

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 avril 2014

Projet de loi

approuvant les états financiers consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2013

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;

vu l'article 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 6 novembre 2013;

vu les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2013;

vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 13 mars 2014,

décède ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2013 comprennent :

- a) un bilan consolidé au 31 décembre;
- b) un compte de résultat consolidé;
- c) un tableau de flux de trésorerie consolidé;
- d) un tableau de variations des capitaux propres consolidé;
- e) une annexe contenant les notes relatives aux états financiers consolidés.

² Les états financiers pour l'année 2013 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver les états financiers consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2013.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers 2013 et
- le rapport de l'organe de révision du 4 mars 2014.

Les états financiers consolidés de la FPLC pour l'exercice 2013 englobent les états financiers individuels de la FPLC et ceux de la Rente immobilière SA (RISA), dont la FPLC détient une participation à hauteur de 95,82%.

Les états financiers 2013 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 537 792 818 F, soit une augmentation de 68 265 403 F par rapport à 2012 qui s'explique essentiellement par le versement de dotations LUP pour 30 485 816 F, par une opération d'acquisition en cours dans le PAV pour 17 280 000 F et par l'augmentation, suite à une expertise externe, de la valeur de marché des immeubles de placements locatifs de la Rente immobilière SA (RISA) pour 21 100 000 F;
- le résultat opérationnel se monte à 9 381 474 F, soit une diminution d'un total de 2 812 147 F par rapport à 2012 consécutive à une provision pour impôt différés découlant des retraitements IPSAS des comptes statutaires de la RISA;
- le résultat net présente un bénéfice de 23 645 300 F, soit une augmentation de 17 356 554 F par rapport à 2012 consécutive en majeure partie à l'augmentation de la valeur de marché des immeubles de la RISA;
- la variation nette des liquidités est de 22 906 819 F résultant de versements de dotations LUP;
- le total des fonds propres est de 248 822 619 F, soit une augmentation de 55 048 838 F par rapport à 2012, laquelle s'explique par l'augmentation de la valeur de marché des immeubles de la RISA, l'attribution du résultat de l'exercice et les dotations reçues.

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

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

Annexes :

- 1) *Etats financiers consolidés de l'année 2013*
- 2) *Rapport de l'organe de révision du 4 mars 2014 sur les comptes consolidés*
- 3) *Etats financiers individuels de l'année 2013*
- 4) *Rapport de l'organe de révision du 4 mars 2014 sur les comptes individuels*

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION**avec****COMPTES CONSOLIDES****au 31 décembre 2013****de la****FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT
BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPERATIF****Genève**

UNIFID

UNIFID S.A.
Rue du Parc 3 bis
Case postale 3289
1211 Genève 3

Tél. +41 22 737 07 50
Fax +41 22 736 39 44
E-mail: info@unifid.ch

Rapport de l'organe de révision

au Conseil de fondation de la

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF

Genève

Mesdames,
Messieurs,

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés ci-joints de la FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, conformément à la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques (D 1 10), à la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05), aux Normes internationales pour le secteur public (IPSAS), à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat, 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 et la présentation des comptes consolidés 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.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés 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 et la présentation fidèle des comptes consolidés, 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 consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

UNIFID

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 sont présentés en conformité avec les normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat et à la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF).

En outre, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 sont conformes à la loi suisse 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 (article 728 du Code des obligations et article 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

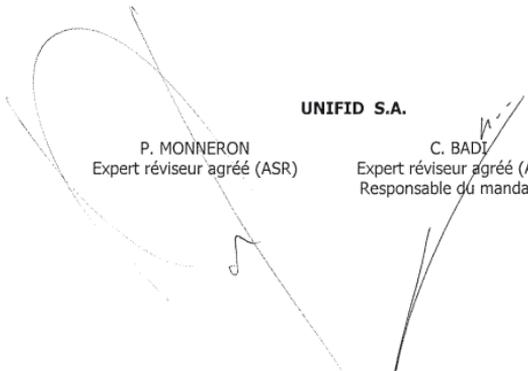
Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

Genève, le 4 mars 2014

UNIFID S.A.

P. MONNERON
Expert réviseur agréé (ASR)

C. BADI
Expert réviseur agréé (ASR)
Responsable du mandat

**Annexes :**

Comptes consolidés comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Etat des flux de trésorerie
- Etat des variations des capitaux propres
- Notes relatives aux états financiers

**Fondation pour la promotion du logement bon marché
 et de l'habitat coopératif**

Genève

Bilan consolidé au 31 décembre	Notes	2 0 1 3	2 0 1 2
En CHF			
A c t i f			
Liquidités et équivalents de liquidités	5	33'003'467	10'096'648
Créances résultant de prestations de service	6	1'886'908	459'226
Autres actifs circulants	7	1'046'849	923'666
Total de l'actif circulant		35'937'224	11'479'540
Terrains et bâtiments	8	124'402'376	123'391'079
Terrains en droits de superficie	9	21'689'487	19'547'954
Immeubles de placement	9	323'670'000	302'570'000
Promotions en cours	9	28'396'662	8'773'489
Autres immobilisations corporelles		7'715	2'069
Prêts	10	2'659'297	2'763'104
Actifs financiers affectés	11	1'030'057	1'000'180
Total de l'actif immobilisé		501'855'594	458'047'875
Total de l'actif		537'792'818	469'527'415
P a s s i f			
Fournisseurs et autres créanciers	12	17'396'927	111'376
Part à court terme des dettes à long terme	13	1'116'269	799'619
Intérêts courus sur emprunts		518'909	285'782
Autres engagements à court terme	14	1'416'224	2'263'178
Total des exigibles à court terme		20'448'329	3'459'955
Emprunts et dettes à long terme	13	247'866'924	256'414'503
Provision pour impôts différés	15	18'526'236	13'726'236
Réserves travaux HLM affectées	11	1'000'952	1'000'180
Subventions d'investissement	25	1'127'758	1'152'760
Total des exigibles à long terme		268'521'870	272'293'679
Capital		152'584'501	122'098'685
Fonds propres affectés		0	0
Fonds propres libres		68'656'608	62'367'863
Résultat net de l'exercice		23'645'300	6'288'746
		244'886'409	190'755'294
Intérêts minoritaires		3'936'210	3'018'487
Total des capitaux propres		248'822'619	193'773'781
Total du passif		537'792'818	469'527'415

Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif

Genève

Comptes de résultat consolidé	Notes	Budget 2 0 1 3	Réalisé 2 0 1 3	Réalisé 2 0 1 2
En CHF				
Revenus liés à l'aménagement et au logement	16	24'060'500	23'942'043	23'603'213
Subventions reçues		107'000	131'881	137'559
Produits d'exploitation divers	17	1'170'000	2'123'820	1'630'735
Total des produits d'exploitation		25'337'500	26'197'744	25'371'507
Frais de personnel	18	1'286'000	1'135'994	1'439'908
Honoraires et prestations de service	19	1'203'000	1'325'469	1'290'601
Entretien des biens mobiliers		5'000	39'123	7'146
Loyers		67'000	84'054	68'513
Fournitures et prestations diverses		190'000	184'971	206'239
Eau, énergie et combustibles		742'000	738'722	730'405
Assurances et taxes		321'000	308'807	307'272
Autres frais d'exploitation	20	1'992'000	6'888'479	2'050'000
Conciergerie		850'000	854'592	878'479
Entretien des immeubles	21	3'584'000	3'181'694	3'979'328
Subventions non monétaires accordées	22	961'500	805'322	911'581
Amortissements		958'000	909'192	850'865
Autres charges diverses		113'000	301'968	295'333
Dotations aux provisions		0	15'011	111'230
Pertes de valeur sur créances		60'000	42'872	50'986
Total des charges d'exploitation		12'332'500	16'816'270	13'177'886
Résultat opérationnel		13'005'000	9'381'474	12'193'621
Produits d'intérêts non monétaires sur capitaux dotation		3'300'000	2'747'220	2'746'431
Produits d'intérêts divers		93'000	83'034	105'553
Plus-value sur immeubles de placement	9	0	21'100'000	0
Autres produits financiers		0	0	140'310
Total des produits financiers	23	3'393'000	23'930'254	2'992'294
Charges d'intérêts non monétaires sur capitaux dotation		3'300'000	2'747'220	2'746'431
Charges d'intérêts sur emprunts		5'704'000	5'602'952	5'864'694
Charges d'intérêts divers		2'000	22'950	24'866
Autres charges financières		0	375'583	73'190
Total des charges financières	24	9'006'000	8'748'705	8'709'181
Part des minoritaires			917'723	187'988
RESULTAT DE L'EXERCICE		7'392'000	23'645'300	6'288'746

**Fondation pour la promotion du logement bon marché
 et de l'habitat coopératif**

Genève

Tableau de flux de trésorerie consolidé	2 0 1 3	2 0 1 2
En CHF		
Activités opérationnelles		
Résultat net de l'exercice	23'645'300	6'288'746
Amortissements des immobilisations corporelles	909'192	850'865
Part du résultat revenant aux minoritaires	917'723	187'988
Provision sur débiteurs incluses dans corrections de valeurs des actifs	-73'907	-40'381
Variation des provisions à long terme	772	398'471
Variation des impôts différés	4'800'000	200'000
Produits différés de subventions d'investissement	-25'002	-12'501
Plus-value non réalisée sur terrains	0	-140'310
Moins-value non réalisée sur terrains DDP	375'583	73'190
Gain sur cession d'actifs immobilisés	-863'877	0
Plus-value non réalisée sur immeuble de placement	-21'100'000	0
Dépréciations d'actifs	0	0
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires	8'585'784	7'806'068
Variation des créances résultant de prestations de service	-1'413'443	18'852'185
Variation des autres actifs circulants	-123'183	-358'420
Variation des fournisseurs et autres créanciers	17'285'551	-258'892
Variation des intérêts courus sur emprunts	233'127	-4'206
Variation des autres engagements à court terme	-787'287	325'482
Variation du fonds de roulement	15'194'765	18'556'149
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	23'780'549	26'362'217
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains et immeubles	-6'768'822	-10'637'303
Investissements dans les promotions	-19'623'173	-697'147
Cessions terrains et immeubles	3'198'950	0
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-9'502	0
Variation des prêts accordés à des tiers	103'807	179'118
Variation des actifs financiers affectés	-29'877	-81'769
Acquisition actions d'entreprise consolidée	0	0
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-23'128'617	-11'237'101
Activités de financement		
Remboursement des emprunts	-8'230'929	-14'543'837
Subventions d'investissement	0	1'165'261
Augmentation du capital	0	216'103
Augmentation du capital - dotations LUP	30'485'816	9'599'200
Remboursement du capital - dotations LUP	0	-1'120'000
Flux de liquidités affectés aux activités de financement	22'254'887	-4'683'273
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	22'906'819	10'441'843
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	10'096'648	-345'195
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	33'003'467	10'096'648

**Fondation pour la promotion du logement bon marché
et de l'habitat coopératif**
Genève
Tableau de variation des capitaux propres

En CHF	Capital	Réserve affectée	Ecart 1ère consolidation	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2012	109'857'240	250'000	12'253'637	49'864'226	2'830'499	175'055'602
Dissolution selon décision du CF du 15.03.2012		-250'000		250'000		
Dotation capital, Etat de Genève du 19.01.2012 ¹	216'103					
Dotations LUP, Etat de Genève	13'145'342					
Remboursement dotation LUP 2008 Etat de Genève	-1'120'000					
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				6'476'734		
Part des intérêts minoritaires				-187'988	187'988	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés				6'288'746		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2012	122'098'685	0	12'253'637	56'402'972	3'018'487	193'773'781
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2013	122'098'685	0	12'253'637	56'402'972	3'018'487	193'773'781
Dotations LUP, Etat de Genève	30'262'064					
Dotation capital, Etat de Genève du 19.01.2012 ¹	223'752					
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				24'563'023		
Part des intérêts minoritaires				-917'723	917'723	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés				23'645'300		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2013	152'584'501	0	12'253'637	80'048'272	3'936'210	248'822'620

¹ Prise en charge des chargés de projets LUP

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

Table des matières

1	Informations générales.....	2
1.1	Présentation	2
1.2	Organisation.....	2
2	Principales méthodes comptables	2
2.1	Référentiel comptable.....	2
2.2	Périmètre de consolidation.....	3
2.3	Liquidités et équivalents de liquidités	3
2.4	Débiteurs.....	3
2.5	Immobilisations corporelles.....	3
2.6	Immobilisations financières.....	4
2.7	Fournisseurs et engagements.....	4
2.8	Provisions	4
2.9	Appropriation des revenus	4
3	Informations sectorielles.....	5
4	Normes publiées mais non encore entrées en vigueur.....	5
5	Liquidités et équivalents de liquidités	6
6	Créances résultant de prestations de service.....	6
7	Autres actifs circulants.....	6
8	Immobilisations corporelles.....	7
9	Terrains en droits de superficie, immeubles de placements et promotions en cours	8
10	Prêts.....	9
11	Actifs financiers affectés et réserves HLM	9
12	Fournisseurs et autres créanciers.....	10
13	Emprunts hypothécaires	10
14	Autres engagements à court terme	10
15	Provision pour impôts différés	11
16	Revenus liés au logement	11
17	Produits d'exploitation divers.....	11
18	Frais de personnel.....	12
19	Honoraires et prestations de service	12
20	Autres frais d'exploitation	12
21	Entretien des immeubles.....	12
22	Subventions non monétaires accordées.....	13
23	Produits financiers	13
24	Charges financières.....	13
25	Relations avec les parties liées	14
26	Instruments financiers.....	15
27	Engagements de prévoyance.....	15
28	Engagements conditionnels.....	15
29	Gestion des risques	16
30	Événements postérieurs à la date de clôture.....	16

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

1 Informations générales

1.1 Présentation

La FPLC - Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est une entité autonome de droit public inscrite au registre du commerce en date du 15 avril 2002 suite à une loi du Grand Conseil de la République et Canton de Genève.

Ses missions sont mentionnées aux articles 10 à 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL - I 4 05). La FPLC a principalement pour buts :

1. d'acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
2. de préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation de plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;
3. de vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché;
4. de mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;
5. de construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés sous chiffres 3 et 4 et à sa demande;
6. favoriser le développement de coopératives d'habitation;
7. assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;
8. de favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation

La fortune de la fondation a été constituée par des dotations successives de l'Etat. Ses ressources courantes sont le produit de l'exploitation de ses immeubles ainsi que le produit découlant des droits de superficie (rentes foncières).

1.2 Organisation

L'administration de la FPLC est confiée à son Conseil de fondation qui délègue la gestion courante à son Secrétaire général selon le règlement d'organisation et d'administration entré en vigueur en 2010.

La Fondation dispose d'un organe de révision externe.

La surveillance de la Fondation est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat.

2 Principales méthodes comptables

2.1 Référentiel comptable

Selon les dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, la FPLC est soumise aux normes comptables internationales pour le secteur public (ci-après les normes IPSAS) et au Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) adopté fin 2010 et entré en vigueur de manière rétroactive le 1^{er} janvier 2010. Suite à l'introduction de ce nouveau référentiel comptable, la FPLC a établi pour la première fois des comptes consolidés en 2010 et a également adopté la norme IPSAS relatives aux immobilisations corporelles.

La dernière version du REEF, entrée en vigueur le 13 novembre 2013, a été adoptée le 4 octobre 2013 par le Conseil d'Etat. Les modifications du REEF ne comprennent pas de nouveautés majeures ayant un impact sur l'établissement des états financiers 2013.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

2.2 Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPLC et de la Rente Immobilière SA (ci-après RISA) établis aux mêmes dates de clôture.

Les comptes de la RISA, participation détenue à hauteur de 95.82% (2012 : 95.82%), sont consolidés selon le principe de l'intégration globale. Afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la RISA ont été retraités.

2.3 Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités sont évalués à leur valeur nominale et comprennent les avoirs en caisse, le compte courant « Caisse centralisée » avec l'Etat de Genève, les comptes courants bancaires, les placements monétaires ainsi que les avoirs dus par les régies exigibles dans les trois mois.

2.4 Débiteurs

Les débiteurs sont évalués à la juste valeur de manière individuelle suite à une appréciation de la direction. Les corrections de valeur économiquement nécessaires sont présentées en diminution de la valeur nominale et compris dans le poste créances résultant de prestations de service à l'actif du bilan.

2.5 Immobilisations corporelles

2.5.1 Immeubles détenu en vue de fournir un service social

Les immeubles propriétés de la FPLC entrant dans cette catégorie sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon les durées d'utilisation estimées de chaque composant de l'immobilisation concernée.

Les taux d'amortissements sont les suivants :

Composants des Immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0.00 %	n/a
Bâtiments			
Gros œuvre 1	50 %	1.00 %	100 ans
Gros œuvre 2	15 %	2.00 %	50 ans
Autres aménagements	35 %	3.33 %	33 ans
Taux moyen appliqué sur le coût historique		1.97 %	51 ans

Les dépenses ultérieures sont enregistrées à leurs coûts d'acquisition en fonction des critères d'activation définis par le Groupe et amorties selon leur durée de vie économique.

Lors de chaque clôture, la FPLC apprécie si un éventuel abattement permanent de valeur est nécessaire.

2.5.2 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à leur valeur de marché. Cette dernière est déterminée sur la base d'expertises indépendantes effectuées périodiquement.

Les droits de superficie activés sont réévalués périodiquement de manière concomitante avec les critères d'indexation des rentes foncières perçues.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

2.5.3 Immeubles de placement en construction

Les immeubles en construction sont portés au bilan selon la méthode du degré d'achèvement (Percentage of Completion - POC) lorsque les critères suivants sont réunis :

- Le résultat final de l'opération peut être estimé de manière fiable
- Les coûts nécessaires à l'achèvement de la construction sont identifiables
- Le degré d'achèvement est mesurable.

Lorsque ces critères ne sont pas remplis, les immeubles de placement en construction sont évalués à leur coût d'acquisition diminué d'un éventuel abattement permanent de valeur.

2.6 Immobilisations financières

Les immobilisations financières, comprenant des prêts accordés à des tiers et des créances affectées aux réserves HLM pour travaux d'entretien, sont évaluées au bilan à leur valeur nominale déduction faite d'un éventuel abattement de valeur économiquement nécessaire.

Les parts sociales détenues ne sont pas considérées comme des immobilisations financières dans la mesure où elles ne sont pas détenues dans un but stratégique. En conséquence, elles sont considérées comme des actifs destinées à la vente et enregistrées à leur valeur nominale dans les actifs circulants.

2.7 Fournisseurs et engagements

Les fournisseurs et autres créanciers sont exigibles à court terme et sont évalués à leur valeur nominale.

Les emprunts et dettes à long terme ont été contractés avec des tiers aux conditions du marché et sont portés au bilan à leur valeur nominale.

2.8 Provisions

Une provision est comptabilisée lorsqu'il y a une obligation actuelle, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire.

2.9 Appropriation des revenus

2.9.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des immeubles sont enregistrés prorata temporis en fonction des baux à loyer.

2.9.2 Subventions publiques

Les subventions de fonctionnement sont comptabilisées en produits au moment de leur octroi par l'Etat pour la période concernée.

Les subventions d'investissement sont initialement enregistrées au moment de leur octroi par un tiers comme produits différés au passif du bilan et amorties de manière concomitante avec l'immobilisation corporelle financée afin de neutraliser l'impact sur le compte de résultat.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

3 Informations sectorielles

Les activités du Groupe étant comprises dans une seule politique publique, aucune information sectorielle n'est nécessaire.

4 Normes publiées mais non encore entrées en vigueur

L'IPSAS Board a publié les normes et amendements suivants qui entreront en vigueur après la date de l'établissement des états financiers 2013.

Norme IPSAS publiée		Entrée en vigueur
IPSAS 32	Accords de concession de services : concédant	Publiée, non en vigueur

La FPLC estime que l'adoption de ces normes et amendements lors d'exercices futurs n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés.

Comme prévu par les dispositions du REEF, le Groupe a appliqué, dès l'exercice 2012, la norme IPSAS 24 « Présentation de l'information budgétaire dans les états financiers ».

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

5 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Caisses	3'534	514
Comptes courants bancaires	3'432'141	4'483'449
Comptes courants régies	180'714	131'122
Canton de Genève, caisse centralisée	29'387'078	5'481'563
Total des liquidités et équivalents de liquidités	33'003'467	10'096'648

Les avoirs sur les comptes bancaires et postaux sont rémunérés à des taux variables indexés selon les conditions du marché. Le taux moyen de rendement des disponibilités est inférieur à 1% en 2012 et en 2013.

Dès le 1^{er} juin 2011, l'Etat de Genève et la FPLC ont mis en place une procédure d'optimisation de la gestion de leur trésorerie sous la forme d'une « convention argent » permettant la centralisation des liquidités auprès de la Caisse centralisée du Canton de Genève.

6 Créances résultant de prestations de service

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Débiteur vente parcelle n°11749	1'001'700	0
Droits de superficie - rentes	191'067	13'598
Autres prestations	466'182	304'778
Intérêts sur prêts accordés	4'727	0
Débiteurs locataires	434'345	403'159
./. Correction de valeur pour débiteurs douteux	-211'113	-262'309
Créances résultant de prestations de service	1'886'908	459'226

Par acte notarié du 9 décembre 2013, la FPLC a vendu la parcelle n°11749 sis Chemin de Carabot 32, 36 et 38 pour CHF 1'001'700 (→ note 17).

L'estimation du correctif de valeur pour débiteurs douteux est effectuée sur la base de l'échéancier des loyers à encaisser. Durant l'exercice 2013, les pertes sur loyers effectives du Groupe se sont montées à CHF 42'872 (2012 : CHF 48'188).

Les autres prestations concernent une indemnité de départ de CHF 200'000 afin de libérer des locaux commerciaux situé à la rue de Berne 22 et qui sera remboursée par la Coopérative B22 dès l'obtention du droit de superficie sur la parcelle. Le solde concerne principalement des honoraires de promotions.

7 Autres actifs circulants

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Subventions à recevoir	44'523	44'648
Comptes de régularisation actif	1'002'326	879'019
Total des autres actifs circulants	1'046'849	923'666

Les subventions à recevoir correspondent au montant dû par le Canton de Genève pour l'exploitation des immeubles sous régime HLM. Le compte de régularisation se compose principalement des frais de concours du PAV (Marbrerie) avancés pour un tiers et de divers prestations devant faire l'objet de refacturation ou de retraitements postérieurs en fonction de l'affectation du bien.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

8 Immobilisations corporelles

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
Valeurs brutes au 01.01.2012	74'945'902	43'748'109	135'870	118'829'881
Acquisitions ¹ et dépenses postérieures ²	8'594'322	1'571'967	409'900	10'576'189
Plus-value nette sur terrains	140'310			140'310
Dotations LUP Etat de Genève	3'546'142			3'546'142
Transferts internes (→ note 9)	-4'173'564			-4'173'564
Valeurs brutes au 31.12.2012	83'053'112	45'320'076	545'770	128'918'958
Fonds d'amortissement au 01.01.2012		-4'679'966		-4'679'966
Amortissements		-847'913		-847'913
Fonds d'amortissement au 31.12.2012		-5'527'879		-5'527'879
Valeurs nettes au 31.12.2012	83'053'112	39'792'197	545'770	123'391'079
Valeurs brutes au 01.01.2013	83'053'112	45'320'076	545'770	128'918'958
Acquisitions ¹ et dépenses postérieures	6'699'712	69'110		6'768'822
Cessions d'actifs immobilisés ³	-971'267	-1'525'650		-2'496'917
Transferts internes (→ note 9)	-2'517'116			-2'517'116
Valeurs brutes au 31.12.2013	86'264'441	43'863'536	545'770	130'673'747
Fonds d'amortissement au 01.01.2013		-5'527'879		-5'527'879
Amortissements		-905'336		-905'336
Cessions d'actifs immobilisés		161'844		161'844
Fonds d'amortissement au 31.12.2013		-6'271'371		-6'271'371
Valeurs nettes au 31.12.2013	86'264'441	37'592'165	545'770	124'402'376

¹ Durant l'exercice 2013, le Groupe a acquis 4 terrains (2012 :3).

² Les dépenses postérieures concernent la fin de la rénovation de l'immeuble Mategnin 59-61 et la promesse d'achat de 2 appartements (calle 15).

³ Le Groupe a vendu durant l'exercice 2013 la parcelle n°11749 sis Chemin de Carabot 32, 36 et 38 ainsi que le bien immobilier sis Chaponnière 3 dont le terrain a été remis en droit de superficie. Le résultat comptable de chaque opération est détaillé à la note 17.

Le Groupe a contracté le 9 décembre 2013 une promesse d'achat et le 11 décembre 2013 une promesse d'échange dont le détail figure à la note 30.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

9 Terrains en droits de superficie, immeubles de placements et promotions en cours

En CHF	Terrains en droits de superficie	Immeubles de placement	Promotion en cours	Total
Valeurs brutes au 01.01.2012	15'386'466	302'570'000	8'076'342	326'032'808
Acquisitions et dépenses postérieures	61'114		697'147	758'261
Moins-value terrains DDP	-73'190			-73'190
Transferts internes (→note 8)	4'173'564			4'173'564
Valeurs brutes au 31.12.2012	19'547'954	302'570'000	8'773'489	330'891'443
Valeurs brutes au 01.01.2013	19'547'954	302'570'000	8'773'489	330'891'443
Acquisitions et dépenses postérieures			19'623'173	19'623'173
Moins-value terrains DDP	-375'583			-375'583
Transferts internes (→note 8)	2'517'116			2'517'116
Plus-value sur immeubles de placement		21'100'000		21'100'000
Valeurs brutes au 31.12.2013	21'689'487	323'670'000	28'396'662	373'756'149

Les valeurs de marché au 31 décembre 2013 des immeubles de placements locatifs ont été déterminées par une expertise externe du 30 septembre 2013. Les conclusions cette dernière ont abouti à une valeur de CHF 316'850'000 et donné lieu à l'enregistrement d'une réévaluation comptable de CHF 21'100'000, rendue obligatoire par l'application des normes IPSAS. Les hypothèses et les variables de base retenues lors de cette expertise sont en continuité avec celle effectuée en avril 2010. Pour le surplus, les conditions du marché de l'immobilier à Genève font également l'objet d'une surveillance particulière dans le cadre du système de contrôle en place.

Les terrains en droits de superficie ont fait l'objet d'une réévaluation nette de CHF -375'583 en 2013 suite à la signature de divers actes notariés.

Les valeurs de marché au 31 décembre 2013, sans changement par rapport au 31 décembre 2012, des immeubles de placements commerciaux ont été déterminées par des expertises externes effectuées en décembre 2011. A la date de clôture, le Groupe s'est assuré que les variables de base ainsi que les hypothèses retenues dans la dernière expertise n'avaient pas subies de modifications significatives en 2013.

Le poste « Promotions en cours » se détaille comme suit :

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Promotion « quartier de l'Adret »	17'401'847	0
Promotion « Tivoli II »	9'126'589	7'813'216
Promotion « Route de Meyrin »	1'260'054	829'761
Autres promotions	608'172	130'512
Total des promotions en cours	28'396'662	8'773'489

Pour l'ensemble du parc immobilier, terrains et bâtiments, les gages immobiliers se résument comme suit :

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Cédules remises en gage	261'609'900	262'609'800
Cédules à libres dispositions	309'292'480	318'376'480
Total des cédules hypothécaires	570'902'380	580'986'280
En CHF		
Valeurs d'assurance incendie	361'670'700	357'302'000

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

10 Prêts

Au 31 décembre 2013, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2013	Produits intérêts 2013	Cédules reçues en gage
Coopérative Les Tournesols	1'623'000	758'577	32'778	1'893'500
Fondation universitaire pour le logement des étudiants	800'000	680'000	15'300*	800'000
ATON Développement SA / Valorimmo SA	572'000	572'000	16'188	600'000
Fondation immobilière des unions chrétiennes de Genève	180'000	117'000	2'734*	180'000
CIGUE société coopérative	600'000	531'720	12'117*	600'000
Total des créances et prêts	3'775'000	2'659'297	79'117	4'073'500

* Intérêts non monétaire basé sur un taux de 2.25% pour un total de CHF 29'471.

11 Actifs financiers affectés et réserves HLM

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Réserves travaux HLM	1'000'952	1'000'180
Dépôt de garantie bancaire	29'105	0
Total des cédules hypothécaires	1'030'057	1'100'180
Réserves travaux HLM	1'000'952	1'000'180

Les actifs financiers affectés représentent les liquidités non librement disponibles en lien avec les fonds de réserve HLM. Les réserves HLM sont fixées par l'Office du logement et se décomposent comme suit :

En CHF	Joinville 27-29-31	Maisonnettes 27 à 33	Tivoli 4 à 14	Grange-Canal 30	Rousseau 9	Total
Réserves HLM au 01.01.2012	147'403	237'368	-3'497	83'600	453'537	918'411
Attribution	309	493	104'022	6'407		111'231
Dissolution					-29'462	-29'462
Réserves HLM au 31.12.2012	147'712	237'861	100'525	90'007	424'075	1'000'180
Réserves HLM au 01.01.2013	147'712	237'861	100'525	90'007	424'075	1'00'180
Attribution	168	270	176	158		772
Dissolution						-29'462
Réserves HLM au 31.12.2013	147'880	238'131	100'701	90'165	424'075	1'000'952

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

12 Fournisseurs et autres créanciers

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Comptes courants avec les régies	6'818	3'426
Autres créanciers (→ note 30)	17'390'109	107'950
Total des fournisseurs et autres créanciers	17'396'927	111'376

13 Emprunts hypothécaires

En CHF

Echéance	Taux variables	Taux fixes					Total au 31.12.2013
	Diverses	2014	2015	2016-2018	2019-2022	2023-2024	
BCGE	28'636'170	2'765'000	19'200'000	59'526'155	60'930'040	35'615'828	206'673'193
Helvetia		22'700'000		19'000'000			41'700'000
UBS SA				610'000			610'000
Total	28'636'170	25'465'000	19'200'000	79'136'155	60'930'040	35'615'828	248'983'193
Taux maximum	2.75%	1.00%	2.90%	3.78%	2.99%	3.62%	
Taux minimum	0.82%	1.00%	2.90%	1.59%	1.64%	2.03%	

La colonne totalisant CHF 25'465'000 représente les dettes résiduelles devant être refinancées durant l'exercice 2014. Ce montant ne comprend pas les amortissements contractuels exigibles en 2014 figurant au passif du bilan dans la rubrique « part à court terme des dettes à long terme » se montant à CHF 799'619.

Durant l'exercice 2013, le Groupe a remboursé des emprunts hypothécaires à hauteur de CHF 8'230'929. (2012 : CHF 14'543'837). Le paiement des annuités hypothécaires du 31 décembre 2013, pour un montant de CHF 330'990, a été effectué le 3 janvier 2014.

14 Autres engagements à court terme

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Indemnités compensation LUP reçues d'avance	637'467	955'800
Provision indemnité extraordinaire recapitalisation CIA	0	192'607
Loyers reçus d'avance	127'146	111'292
Charges à payer et provisions diverses	208'341	358'809
Travaux Mairie 3 à payer	0	171'606
Provision pour impôts courants	443'000	473'064
Total des autres engagements à court terme	1'416'224	2'263'178

La FPLC étant exonérée d'impôts, la provision pour impôts courants concerne uniquement le solde d'impôts dus par la RISA sur son résultat statutaire.

La FPLC détient 3 indemnités correspondant à des opérations de nature financière relatives à des promotions immobilières menées par des promoteurs privés, lesquels ont suppléé l'obligation légale de réaliser des logements d'utilité publique (LUP) par une compensation financière. Elles seront reversées, en accord avec l'Office du logement à des maîtres d'ouvrage qui ne réaliseront que des LUP pour leur permettre d'abaisser le coût total.

Durant l'exercice 2013, un montant de CHF 318'333 a été versé à la Société Coopérative d'habitation Onex-Jardins à titre d'indemnité compensatoire LUP pour la réalisation de logements à Confignon, sis Rue Edouard-Vallet 6.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

15 Provision pour impôts différés

En CHF	Provision pour impôts différés	
Provision au 01.01.2012		13'526'236
Attribution		200'000
Provision au 31.12.2012		13'726'236
Provision au 01.01.2013		13'726'236
Attribution		4'800'000
Provision au 31.12.2013		18'526'236

La FPLC étant d'utilité publique, elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital, ainsi que sur l'impôt immobilier complémentaire, l'impôt sur les gains immobiliers, les droits d'enregistrement et la taxe professionnelle communale. En conséquence, les impôts différés découlent uniquement des retraitements IPSAS des comptes statutaires de la RISA.

Les impôts différés ont été calculés au taux ordinaire en tenant compte de la déductibilité de l'impôt.

16 Revenus liés au logement

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Loyers logements	21'550'502	21'252'586
Loyers surfaces commerciales et parkings	2'391'541	2'350'627
Total des revenus liés au logement	23'942'043	23'603'213

17 Produits d'exploitation divers

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Rentes foncières	542'094	562'446
Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ détail)	863'877	0
Autres recettes	679'632	618'757
Honoraires de promotions	38'217	449'532
Total des produits d'exploitation divers	2'123'820	1'630'735

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Prix de vente selon acte notarié du 21 novembre 2013	2'200'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	-1'363'806	0
Frais relatifs à la vente	-2'750	0
Résultat sur vente Chaponnière 3	833'444	0
Prix de vente selon acte notarié du 19 décembre 2013	1'001'700	0
Terrain, valeur comptable nette	-971'267	0
Résultat sur vente Chemin de Carabot 32, 36 et 38	30'433	0
Total des produits sur cessions d'actifs immobilisés	863'877	0

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

18 Frais de personnel

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Salaires et charges sociales	922'322	1'014'381
Jetons de présence et honoraires d'administrateur	213'672	232'920
Indemnité extraordinaire recapitalisation CIA	0	192'607
Total des frais de personnel	1'135'994	1'439'908

Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 6 en 2013 (2012 : 7 dont 2 délégués au DCTI).

19 Honoraires et prestations de service

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Honoraires de régies	982'296	970'770
Honoraires audit et consultants externes	190'661	209'715
Frais divers de régie	152'512	110'116
Total des honoraires et prestations de service	1'325'469	1'290'601

La gestion des immeubles du Groupe est confiée à plusieurs régies de la place.

20 Autres frais d'exploitation

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Impôt immobilier complémentaire	572'000	550'000
Impôts courants RISA	1'516'479	1'284'000
Impôts différés (→ note 15)	4'800'000	200'000
Autres frais	0	16'000
Total des autres frais d'exploitation	6'888'479	2'050'000

21 Entretien des immeubles

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Entretien des immeubles	1'838'558	2'658'518
Entretien des appartements	755'764	731'722
Contrats d'entretien	587'372	589'088
Total entretien des immeubles	3'181'694	3'979'328

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

22 Subventions non monétaires accordées

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Mise à disposition gratuite de logements ¹	663'204	742'725
Rentes de droits de superficie ²	112'647	133'487
Intérêts tacites sur prêts accordés	29'471	35'009
Total des subventions non monétaires accordées	805'322	911'581

¹Le Groupe met à disposition, sans contreprestation monétaire, certaines villas toujours habitées par les anciens propriétaires jusqu'à la démolition du bien. Cette contreprestation est prise en compte dans le prix payé par le Groupe. En outre, le Groupe a conclu des prêts à usage pour des surfaces commerciales dans un bâtiment industriel appelé à être démolit.

²Dans le cadre de la promotion du logement des personnes en formation, le Groupe a accordé des dispenses de paiement de la rente de droit de superficie pour une durée initiale de cinq ans.

23 Produits financiers

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	2'747'220	2'746'431
Plus-value non monétaire sur immeubles de placement (→note 9)	21'100'000	0
Plus-value non monétaire sur terrain	0	140'310
Intérêts créanciers des liquidités	3'917	6'572
Intérêts créanciers des prêts accordés	49'646	63'972
Intérêts créanciers non monétaires des prêts accordés	29'471	35'009
Total des produits financiers	23'930'254	2'992'294

Le capital de dotation initial ainsi que les apports complémentaires portent intérêt au taux équivalent de la dette moyenne du Canton de Genève soit 2.25% pour 201 (2012 : 2.50%).

24 Charges financières

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	2'747'220	2'746'431
Intérêts sur emprunts	5'602'952	5'864'694
Autres charges financières	22'950	24'866
Moins-value sur terrains DDP (→note 9)	375'583	73'190
Total des charges financières	8'748'705	8'709'181

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

25 Relations avec les parties liées

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
SIG – eau, électricité, Gaz (charges)	738'722	730'405
DALE – subventions HLM (produits)	106'879	125'058
DALE – intérêts non monétaires sur capitaux de dotation (charges et produits)	2'747'220	2'746'431
AIG – subventions d'investissement (passif)	1'074'120	1'099'122
AIG – produits différés de subventions d'investissement	25'002	11'959

Les parties liées ont été déterminées selon les instructions du Canton de Genève.

Le Groupe a recours aux Services Industriels Genevois (SIG) pour la livraison de prestations de service en matière énergétiques, aux conditions du marché, dans le cadre de l'exploitation de son parc immobilier.

Le Groupe reçoit de la part du Département du logement, de l'aménagement et de l'énergie (DALE) :

- des subventions de fonctionnement HLM pour les immeubles LUP
- des subventions d'investissement pour des travaux en lien avec les énergies renouvelables

Le Groupe a reçu de l'Aéroport International de Genève en date du 24 décembre 2012, une participation aux travaux de rénovation de l'immeuble Mategnin 59-61 pour un montant de CHF 1'111'081. Ce montant a été considéré comme une subvention d'investissement et sera dissout selon le principe des produits différés en lien avec la durée de l'actif immobilisé correspondant.

Les membres des organes du Groupe sont les suivants :

Conseil de fondation

Barro Florian	Président	Signature collective à deux*
Mathey-Doret dit Doret Jan	Vice-président	Signature collective à deux*
Rossiaud Eric	Secrétaire	Signature collective à deux*
Andrié Christophe	Membre	Signature collective à deux*
Buonomo Christian	Membre	Signature collective à deux*
Chappuis Jean-Pierre	Membre	Signature collective à deux*
Kronenberg Jean-Jacques	Membre	Signature collective à deux*
Lorenzini Stéphane	Membre	Signature collective à deux*
Meissner Reyfer Christine	Membre	Signature collective à deux*
Perrella Francesco	Membre	Signature collective à deux*
Thévenoz Denis	Membre	Signature collective à deux*

Direction

Clerc Damien	Secrétaire général	Signature collective à deux*
--------------	--------------------	------------------------------

* ne signent pas entre eux

+ signent avec le Président, le Vice-président, ou le secrétaire

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

26 Instruments financiers

Les actifs financiers comprennent les liquidités et équivalents de liquidités, les débiteurs locataires et les actifs financiers non courants. Les fournisseurs et autres créanciers et les emprunts hypothécaires composent les passifs financiers.

Le Groupe n'a pas recours à des instruments financiers dérivés.

Juste valeur

Les actifs et passifs financiers sont portés au bilan à la valeur nominale.

27 Engagements de prévoyance

Conformément aux dispositions de l'article 8 du REEF relatives aux dérogations aux normes IPSAS, les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi ne doivent pas être comptabilisés dans les états financiers (IPSAS 25).

Le personnel de la FPLC est affilié à la caisse publique CIA jusqu'au 31 décembre 2013. La CIA présente un degré de couverture largement inférieur à 100% (idem 2012). Le Canton de Genève garantissant le paiement des prestations statutaires et en application des dérogations du REEF, la constitution d'une provision pour les engagements de prévoyance n'est pas nécessaire au 31 décembre 2013 comme au 31 décembre 2012. Toutefois, dans le cadre de la fusion des caisses publiques (CIA-CEH) et suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit fédéral le 1^{er} janvier 2014, le Canton de Genève a communiqué à la FPLC le montant nécessaire à la recapitalisation immédiate de la CIA (courrier du 21.01.2013). Cette participation se monte à CHF 192'607 et a fait l'objet d'une provision spécifique durant l'exercice 2012. La FPLC s'est acquittée du montant précité en date du 1^{er} novembre 2013.

Le personnel de la RISA est affilié à la CIEPP qui présente un taux de couverture légèrement supérieur à 100% au 31 décembre 2013 (idem 2012).

28 Engagements conditionnels

Par acte authentique du 16 mars 2010, le Groupe s'est engagée à acquérir un terrain sur la commune de Lancy, chemin du Gui 15, parcelle n°3950, pour un montant de CHF 1'325'000. Un acompte de CHF 132'500 a déjà été versé, le solde sera payé au vendeur au jour de la signature de l'acte de vente.

Par acte authentique du 22 novembre 2012, le Groupe s'est engagée à acquérir deux appartements sur la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'896'000. Un acompte de CHF 403'300 a déjà été versé, le solde sera payé au vendeur au jour de la signature de l'acte définitif de vente.

Par acte authentique du 9 décembre 2013, le Groupe s'est engagée à acquérir 30% d'un terrain sis sur la commune de Lancy, chemin des Semaillies 21, parcelle n°3320, pour un montant de CHF 372'000. La FPLC cédera en contrepartie la parcelle n°5486 (n°698A) de la commune de Vernier où elle fait actuellement construire quatre villas et recevra pour le surplus une soulte.

Par acte authentique du 11 décembre 2013, le Groupe s'est engagée à acquérir les parcelles n°60 et n°61 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'040'000. La FPLC deviendra propriétaire en échange de l'appartement qu'elle s'est engagée à acquérir en date du 22 novembre 2012 et mentionné ci-dessus.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2013

29 Gestion des risques

La surveillance des activités est exercée par l'organe faîtière de chacune des sociétés du groupe.

La gestion courante des risques est déléguée à la direction dans le cadre du règlement d'organisation et de la cartographie des risques approuvée par les instances.

L'ensemble des risques fait l'objet d'un reporting régulier de la direction.

Risque de taux

Le Groupe est sujet 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 du Groupe. La politique du Groupe est de diversifier les échéances 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 placements des liquidités et aux risques de défaillance des débiteurs.

La pratique du Groupe est de diversifier les placements des liquidités sur plusieurs établissements bancaires de premier ordre à Genève.

Le risque de défaillance des débiteurs est étroitement suivi par la direction de chacune des entités.

Risque de liquidité et de refinancement

Le Groupe gère sa liquidité au travers d'un reporting périodique remis aux organes.

La capacité à se refinancer est gérée au travers des cédules hypothécaires du parc immobilier et du soutien de l'Etat au moyen de dotations complémentaires en capital.

Risque de change

L'entier des transactions du Groupe est effectué en francs suisses.

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. Le Groupe exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

En fonction des besoins, l'évaluation des biens immobiliers est confiée à des experts indépendants.

30 Evénements "postérieurs à la date de clôture

Par acte authentique du 9 décembre 2013 signé entre les CFF et la Fondation, cette dernière a acquis, en substitution du Canton pour un total de CHF 51'297'902, la parcelle N° 4819 de la commune de Lancy d'une surface de 62'572 m². L'acte de vente a été approuvé le 15 janvier 2014 par un arrêté du Conseil d'Etat. Dans la mesure où la Fondation n'est pas juridiquement propriétaire de la parcelle au 31 décembre 2013, cette dernière n'a pas été portée à l'actif du bilan. En outre, le prix d'acquisition comprend une participation à la libération des installations ferroviaires en faveur du vendeur pour un montant total de CHF 17'280'000. Le vendeur a adressé une facture à la Fondation le 11 décembre 2013. Considérant que cette dernière était due, quand bien même le transfert de propriété n'était pas encore effectué, la Fondation a comptabilisé cet engagement dans ses états financiers clos le 31 décembre 2013.

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

sur le contrôle ordinaire des

COMPTES ANNUELS

au 31 décembre 2013

de la

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT

BON MARCHE ET DE L'HABITAT COOPERATIF

Genève

UNIFID S.A.
Rue du Parc 3 bis
Case postale 3289
1211 Genève 3

Tél. +41 22 737 07 50
Fax +41 22 736 39 44
E-mail: info@unifid.ch

Rapport de l'organe de révision

au Conseil de fondation de la

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF

Genève

Mesdames,
Messieurs,

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément à la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques (D 1 10), à la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05), aux Normes internationales pour le secteur public (IPSAS), à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat, 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 et la présentation 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.

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. 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.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 sont présentés en conformité avec les normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat et à la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF).

En outre, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

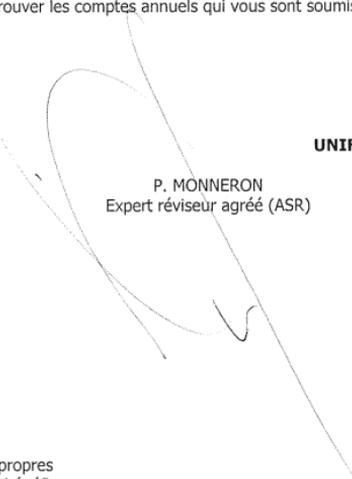
Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (article 728 du Code des obligations et article 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations 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.

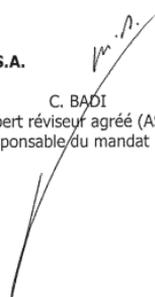
En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 4 mars 2014



P. MONNERON
Expert réviseur agréé (ASR)

UNIFID S.A.



C. BADI
Expert réviseur agréé (ASR)
Responsable du mandat

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Etat des flux de trésorerie
- Etat des variations des capitaux propres
- Proposition relative à l'emploi du bénéfice
- Notes relatives aux états financiers

Fondation pour la promotion du logement bon marché
et de l'habitat coopératif

Genève

Bilan au 31 décembre	Notes	2 0 1 3	2 0 1 2
En CHF			
A c t i f			
Caisse		812.65	513.85
Etat de Genève, Caisse centralisée		29'387'078.24	5'481'562.81
Comptes courants bancaires		882'839.23	1'092'048.73
Comptes courants régies		180'714.12	131'122.27
Liquidités et équivalents de liquidités	5	30'451'444.24	6'705'247.66
Débiteurs	6	1'663'676.35	318'376.05
Loyers à recevoir	7	66'356.55	50'021.20
Créances résultant de prestations de service		1'730'032.90	368'397.25
Autres créances à court terme		3'546.80	2'106.90
Compte de régularisation d'actifs	8	985'643.32	860'032.67
Autres actifs circulants		989'190.12	862'139.57
Total de l'actif circulant		33'170'667.26	7'935'784.48
Terrains et immeubles	9	123'856'605.78	122'845'308.82
Terrains en droits de superficie	10	21'689'487.00	19'547'954.00
Immeubles de placement	10	6'820'000.00	6'820'000.00
Immeubles en cours d'acquisition	29	545'770.00	545'770.00
Promotions en cours	10	19'248'810.10	960'272.75
Autres immobilisations corporelles		7'713.55	2'069.30
Dépôt de garantie bancaire		29'104.95	0.00
Prêts	11	2'659'297.45	2'763'103.35
Actifs financiers affectés	12	424'075.20	424'075.20
Participation	13	23'865'975.30	23'865'975.30
Total de l'actif immobilisé		199'146'839.33	177'774'528.72
Total de l'actif		232'317'506.59	185'710'313.20
P a s s i f			
Comptes courants régies		6'818.23	3'426.48
Loyers reçus d'avance		27'366.00	25'897.75
Fournisseurs et autres créanciers	31	17'390'109.10	107'949.65
Part à court terme des dettes à long terme	14	701'980.00	385'330.00
Compte de régularisation de passifs	15	990'440.95	1'442'373.50
Total des exigibles à court terme		19'116'714.28	1'964'977.38
Emprunts et dettes à long terme	14	33'128'060.00	36'741'350.00
Réserves des travaux HLM affectées	12	424'075.20	424'075.20
Subventions d'investissements		1'127'758.22	1'152'760.37
Total des exigibles à long terme		34'679'893.42	38'318'185.57
Capital		65'625'128.92	65'625'128.92
Capital dotation LUP		86'959'371.92	56'473'555.92
Réserve générale		2'907'000.00	2'707'000.00
Fonds libres (résultats reportés)		20'421'465.41	18'642'052.80
Résultat de l'exercice		2'607'932.64	1'979'412.61
Total des capitaux propres		178'520'898.89	145'427'150.25
Total du passif		232'317'506.59	185'710'313.20

**Fondation pour la promotion du logement bon marché
 et de l'habitat coopératif**
Genève

Comptes de résultat de l'exercice		Notes	2 0 1 3	2 0 1 3	2 0 1 2
En CHF			Réalisé	Budget	Réalisé
Loyers logements	16	4'928'533.10	4'976'000	4'879'495.50	
Loyers parkings	16	300'844.50	289'000	280'063.00	
Loyers commerciaux	16	1'818'447.10	1'866'500	1'830'948.50	
Rentes foncières	16	542'094.00	647'000	562'445.90	
Autres recettes	18	277'466.15	57'000	232'650.60	
Dissolution provisions		80'000.00	0	36'102.85	
Dissolution réserves HLM		0.00	0	29'461.60	
Subventions d'investissement	26	25'002.15	0	12'501.08	
Plus-value nette sur terrains	9	0.00	0	140'310.40	
Produits sur cession d'actifs immobilisés	17	863'876.84	0	0.00	
Total des produits des immeubles		8'836'263.84	7'835'500	8'003'979.43	
Entretien des immeubles	20	726'194.02	1'002'000	1'148'963.07	
Conciergerie		230'005.35	220'000	241'144.41	
Assurances		71'571.55	86'000	70'808.05	
Eau, énergie et combustibles	26	309'143.00	280'000	264'983.60	
Honoraires des régies		296'844.12	299'000	301'101.06	
Autres charges diverses	21/22	378'022.48	108'000	310'580.80	
Attribution aux provisions		14'238.85	0	0.00	
Subventions non monétaires accordées	24	805'321.90	961'500	911'580.90	
Moins-value nette sur terrains en droit de superficie	10	375'583.00	0	73'189.88	
Amortissements des immeubles	9	905'335.83	958'000	847'913.24	
Charges d'intérêts sur emprunts	25	1'017'406.50	1'029'000	1'027'166.40	
Total des charges des immeubles		5'129'666.60	4'943'500	5'197'431.41	
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	25	2'747'220.00	3'300'000	2'746'431.00	
Produits d'intérêts hypothécaires		49'645.50	50'000	63'971.70	
Produits d'intérêts hypothécaires non monétaires		29'471.10	36'000	35'009.00	
Produits d'indexation et frais refacturés		7'200.00	160'000	113'493.00	
Honoraires de promotions		38'216.70	296'000	449'532.00	
Produits sur ventes de cédules hypothécaires		17'790.00	0	25'218.00	
Autres produits		1'262.40	3'000	15'804.70	
Total des produits de gestion		2'890'805.70	3'845'000	3'449'459.40	
Frais de personnel	19	763'204.00	900'000	855'540.01	
Indemnité extraordinaire recapitalisation CIA	15	0.00	0	192'607.00	
Jetons de présences	19	150'552.40	150'000	157'448.66	
Loyer bureau		47'280.75	30'000	31'927.65	
Entretien bureau		39'123.05	5'000	7'147.15	
Assurances		870.10	1'000	870.10	
Honoraires de comptabilité et de révision		107'676.00	95'000	94'220.00	
Fournitures et prestations diverses	23	125'921.00	85'000	175'098.90	
Frais bancaires	25	3'766.55	2'000	1'352.54	
Amortissements des actifs immobilisés		3'856.45	0	2'951.80	
Charges sur exercices antérieurs		0.00	0	11'000.00	
Intérêts non monétaires sur capitaux dotation	25	2'747'220.00	3'300'000	2'746'431.00	
Total des charges de gestion		3'989'470.30	4'568'000	4'276'594.81	
Résultat de l'exercice		2'607'932.64	2'169'000	1'979'412.61	

**Fondation pour la promotion du logement bon marché
et de l'habitat coopératif**

Genève

Tableau de flux de trésorerie	2 0 1 3	2 0 1 2
En CHF		
Résultat net de l'exercice	2'607'932	1'979'413
Amortissements et dépréciations d'actifs	909'192	850'865
Variation de provisions pour dépréciation d'actifs	-73'906	280'485
Variation de réserves à long terme	0	-29'462
Produits différés de subventions d'investissement	-25'002	-12'501
Plus-value sur terrains	0	-140'310
Moins-value sur terrains DDP	375'583	73'190
Produit sur cessions d'actifs immobilisés	-863'877	0
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires	2'929'922	3'001'680
Variation des créances résultant de prestations de services	-1'347'396	18'845'502
Variation des autres actifs circulants	-127'050	-385'687
Variation des fournisseurs et autres créanciers	17'285'552	-150'922
Variation des autres engagements à court terme	-390'798	-23'221
Variation du fonds de roulement	15'420'308	18'285'672
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	18'350'230	21'287'352
Activités d'investissement		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-25'057'359	-11'261'500
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-9'501	0
Cession d'immobilisation corporelles	3'198'950	0
Variation des prêts accordés à des tiers	103'806	179'118
Variation des actifs financiers affectés	-29'105	29'462
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	-21'793'209	-11'052'920
Activités de financement		
Remboursement des emprunts	-3'296'640	-10'531'330
Subventions d'investissements	0	1'165'261
Variation du capital de dotation LUP	30'485'816	8'695'303
Flux de liquidités affectés aux activités de financement	27'189'176	-670'766
Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	23'746'197	9'563'666
Liquidités au début de l'exercice	6'705'247	-2'858'419
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	30'451'444	6'705'247

**Fondation pour la promotion du logement bon marché
et de l'habitat coopératif**

Genève

Tableau de variation des capitaux propres

En CHF	Capital	Capital dotation LUP	Réserve affectée	Réserve générale	Fonds libres	Total des capitaux propres
Capitaux propres IPSAS au 1er janvier 2012	65'625'129	44'232'111	250'000	1'787'000	19'312'053	131'206'293
Attribution à la réserve générale au 01.01.2012 selon statuts				920'000	-920'000	
Dotation capital Etat de Genève du 19.01.2012 ¹		216'103				
Dotations LUP, Etat de Genève		13'145'342				
Remboursement dotation LUP 2008 Etat de Genève		-1'120'000				
Dissolution selon décision du CF du 15.03.2012			-250'000		250'000	
Résultat de l'exercice des états financiers IPSAS					1'979'413	
Capitaux propres IPSAS au 31 décembre 2012	65'625'129	56'473'556	0	2'707'000	20'621'466	145'427'151
Capitaux propres IPSAS au 1er janvier 2013	65'625'129	56'473'556	0	2'707'000	20'621'466	145'427'151
Attribution à la réserve générale au 01.01.2013 selon statuts				200'000	-200'000	
Dotation capital Etat de Genève du 18.04.2013 ¹		223'752				
Dotations LUP, Etat de Genève		30'262'064				
Résultat de l'exercice des états financiers IPSAS					2'607'932	
Capitaux propres IPSAS au 31 décembre 2013	65'625'129	86'959'372	0	2'907'000	23'029'398	178'520'899

¹ Prise en charge des chargés de projets LUP

**Fondation pour la promotion du logement bon marché
et de l'habitat coopératif**

Genève

Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan

En CHF

Fonds libres à disposition du Conseil de fondation	20'421'465.41
Résultat de l'exercice 2013	<u>2'607'932.64</u>
Fonds libres au bilan au 31 décembre 2013	23'029'398.05
Attribution à la réserve générale selon art. 29 des statuts	261'000.00
Fonds libres reportés	<u><u>22'768'398.05</u></u>

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

Table des matières

1	Informations générales.....	2
1.1	Présentation.....	2
1.2	Organisation.....	2
2	Principales méthodes comptables.....	2
2.1	Référentiel comptable.....	2
2.2	Liquidités et équivalents de liquidités.....	3
2.3	Créances résultant de ventes et de prestations de service.....	3
2.4	Immobilisations corporelles.....	3
2.5	Immobilisations financières.....	4
2.6	Fournisseurs et engagements.....	4
2.7	Provisions.....	4
2.8	Appropriation des revenus.....	4
3	Informations sectorielles.....	4
4	Normes publiées mais non encore entrées en vigueur.....	4
5	Liquidités et équivalents de liquidités.....	5
6	Débiteurs.....	5
7	Loyers à recevoir, nets.....	6
8	Compte de régularisation actif.....	6
9	Immobilisations corporelles.....	7
10	Terrains en droits distincts et permanents de superficie (DDP) et immeubles de placement.....	8
11	Prêts.....	9
12	Actifs financiers affectés et réserves pour travaux HLM.....	9
13	Participations.....	9
14	Emprunts hypothécaires.....	10
15	Compte de régularisation passif.....	10
16	Produits d'immeubles.....	11
17	Produits sur cession d'actifs immobilisés.....	11
18	Autres recettes.....	12
Les produits sur exercices antérieurs comprennent notamment des remboursements de charges de copropriété concernant l'immeuble Mategnin 59-61 ainsi que des rentes de superficie facturés à la FULE.....		
19	Frais de personnel.....	12
20	Entretien des immeubles.....	12
21	Autres charges diverses.....	12
22	Charges de copropriétés.....	13
23	Fournitures et prestations diverses.....	13
24	Subventions non monétaires accordées.....	13
25	Charges financières.....	13
26	Relations avec les parties liées.....	14
27	Instruments financiers.....	15
28	Engagements de prévoyance.....	15
29	Engagements conditionnels.....	15
30	Gestion des risques.....	16
31	Evénements postérieurs à la date de clôture.....	16

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

1 Informations générales

1.1 Présentation

La FPLC - Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est une entité autonome de droit public inscrite au registre du commerce en date du 15 avril 2002 suite à une loi du Grand Conseil de la République et Canton de Genève (ci-après le Canton).

Ses missions sont mentionnées aux articles 10 à 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL - I 4 05). La FPLC a principalement pour buts :

1. d'acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique;
2. de préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation de plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires;
3. de vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché;
4. de mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif;
5. de construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés sous chiffres 3 et 4 et à sa demande;
6. favoriser le développement de coopératives d'habitation;
7. assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient;
8. de favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation

La fortune de la Fondation a été constituée par des dotations successives du Canton. Ses ressources courantes sont le produit de l'exploitation de ses immeubles ainsi que le produit découlant des droits de superficie (rentes foncières).

1.2 Organisation

L'administration de la FPLC est confiée à son Conseil de fondation qui délègue la gestion courante à son Secrétaire général.

La Fondation dispose d'un organe de révision externe.

La gestion de la Fondation est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat, lequel approuve son budget et ses comptes annuels.

2 Principales méthodes comptables

2.1 Référentiel comptable

Selon les dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève, la FPLC est soumise aux normes comptables internationales pour le secteur public (ci-après les normes IPSAS) et au Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) adopté fin 2010 et entré en vigueur de manière rétroactive le 1^{er} janvier 2010. Suite à l'introduction de ce nouveau référentiel comptable, la FPLC a établi pour la première fois des comptes consolidés en 2010 et a également adopté la norme IPSAS relatives aux immobilisations corporelles.

La dernière version du REEF, entrée en vigueur le 13 novembre 2013, a été adoptée le 4 octobre 2013 par le Conseil d'Etat. Les modifications du REEF ne comprennent pas de nouveautés majeures ayant un impact sur l'établissement des états financiers 2013.

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

2.2 Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités sont évalués à leur valeur nominale et comprennent les avoirs en caisse, le compte courant « Caisse centralisée » avec le Canton, les comptes courants bancaires ainsi que les avoirs dus par les régies exigibles dans les trois mois.

2.3 Créances résultant de ventes et de prestations de service

Les débiteurs sont évalués à la juste valeur de manière individuelle suite à une appréciation avec la direction. Les corrections de valeur économiquement nécessaires sont présentées en diminution de la valeur nominale et compris dans le poste figurant à l'actif du bilan.

2.4 Immobilisations corporelles

2.4.1 Immeubles détenu en vue de fournir un service social

Les immeubles propriétés de la Fondation entrant dans cette catégorie sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon les durées d'utilisation estimées de chaque composant.

Les taux d'amortissements retenus sont les suivants :

Composants des immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0 %	n/a
Bâtiments			
Gros œuvre 1	50 %	1 %	100
Gros œuvre 2	15 %	2 %	50
Autres aménagements	35 %	3.33 %	33
Taux moyen appliqué sur le coût historique		1.97%	51 ans

Les dépenses ultérieures sont enregistrées en fonction des critères d'activation définis par la FPLC et amorties selon leur durée de vie économique.

Lors de chaque clôture, la Fondation apprécie si un éventuel abatement permanent de valeur est nécessaire.

Les droits de superficie activés sont réévalués périodiquement de manière concomitante avec les critères d'indexation des rentes foncières perçues.

2.4.2 Immeubles de placements

Les immeubles de placement sont évalués à leur valeur de marché. Cette dernière est déterminée sur la base d'expertises indépendantes effectuées périodiquement.

2.4.3 Immeubles en construction et promotions en cours

Les immeubles en construction sont portés au bilan selon la méthode du degré d'achèvement (Percentage of Completion - POC) lorsque les critères suivants sont réunis :

- Le résultat final de l'opération peut être estimé de manière fiable
- Les coûts nécessaires à l'achèvement de la construction sont identifiables
- Le degré d'achèvement est mesurable.

Lorsque ces critères ne sont pas remplis, les immeubles en construction sont évalués à leur coût d'acquisition diminué d'un éventuel abatement permanent de valeur.

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

2.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières, comprenant des prêts et des créances affectées aux réserves HLM, sont évaluées au bilan à leur valeur nominale déduction faite d'un éventuel abattement de valeur économiquement nécessaire.

Les parts sociales ne sont pas considérées comme des immobilisations financières dans la mesure où elles ne sont pas détenues dans un but stratégique. En conséquence, elles sont considérées comme des actifs destinées à la vente et enregistrées à leur valeur nominale dans les actifs circulants.

La participation détenue dans une entité entrant dans le périmètre de consolidation est comptabilisée au coût historique déduction faite d'un éventuel abattement de valeur économiquement nécessaire.

2.6 Fournisseurs et engagements

Les fournisseurs et autres créanciers sont exigibles à court terme et sont évalués à leur valeur nominale.

Les emprunts et dettes à long terme ont été contractés avec des tiers aux conditions du marché et sont portés au bilan à leur valeur nominale.

2.7 Provisions

Une provision est comptabilisée lorsqu'il y a une obligation actuelle, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire.

2.8 Appropriation des revenus

2.8.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des immeubles sont enregistrés prorata temporis en fonction des baux à loyer.

2.8.2 Subventions publiques

Les subventions de fonctionnement sont comptabilisées en produit au moment de leur octroi par le Canton pour la période concernée.

Les subventions d'investissement sont initialement enregistrées au moment de leur octroi par le Canton comme produits différés au passif du bilan et amorties de manière concomitante avec l'immobilisation corporelle financée afin de neutraliser l'impact sur le compte de résultat.

3 Informations sectorielles

Les activités de la Fondation étant comprises dans une seule politique publique aucune information sectorielle n'est nécessaire.

4 Normes publiées mais non encore entrées en vigueur

L'IPSAS Board a publié les normes et amendements aux normes suivants qui entreront en vigueur après la date de l'établissement des états financiers 2013.

	Norme IPSAS publiée	Entrée en vigueur
IPSAS 32	Accords de concession de services : concédant	Publiée, non en vigueur

La Fondation estime que l'adoption de ces normes et amendements lors d'exercices futurs n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers. Comme prévu par les dispositions du REEF, la FPLC a appliqué dès l'exercice 2012 la norme IPSAS 24 " Présentation de l'information budgétaire dans les états financiers ".

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

5 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Caisse	813	514
Canton de Genève, Caisse centralisée	29'387'078	5'481'563
Comptes courants bancaires	882'839	1'092'049
Comptes courants régies	180'714	131'122
Total des liquidités et équivalents de liquidités	30'451'444	6'705'248

Les avoirs sur les comptes bancaires et postaux sont rémunérés à des taux variables indexés selon les conditions du marché. Le taux moyen de rendement des disponibilités est inférieur à 1%.

Dès le 1^{er} juin 2011, le Canton de Genève et la Fondation ont mis en place une procédure d'optimisation de la gestion de leur trésorerie sous la forme d'une " convention argent " permettant la centralisation des liquidités auprès de la Caisse centralisée du Canton de Genève. Ce compte ne porte pas à intérêts.

6 Débiteurs

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Débiteur vente parcelle 11749	1'001'700	0
Droits de superficie – rentes	191'067	13'598
Autres prestations	466'182	304'778
Intérêts sur prêts accordé	4'727	0
Total des débiteurs	1'663'676	318'376

Par acte notarié du 9 décembre 2013, la FPLC a vendu la parcelle 11749 sis Chemin de Carabot 32, 36 et 38 pour CHF 1'001'700 (→ note 17).

Les autres prestations concernent une indemnité de départ de CHF 200'000.- afin de libérer des locaux commerciaux situé à la rue de Berne 22 et qui sera remboursée par la Coopérative B22 dès l'obtention du droit de superficie sur la parcelle. Le solde concerne principalement des honoraires de promotions.

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

7 Loyers à recevoir, nets

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Loyers à recevoir	224'769	194'195
./. Correction de valeur pour débiteurs douteux	-158'412	-144'174
Total des loyers à recevoir, nets	66'357	50'021

L'estimation du correctif de valeur est effectuée sur la base de l'échéancier des loyers à encaisser.

Durant l'exercice 2013, les pertes sur loyers effectives se sont montées à CHF 40'609 (2012 : CHF 2'798), principalement dues aux travaux de rénovation de l'immeuble Mategnin 59-61.

8 Compte de régularisation actif

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Concours PAV – Marbrerie 13	472'301	462'776
Honoraires d'architectes pour dépôts de requêtes autorisation de construire – Chemin Terroux 1-3	277'713	184'580
Frais pour d'études dépollution sur projet Parcelle 3413 – Plainpalais	95'873	95'873
Honoraires d'architectes et d'ingénieurs à refacturer	52'090	18'853
Charges payées d'avance	84'653	97'950
Provision TVA 4 ^{ème} trimestre 2013	3'013	0
Total du compte de régularisation actif	985'643	860'032

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

9 Immobilisations corporelles

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
Valeurs brutes au 01.01.2012	74'945'902	43'748'109	135'870	118'829'881
Acquisitions et dépenses postérieures	8'594'322	1'571'967	409'900	10'576'189
Plus-value nette sur terrains	140'310			140'310
Dotations LUP Canton de Genève	3'546'142			3'546'142
Transferts internes (→ note 10)	-4'173'564			-4'173'564
Valeurs brutes au 31.12.2012	83'053'112	45'320'076	545'770	128'918'958
Fonds d'amortissement au 01.01.2012		-4'679'966		-4'679'966
Amortissements		-847'913		-847'913
Fonds d'amortissement au 31.12.2012		-5'527'879		-5'527'879
Valeurs nettes au 31.12.2012	83'053'112	39'792'197	545'770	123'391'079
Valeurs brutes au 01.01.2013	83'053'112	45'320'076	545'770	128'918'958
Acquisitions et dépenses postérieures	6'699'712	69'110		6'768'822
Cessions d'actifs immobilisés	-971'267	-1'525'650		-2'496'917
Transferts internes (→ note 10)	-2'517'116			-2'517'116
Valeurs brutes au 31.12.2013	86'264'441	43'863'536	545'770	130'673'747
Fonds d'amortissement au 01.01.2013		-5'527'879		-5'527'879
Amortissements		-905'336		-905'336
Cessions d'actifs immobilisés		161'844		161'844
Fonds d'amortissement au 31.12.2013		-6'271'371		-6'271'371
Valeurs nettes au 31.12.2013	86'264'441	37'592'165	545'770	124'402'376

Durant l'exercice sous revue, la FPLC a acquis 4 terrains (2012 : 3 terrains) pour un montant de CHF 6'595'630 dont CHF 3'780'000 financés par le Canton de Genève sous forme de dotations LUP.

La FPLC a vendu durant l'exercice 2013 la parcelle n°11749 sis Chemin de Carabot 32, 36 et 38 ainsi que le bien immobilier sis Chaponnière 3 dont le terrain a été remis en droit de superficie. Le résultat comptable de chaque opération est détaillé à la note 17.

Les dépenses postérieures enregistrées dans la rubrique bâtiments et installations concernent l'immeuble Mategnin 59-61.

La FPLC a contracté le 9 décembre 2013 une promesse d'achat et le 11 décembre 2013 une promesse d'échange dont le détail figure à la note 30.

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

10 Terrains en droits distincts et permanents de superficie (DDP) et immeubles de placement

En CHF	Terrains DDP	Immeubles de placement	Promotions en cours	Total
Valeurs brutes au 01.01.2012	15'386'466	6'820'000	336'076	22'542'542
Acquisitions et dépenses postérieures	61'114		624'197	685'311
Moins-value nette terrains DDP	-73'190			-73'190
Transferts internes (→ note 9)	4'173'564			4'173'564
Valeurs brutes au 31.12.2012	19'547'954	6'820'000	960'273	27'328'227
Valeurs brutes au 01.01.2013	19'547'954	6'820'000	960'273	27'328'227
Acquisitions et dépenses postérieures	0		18'288'537	18'288'537
Moins-value nette terrains DDP	-375'583			-375'583
Transferts internes (→ note 9)	2'517'116			2'517'116
Valeurs brutes au 31.12.2013	21'689'487	6'820'000	19'248'810	47'758'297

Les valeurs comptables des terrains DDP concordent avec celles découlant des actes notariés et font l'objet d'une évaluation postérieure périodique lors de l'indexation des rentes selon l'ISPC.

En CHF	2013	2012
Réévaluations nettes valeurs comptables → actes	-501'291	-148'790
Réévaluation indexation ISPC	125'708	75'600
Total	-375'583	-73'190

Le poste " Promotions en cours " se détaille comme suit :

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Promotion " route de Meyrin "	1'260'054	829'761
Promotion " chemin des Campanules 5 "	586'909	130'512
Promotion " quartier de l'Adret " (→ note 31)	17'401'847	0
Total du compte promotions en cours	19'248'810	960'273

Les dépenses relatives à la promotion de la route de Meyrin sont essentiellement des honoraires d'architecte et d'ingénieurs, dans la mesure où l'autorisation de construire n'a pas encore été délivrée.

La promotion " Chemin des Campanules 5 " a débuté durant l'exercice sous revue et concerne la construction de quatre villas. Ces dernières seront échangées, à leur prix de revient, contre des parcelles à développer.

Pour l'ensemble du parc immobilier, terrains et bâtiments, les gages immobiliers se résument comme suit :

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Cédules remises en gage	55'431'500	55'431'500
Cédules à libre disposition	292'409'500	301'493'500
Total des cédules hypothécaires (→ note 33)	347'841'000	356'925'000

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

11 Prêts

Au 31 décembre 2013, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2013	Produits intérêts 2013	Cédules reçues en gage
Coopérative Les Tournesols	1'623'000	758'577	32'778	1'893'500
Fondation universitaire pour le logement des étudiants	800'000	680'000	15'300*	800'000
ATON Développement SA / Valorimmo SA	572'000	572'000	16'188	600'000
Fondation immobilière des unions chrétiennes de Genève	180'000	117'000	2'734*	180'000
CIGUE société coopérative	600'000	531'721	12'117*	600'000
Total des créances et prêts	3'775'000	2'659'298	79'117	4'073'500

* Intérêts non monétaire basé sur un taux de 2.25% pour un total de CHF 29'471. Le prêt à la Fondation universitaire pour le logement des étudiants à été rémunéré à hauteur de 0.1% pour CHF 680.-

12 Actifs financiers affectés et réserves pour travaux HLM

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Actifs financiers affectés	424'075	424'075

Les actifs financiers affectés représentent les liquidités non librement disponibles en lien avec la réserve HLM. Les modalités de constitution des réserves HLM sont fixées par l'Office du Logement.

13 Participations

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Participation La Rente Immobilière SA (RISA)	23'865'975	23'865'975
En %		
Participation La Rente Immobilière SA (RISA)	95.82	95.82

Conformément aux dispositions du REEF des comptes consolidés ont été établis pour la première fois le 31 décembre 2010. Les comptes annuels de la RISA sont établis chaque année à la même date de clôture que ceux de la Fondation. Lors de chaque boucllement, la Fondation examine la valeur de cette participation et procède à un abatement de valeur si celui-ci s'avère nécessaire (Impairment test).

La valeur de la participation est maintenue au coût historique.

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

14 Emprunts hypothécaires

En CHF		Taux d'intérêt effectif	Echéance	31.12.2013	31.12.2012
BCGE - 1er rang	Acacias 70	2.85%	12.12.2018	1'657'500	1'657'500
BCGE - 2ème rang	Acacias 70	2.85%	12.12.2018	423'300	423'300
BCGE - 1 ^{er} rang	Acacias 72	2.85%	12.12.2018	1'937'000	1'937'000
BCGE - 2ème rang	Acacias 72	2.85%	12.12.2018	494'680	494'680
BCGE - 1 ^{er} rang	Acacias 74	2.85%	12.12.2018	1'963'000	1'963'000
BCGE - 2ème rang	Acacias 74	2.85%	12.12.2018	501'320	501'320
BCGE - 1 ^{er} rang	Boudines 1 à 13	3.78%	16.04.2018	6'600'000	6'600'000
BCGE - 1 ^{er} rang	Cardinal-Mermillod 13-15	3.15%	14.11.2016	2'086'500	2'086'500
BCGE - 2ème rang	Cardinal-Mermillod 13-15	3.15%	14.11.2016	532'860	532'860
BCGE - 1 ^{er} rang ¹	Chaponnière 3	1.044%	Variable 3M	0	2'626'000
BCGE - 2ème rang ¹	Chaponnière 3	1.044%	Variable 3M	0	670'640
BCGE - 1 ^{er} rang	Communes Réunies 26	2.25%	31.10.2016	240'000	240'000
BCGE - 1er rang	Coulouvrenière 21	2.85%	18.12.2018	1'293'500	1'293'500
BCGE - 2ème rang	Coulouvrenière 21	2.85%	18.12.2018	330'340	330'340
BCGE - 1er rang	De Grenus 6-8-10 / Rousseau 9	2.99%	30.11.2020	9'873'500	9'873'500
BCGE - 2ème rang	De Grenus 6-8-10 / Rousseau 9	2.99%	30.11.2020	2'521'540	2'521'540
BCGE - 1er rang	Mategnin 59-61	1.00%	14.02.2014	2'765'000	2'765'000
Sous total emprunts BCGE				33'220'040	36'516'680
UBS SA - 1 ^{er} rang	Edouard-Rod 8	1.75%	31.12.2018	610'000	610'000
Sous total autres emprunts				610'000	610'000
Total des emprunts hypothécaires				33'830'040	37'126'680
Part à court terme				701'980	385'330
Part à long terme				33'128'060	36'741'350
Total des emprunts hypothécaires				33'830'040	37'126'680

Les amortissements hypothécaires annuels d'un montant de CHF 350'990.- ont été débités par la BCGE en date du 3 janvier 2014.

¹L'emprunt hypothécaire BCGE Chaponnière 3 a été remboursé le 31 octobre 2013 consécutivement à la vente de l'immeuble.

15 Compte de régularisation passif

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Indemnités compensatoires LUP négociées	637'467	955'800
Provisions charges à payer	108'865	170'000
Provision indemnité extraordinaire recapitalisation CIA	0	192'607
Provision TVA due 2011-2012	0	77'500
Provision indemnités du Conseil de Fondation,		
Jetons de présence et charges sociales	0	39'435
Intérêts hypothécaires dus	244'109	7'032
Total du compte de régularisation passif	990'441	1'442'374

La FPLC détient 3 indemnités correspondant à des opérations de nature financière relatives à des promotions immobilières menées par des promoteurs privés, lesquels ont suppléé l'obligation légale de réaliser des logements d'utilité publique (LUP) par une compensation financière. Elles seront reversées, en accord avec l'Office du logement à des maîtres d'ouvrage qui ne réaliseront que des LUP pour leur permettre d'abaisser le coût total.

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

Durant l'exercice 2013, un montant de CHF 318'333 a été versé à la Société Coopérative d'habitation Onex-Jardins à titre d'indemnité compensatoire LUP pour la réalisation de logements à Confignon, sis Rue Edouard-Vallet 6.

Une provision extraordinaire pour la recapitalisation de la CIA a été comptabilisée à charge de l'exercice 2012 selon courrier du Conseil d'Etat du 21 janvier 2013. Cette recapitalisation vise à respecter la nouvelle contrainte législative fédérale en matière de couverture des engagements envers les pensionnés dès le 1^{er} janvier 2014. L'article 66A de la LCPEG prévoit à cet effet que les institutions externes affiliées à la CIA effectueront leur apport, au plus tard le 31 décembre 2013 et doit fait faire l'objet d'une provision dans les comptes de la Fondation au 31 décembre 2012. La FPLC s'est acquittée du montant précité en date du 1^{er} novembre 2013.

16 Produits d'immeubles

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Loyers logements	4'928'533	4'879'496
Loyers parkings	300'845	280'063
Loyers surfaces commerciales	1'818'447	1'830'948
Rentes foncières	542'094	562'446
Autres recettes (→ note 18)	277'466	232'651
Dissolution provisions	80'000	36'103
Dissolution réserves HLM	0	29'461
Subventions d'investissement (→ note 26)	25'002	12'501
Plus-value nette sur terrains (→ note 9)	0	140'310
Produits sur cession d'actifs immobilisés (→ note 17)	863'877	0
Total des revenus liés au logement	8'836'264	8'003'979

17 Produits sur cession d'actifs immobilisés

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Prix de vente selon acte notarié du 21 novembre 2013	2'200'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	-1'363'806	0
Frais relatifs à la vente	-2'750	0
Résultat sur vente Chaponnière 3	833'444	0
Prix de vente selon acte notarié du 19 décembre 2013	1'001'700	0
Terrain, valeur comptable nette	-971'267	0
Résultat sur vente Chemin de Carabot 32, 36 et 38	30'433	0
Total des produits sur cession d'actifs immobilisés	863'877	0

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

18 Autres recettes

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Réception satellite	35'639	35'630
Encaissements copropriétés	30'107	37'696
Remboursements des assurances	22'589	82'972
Autres recettes (buanderie, participation travaux locataires, divers)	70'351	64'459
Produits sur exercices antérieurs	118'780	11'894
Total des autres recettes	277'466	232'651

Les produits sur exercices antérieurs comprennent notamment des remboursements de charges de copropriété concernant l'immeuble Mategnin 59-61 ainsi que des rentes de superficie facturés à la FULE.

19 Frais de personnel

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Salaires et indemnités fixes	604'421	696'185
Charges sociales	158'783	159'355
Indemnités et jetons de présence des membres du Conseil de fondation	150'552	157'449
Total des frais de personnel	913'756	1'012'989

Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 5 en 2013 (2012 : 6).

Selon un arrêté du Conseil d'Etat, les rémunérations du Président, du Vice-président, des présidents éventuels des commissions et des membres du Conseil de fondation ont été ajustées à partir du 1^{er} octobre 2012.

20 Entretien des immeubles

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Entretien des immeubles	293'259	506'172
Entretien des appartements	295'684	509'576
Contrats d'entretien	137'251	133'215
Total de l'entretien des immeubles	726'194	1'148'963

21 Autres charges diverses

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Charges de copropriétés (→ note 22)	58'778	76'011
Vacants, loyers et chauffages	152'699	77'416
Autres frais d'immeubles	34'867	28'590
Frais études de projets	74'868	101'409
Honoraires d'architectes	1'728	16'230
Pertes sur loyers (→ note 7)	40'609	2'798
Charges sur exercices antérieurs	144'773	8'127
Total des autres charges diverses	378'022	310'581

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

22 Charges de copropriétés

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Avenue de Mategnin 59-61	25'189	46'556
Chemin de l'Écu 17	10'370	9'713
Promenade des Champs-Fréchets 13-15-17	10'945	8'121
Rue de la Calle 15B	8'654	8'178
Rue de la Coulouvrenière 21	3'620	3'443
Total des charges de copropriétés	58'778	76'011

23 Fournitures et prestations diverses

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Honoraires avocats, conseils	57'932	84'578
Frais de bureau, cotisations prof. et autres frais	53'221	78'646
Frais d'affranchissement, téléphones et fax	4'943	3'895
Frais de représentation	8'675	4'200
Frais de formation	1'150	3'780
Total des fournitures et prestations diverses	125'921	175'099

24 Subventions non monétaires accordées

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Mise à disposition de logements et de surfaces commerciales ¹	663'204	742'725
Rentes de droits de superficie gratuit ²	112'647	133'847
Intérêts tacites sur prêts accordés	29'471	35'009
Total des subventions non monétaires accordées	805'322	911'581

Les produits non-monétaires correspondants sont comptabilisés par nature et compris dans les rubriques du compte de résultat " Loyers logement ", " Loyers commerciaux ", " Rentes foncières " et " Intérêts créanciers sur prêts accordés ".

¹La Fondation met à disposition, sans contreprestation monétaire, certaines villas toujours habitées par les anciens propriétaires jusqu'à la démolition du bien. Cette contreprestation est prise en compte dans le prix d'acquisition payé par la Fondation. En outre, la Fondation a conclu des prêts à usage pour des surfaces commerciales dans un bâtiment industriel appelé à être démoli.

²Dans le cadre de la promotion du logement pour personnes en formation, la Fondation a accordé des dispenses de paiement de la rente de droit de superficie pour une durée initiale de cinq ans.

25 Charges financières

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	2'747'220	2'746'431
Intérêts sur emprunts	1'017'407	1'027'166
Autres charges financières	3'766	1'353
Total des charges financières	3'768'393	3'774'950

Le capital de dotation porte intérêt annuellement au taux équivalent de la dette moyenne de l'Etat de Genève soit 2.25% pour 2013 (2012 : 2.50%).

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

26 Relations avec les parties liées

En CHF	31.12.2013	31.12.2012
Services Industriels Genève		
eau, électricité, combustibles	309'143	264'984
Aéroport International de Genève		
Subventions d'investissement (passif)	1'075'204	1'099'122
Produits différés de subventions d'investissement	23'919	11'959
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ex DU)		
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	2'747'220	2'746'431

Les parties liées ont été déterminées selon les instructions de consolidation de l'Etat de Genève.

La Fondation a recours aux Services Industriels Genevois (SIG) pour la livraison de prestations de services en matière énergétiques, aux conditions du marché, dans le cadre de l'exploitation de son parc immobilier.

La Fondation a reçu de l'Aéroport International de Genève en date du 24 décembre 2012, une participation aux travaux de rénovation de l'immeuble Mategnin 59-61 pour un montant de CHF 1'111'081. Ce montant a été considéré comme une subvention d'investissement et sera dissous selon le principe des produits différés en lien avec la durée de l'actif immobilisé correspondant.

Les membres des organes de la Fondation sont les suivants :

Conseil de fondation

Barro Florian	Président	Signature collective à deux*
Mathey-Doret dit Doret Jan	Vice-président	Signature collective à deux*
Rossiaud Eric	Secrétaire	Signature collective à deux*
Andrié Christophe	Membre	Signature collective à deux*
Buonomo Christian	Membre	Signature collective à deux*
Chappuis Jean-Pierre	Membre	Signature collective à deux*
Kronneberg Jean-Jacques	Membre	Signature collective à deux*
Lorenzini Stéphane	Membre	Signature collective à deux*
Meissner Reyfer Christine	Membre	Signature collective à deux*
Perrella Francesco	Membre	Signature collective à deux*
Thévenoz Denis	Membre	Signature collective à deux*

Direction

Clerc Damien	Secrétaire général	Signature collective à deux*
--------------	--------------------	------------------------------

* ne signent pas entre eux

* signent avec le Président, le Vice-président, ou le secrétaire

La rémunération des membres du Conseil de fondation s'élève à CHF 150'552 (2012 : CHF 157'449).

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

27 Instruments financiers

Les actifs financiers comprennent les liquidités et équivalents de liquidités, les débiteurs locataires et les actifs financiers non courants. Les fournisseurs et autres créanciers et les emprunts hypothécaires composent les passifs financiers.

La Fondation n'a pas recours à des instruments financiers dérivés.

Juste valeur

Les actifs et passifs financiers sont portés au bilan à la valeur nominale.

28 Engagements de prévoyance

Conformément aux dispositions de l'article 8 du REEF relatives aux dérogations aux normes IPSAS, les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi ne doivent pas être comptabilisés dans les états financiers (IPSAS 25).

Le personnel de la FPLC est affilié à la caisse publique CIA jusqu'au 31 décembre 2013. La CIA présente un degré de couverture largement inférieur à 100% (idem 2012). Le Canton de Genève garantissant le paiement des prestations statutaires et en application des dérogations du REEF, la constitution d'une provision pour les engagements de prévoyance n'est pas nécessaire au 31 décembre 2013 comme au 31 décembre 2012. Toutefois, dans le cadre de la fusion des caisses publiques (CIA-CEH) et suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit fédéral le 1^{er} janvier 2014, le Canton de Genève a communiqué à la FPLC le montant nécessaire à la recapitalisation immédiate de la CIA (courrier du 21.01.2013). Cette participation se monte à CHF 192'607 et a fait l'objet d'une provision spécifique durant l'exercice 2012. La FPLC s'est acquittée du montant précité en date du 1^{er} novembre 2013.

29 Engagements conditionnels

Par acte authentique du 16 mars 2010, la Fondation s'est engagée à acquérir un terrain sur la commune de Lancy, chemin du Gui 15, parcelle n°3950, pour un montant de CHF 1'325'000. Un acompte de CHF 132'500 a déjà été versé, le solde sera payé au vendeur au jour de la signature de l'acte de vente.

Par acte authentique du 22 novembre 2012, la Fondation s'est engagée à acquérir deux appartements sur la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'896'000. Un acompte de CHF 403'300 a déjà été versé, le solde sera payé au vendeur au jour de la signature de l'acte définitif de vente.

Par acte authentique du 9 décembre 2013, la Fondation s'est engagée à acquérir 30% d'un terrain sis sur la commune de Lancy, chemin des Semailles 21, parcelle n°3320, pour un montant de CHF 372'000. La FPLC cédera en contrepartie la parcelle n°5486 (n°698A) de la commune de Vernier où elle fait actuellement construire quatre villas et recevra pour le surplus une soulte.

Par acte authentique du 11 décembre 2013, la Fondation s'est engagée à acquérir les parcelles n°60 et n°61 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'040'000. La FPLC deviendra propriétaire en échange de l'appartement qu'elle s'est engagée à acquérir en date du 22 novembre 2012 et mentionné ci-dessus.

Notes relatives aux états financiers annuels 2013

30 Gestion des risques

La surveillance des activités est exercée par le Conseil de fondation.

La gestion courante des risques est déléguée à la direction dans le cadre du règlement d'organisation et de la cartographie des risques approuvée par le Conseil de fondation.

L'ensemble des risques fait l'objet d'un reporting régulier de la direction.

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 placements des liquidités et aux risques de défaillance des débiteurs.

Le risque de défaillance des débiteurs est étroitement suivi par la direction.

Risque de liquidité et de refinancement

La Fondation gère sa liquidité par le biais d'un reporting périodique remis aux organes.

La capacité à se refinancer est gérée à travers ces cédules hypothécaires du parc immobilier et le soutien du Canton à travers les subventions accordées.

Risque de change

L'entier des transactions de la Fondation est effectué en francs suisses.

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.

En fonction des besoins, l'évaluation des biens immobiliers est confiée à des experts indépendants.

31 Evénements postérieurs à la date de clôture

Par acte authentique du 9 décembre 2013 signé entre les CFF et la Fondation, cette dernière a acquis, en substitution du Canton pour un total de CHF 51'297'902, la parcelle N° 4819 de la commune de Lancy d'une surface de 62'572 m². L'acte de vente a été approuvé le 15 janvier 2014 par un arrêté du Conseil d'Etat. Dans la mesure où la Fondation n'est pas juridiquement propriétaire de la parcelle au 31 décembre 2013, cette dernière n'a pas été portée à l'actif du bilan. En outre, le prix d'acquisition comprend une participation à la libération des installations ferroviaires en faveur du vendeur pour un montant total de CHF 17'280'000. Le vendeur a adressé une facture à la Fondation le 11 décembre 2013. Considérant que cette dernière était due, quand bien même le transfert de propriété n'était pas encore effectué, la Fondation a comptabilisé cet engagement dans ses états financiers clos le 31 décembre 2013.