



**FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.**

 Membre d'EXPERTsuisse

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève**

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION  
COMPTES ANNUELS  
2017**

**FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.**

Membre d'EXPERTsuisse

Rue Pierre-Fatio 12  
Case postale 3188  
CH-1211 Genève 3

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LES COMPTES ANNUELS  
AU CONSEIL DE FONDATION DE LA  
FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève**

---

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits, annexe, tableaux de flux de trésorerie et tableaux de variation des fonds propres) de la **FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève** pour l'exercice 2017 arrêté au 31 décembre 2017 tenus selon les normes IPSAS.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des 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 de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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 celui-ci. 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.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

*./..*

- 2 -

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 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

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

Genève, le 23 février 2018

FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.

Serge CHAILLET  
Expert-réviseur agréé

Alexis PICCA  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits et annexe)

Tableaux des flux de trésorerie (2017 et 2016)

Tableaux de variation des fonds propres (2017 et 2016)

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Note	2017	2016
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	9'201'539.41	33'418'956.97
Régies		97'378.75	12'126.55
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		322'102.93	195'706.61
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		-	27'449.40
Loyers à recevoir		1'155'333.50	1'325'525.60
Provision pour pertes loyers		-331'866.00	-328'347.70
C/C SFIDP		-	229'243.04
<b>Total actifs circulants.</b>		<b>10'444'488.59</b>	<b>34'880'660.47</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeuble	4		
Fonds amortissement immeubles	2.5	308'426'359.42	308'390'314.42
Terrains	2.5	-81'843'787.79	-78'803'203.63
Terrains	2.5	83'399'069.95	79'624'518.95
Constructions en cours		19'189'645.51	7'526'653.60
Travaux immeubles		32'952'244.99	16'327'205.66
Projets		201'168.25	144'049.00
<b>Total actifs immobilisés.</b>		<b>362'324'700.33</b>	<b>333'209'538.00</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>372'769'188.92</b>	<b>368'090'198.47</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		138'388.02	294'290.16
C/C SFIDP		780.10	-
Passifs transitoires		63'518.91	44'500.00
Créanciers divers		1'016.05	2'826.45
Loyers reçus d'avance		49'210.00	31'904.00
Exigible sur hypothèque		2'266'143.00	2'212'458.00
<b>Total exigible à court terme.</b>		<b>2'519'056.08</b>	<b>2'585'978.61</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèque	5	263'365'381.00	265'685'209.00
Crédits de construction		-	-
<b>Total exigible à long terme.</b>		<b>263'365'381.00</b>	<b>265'685'209.00</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	87'375'177.00	83'025'821.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		16'793'189.86	13'939'556.95
Résultat de l'exercice		2'716'384.98	2'853'632.91
<b>Total des fonds propres</b>		<b>106'884'751.84</b>	<b>99'819'010.86</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>372'769'188.92</b>	<b>368'090'198.47</b>

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2017	BUDGET 2017	EFFECTIF 2016	BUDGET 2018
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		17'298'585.35	17'029'076.00	18'032'195.20	18'612'989.00
Loyers parkings / garages		1'073'065.50	1'102'388.00	1'191'899.70	1'158'264.00
Buanderie		73'461.50	71'500.00	78'420.05	89'299.00
Subventions cantonales LGL	2.1	16'334.65	47'966.00	271'686.75	10'600.00
Subventions fédérales		169'174.00	239'390.00	233'787.00	209'950.00
Produits des intérêts		-	-	20'136.20	-
Autres recettes		18'211.65	11'000.00	11'000.40	11'000.00
Autres subventions		12'248.00	-	-	-
<b>Total des produits</b>		<b>18'661'080.65</b>	<b>18'501'320.00</b>	<b>19'839'125.30</b>	<b>20'092'082.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.2				
Conciergerie		1'627'611.04	1'593'100.00	1'573'417.63	1'739'500.00
Frais de conciergerie		59'871.75	60'700.00	58'204.47	98'500.00
Entretien immeuble		1'149'704.07	1'640'900.00	1'463'021.16	1'579'500.00
Entretien appartements		1'275'983.10	1'607'000.00	1'582'168.81	1'568'200.00
Aménagement extérieur		204'776.65	257'000.00	178'514.86	540'500.00
Contrats d'entretien		722'076.47	722'400.00	711'947.90	794'000.00
Assurances		232'026.40	289'070.00	299'265.54	331'655.00
Eau		1'160'773.16	1'019'000.00	1'180'725.09	1'169'000.00
Electricité		226'812.04	290'500.00	250'126.76	291'000.00
Impôts	2.3	151'093.00	124'300.00	60'020.29	227'736.00
Honoraires sur loyers		915'218.75	898'005.00	947'858.73	995'961.00
Honoraires de révision		21'384.00	21'405.00	21'324.00	22'270.00
Honoraires divers		58'611.05	-	24'241.10	-
Frais de contentieux		191'380.71	137'600.00	205'133.40	162'000.00
Chauffage logements vacants		2'204.87	15'800.00	13'932.28	14'800.00
Frais divers		68'740.75	59'650.00	88'544.59	61'850.00
<b>Sous-Total 1</b>		<b>8'068'267.81</b>	<b>8'736'430.00</b>	<b>8'658'446.61</b>	<b>9'596'472.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		3'841'581.15	3'853'303.00	4'350'677.50	4'441'070.00
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	778'722.10	816'232.00	717'881.20	944'441.00
Jetons de présence	2.4	208'038.15	250'000.00	223'924.30	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		7'502.30	-	-5'841.15	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>4'835'843.70</b>	<b>4'919'535.00</b>	<b>5'286'641.85</b>	<b>5'635'511.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>12'904'111.51</b>	<b>13'655'965.00</b>	<b>13'945'088.46</b>	<b>15'231'983.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>5'756'969.14</b>	<b>4'845'355.00</b>	<b>5'894'036.84</b>	<b>4'860'099.00</b>
Amortissements immeubles		3'040'584.16	3'067'926.00	3'040'403.93	3'440'676.00
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>2'716'384.98</b>	<b>1'777'429.00</b>	<b>2'853'632.91</b>	<b>1'419'423.00</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 1****1 Généralités**

En vertu de l'article 14 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977, le Grand conseil de la République et Canton de Genève a créé la fondation de droit public qui est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, jouissant de la pleine personnalité juridique, appelée FONDATION HBM EMMA KAMMACHER. Cette fondation a été inscrite au registre du commerce en date du 30 mai 2002 et a débuté ses activités le 1<sup>er</sup> mars 2002. Elle a pour but principal : *La construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes.*

La fortune de la fondation a été constituée 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 Emma Kammacher, 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.

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

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

**2.3 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.

**2.4 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.

**2.5 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, ou en répartissaient différemment les valeurs, ces derniers ont été valorisés en fonction du prix actuel des terrains en zone de développement de CHF 688.- à CHF 907.- du m2 (surface brute de plancher). De plus, si des amortissements ont été comptabilisés avant une telle réactualisation du prix du terrain, leur annulation constitue un produit non monétaire dit de "réévaluation".

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.

En 2015, le Conseil de Fondation a réexaminé la durée d'utilité des immobilisations corporelles notamment à la lumière de la politique de la Fondation en matière d'entretien de ses immeubles. En effet, l'entretien très régulier et important du parc immobilier de la Fondation a permis d'améliorer son état. Dès lors, les durées d'utilité définies lors de l'introduction des normes comptables IPSAS s'avèrent trop prudentes et de ce fait réduisent de manière trop rapide la valeur des immeubles.

De plus, le Conseil de Fondation a constaté que la comptabilisation des immobilisations par composant ainsi que l'amortissement correspondant à cette répartition représentent une charge administrative très conséquente pour la Fondation en raison de l'importance du parc immobilier et du nombre de factures d'entretien à traiter. L'amortissement par composant sur la base des durées d'utilité revues en 2015 ou l'amortissement des immeubles sur la base d'une durée d'utilité unique ne diffère pas de manière significative. En effet, le niveau d'entretien apporté aux bâtiments prolonge la durée de vie économique de tous les composants. Dès lors le Conseil de Fondation a décidé d'amortir le parc immobilier de la Fondation sur la base d'une durée d'utilité unique et totale de 100 ans.



## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	9'199'753	33'417'147
UBS SA Genève	0	0
BCGe Compte de consignation, Genève	0	0
Banque Coop, Genève	1'723	1'751
Raiffeisen, Veyrier	64	60
Solde au 31 décembre	<u>9'201'539</u>	<u>33'418'957</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.

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2017	2016
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	308'390'314	308'390'314
Transfert du compte travaux immeubles	36'045	0
Transfert au compte terrains	0	0
Solde au 31 décembre	<u>308'426'359</u>	<u>308'390'314</u>
<b>b) Fonds amortissement immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	-78'803'204	-75'762'799
Amortissements annuels	-3'040'584	-3'040'404
Solde au 31 décembre	<u>-81'843'788</u>	<u>-78'803'203</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	79'624'519	72'783'627
Acquisition en cours d'exercice	3'774'551	6'840'892
Réévaluation en cours d'exercice	0	0
Cession en cours d'exercice	0	0
Transfert du compte travaux immeubles	0	0
Transfert du compte immeubles	0	0
Solde au 31 décembre	<u>83'399'070</u>	<u>79'624'519</u>
<b>d) Constructions en cours</b>		
Solde au 1er janvier	7'526'654	2'535'714
Travaux en cours d'exercice	11'662'992	4'502'309
Transfert du compte projets	0	488'631
Solde au 31 décembre	<u>19'189'646</u>	<u>7'526'654</u>
<b>e) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	16'327'206	10'105'605
Travaux en cours d'exercice	16'625'039	5'965'826
Transfert au compte immeubles	0	0
Transfert au compte terrains	0	0
Transfert du comptes projets	0	255'775
Solde au 31 décembre	<u>32'952'245</u>	<u>16'327'206</u>
<b>f) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	144'049	847'044
Investissements en cours d'exercice	57'119	41'411
Transfert au compte constructions en cours	0	-488'631
Transfert au compte travaux immeubles	0	-255'775
Solde au 31 décembre	<u>201'168</u>	<u>144'049</u>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2017****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>2017</b>	<b>2016</b>
Cédules constituées	382'212'265	360'812'265
Valeur non utilisée	116'580'741	92'914'598

**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 contrevaletur 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 HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2017

## 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 HBM EMMA KAMMACHER**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2016**  
**Annexe aux comptes annuels 2017**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'853'632.91
Amortissements	3'040'403.93
<b>Cash flow</b>	<b>5'894'036.84</b>

Débiteurs divers, diminution	2'859'203.74
Régies, diminution	262'006.32
Impôt anticipé, diminution	9.05
Subventions à recevoir, diminution	491'853.60
Loyers à recevoir, augmentation	(76'158.05)
c/c SFIDP, augmentation	(108'841.36)
Passifs transitoires, diminution	(46'735.00)
Créanciers divers, diminution	(103'678.00)
Loyers reçus d'avance, augmentation	3'821.00
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(5'841.15)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>9'169'676.99</b>

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Terrains, acquisition	(6'840'892.45)
Travaux immeubles, augmentation	(6'221'600.18)
Construction en cours, augmentation	(4'990'939.95)
Projets, diminution	702'994.88
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(17'350'437.70)</b>

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

Hypothèques - part à court terme, diminution	(55'285.00)
Hypothèques - part à long terme, diminution	(57'173.00)
Capital de dotation, augmentation	6'285'641.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>6'173'183.00</b>

<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(2'007'577.71)</b>
--	-----------------------

Liquidités au début de l'exercice	35'426'534.68
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>33'418'956.97</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2017**  
**Annexe aux comptes annuels 2017**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'716'384.98
Amortissements	3'040'584.16
Terrains, augmentation issue de réévaluation en cours d'exercice	
<b>Cash flow</b>	<b>5'756'969.14</b>

Débiteurs divers, augmentation	(126'396.32)
Régies, diminution	(241'154.34)
Subventions à recevoir, diminution	27'449.40
Loyers à recevoir, diminution	170'192.10
c/c SFIDP, diminution	230'023.14
Passifs transitoires, augmentation	19'018.91
Créanciers divers, diminution	(1'810.40)
Loyers reçus d'avance, augmentation	17'306.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	3'518.30

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **5'855'115.93**

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Terrains, acquisition	(3'774'551.00)
Immeubles, augmentation	(36'045.00)
Travaux immeubles, augmentation	(16'625'039.33)
Construction en cours, augmentation	(11'662'991.91)
Projets, augmentation	(57'119.25)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(32'155'746.49)</b>

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	53'685.00
Hypothèques - part à long terme, diminution	(2'319'828.00)
Capital de dotation, augmentation	4'349'356.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>2'083'213.00</b>

**Diminution nette des liquidités** **(24'217'417.56)**

Liquidités au début de l'exercice	33'418'956.97
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>9'201'539.41</b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2016Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	76'740'180.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2015	12'048'433.17
Bénéfice de l'exercice 2015	1'891'123.78
<b>Fonds propres au 1er janvier 2016</b>	<b>90'679'736.95</b>

Dotation terrain Allières	5'380'000.00
Dotation Allobroges 3	270'000.00
Dotation Chapelly 6 bis	663'942.00
Remboursement partiel Dotation Lancy 1-3	(28'301.00)
Bénéfice de l'exercice 2016	2'853'632.91
<b>Fonds propres au 31 décembre 2016</b>	<b>99'819'010.86</b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	83'025'821.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2016	13'939'556.95
Bénéfice de l'exercice 2016	2'853'632.91
	<b>99'819'010.86</b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2017Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	83'025'821.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2016	13'939'556.95
Bénéfice de l'exercice 2016	2'853'632.91
<b>Fonds propres au 1er janvier 2017</b>	<b>99'819'010.86</b>

Dotation terrain Chêne 52 / Petite Boissière	3'774'551.00
Dotation Pont de Ville 7	457'500.00
Dotation J. Grosselin 5	117'305.00
Bénéfice de l'exercice 2017	2'716'384.98
<b>Fonds propres au 31 décembre 2017</b>	<b>106'884'751.84</b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	87'375'177.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2017	16'793'189.86
Bénéfice de l'exercice 2017	2'716'384.98
	<b>106'884'751.84</b>





société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.  
genève

***Fondation HBM Emile Dupont***

***Genève***

Rapport de l'organe de révision  
aux membres du Conseil de fondation  
sur les comptes annuels de l'exercice 2017



société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.  
genève

Rapport de l'organe de révision aux membres du Conseil de la

### ***Fondation HBM Emile Dupont, Genève***

---

En notre qualité d'organe de révision nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la *Fondation HBM Emile Dupont* comprenant le bilan, le compte de pertes et profits, l'annexe, le tableau des flux de trésorerie et le tableau de variation des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

#### ***Responsabilité du Conseil de fondation***

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalie significative due à une fraude ou une erreur. En outre, le Conseil 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 émettre une opinion d'audit sur les comptes annuels. Nous avons réalisé notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit de manière telle à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalie significative.

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 celui-ci. 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 fonder notre opinion d'audit.



### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts.

### **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 au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), renvoyant à l'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO ainsi qu'à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne pour l'établissement des comptes annuels défini conformément aux prescriptions du Conseil de fondation.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 26 février 2018

Société fiduciaire d'expertise  
et de révision s.a.

  
Antoine Pierroz  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

  
Olivier Fischer  
Expert-réviseur agréé

Annexe : comptes annuels 2017 (bilan, compte de pertes et profits, annexe, tableau des flux de trésorerie et tableau de variation des fonds propres)

FONDATION HBM EMILE DUPONT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Nota	2017	2016
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	5'217'067,31	13'651'029,77
Régies		50'467,25	289'701,39
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		98'936,20	469'411,51
Actifs transitaires		-	-
Subventions à recevoir		30'013,10	43'732,50
Loyers à recevoir		1'393'337,70	1'448'284,99
Provision pour pertes loyers		-322'807,70	-368'604,40
<b>Total actifs circulants</b>		<b>6'468'013,86</b>	<b>15'535'555,76</b>
<b>Actifs immobilisés :</b>			
Immobilisation financière	4	1'300'000,00	-
Immeuble	2.5	275'632'979,04	268'166'878,97
Fonds amortissement Immeubles	2.5	-68'038'641,23	-65'434'749,22
Terrains	2.5	33'002'158,96	31'229'470,00
Constructions en cours		4'567'170,30	11'073'251,44
Travaux immeubles		23'769'168,99	11'502'694,19
Projets		2'490'548,00	1'726'405,50
Acoples sur immeubles		74'280,90	74'280,90
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>272'797'664,96</b>	<b>268'338'231,78</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>279'265'678,82</b>	<b>273'873'787,54</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme :</b>			
Régies		35'607,45	10'878,20
C/C SFIDP		63'402,94	33'882,44
Passifs transitaires		28'530,00	127'195,30
Créanciers divers		44'808,55	61'050,15
Loyers reçus d'avance		9'503,90	9'052,40
Exigible sur hypothèque		1'875'174,00	1'737'502,00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>2'057'026,84</b>	<b>1'979'560,49</b>
<b>Exigible à long terme :</b>			
Hypothèques	5	220'356'714,95	220'169'560,95
Crédits de construction		13'303'503,98	9'350'193,90
Etat de Genève, prêt Scan		58'163,86	66'147,16
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>233'718'382,79</b>	<b>229'585'902,01</b>
<b>Fonds propres :</b>			
Capital fondation	6	47'760'923,00	47'153'023,00
Fonds de compensation LUP		3'091'150,00	3'091'150,00
<b>Profits et pertes :</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-7'935'847,96	-9'961'622,98
Résultat de l'exercice		574'044,15	2'025'775,02
<b>Total des fonds propres</b>		<b>43'490'269,19</b>	<b>42'308'325,04</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>279'265'678,82</b>	<b>273'873'787,54</b>

FONDATION HBM EMILE DUPONT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2017	BUDGET 2017	EFFECTIF 2016	BUDGET 2016
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		15'421'445.00	15'355'322.00	15'437'430.13	15'783'756.25
Loyers parkings / garages		878'244.10	851'344.00	876'735.00	886'820.00
Buanderie		22'392.20	24'900.00	24'660.50	27'400.00
Subventions cantonales LGL	2.1	121'427.00	135'150.00	165'608.50	122'883.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des Intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		25'040.80	19'600.00	23'300.00	21'800.00
Autres subventions		-	-	-	-
<b>Total des produits</b>		<b>16'468'548.90</b>	<b>16'386'316.00</b>	<b>16'527'734.13</b>	<b>16'842'259.25</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	1'349'343.74	1'298'500.00	1'331'914.95	1'360'500.00
Frais de conciergerie		56'771.20	50'500.00	62'154.05	63'500.00
Entretien immeuble		1'048'564.83	1'260'700.00	1'239'242.95	1'391'950.00
Entretien appartements		1'160'067.09	1'063'000.00	928'348.95	1'045'600.00
Aménagement extérieur		174'749.36	220'500.00	92'107.30	222'250.00
Contrats d'entretien		583'807.70	644'300.00	621'722.20	627'350.00
Assurances		209'781.85	283'910.00	281'264.09	229'055.00
Eau		949'405.95	800'500.00	911'834.40	891'000.00
Electricité		168'100.85	175'300.00	152'216.35	169'500.00
Impôts	2.3	188'358.00	183'470.00	178'510.46	213'701.00
Honoraires sur loyers		803'636.65	783'775.00	768'851.35	810'585.00
Honoraires de révision		15'452.50	15'280.00	15'614.00	15'739.00
Honoraires divers		7'500.00	-	4'271.80	-
Frais de contentieux		202'512.82	114'400.00	181'304.70	130'200.00
Chauffage logements vacants		26'944.40	48'300.00	56'521.31	36'300.00
Frais divers		67'468.88	51'360.00	236'140.40	54'680.00
<b>Sous-Total 1</b>		<b>7'010'466.82</b>	<b>6'993'775.00</b>	<b>7'062'019.26</b>	<b>7'261'790.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		4'062'168.25	4'377'778.00	4'370'242.27	4'300'885.20
Droit de superficie		688'260.00	689'274.00	688'260.00	688'264.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	695'828.93	729'346.00	670'284.45	809'904.00
Jetons de présence	2.4	238'575.30	250'000.00	237'487.15	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-43'796.70	-	59'368.65	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>5'641'035.78</b>	<b>6'045'398.00</b>	<b>6'025'642.52</b>	<b>6'049'053.20</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>12'651'502.60</b>	<b>13'039'173.00</b>	<b>13'087'661.78</b>	<b>13'310'843.20</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>3'817'046.30</b>	<b>3'347'143.00</b>	<b>3'440'072.35</b>	<b>3'531'416.05</b>
Amortissements immeubles		3'243'002.15	3'327'395.00	3'056'046.33	3'346'669.00
Produits exceptionnels		-	-	1'641'749.00	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>574'044.15</b>	<b>19'748.00</b>	<b>2'025'775.02</b>	<b>184'747.05</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 1****1 Généralités**

En vertu de l'article 14 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977, le Grand conseil de la République et Canton de Genève a créé la fondation de droit public qui est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, jouissant de la pleine personnalité juridique, appelée FONDATION HBM EMILE DUPONT. Cette fondation a été inscrite au registre du commerce en date du 30 mai 2002 et a débuté ses activités le 1<sup>er</sup> mars 2002. Elle a pour but principal : *La construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes.*

La fortune de la fondation a été constituée 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 Emile Dupont, 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.

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

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

**2.3 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.

**2.4 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.

**2.5 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.

En raison de l'entretien régulier des immeubles, alors que seules les rénovations importantes sont portées en immobilisations, ainsi que la lourdeur administrative à en déterminer les composants, le Conseil de Fondation a décidé depuis 2015 d'amortir linéairement le parc immobilier sur la base d'une durée d'utilité unique et totale de 100 ans.

## FONDATION HBM EMILE DUPONT

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	5'214'774	13'608'599
Banque Raiffeisen du Salève	602	649
BCV, Nyon	1'692	41'781
Solde au 31 décembre	<u>5'217'067</u>	<u>13'651'030</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.



## FONDATION HBM EMILE DUPONT

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2017	2016
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	268'166'878	246'157'427
Acquisitions en cours d'exercice		515'394
Transfert du compte construction en cours	9'495'007	8'856'399
Transfert du compte travaux immeubles		12'637'659
Transfert dans compte terrain	-2'028'907	
Solde au 31 décembre	<u>276'632'979</u>	<u>268'166'878</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	-65'434'749	-62'378'703
Amortissements annuels	-3'243'002	-3'056'046
Transfert Fds amortissement	639'110	
Solde au 31 décembre	<u>-68'038'641</u>	<u>-65'434'749</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	31'229'470	29'737'314
Echange en cours d'exercice	1'772'689	0
Réévaluation terrain Grandes Communes 37 - Gros-Chêne (commercial)	0	1'641'749
Vente en cours d'exercice	0	-700'148
Transfert du compte acomptes sur immeubles	0	293'000
Transfert du compte constructions en cours	0	257'555
Solde au 31 décembre	<u>33'002'159</u>	<u>31'229'470</u>
<u>Historique des terrains réévalués :</u>		
Réévaluation 2016, terrain Grandes Communes 37 - Gros-Chêne (commercial)	0	1'641'749
Total au 31 décembre	<u>0</u>	<u>1'641'749</u>
<b>d) Constructions en cours</b>		
Solde au 1er janvier	11'073'251	23'637'969
Construction en cours d'exercice	2'862'279	1'276'273
Transfert au compte terrain	0	-257'555
Vente	0	-4'777'000
Transfert au compte immeuble	-9'368'361	-8'856'399
Transfert à acomptes sur immeubles	0	49'964
Solde au 31 décembre	<u>4'567'170</u>	<u>11'073'251</u>
<b>e) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	11'502'694	12'624'553
Travaux en cours d'exercice	0	9'422'305
Transferts au compte immeubles	0	-12'637'659
Transfert du compte projets	12'275'359	2'093'495
	-8'884	
Solde au 31 décembre	<u>23'769'169</u>	<u>11'502'694</u>
<b>f) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	1'726'406	3'421'828
Investissements en cours d'exercice	839'886	957'635
Transfert au compte construction en cours / travaux immeubles	-75'744	-2'083'495
Transfert au compte débiteurs FODAC	0	-323'598
Transfert à exploitation	0	-235'963
Solde au 31 décembre	<u>2'490'548</u>	<u>1'726'406</u>
<b>g) Acompte sur immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	74'281	152'017
Investissements en cours d'exercice	0	730'658
Transfert au compte terrain	0	-293'000
Transfert au compte immeubles	0	-515'394
Solde au 31 décembre	<u>74'281</u>	<u>74'281</u>

## FONDATION HBM EMILE DUPONT

## Annexe aux comptes annuels 2017

## 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 :

	2017	2016
Cédules constituées	275'454'900	275'454'900
Valeur non utilisée	39'919'507	53'547'837

**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 contre valeur figure dans les liquidités.

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

**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 HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2017****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 HBM EMILE DUPONT  
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2016  
Annexe aux comptes annuels 2016

<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	2'025'775.02
Amortissements	3'056'046.33
Réévaluation terrain	(1'641'749.00)
<b>Cash flow</b>	<b>3'440'072.35</b>
<hr/>	
Débiteurs divers, augmentation	(193'130.76)
Régies, augmentation	(288'787.07)
Subventions à recevoir, diminution	35'175.50
Loyers à recevoir, augmentation	(456'757.94)
c/c SFIDP, diminution	47'023.99
Passifs transitoires, diminution	(244'334.70)
Créanciers divers, augmentation	47'734.40
Loyers reçus d'avance, diminution	(1'745.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	59'368.65
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>2'444'619.42</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Terrain, diminution (hors réévaluation)	149'593.00
Immeubles, augmentation issue de construction & travaux en cours	(2'149'058.23)
Immeubles, augmentation	(515'393.69)
Travaux immeubles, diminution	1'121'859.61
Constructions en cours, diminution	12'564'717.12
Acomptes sur immeubles, diminution	77'736.30
Projets, diminution	1'695'421.90
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(6'400'123.99)</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques, augmentation	11'864'934.00
Crédits de construction, diminution	(3'312'312.32)
Prêt Scan, diminution	(7'904.25)
Fonds de compensation LUP, augmentation	493'850.00
Capital de dotation, augmentation	4'043'847.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>13'082'414.43</b>
<hr/>	
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>9'126'909.86</b>
<hr/>	
Liquidités au début de l'exercice	4'524'119.91
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>13'651'029.77</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2017**  
**Annexe aux comptes annuels 2017**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	574'044.15
Amortissements	3'243'002.15
<b>Cash flow</b>	<b>3'817'046.30</b>

Débiteurs divers, diminution	369'475.31
Régies, diminution	263'963.39
Subventions à recevoir, diminution	13'719.40
Loyers à recevoir, diminution	54'947.29
c/c SFIDP, augmentation	29'520.50
Passifs transitoires, diminution	(98'665.30)
Créanciers divers, diminution	(16'241.60)
Loyers reçus d'avance, augmentation	451.50
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(43'796.70)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>4'390'420.09</b>

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Terrain, augmentation	(1'772'688.96)
Immeubles, augmentation issue de constructions en cours	(9'495'006.67)
Immeubles, diminution nette suite transfert	1'389'796.46
Immobilisation financière, augmentation	(1'300'000.00)
Travaux immeubles, augmentation	(12'266'474.80)
Constructions en cours, diminution	6'506'081.14
Projets, augmentation	(764'142.50)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(17'702'435.33)</b>

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

Hypothèques, augmentation	324'826.00
Crédits de construction, augmentation	3'953'310.08
Prêt Scan, diminution	(7'983.30)
Fonds de compensation LUP, augmentation	0.00
Capital de fondation, augmentation	607'900.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>4'878'052.78</b>

<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(8'433'962.46)</b>
--	-----------------------

Liquidités au début de l'exercice	13'651'029.77
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>5'217'067.31</b>

FONDATION HBM EMILE DUPONT  
Variations des fonds propres 2016  
Annexe aux comptes annuels 2016

Capital Fondation	43'109'176.00
Fonds de compensation LUP Champlong	308'700.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 19-19C	1'000'000.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 13-13A	860'000.00
Fonds de compensation LUP J. Berthet 29-31	428'600.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2015	(16'070'066.91)
Bénéfice de l'exercice 2015	6'108'443.93
<b>Fonds propres au 1er janvier 2016</b>	<b><u>35'744'853.02</u></b>

Augmentation dotation H. Golay 21-27	4'288'355.00
Augmentation Fonds de compensation LUP J. Berthet 29-31	493'850.00
Remboursement partiel dotation E.Vaucher 13-13A	(244'508.00)
Bénéfice de l'exercice 2016	2'025'775.02
<b>Fonds propres au 31 décembre 2016</b>	<b><u>42'308'325.04</u></b>

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Capital Fondation	47'153'023.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2016	(9'961'622.98)
Bénéfice de l'exercice 2016	2'025'775.02
	<b><u>42'308'325.04</u></b>

Le bénéfice de l'exercice 2016 comprend la réévaluation du terrain Grandes-Communes 37 pour CHF 1'641'749.-

FONDATION HBM EMILE DUPONT  
Variations des fonds propres 2017  
Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	47'153'023.00
Fonds de compensation LUP Champlong	308'700.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 19-19C	1'000'000.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 13-13A	860'000.00
Fonds de compensation LUP J. Berthet 29-31	922'450.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2016	(9'961'622.98)
Bénéfice de l'exercice 2016	<u>2'025'775.02</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2017</b>	<b><u>42'308'325.04</u></b>

Augmentation du capital dotation Comte Géraud 1	607'900.00
Bénéfice de l'exercice 2017	<u>574'044.15</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2017</b>	<b><u>43'490'269.19</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	47'760'923.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2017	(7'935'847.96)
Bénéfice de l'exercice	<u>574'044.15</u>
	<b><u>43'490'269.19</u></b>



Rapport de l'organe de révision  
au Conseil de la  
FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
Exercice 2017





**Rapport de l'organe de révision**  
**au Conseil de la**  
**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la FONDATION RENE ET KATE BLOCK constitués du bilan, du compte de profits et pertes, de l'annexe, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017 tenus selon les normes IPSAS.

**Responsabilité du Conseil de Fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalie significative due à une fraude ou une erreur. En outre, le Conseil de Fondation est responsable du choix et de l'application des principes de présentation des comptes ainsi que de la mise en place de principes d'évaluations adéquats.

**Responsabilité de l'organe de révision**

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures 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 du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Pour évaluer ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne, autant qu'il concerne l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non pas dans le but d'exprimer une opinion d'audit sur l'efficacité de celui-ci. L'audit comprend en outre une évaluation de l'adéquation des principes comptables, la vraisemblance des évaluations appliquées ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base adéquate pour former notre opinion d'audit.



### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

En outre, la comptabilité et les comptes annuels 2017 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux statuts.

### Rapport sur d'autres dispositions légales


Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890 auxquels se réfère la Directive transversale, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne pour l'établissement des comptes annuels défini conformément aux prescriptions du Conseil de Fondation.

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 art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

En outre, nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 16 février 2018

FEHLMANN & ASSOCIÉS SA



Robert FEHLMANN  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé



Pascal KIRSCHNER  
Expert-réviseur agréé

### Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2017 d'un total actif de CHF 87'539'758.73
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 211'840.47
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2017 et 2016)
- tableaux de variation des fonds propres (2017 et 2016)

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Note	2017	2016
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	1'221'679.14	1'101'011.67
Régies		21'922.85	8'331.75
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		202'742.03	206'783.50
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		-	-
Loyers à recevoir		331'243.50	373'994.00
Provision pour pertes loyers		-76'630.00	-62'940.00
C/C SFIDP		28'431.46	171'642.44
<b>Total actifs circulants</b>		<b>1'729'388.98</b>	<b>1'798'823.36</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	4	85'951'131.28	85'951'131.28
Fonds amortissement immeubles	2.5	-32'470'869.56	-31'674'815.25
Terrains	2.5	10'073'814.00	10'073'814.00
Constructions en cours		-	-
Travaux immeubles		22'080'178.73	14'037'072.65
Projets		176'115.30	13'440.10
Acomptes sur immeubles		-	-
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>85'810'369.75</b>	<b>78'400'642.78</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>87'539'758.73</b>	<b>80'199'466.14</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		23'588.00	101'813.26
Passifs transitoires		119'556.00	110'906.00
Créanciers divers		-	-
Loyers reçus d'avance		10'986.00	8'045.00
Exigible sur hypothèque		574'171.00	574'171.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>728'301.00</b>	<b>794'935.26</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	56'659'957.00	57'234'129.00
Crédits de construction		10'865'284.37	3'356'025.99
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>67'525'241.37</b>	<b>60'590'154.99</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	36'191'471.45	36'191'471.45
Fonds de compensation LUP		610'000.00	350'000.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-17'727'095.56	-17'691'976.35
Résultat de l'exercice		211'840.47	-35'119.21
<b>Total des fonds propres</b>		<b>19'286'216.36</b>	<b>18'814'376.89</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>87'539'758.73</b>	<b>80'199'466.14</b>

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2017	BUDGET 2017	EFFECTIF 2016	BUDGET 2018
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		6'100'945.91	6'453'704.00	5'866'159.51	6'538'616.00
Loyers parkings / garages		59'794.70	63'876.00	47'417.50	78'426.00
Buanderie		30'936.35	24'600.00	23'705.60	27'400.00
Subventions cantonales LGL	2.1	96'030.40	242'305.00	259'417.60	44'130.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		82'354.82	22'000.00	31'803.94	25'000.00
Autres subventions		4'370.00	-	13'561.55	-
<b>Total des produits</b>		<b>6'374'432.18</b>	<b>6'806'485.00</b>	<b>6'242'065.70</b>	<b>6'713'572.00</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	640'462.15	635'340.00	569'935.75	694'000.00
Frais de conciergerie		15'546.70	32'500.00	20'576.75	25'500.00
Entretien immeuble		521'459.27	652'432.00	576'964.30	564'000.00
Entretien appartements		569'805.70	599'500.00	697'603.25	580'500.00
Aménagement extérieur		68'407.48	100'000.00	47'952.05	67'000.00
Contrats d'entretien		644'944.00	655'231.00	604'997.98	702'280.00
Assurances		82'702.30	111'230.00	105'914.13	82'800.00
Eau		271'152.42	255'500.00	242'819.29	315'200.00
Electricité		106'833.24	123'750.00	114'501.10	134'300.00
Impôts	2.3	93'233.00	100'090.00	86'272.00	100'200.00
Honoraires sur loyers		322'801.20	334'590.00	307'456.65	338'220.00
Honoraires de révision		11'556.00	11'940.00	11'556.00	11'940.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		34'082.65	34'500.00	28'629.40	34'500.00
Chauffage logements vacants		8'744.85	8'000.00	8'278.80	9'000.00
Frais divers		48'731.00	51'500.00	34'995.59	48'000.00
Abbattement s/travaux		-	-	-	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>3'440'461.96</b>	<b>3'708'103.00</b>	<b>3'468'463.46</b>	<b>3'708'440.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		1'247'665.90	1'608'530.00	1'441'625.70	1'115'982.00
Droit de superficie		55'651.05	56'760.00	55'651.05	56'760.00
Frais de secrétariat des fondations	2.4	379'887.54	398'186.00	330'120.55	454'532.00
Jelons de présence	2.4	229'180.95	250'000.00	211'646.85	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		13'690.00	-	-16'367.00	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>1'926'076.44</b>	<b>2'313'476.00</b>	<b>2'022'677.15</b>	<b>1'877'274.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>5'366'537.40</b>	<b>6'019'579.00</b>	<b>5'481'130.60</b>	<b>5'585'714.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>1'007'894.78</b>	<b>786'906.00</b>	<b>760'935.10</b>	<b>1'127'858.00</b>
Amortissements immeubles		796'054.31	793'985.00	796'054.31	1'008'136.00
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>211'840.47</b>	<b>-7'079.00</b>	<b>-35'119.21</b>	<b>119'722.00</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2017****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.

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.

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2017****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

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

**2.3 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.

**2.4 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.

**2.5 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.

En raison de l'entretien régulier des immeubles, alors que seules les rénovations importantes sont portées en immobilisations, ainsi que la lourdeur administrative à en déterminer les composants, le Conseil de Fondation a décidé depuis 2015 d'amortir linéairement le parc immobilier sur la base d'une durée d'utilité unique et totale de 100 ans.

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 3

3 Liquidités	2017	2016
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	1'218'781	1'098'002
UBS SA Genève	2'161	2'244
Banque CLER Genève	737	765
Solde au 31 décembre	<u>1'221'679</u>	<u>1'101'011</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.

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2017

## Annexe 4

<b>4 Immobilisations corporelles</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	85'951'131	85'646'804
Augmentation/ajustement issus de travaux toiture Grand-Bay		304'327
Solde au 31 décembre	<u>85'951'131</u>	<u>85'951'131</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	-31'674'815	-30'878'761
Amortissements annuels	-796'054	-796'054
Solde au 31 décembre	<u>-32'470'869</u>	<u>-31'674'815</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	10'073'814	10'073'814
Acquisitions en cours d'exercice	0	0
Solde au 31 décembre	<u>10'073'814</u>	<u>10'073'814</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	14'037'072	3'806'275
Constructions/rénovations en cours d'exercice	8'043'106	10'535'124
Transfert de projets	0	0
Transfert à immeubles	0	-304'327
Solde au 31 décembre	<u>22'080'178</u>	<u>14'037'072</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	13'440	13'440
Investissement en cours d'exercice	162'675	0
Transfert à travaux immeubles	0	0
Solde au 31 décembre	<u>176'115</u>	<u>13'440</u>



## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2017

## 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 :

	2017	2016
Cédules constituées	81'104'025	81'104'025
Valeur non utilisée	23'869'897	23'295'725

**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 2017

## 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 2017  
Annexe aux comptes annuels 2017

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	211'840.47
Amortissements	796'054.31
<b>Cash flow</b>	<b>1'007'894.78</b>

Débiteurs divers, diminution	4'041.47
Régies à l'actif, augmentation	(13'591.10)
Loyers à recevoir, diminution	42'750.50
c/c SFIDP, diminution	143'210.98
Loyers reçus d'avance, augmentation	2'941.00
Régies au passif, diminution	(78'225.26)
Passifs transitoires, augmentation	8'650.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	13'690.00

<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>1'131'362.37</b>
---	---------------------

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Travaux immeubles, augmentation	(8'043'106.08)
Projet, augmentation	(162'675.20)

<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement</b>	<b>(8'205'781.28)</b>
---	-----------------------

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

Hypothèques - part long terme, diminution	(574'172.00)
Fonds de compensation LUP, augmentation	260'000.00
Crédit de construction, augmentation	7'509'258.38

<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>7'195'086.38</b>
--	---------------------

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>120'667.47</b>
--	-------------------

Liquidités au début de l'exercice	1'101'011.67
-----------------------------------	--------------

<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1'221'679.14</b>
--	---------------------

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2016  
Annexe aux comptes annuels 2017

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

(Perte) de l'exercice	(35'119.21)
Amortissements	796'054.31
<b>Cash flow</b>	<b>760'935.10</b>

Débiteurs divers, augmentation	(18'366.00)
Régies à l'actif, diminution	4'045.16
Loyers à recevoir, augmentation	(6'125.00)
c/c SFIDP, augmentation	(104'829.44)
Loyers reçus d'avance, diminution	(5'224.00)
Régies au passif, augmentation	61'073.87
Passifs transitoires, diminution	(6'550.00)
Créanciers divers, diminution	(20'380.60)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(16'367.00)

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **648'212.09**

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement**

Travaux immeubles, augmentation	(10'230'797.50)
Transfert de travaux immeubles à immeubles	(304'327.30)

**Flux de Trésorerie absorbés par les activité d'investissement** **(10'535'124.80)**

**Flux de trésorie provenant des activités de financement**

Hypothèques - part long terme, augmentation	9'425'829.00
Crédit de construction, augmentation	363'939.70

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **9'789'768.70**

**Diminution nette des liquidités** **(97'144.01)**

Liquidités au début de l'exercice	1'198'155.68
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1'101'011.67</b>

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Variations des fonds propres 2017Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	36'191'471.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2016	(17'691'976.35)
(Perte) de l'exercice 2016	(35'119.21)
<b>Fonds propres au 1er janvier 2017</b>	<b><u>18'814'375.89</u></b>

Bénéfice de l'exercice 2017	211'840.47
Fonds de compensation LUP	260'000.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2017</b>	<b><u>19'286'216.36</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	36'191'471.45
Fonds de compensation LUP	610'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2017	(17'727'095.56)
Bénéfice de l'exercice 2017	211'840.47
	<b><u>19'286'216.36</u></b>

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Variations des fonds propres 2016Annexe aux comptes annuels 2017

Capital Fondation	36'191'471.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2015	(17'647'703.23)
(Perte) de l'exercice 2015	(44'273.12)
<b>Fonds propres au 1er janvier 2016</b>	<b><u>18'849'495.10</u></b>

(Perte) de l'exercice 2016	(35'119.21)
<b>Fonds propres au 31 décembre 2016</b>	<b><u>18'814'375.89</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	36'191'471.45
Fonds de compensation LUP	350'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2016	(17'691'976.35)
(Perte) de l'exercice 2016	(35'119.21)
Bénéfice de l'exercice 2017	<b><u>18'814'375.89</u></b>



société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.  
genève

**Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)**

**Genève**

Rapport de l'organe de révision (contrôle restreint)  
sur les comptes de l'exercice 2017



société fiduciaire d'expertise et de révision s.a.  
genève

Rapport de l'organe de révision (contrôle restreint)  
à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) du

**Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)**

---

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits, tableau des flux de trésorerie et annexe) du *Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)* pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017. Le contrôle restreint des indications de l'exercice précédent a été effectué par un autre organe de révision. Dans son rapport du 6 février 2017, celui-ci a exprimé une opinion non modifiée.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux RPC fondamentales et aux exigences légales incombe à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats, conformément aux RPC fondamentales, et que ces derniers ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 12 février 2018

Société fiduciaire d'expertise  
et de révision SA

Antoine Pierroz  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

  
Olivier Fischer  
Expert-réviseur agréé

Annexe : comptes annuels



## SFIDP

**Bilan au 31.12.2017**  
(avec chiffres comparatifs au 31.12.2016)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>CHF</u>	<u>CHF</u>
<b>ACTIF</b>		
Actifs circulants		
Liquidités	225'568.70	265'440.73
C/c Fondations immobilières	64'183.04	33'882.44
Débiteurs divers	0.00	8'900.00
Actifs transitoires	49'195.70	46'390.45
<b>Total Actifs circulants</b>	<b>338'947.44</b>	<b>354'613.62</b>
Actifs immobilisés		
Mobilier et aménagement bureau	201'659.70	89'376.80
Matériel informatique	604'700.34	531'828.90
<b>Total Actifs immobilisés</b>	<b>806'360.04</b>	<b>621'205.70</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1'145'307.48</b>	<b>975'819.32</b>
 <b>PASSIF</b>		
Engagements à court terme		
C/c Fondations immobilières	858'324.21	664'758.42
CIAM/AVS à payer	127'880.60	187'646.10
Passifs transitoires	141'102.67	105'414.80
Provisions diverses	18'000.00	18'000.00
<b>Total engagements à court terme</b>	<b>1'145'307.48</b>	<b>975'819.32</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1'145'307.48</b>	<b>975'819.32</b>

SFIDP  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017

	BUDGET 2018	REALISE 2017	BUDGET 2017	REALISE 2016
<b>CHARGES</b>				
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	4'260'000.00	3'926'245.35	4'130'100.00	3'948'376.80
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-77'343.50	-80'000.00	-108'862.10
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	385'000.00	344'503.80	360'000.00	337'998.85
CHARGES SOCIALES GPEG	595'000.00	544'600.90	571'000.00	534'394.55
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	72'000.00	58'653.50	74'000.00	66'826.95
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	70'500.00	10'012.50	10'000.00	-
FORMATION	10'000.00	20'567.90	9'000.00	3'691.50
RECRUTEMENT	20'000.00	6'177.60	20'000.00	27'102.55
FRAIS DE DEPLACEMENTS	47'500.00	46'870.25	47'500.00	46'103.00
<b>TOTAL FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>5'460'000.00</b>	<b>4'880'288.30</b>	<b>5'131'600.00</b>	<b>4'855'632.10</b>
<b>CAFI</b>				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	195'000.00	174'555.10	195'000.00	178'425.65
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	46'624.40	48'000.00	48'992.10
<b>TOTAL CAFI</b>	<b>245'000.00</b>	<b>221'179.50</b>	<b>243'000.00</b>	<b>227'407.75</b>
<b>MANDATS</b>				
CONCEPT DE COMMUNICATION	-	-	-	-
HONORAIRES REVISEURS	3'780.00	3'780.00	3'780.00	3'780.00
HONORAIRES CONSULTANTS	5'000.00	500.00	5'000.00	19'000.00
<b>TOTAL MANDATS</b>	<b>8'780.00</b>	<b>4'280.00</b>	<b>8'780.00</b>	<b>22'780.00</b>
<b>FRAIS FIXES</b>				
LOYERS & CHARGES	298'000.00	258'095.65	228'000.00	219'138.25
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	71'400.00	48'033.65	54'000.00	47'623.00
ASSURANCE CHOISE	13'000.00	12'349.30	12'500.00	12'317.30
EAU-ELECTRICITE	15'000.00	11'893.10	11'500.00	12'044.45
TELEPHONES & FAX	28'000.00	26'739.90	19'200.00	16'124.50
TAXES POSTALES	20'000.00	7'990.70	14'000.00	11'091.80
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	97'000.00	95'556.36	78'000.00	101'477.45
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	52'000.00	38'797.60	26'500.00	24'851.75
<b>TOTAL FRAIS FIXES</b>	<b>592'400.00</b>	<b>499'456.26</b>	<b>443'700.00</b>	<b>444'668.50</b>
<b>FRAIS GENERAUX</b>				
LOCATION COPIEURS & FAX	18'000.00	13'752.72	18'000.00	17'669.90
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	2'267.45	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	30'000.00	24'201.70	25'000.00	20'574.65
DOCUMENTATION & ABONNEMENTS	9'000.00	5'845.00	9'000.00	6'928.20
FRAIS DIVERS	10'000.00	11'837.40	10'000.00	7'542.85
<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>70'000.00</b>	<b>57'904.27</b>	<b>65'000.00</b>	<b>52'715.40</b>
<b>INFORMATIQUE</b>				
INFORMATIQUE SOFTWARE	45'000.00	41'415.15	50'000.00	55'664.35
INFORMATIQUE HARDWARE	5'000.00	3'545.65	5'000.00	594.30
CONTRAT MAINTENANCE	18'500.00	15'350.00	15'000.00	11'312.30
<b>TOTAL INFORMATIQUE</b>	<b>68'500.00</b>	<b>60'310.80</b>	<b>70'000.00</b>	<b>67'570.95</b>
<b>MAINTENANCE DES LOCAUX</b>				
MAINTENANCE DES LOCAUX	15'000.00	71'468.05	15'000.00	4'004.40
<b>TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX</b>	<b>15'000.00</b>	<b>71'468.05</b>	<b>15'000.00</b>	<b>4'004.40</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6'459'680.00</b>	<b>5'794'887.18</b>	<b>5'977'080.00</b>	<b>5'674'779.10</b>

S F I D P  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2017  
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017

	BUDGET 2018	REALISE 2017	BUDGET 2017	REALISE 2016
<b><u>P R O D U I T S.</u></b>				
HONORAIRES DE GERANCE	620'000.00	628'394.60	600'000.00	616'535.45
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	500'000.00	536'890.00	480'000.00	602'343.00
HONORAIRES SUR TRAVAUX	120'000.00	97'440.46	110'000.00	121'982.75
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	136'000.00	165'485.00	134'500.00	114'135.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	117'000.00	28'440.00	76'000.00	173'270.00
PROCEDURES AIMP & MOD	910'000.00	863'107.00	935'000.00	871'871.00
RECETTES DIVERSES	1'800.00	2'143.25	1'800.00	2'253.30
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	4'054'880.00	3'472'966.87	3'638'780.00	3'172'388.60
<b>TOTAL DES PRODUITS.</b>	<b>6'459'680.00</b>	<b>5'794'887.18</b>	<b>5'977'080.00</b>	<b>5'674'779.10</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nombre de logements	7'565.00	7'332.00	7'332.00	7'254.00
Coût net par logement facturé aux FIDP	536.01	473.68	496.42	437.33

## SFIDP

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice  
Annexe aux comptes annuels 2017

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	134'353.96	126'329.20
<b>Cash flow</b>	<b>134'353.96</b>	<b>126'329.20</b>
Débiteurs divers, diminution	8'900.00	-8'900.00
Actifs transitoires, augmentation	-2'805.25	-2'687.30
Passifs transitoires, augmentation	35'687.87	-1'733.40
CIAM AVS, diminution	-59'765.50	-8'547.20
C/c Fondations, augmentation nette	163'265.19	200'463.35
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>145'282.31</b>	<b>178'595.45</b>
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>		
Mobilier et aménagement bureau, augmentation	-151'080.50	-51'619.10
Matériel informatique, augmentation	-168'427.80	-43'492.60
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>	<b>-319'508.30</b>	<b>-95'111.70</b>
<b>Augmentation /(diminution) nette des liquidités</b>	<b>-39'872.03</b>	<b>209'812.95</b>
Liquidités au début de l'exercice	265'440.73	55'627.78
Liquidités à la fin de l'exercice	225'568.70	265'440.73
<b>Variation nette des liquidités</b>	<b>-39'872.03</b>	<b>209'812.95</b>

## SFIDP

## Annexe aux comptes annuels 2017

## 1. Généralités

En vertu de l'article 14F de la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL), le Conseil d'Etat a constitué un Secrétariat (SFIDP) chargé d'assurer les tâches administratives et de gestion commune d'intérêt général des Fondations Immobilières et de la Fondation René et Kate Block.

Le SFIDP est placé sous l'autorité d'une commission administrative (CAFI) nommée par le Conseil d'Etat.

La CAFI se compose de 12 membres avec voix délibérative :

M. Stéphane LORENZINI	Président
M. Bernard BOURQUIN	Membre
M. Ernest GREINER	Membre
M. Christian PERRIER	Membre
M. Nicolas RUFENER	Membre
M. Roger MARTY	Membre
M. Laurent SERAFIN	Membre
M. Pierre CLAUDE	Membre
M. Stéphane CORNUT	Membre
Mme Michèle KUNZLER	Membre
M. Mauro RIVA	Membre
Mme Karin GROBET THORENS	Suppléante du Conseiller d'Etat chargé du DALE

et un membre avec voix consultative :

M. Francesco PERRELLA	Directeur de l'OCLPF
-----------------------	----------------------

## 2. Méthode et principes comptables

- a) Les comptes annuels sont préparés conformément aux SWISS GAAP RPC.
- b) Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à la valeur nette.  
Le matériel informatique ainsi que le mobilier et l'aménagement des bureaux est amorti de manière linéaire sur une période de 10 ou 20 ans. La nature de l'investissement détermine la durée de vie de l'installation.
- c) Les liquidités du SFIDP sont déposées auprès de l'Etat de Genève conformément à la Convention « Or » portant sur une optimisation de la gestion de la trésorerie du 3 mars 2009 entre l'Etat de Genève et le SFIDP.

- d) Le SFIDP occupe des locaux à la rue Gourgas 23, 25 - Sainte Clotilde 11.  
Deux baux à loyer commercial de 3 ans chacun (bail pour locaux du rez de chaussée et 1<sup>er</sup> étage et bail pour locaux 2<sup>ème</sup> étage), échéant le 30 septembre 2019, renouvelable d'année en année ont été conclus entre le SFIDP et la Fondation HBM Camille MARTIN.

Engagements au 31.12.2016	CHF	583'044.—	(du 01.01.2017 au 30.09.2019)
Engagements au 31.12.2017	CHF	483'672.—	(du 01.01.2018 au 30.09.2019)

- e) Les produits du SFIDP découlent des prestations fournies aux Fondations :
- les honoraires de gérance s'élèvent à 0.75% des loyers encaissés,
  - les honoraires contentieux sont déterminés sur la base de prestations spécifiques (audience, mémoire, mise en demeure, courrier circonstancié,.....
  - les honoraires sur travaux s'élèvent à 5% des travaux confirmés par le SFIDP
  - les honoraires sur mesures énergétiques et MOD sont déterminés sur la base d'un time-sheet,
  - le solde net du compte de résultat est réparti entre les Fondations en fonction du nombre d'appartements détenus.

3. Parties liées	<u>2017</u>	<u>2016</u>
- C/c Fondation FRKB	- 28'431.46	- 171'642.44
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	- 666'660.93	-67'441.27
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	- 163'291.82	-196'431.67
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	780.10	-229'243.04
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	63'402.94	33'882.44
4. Dettes envers l'IPP (CEPG)	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	65'579.30	67'647.90

Le SFIDP refacturant l'intégralité de ses charges salariales aux Fondations, aucun engagement pour insuffisance de couverture (CEPG) n'est enregistré. Ce dernier est traité dans les comptes annuels des différentes Fondations.

5. Le nombre d'employés équivalent à plein temps est inférieur à 50.
6. L'organe de révision est la Société Fiduciaire d'Expertise et de Révision SA, rue Agasse 45, 1208 GENEVE.
7. Aucun évènement post-clôture n'a été identifié.