

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 17 avril 2019

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2018

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;
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 10 décembre 2014;
vu les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2018;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 7 mars 2019,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif comprennent :

- a) un bilan consolidé au 31 décembre 2018;
- b) un compte d'exploitation consolidé;
- c) un tableau des variations des capitaux propres consolidé;
- d) un tableau des flux de trésorerie consolidé;

- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2018 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2018.

Ce projet de loi est basé sur :

- les « états financiers 2018 »; et
- le « rapport de l'organe de révision du 25 février 2019 ».

Les états financiers de la FPLC pour l'exercice 2018 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 676 520 894 F. Les investissements se sont élevés à plus de 20 millions de F dont 13 millions d'investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge (promotion en cours); deux contrats de droits de superficie ont été signés et deux cessions ont eu lieu pour un montant de 6,6 millions F;
- le résultat d'exploitation se monte ainsi à 9 909 332 F soit une diminution de 4 342 360 F par rapport à 2017 résultant principalement d'une réduction des produits d'exploitation divers et d'une augmentation des frais d'entretien des immeubles;
- le résultat net présente un bénéfice de 7 247 867 F soit un résultat constant par rapport à l'exercice 2017 (7 062 505 F);
- la variation nette des liquidités est de 14 086 188 F qui s'explique principalement par les acomptes reçus des promettant-acquéreurs des appartements à l'Adret Pont-Rouge;
- le total des fonds propres est de 397 183 304 F soit une augmentation de 14 657 732 F par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par les dotations LUP nettes pour un montant de 7 406 518 F et du bénéfice de l'exercice de 7 247 867 F.

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

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

Annexe :

Etats financiers de l'année 2018 comprenant le rapport de l'organe de révision du 25 février 2019



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2018-2017

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**
GenèveMesdames,
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 2018.

Selon l'article 19 alinéa 1 de la *Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève* (LGAF - D 1 05), «les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées». Les dérogations aux normes IPSAS décidées par le Conseil d'Etat sont mentionnées dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF - D 1 05 15).

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de Fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement 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.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève ainsi qu'au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) arrêté par le Conseil d'Etat.

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 qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

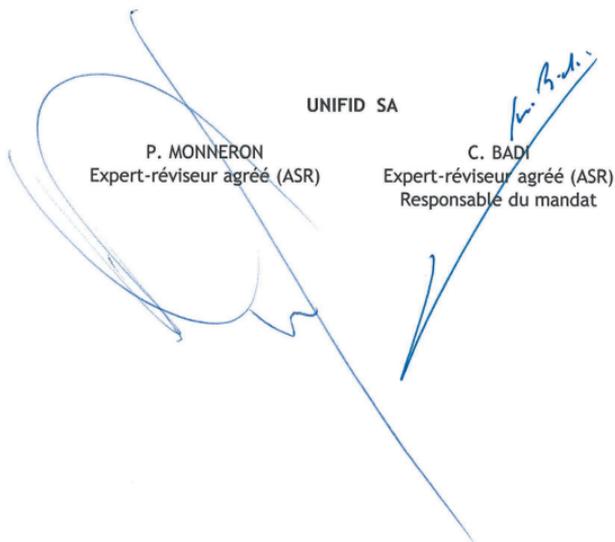
Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

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

Genève, le 25 février 2019

UNIFID SA

| | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 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

Bilan consolidé au 31 décembre

Page/Note

2 0 1 8**2 0 1 7**

En CHF

A c t i f

| | | | |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| Liquidités et équivalents de liquidités | 5/4 | 34'394'752 | 20'308'564 |
| Créances résultant de prestations de service | 5/5 | 1'077'728 | 962'900 |
| Autres actifs circulants | 5/6 | 4'185'558 | 5'550'653 |
| Total de l'actif circulant | | 39'658'038 | 26'822'117 |
| Terrains et bâtiments | 6/7 | 151'872'092 | 149'809'677 |
| Terrains en droits de superficie | 7/8 | 41'384'415 | 38'635'632 |
| Immeubles de placement | 7/8 | 372'300'000 | 372'300'000 |
| Promotions en cours | 7/8 | 68'319'864 | 51'197'025 |
| Autres immobilisations corporelles | | 10'000 | 21'000 |
| Prêts | 9/9 | 1'933'599 | 2'012'000 |
| Participations | | 12'598 | 0 |
| Actifs financiers affectés | | 1'030'288 | 1'030'285 |
| Total de l'actif immobilisé | | 636'862'856 | 615'005'619 |
| Total de l'actif | | 676'520'894 | 641'827'736 |

P a s s i f

| | | | |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Fournisseurs et autres créanciers | | 724'726 | 1'356'480 |
| Dettes à court terme portant intérêts | 9/10 | 2'165'990 | 1'865'990 |
| Intérêts courus sur emprunts | | 248'257 | 248'464 |
| Autres engagements à court terme | 10/11 | 2'801'871 | 2'585'350 |
| Total des capitaux étrangers à court terme | | 5'940'844 | 6'056'284 |
| Dettes à long terme portant intérêts | 9/10 | 225'564'613 | 219'734'928 |
| Acomptes et créances acquéreurs | 10/13 | 13'465'181 | 0 |
| Dettes à long terme | 7/8 | 1'820'000 | 770'000 |
| Provision pour impôts différés | 10/12 | 31'546'000 | 31'740'000 |
| Réserves travaux HLM affectées | | 1'000'952 | 1'000'952 |
| Total des capitaux étrangers à long terme | | 273'396'746 | 253'245'880 |
| Capital | | 196'233'064 | 188'826'546 |
| Fonds propres libres | | 193'415'865 | 186'353'360 |
| Résultat net de l'exercice | | 7'247'867 | 7'062'505 |
| | | 396'896'796 | 382'242'411 |
| Intérêts minoritaires | | 286'508 | 283'161 |
| Total des capitaux propres | | 397'183'304 | 382'525'572 |
| Total du passif | | 676'520'894 | 641'827'736 |

| Comptes de résultat consolidé | Page/Note | Réalisé 2 0 1 8 | Budget 2 0 1 8 | Réalisé 2 0 1 7 |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| En CHF | | | | |
| Revenus liés à l'aménagement et au logement | 11/14 | 22'005'710 | 21'906'885 | 21'636'723 |
| Subventions reçues | | 191'590 | 116'897 | 63'651 |
| Produits d'exploitation divers | 11/15 | 2'701'488 | 960'760 | 4'557'818 |
| Total des produits d'exploitation | | 24'898'788 | 22'984'542 | 26'258'192 |
| Frais de personnel | 11/16 | 1'716'334 | 1'768'000 | 1'680'013 |
| Honoraires et prestations de service | 11/17 | 1'165'433 | 1'173'100 | 1'158'249 |
| Entretien des biens mobiliers | | 11'150 | 8'000 | 16'242 |
| Loyers | | 107'767 | 111'000 | 108'377 |
| Fournitures et prestations diverses | | 261'715 | 316'000 | 273'944 |
| Eau, énergie et combustibles | | 742'969 | 747'500 | 727'093 |
| Assurances et taxes | | 366'203 | 395'600 | 367'524 |
| Autres frais d'exploitation | 12/18 | 2'124'411 | 2'299'000 | 1'568'714 |
| Conciergerie | | 838'323 | 809'600 | 830'965 |
| Entretien des immeubles | 12/19 | 6'508'113 | 4'896'000 | 4'240'719 |
| Amortissements | | 880'000 | 859'000 | 851'506 |
| Autres charges diverses | | 260'889 | 112'000 | 155'294 |
| Pertes de valeur sur créances | | 6'149 | 10'000 | 27'860 |
| Total des charges d'exploitation | | 14'989'456 | 13'504'800 | 12'006'500 |
| Résultat opérationnel | | 9'909'332 | 9'479'742 | 14'251'692 |
| Produits d'intérêts divers | | 4'697 | 1'250 | 100'593 |
| Plus value non réalisée immeubles de placement | 7/8 | 1'009'306 | 0 | 0 |
| Total des produits financiers | | 1'014'003 | 1'250 | 100'593 |
| Charges d'intérêts sur emprunts | | 3'646'247 | 3'810'800 | 3'875'929 |
| Charges d'intérêts divers | | 13'537 | 2'000 | 18'949 |
| Moins value non réalisée immeubles de placement | | 0 | 0 | 3'363'005 |
| Moins value non réalisée terrains en droit de superficie | | 8'938 | 40'000 | 27'937 |
| Total des charges financières | | 3'668'722 | 3'852'800 | 7'285'820 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE | | 7'254'613 | 5'628'192 | 7'066'465 |
| Dont part des minoritaires | | 6'747 | 7'670 | 3'960 |
| Dont part du groupe | | 7'247'867 | 5'620'522 | 7'062'505 |

Tableau de flux de trésorerie consolidé

2 0 1 8

2 0 1 7

En CHF

Activités opérationnelles

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Résultat net de l'exercice | 7'247'867 | 7'062'505 |
| Amortissements des immobilisations corporelles | 880'000 | 851'506 |
| Part du résultat revenant aux minoritaires | 6'747 | 3'960 |
| Variation des provisions à court terme | 4'385 | -24'646 |
| Variation des impôts différés | -194'000 | -775'000 |
| Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP | 8'938 | 27'937 |
| Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placements | -1'009'306 | 3'363'005 |
| Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions | -1'260'000 | -3'118'947 |
| Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires | 5'684'630 | 7'390'320 |
| Variation des créances résultant de prestations de service | -119'213 | 70'627 |
| Variation des autres actifs circulants | 1'365'095 | -1'080'894 |
| Variation des fournisseurs et autres créanciers | -631'754 | 885'233 |
| Variation des intérêts courus sur emprunts | -207 | -65'316 |
| Variation des autres engagements à court terme | 216'521 | -3'669'719 |
| Variation du fonds de roulement | 830'442 | -3'860'069 |
| Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles | 6'515'072 | 3'530'251 |
| Activités d'investissement | | |
| Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions | -25'189'660 | -26'435'126 |
| Cession d'immobilisation corporelle | 4'650'006 | 14'214'342 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles | -3'014 | -11'442 |
| Acquisitions de participations | -12'598 | 0 |
| Variation des prêts accordés à des tiers | 78'401 | 579'127 |
| Variation des actifs financiers affectés | -3 | -3 |
| Flux de liquidités provenant des activités d'investissement | -20'476'868 | -11'653'102 |
| Activités de financement | | |
| Variation des emprunts à court terme | 300'000 | 1'620'000 |
| Variation des emprunts à long terme | 5'829'685 | 1'700'388 |
| Variation acomptes et créances acquéreurs | 13'465'181 | 0 |
| Variation des dettes à long terme | 1'050'000 | 770'000 |
| Variation dotations LUP | 7'406'518 | -5'473'655 |
| Dividende aux minoritaires | -3'400 | -3'400 |
| Flux de liquidités provenant des activités de financement | 28'047'984 | -1'386'667 |
| Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités | 14'086'188 | -9'509'518 |
| Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice | 20'308'564 | 29'818'082 |
| Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice | 34'394'752 | 20'308'564 |

Tableau de variation des capitaux propres

| En CHF | Capital | Ecart de consolidation | Fonds libres | Intérêts minoritaires | Total des capitaux propres |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2017 | 194'300'201 | 10'828'178 | 175'525'182 | 282'601 | 380'936'162 |
| Dotations LUP nettes | -5'473'655 | | | | |
| Part des minoritaires - dividende RISA | | | | -3'400 | |
| Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires | | | 7'066'465 | | |
| Part des intérêts minoritaires | | | -3'960 | 3'960 | |
| Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés | | | 7'062'505 | | |
| Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2017 | 188'826'546 | 10'828'178 | 182'587'687 | 283'161 | 382'525'572 |
| Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2018 | 188'826'546 | 10'828'178 | 182'587'687 | 283'161 | 382'525'572 |
| Dotations LUP nettes | 7'406'518 | | | | |
| Part des minoritaires - dividende RISA | | | | -3'400 | |
| Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires | | | 7'254'613 | | |
| Part des intérêts minoritaires | | | -6'747 | 6'747 | |
| Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés | | | 7'247'867 | | |
| Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018 | 196'233'064 | 10'828'178 | 189'835'554 | 286'508 | 397'183'304 |

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

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 | Créances envers les locataires..... | 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..... | 4 |
| 4 | Liquidités et équivalents de liquidités..... | 5 |
| 5 | Créances résultant de prestations de service..... | 5 |
| 6 | Autres actifs circulants..... | 5 |
| 7 | Immobilisations corporelles..... | 6 |
| 8 | Terrains en droits de superficie, immeubles de placements et promotions en cours..... | 7 |
| 9 | Prêts..... | 9 |
| 10 | Emprunts hypothécaires..... | 9 |
| 11 | Autres engagements à court terme..... | 10 |
| 12 | Provision pour impôts différés..... | 10 |
| 13 | Acomptes et créances acquéreurs..... | 10 |
| 14 | Revenus liés au logement..... | 11 |
| 15 | Produits d'exploitation divers..... | 11 |
| 16 | Frais de personnel et jetons de présences..... | 11 |
| 17 | Honoraires et prestations de service..... | 11 |
| 18 | Autres frais d'exploitation..... | 12 |
| 19 | Entretien des immeubles..... | 12 |
| 20 | Subventions non monétaires accordées..... | 12 |
| 21 | Relations avec les parties liées..... | 13 |
| 22 | Instruments financiers..... | 14 |
| 23 | Engagements de prévoyance..... | 14 |
| 24 | Engagements conditionnels..... | 14 |
| 25 | Organe de révision..... | 14 |
| 26 | Gestion des risques..... | 15 |
| 27 | Événements postérieurs à la date de clôture..... | 15 |

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

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 créée par une loi du Grand Conseil de la République et Canton de Genève (ci-après le Canton) et inscrite au registre du commerce en date du 15 avril 2002.

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 FPLC a été constituée par des dotations successives de l'Etat. Ses ressources principales 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 gestion de la FPLC est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat.

2 Principales méthodes comptables

2.1 Référentiel comptable

Les présents états financiers sont préparés selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) dont la dernière version a été adoptée le 29 novembre 2017 par le Conseil d'Etat.

Selon la LGAF :

- les états financiers doivent donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats ;
- les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable applicable à la présentation des états financiers de la FPLC.

Le REEF précise les dérogations aux normes IPSAS ainsi que les dispositions particulières.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

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 99.85% (2017 : 99.85%), 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 le Canton, les comptes courants bancaires, les placements monétaires ainsi que les avoirs dus par les régies exigibles dans les trois mois.

2.4 Créances envers les locataires

Les créances envers les locataires sont évaluées 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 détenus 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.

Les modules d'habitation installés provisoirement propriété de la FPLC 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 la durée d'utilisation estimée, soit une période de 25 ans.

Lors de chaque clôture, la FPLC 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.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

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.

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.

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 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.

3 Informations sectorielles

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

4 Liquidités et équivalents de liquidités

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Caisses | 809 | 4'407 |
| Caisse centralisée Canton | 18'083'017 | 15'155'920 |
| Comptes courants bancaires | 16'282'139 | 5'086'198 |
| Comptes courants régies | 28'787 | 62'039 |
| Total des liquidités et équivalents de liquidités | 34'394'752 | 20'308'564 |

Dès le 1^{er} juin 2011, le Canton 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. Ce compte ne porte pas à intérêts.

5 Créances résultant de prestations de service

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Droits de superficie - rentes | 444'985 | 142'948 |
| Frais de construction Adret Pont-Rouge refacturés | 148'378 | 434'895 |
| Plus-values acquéreurs Adret Pont-Rouge | 86'821 | 0 |
| Autres prestations | 203'077 | 235'960 |
| Créances locataires | 322'404 | 272'649 |
| ./. Correction de valeur pour créances douteuses | -127'937 | -123'552 |
| Créances résultant de prestations de service | 1'077'728 | 962'900 |

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

6 Autres actifs circulants

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dotation LUP à encaisser | 0 | 1'885'670 |
| C/c Fraisiers de Mategnin | 0 | 341'387 |
| Autres actifs circulants et actifs de régularisation | 4'185'558 | 3'323'596 |
| Total des autres actifs circulants | 4'185'558 | 5'550'653 |

La dotation LUP à recevoir de CHF 1'885'670 de l'exercice 2017 concernant l'acquisition de droits à bâtir issus de la parcelle n°2667 de Genève Eaux-Vives a été encaissée en date du 18 janvier 2018.

Durant l'exercice 2015, la FPLC a vendu à la société coopérative de construction et d'habitation les Fraisiers de Mategnin une parcelle de Meyrin pour un montant de CHF 7'405'589. Le montant de CHF 341'387 représentait essentiellement le solde à recevoir suite à la vente et a été crédité en date du 16 janvier 2018.

Les autres actifs circulants et actifs de régularisation concernent principalement des frais avancés par la FPLC ainsi que l'impôt anticipé sur le dividende de la RISA.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

7 Immobilisations corporelles

| En CHF | Terrains | Bâtiments et installations fixes | Immeubles en cours d'acquisition | Total |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Valeurs brutes au 01.01.2017 | 108'055'360 | 39'191'255 | 2'563'262 | 149'809'877 |
| Acquisitions et dépenses postérieures | 7'538'131 | 1'267'249 | 3'677'898 | 12'483'278 |
| Cessions d'actifs immobilisés | -1'458'336 | | | -1'458'336 |
| Transferts internes (→note 8) | 1'633'899 | | -4'204'014 | -2'570'115 |
| Valeurs brutes au 31.12.2017 | 115'769'054 | 40'458'504 | 2'037'146 | 158'264'704 |
| Fonds d'amortissement au 01.01.2017 | | -7'621'963 | | -7'621'963 |
| Amortissements | | -833'064 | | -833'064 |
| Fonds d'amortissement au 31.12.2017 | | -8'455'027 | | -8'455'027 |
| Valeurs nettes au 31.12.2017 | 115'769'054 | 32'003'477 | 2'037'146 | 149'809'677 |
| Valeurs brutes au 01.01.2018 | 115'769'054 | 40'458'504 | 2'037'146 | 158'264'704 |
| Acquisitions et dépenses postérieures | 9'157'485 | 155'740 | | 9'313'225 |
| Dotations LUP du Canton | 2'743'184 | | | 2'743'184 |
| Cessions d'actifs immobilisés | -3'853'109 | | | -3'853'109 |
| Transferts internes (→note 8) | -5'274'899 | | | -5'274'899 |
| Valeurs brutes au 31.12.2018 | 118'541'715 | 40'614'244 | 2'037'146 | 161'193'105 |
| Fonds d'amortissement au 01.01.2018 | | -8'455'027 | | -8'455'027 |
| Amortissements | | -865'986 | | -865'986 |
| Fonds d'amortissement au 31.12.2018 | | -9'321'013 | | -9'321'013 |
| Valeurs nettes au 31.12.2018 | 118'541'715 | 31'293'231 | 2'037'146 | 151'872'092 |

¹ Acquisition de 5 parcelles en 2018 (2017 : 6 parcelles), dont 2 sous forme d'échange conclu avec le Canton mentionnées sous Cession d'actifs immobilisés. .

² Remise sous forme de dotations LUP 2 parcelles (2017 : 0 parcelles) par le Canton.

³ Vente durant l'exercice 2018 d'une sous-parcelle à la commune de Lancy (→note 15).

⁴ Les dépenses postérieures enregistrées dans la rubrique bâtiments et installations concernent les honoraires pour la rénovation et surélévation de l'immeuble Ecu 17.

⁵ Signature d'un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 33.33 % de la parcelle de la commune de Genève Petit-Saconnex. Versement d'un montant de CHF 953'333 en 2019.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

8 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 01.01.2017 | 29'683'384 | 372'300'000 | 56'655'311 | 458'638'695 |
| Acquisitions et dépenses postérieures | | 3'363'005 | 10'588'843 | 13'951'848 |
| Produit net sur promotions en cours(POC) | | | 2'440'000 | 2'440'000 |
| Frais de construction refacturés | | | -2'224'707 | -2'224'707 |
| Cession d'actifs immobilisés | | | -9'852'352 | -9'852'352 |
| Moins-value immeubles de placement | | -3'363'005 | | -3'363'005 |
| Transferts internes (→note 7) | 8'980'185 | | -6'410'070 | 2'570'115 |
| Moins-value nette terrains DDP | -2'7937 | | | -2'7937 |
| Valeurs brutes au 31.12.2017 | 38'635'632 | 372'300'000 | 51'197'025 | 462'132'657 |
| Valeurs brutes au 01.01.2018 | 38'635'632 | 372'300'000 | 51'197'025 | 462'132'657 |
| Acquisitions et dépenses postérieures | | 240'694 | 14'142'558 | 14'383'252 |
| Produit net sur promotions en cours(POC) | | | 1'260'000 | 1'260'000 |
| Frais de construction refacturés | | | -796'897 | -796'897 |
| Plus-value immeubles de placement | | 1'009'306 | | 1'009'306 |
| Transferts internes (→note 7) | 2'757'721 | | 2'517'178 | 5'274'899 |
| Reclassement part frais d'entretien | | -1'250'000 | | -1'250'000 |
| Moins-value nette terrains DDP | -8'938 | | | -8'938 |
| Valeurs brutes au 31.12.2018 | 41'384'415 | 372'300'000 | 68'319'864 | 482'004'279 |

Les valeurs de marché au 31 décembre 2018, sans changement par rapport au 31 décembre 2017, des immeubles de placement locatifs de la RISA ont été déterminées par une expertise externe du 12 septembre 2016. Les conclusions de cette dernière ont abouti à une valeur de CHF 364'100'000. A la date de clôture, le Groupe s'est assuré que les variables de base ainsi que les hypothèses dans la dernière expertise n'avaient pas subi de modifications significatives en 2018. 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 valeurs comptables des terrains en droit de superficie concordent avec celles découlant des actes notariés et font l'objet d'une évaluation postérieure périodique lors de l'indexation des rentes selon l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

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

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Promotion Adret Pont-Rouge | 58'418'255 | 48'006'069 |
| Promotion Route de Meyrin | 1'198'940 | 1'198'940 |
| Promotion Val d'Aire | 1'674'091 | 1'630'897 |
| Promotion Marbriers 2 | 7028'578 | 361'119 |
| Total des promotions en cours | 68'319'864 | 51'197'025 |

La construction relative à la promotion Adret Pont-Rouge a débuté durant l'exercice 2017. Dans le cadre de l'opération, la FPLC a remis en droit de superficie les parcelles n°5173 et n°5176 de la commune de Lancy à la Fondation Nicolas Bogueret et à la Société Coopérative Cooplog Pont-Rouge. Elle a également cédé la parcelle n°5168 de la commune de Lancy à la Fondation communale pour le logement de personnes âgées (FCLPA) pour un montant de CHF 5'163'559 ainsi que les parcelles n°5169 et n°5170 à la Fondation communale immobilière de

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

Lancy (FCIL) pour un montant de CHF 4'385'766. Les parcelles cédées à la FCLPA et à la FCIL ont eu lieu sans versement de prix et par transfert de la dotation liée à celles-ci.

Dans le cadre de la promotion Adret Pont-Rouge, la FPLC a durant l'exercice sous revue octroyé, soit à ce stade à son propre nom, puis respectivement aux futurs copropriétaires-superficiaires, un droit de superficie sur la parcelle n°5172 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'283'286 ainsi que sur la parcelle n°5174 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'474'435.

Le montant au 31 décembre représente les fonds propres investis ainsi que le résultat net cumulé déterminé selon l'avancement du chantier à la date de clôture (40 %). Le résultat prévisionnel est basé sur les plans financiers approuvés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. L'état d'avancement a été déterminé selon le rapport émis par le consortium d'architectes en charge de la phase construction. Le résultat de l'opération ne tient pas compte de l'engagement que la FPLC a conclu avec la fondation HBM Camille Martin ainsi qu'avec la Coopérative d'habitation Cité Derrière détaillé à la note n°24. Par ailleurs, le résultat prévisionnel a été réduit d'un montant de CHF 500'000 correspondant à la moitié des revendications formulées par deux mandataires.

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Résultat net Promotion Adret Pont-Rouge | 1'260'000 | 1'530'000 |
| Résultat net Promotion Route de Meyrin | 0 | 910'000 |
| Total produits nets sur promotions en cours | 1'260'000 | 2'440'000 |

La FPLC a enregistré au passif du bilan les retenues de garantie d'un montant de CHF 1'820'000 sur les travaux facturés au 31 décembre pour la promotion Adret Pont-Rouge.

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

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cédules remises en gage | 245'000'900 | 241'385'900 |
| Cédules à libre disposition | 174'404'500 | 167'979'500 |
| Total des cédules hypothécaires | 419'405'400 | 409'365'400 |

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

9 Prêts

Au 31 décembre 2018, les prêts se composent comme suit :

| En CHF | Montant initial | Montant au 31.12.2018 | Produits intérêts 2018 | Cédules reçues en gage |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE) | 800'000 | 530'000 | 530 | 800'000 |
| Fondation immobilière des unions chrétiennes de Genève (FIUCG) | 180'000 | 27'000 | 38 | 180'000 |
| Bureau central d'aide social (BCAS) | 480'000 | 0 | 0 | 0 |
| Commune de Confignon | 1'000'000 | 1'000'000 | 1'000 | 0 |
| Société Coopérative de construction et d'habitation B22 | 77'000 | 77'000 | 308 | 77'000 |
| Ressources Urbaines - Coopérative genevoise d'artistes et d'acteurs culturels | 30'000 | 30'000 | 155 | 0 |
| La Ciguë, coopérative de logements pour personnes en formation | 269'599 | 269'599 | 880 | 0 |
| Total des créances et prêts | 2'836'599 | 1'933'599 | 2'911 | 1'057'000 |

Le Bureau central d'aide sociale (BCAS) a remboursé son prêt en date du 24 décembre 2018.

10 Emprunts hypothécaires

En CHF

| Echéance | Taux variables | Taux fixes | | | | | Total au 31.12.2018 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | Diverses | 2019 | 2020-2021 | 2022-2023 | 2024-2025 | 2026-2033 | |
| BCGE | 23'018'775 | 12'000'000 | 53'811'000 | 45'615'000 | 22'305'828 | 21'565'000 | 178'315'603 |
| Helvetia | | | 515'000 | | 10'000'000 | 38'900'000 | 48'900'000 |
| Raiffeisen | | | | | | | 515'000 |
| Total | 23'018'775 | 12'000'000 | 54'326'000 | 45'615'000 | 32'305'828 | 60'465'000 | 227'730'603 |
| Taux maximum | 0.55% | 1.64% | 2.99% | 2.33% | 3.62% | 2.20% | |
| Taux minimum | 0.50% | 0.50% | 0.55% | 0.60% | 1.65% | 0.91% | |

Les emprunts dont l'échéance est en 2019 ont été considérés comme des dettes à long terme, dans la mesure où le Groupe a l'intention de les reconduire. La FPLC a conclu un crédit cadre "Crédit de construction", dans le cadre de la promotion Adret Pont-Rouge pour un montant maximum de CHF 48'103'000.

La colonne totalisant CHF 12'000'000 représente les dettes résiduelles devant être refinancées durant l'exercice 2019. Ce montant ne comprend pas les amortissements contractuels exigibles en 2019.

| | | |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Part à court des dettes à long terme | 2'165'990 | 1'865'990 |
| Total des autres engagements à court terme | 2'165'990 | 1'865'990 |

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

11 Autres engagements à court terme

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Indemnités compensation LUP négociés | 828'867 | 828'867 |
| Loyers reçus d'avance | 61'996 | 71'704 |
| Charges à payer et provisions diverses | 1'705'653 | 1'985'478 |
| Provision pour impôts courants | 205'355 | -300'699 |
| Total des autres engagements à court terme | 2'801'871 | 2'585'350 |

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

La FPLC détient des 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 cantonal du logement et de la planification foncière à des maîtres d'ouvrage qui réaliseront des LUP pour leur permettre d'abaisser leurs loyers.

Dans le cadre de la promotion de la route de Meyrin, une provision pour honoraires d'experts de CHF 200'000 a été constituée durant l'exercice 2016.

12 Provision pour impôts différés

| En CHF | Provision pour impôts différés |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Provision au 01.01.2017 | 32'515'000 |
| Dissolution | -775'000 |
| Provision au 31.12.2017 | 31'740'000 |
| Provision au 01.01.2018 | 31'740'000 |
| Dissolution | -194'000 |
| Provision au 31.12.2018 | 31'546'000 |

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.

13 Acomptes et créances acquéreurs

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------------|-------------------|------------|
| Acomptes sur prix de vente | 11'686'088 | 0 |
| Plus-values acquéreurs | 1'779'093 | 0 |
| Total du compte créances acquéreurs | 13'465'181 | 0 |

Dans le cadre de la promotion Adret Pont-Rouge, la FPLC a signé des promesses de vente et elle a encaissé durant l'exercice les acomptes ainsi que les éventuelles plus-values commandées par les futurs acquéreurs.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

14 Revenus liés au logement

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Loyers logements | 20'415'604 | 20'057'639 |
| Loyers surfaces commerciales et parkings | 1'590'106 | 1'579'084 |
| Total des revenus liés au logement | 22'005'710 | 21'636'723 |

15 Produits d'exploitation divers

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rentes foncières | 880'044 | 809'565 |
| Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ ci-dessous) | 0 | 678'947 |
| Autres recettes | 251'444 | 225'414 |
| Produits sur ventes cédulas hypothécaires | 0 | 203'892 |
| Honoraires de promotions | 310'000 | 200'000 |
| Produit net sur promotion en cours (→note 8) | 1'260'000 | 2'440'000 |
| Total des produits d'exploitation divers | 2'701'488 | 4'557'818 |

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Prix de vente selon acte notarié du 23 février 2018 | 47'353 | 0 |
| Terrain, valeur comptable nette | -47'353 | 0 |
| Résultat sous parcelle n° 4053B de la commune de Lancy | 0 | 0 |
| Prix de vente | 0 | 1'470'000 |
| Immeuble, valeur comptable nette | 0 | -1'458'336 |
| Résultat parcelle Versoix - De-Choiseul 19 | 0 | 11'664 |
| Extourne provision charges à payer promotion <i>Tivoli II</i> | 0 | 667'283 |
| Résultat promotion <i>Tivoli II</i> | 0 | 667'283 |
| Total des produits sur cessions d'actifs immobilisés | 0 | 678'947 |

16 Frais de personnel et jetons de présences

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Traitements et charges sociales | 1'423'809 | 1'369'784 |
| Jetons de présence et honoraires d'administrateur | 292'525 | 310'229 |
| Total des frais de personnel | 1'716'334 | 1'680'013 |

Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 10 en 2018 (2017: 10).

17 Honoraires et prestations de service

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Honoraires de régies | 935'299 | 926'616 |
| Honoraires audit et consultants externes | 138'287 | 129'161 |
| Frais divers de régie | 91'847 | 102'472 |
| Total des honoraires et prestations de service | 1'165'433 | 1'158'249 |

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

18 Autres frais d'exploitation

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Impôt immobilier complémentaire | 671'355 | 634'000 |
| Impôts courants RISA | 1'647'056 | 1'709'714 |
| Impôts différés (→note 12) | -194'000 | -775'000 |
| Total des autres frais d'exploitation | 2'124'411 | 1'568'714 |

19 Entretien des immeubles

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Entretien des immeubles | 4'923'782 | 2'632'160 |
| Entretien des appartements | 909'647 | 929'823 |
| Contrats d'entretien | 674'684 | 678'736 |
| Total entretien des immeubles | 6'508'113 | 4'240'719 |

Durant l'exercice sous revue, la surélévation de l'immeuble Miremont 9 a été finalisée dont CHF 1'250'000 a été considéré comme des frais d'entretien.

20 Subventions non monétaires accordées

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Mise à disposition gratuite de logements | 84'340 | 95'090 |
| Rentes de droits de superficie à taux zéro ¹ | 32'930 | 27'423 |
| Intérêts tacites sur capitaux de dotation ² | 3'304'465 | 3'886'005 |
| Intérêts tacites sur prêts accordés | 34'410 | 39'179 |
| Total des subventions non monétaires accordées | 3'456'145 | 4'047'697 |

¹ Dans 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.

² Le capital de dotation porte intérêt annuellement au taux équivalent de la dette moyenne du Canton soit 1.75 % pour 2018 (2017 : 2 %).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

21 Relations avec les parties liées

| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Services Industriels Genève | | |
| Eau, électricité, combustibles | 742'969 | 727'093 |
| Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) | | |
| Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation | 3'304'465 | 3'886'005 |
| Capital dotation LUP (passif) | 130'607'935 | 123'201'417 |
| Cession parcelle n°1439 de Lancy | 2'570'000 | 0 |
| Cession parcelle n°1214 de Genève Petit-Saconnex | 1'224'529 | 0 |
| Acquisition parcelle n°1128 de Lancy | 2'510'000 | 0 |
| Acquisition parcelle n°3942 de Chêne-Bourg | 1'390'000 | 0 |
| Dotation parcelle n°3882 de Chêne-Bourg | 1'373'973 | 0 |
| Dotation parcelle n°3915 de Chêne-Bourg | 1'369'211 | 0 |

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

La FPLC 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.

En date du 29 octobre 2018, la FPLC a échangé avec le Canton la parcelle n°1439 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 2'570'000 contre la parcelle n°1128 de la commune de Lancy d'un montant de CHF 2'510'000. Elle a également échangé la parcelle n°1214 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 1'224'529 contre la parcelle n°3942 de la commune de Chêne-Bourg d'un montant de CHF 1'390'000. Cette opération a donné lieu à une soulte en faveur du Canton de CHF 105'471 versée par la FPLC en date du 27 septembre 2018.

En date du 29 octobre 2018, la FPLC a reçu du Canton sous forme de dotation les parcelles n°3882 et n°3915 de la commune de Chêne-Bourg pour des montants de respectivement CHF 1'373'973 et CHF 1'369'211.

Les membres des organes du Groupe sont les suivants :

Conseil de fondation

| | | |
|---------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| De Coulon Yves | Président | Signature collective à deux [†] |
| Chappuis Jean-Pierre | Vice-président | Signature collective à deux [†] |
| Käser Guillaume | Secrétaire | Signature collective à deux [†] |
| Bertinat Marie-Agnes | Membre | Signature collective à deux ^{**} |
| Oudin Remy | Membre | Signature collective à deux ^{**} |
| Putallaz Thomas | Membre | Signature collective à deux ^{**} |
| Valiquer Grecuccio Nicole | Membre | Signature collective à deux ^{**} |
| Kronenberg Jean-Jacques | Membre | Signature collective à deux ^{**} |
| Dao Quang-Vinh | 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 2018

22 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.

23 Engagements de prévoyance

Conformément aux dispositions de l'article 7 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 39).

Le personnel de la FPLC est affilié à la caisse publique CPEG. Elle présente un degré de couverture largement inférieur à 100 %. Le Canton 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 2018 (idem 2017).

La CPEG devant être recapitalisée, le Conseil d'Etat a présenté en novembre 2018 un projet de loi modifiant la LCPEG relatif à la répartition des coûts liés à la recapitalisation entre employeurs. La correspondance du Conseil d'état indique que la participation de la FPLC serait de CHF 1.1 millions, si la loi était votée. La FPLC considère donc qu'il existe un engagement conditionnel de pareil montant au 31 décembre 2018.

Le personnel de la RISA est affilié à la CIEPP qui présente un taux de couverture supérieur à 100% au 31 décembre 2018 (idem 2017).

24 Engagements conditionnels

En date du 15 et 16 octobre 2018, la FPLC s'est engagée vis-à-vis de la Fondation HBM Camille Martin et de la Coopérative d'habitation Cité Derrière à accorder des mesures pour permettre la réalisation de logements en catégories LUP HM et HBM dans la 2^{ème} étape du projet Adret Pont-Rouge. Parmi ces mesures, la FPLC s'est engagée à verser, afin d'abaisser les prix de revient des bâtiments L10 et L12, un maximum de CHF 3'085'000 et de CHF 1'735'000. Ces montants seraient à verser une fois toutes les autres mesures prises et proviendraient du résultat escompté de l'opération des logements en propriété par étages de la 1^{ère} étape.

La FPLC a signé en date du 12 décembre 2018 un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 33.33 % de parcelle n°1573 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 953'333, dont le versement interviendra en 2019.

La FPLC a signé en date du 22 février 2017 un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 47.60 % de la moitié de la parcelle n°3498 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 254'660.

Par acte authentique du 26 juin 2015, la FPLC s'est engagée à acquérir les parcelles n°10138 et n°10759 de la commune de Confignon (Cherpines) pour un montant de CHF 6'904'350. Un acompte de CHF 2'000'000 a déjà été versé, le solde sera payé au vendeur au jour de la signature de l'acte de vente.

25 Organe de révision

La société Unifid SA à Genève est l'organe de révision externe des entités du Groupe.

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| En CHF | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Montant des honoraires versés pour les prestations de révision | 45'294 | 45'360 |

Notes relatives aux états financiers consolidés 2018

26 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 d'adapter les échéances des emprunts hypothécaires aux objectifs poursuivis. 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.

Risque de liquidité et de refinancement

La capacité à se financer est garantie par des cédules hypothécaires et le soutien du Canton à travers les dotations accordées.

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.

27 Evénements postérieurs à la date de clôture

S'agissant de l'exercice 2018, aucun événement postérieur à la date de clôture n'est à mentionner dans l'annexe aux comptes annuels.
