

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 21 avril 2021

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2020 :

Fondation HBM Camille Martin,

Fondation HBM Jean Dutoit,

Fondation HBM Emma Kammacher,

Fondation HBM Emile Dupont,

Fondation René et Kate Block

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,

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

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;

vu les états financiers pour l'année 2020 des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emile Dupont, Emma Kammacher et René et Kate Block;

vu la décision du conseil d'administration des fondations des :

- 3 mars 2021 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 10 mars 2021 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 12 mars 2021 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 11 mars 2021 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 24 février 2021 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels des fondations susmentionnées comprennent :

- a) un bilan au 31 décembre 2020;
- b) un compte de pertes et profits;
- c) un tableau des variations des fonds propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte de pertes et profits, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2020 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 des Fondations immobilières de droit public (ci-après : FIDP) pour l'exercice 2020.

Ce projet de loi est basé sur :

- les « états financiers individuels 2020 »; et
- le « rapport de l'organe de révision » de chacune des fondations.

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN (FCM)

Les états financiers de la Fondation HBM Camille Martin pour l'exercice 2020 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 439 093 300 francs (en augmentation de 6 726 222 francs par rapport à l'exercice précédent); les actifs immobilisés enregistrent une hausse de 3 961 775 francs, les actifs circulants augmentent de 2 764 447 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 5 769 215 francs, soit une augmentation de 607 316 francs par rapport à l'année précédente. Cette augmentation se traduit par une augmentation des revenus de 1 869 110 francs, ainsi que par une augmentation des charges de 1 261 794 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 700 421 francs présente un bénéfice de 2 074 491 francs, en augmentation de 575 968 francs par rapport à celui de l'année précédente qui était grandement impacté par des produits exceptionnels de 719 285 francs, soit des remboursements d'impôts immobiliers complémentaires relatifs aux exercices 2017 à 2018 et par une charge exceptionnelle de 1 037 865 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 3 118 966 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux absorbé par les activités opérationnelles -7 425 582 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement -7 662 196 francs
 - flux provenant des activités de financement 18 206 744 francs

- le total des fonds propres est de 130 823 967 francs, soit une augmentation de 1 163 081 francs, qui outre le résultat de l'exercice est impacté par des remboursements de dotations (opérations Golette 15 et Troènes 3C).

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

FONDATION HBM JEAN DUTOIT (FJD)

Les états financiers de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'exercice 2020 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 422 751 400 francs, soit une augmentation de 900 019 francs; l'actif circulant enregistre une hausse de 3 603 826 francs alors que les actifs immobilisés enregistrent une baisse de moindre valeur, soit 2 703 807 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 6 741 451 francs, soit en baisse de 235 922 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en baisse de 6 405 francs, et des charges d'exploitation en hausse de 229 516 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 855 287 francs présente un bénéfice de 2 892 030 francs en augmentation de 198 337 francs par rapport à l'exercice précédent. Aucun élément exceptionnel n'est à signaler sur l'exercice 2020 contrairement à 2019 impacté par des produits exceptionnels de 640 928 francs (remboursement d'impôts immobiliers complémentaires d'exercices antérieurs) et par une charge exceptionnelle de 1 068 304 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG;
- la variation nette des liquidités est de 3 954 938 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 7 028 427 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement -1 151 480 francs
 - flux absorbé des activités de financement -1 922 009 francs
- le total des fonds propres s'élève à 108 225 452 francs, en augmentation de 2 892 030 francs, soit le résultat de l'exercice.

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

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER (FEK)

Les états financiers de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'exercice 2020 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 443 370 532 francs, en augmentation de 38 788 474 francs par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 11 943 547 francs et une augmentation de l'actif circulant de 26 844 927 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 6 210 361 francs, soit une augmentation de 317 256 francs par rapport à l'exercice précédent. Alors que les charges de l'exercice ont augmenté de 395 397 francs, les produits enregistrent une croissance de 712 653 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 813 125 francs présente un bénéfice de 1 601 876 francs, en diminution de 98 184 francs par rapport à l'exercice précédent. Il est notamment impacté par le réajustement de la valeur d'un terrain pour un montant de 801 373 francs;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 27 543 105 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 10 430 913 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement -16 558 045 francs
 - flux provenant des activités de financement 33 670 237 francs
- le total des fonds propres s'élève à 115 416 771 francs, en augmentation de 2 127 536 francs, soit le résultat de l'exercice ainsi qu'une dotation pour travaux de 525 600 francs pour l'immeuble Caroline 26-32 / Simon-Durand.

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

FONDATION HBM EMILE DUPONT (FED)

Les états financiers de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'exercice 2020 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 350 056 506 francs, en augmentation de 23 256 172 francs par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 17 866 643 francs et une augmentation de l'actif circulant de 5 389 529 francs;

- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 5 834 227 francs, en diminution de 262 353 francs par rapport à celui de l'exercice précédent induit par des produits en hausse de 203 425 francs et des charges d'exploitation en hausse de 465 778 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 658 524 francs présente un bénéfice de 2 348 354 francs, en hausse de 252 439 francs. L'exercice précédent enregistrait un produit exceptionnel de 417 479 francs, soit des remboursements de l'impôt immobilier complémentaire des exercices antérieurs (2017 et 2018), ainsi qu'une charge exceptionnelle de 934 616 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG. Le présent exercice enregistre un produit exceptionnel de 167 520 francs liés au remboursement de l'impôt immobilier complémentaire 2016;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 6 706 515 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 6 884 072 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement -21 525 166 francs
 - flux provenant des activités de financement 21 347 609 francs
- le total des fonds propres est de 58 806 537 francs, en augmentation de 2 430 354 francs, soit le résultat de l'exercice et une dotation reçue pour l'échange d'une villa dans le périmètre Aïre-Bordier.

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

FONDATION RENE ET KATE BLOCK (FRKB)

Les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2020 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 100 878 436 francs, en augmentation de 7 610 851 francs. Cette augmentation se reflète par une hausse de l'actif immobilisé de 8 366 264 francs et une diminution de l'actif circulant de 755 413 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 1 163 131 francs, en diminution de 359 919 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, soit une diminution des produits de 181 470 francs et une augmentation des charges de 178 449 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 1 013 008 francs présente un bénéfice de 152 901 francs, en augmentation de 148 849 francs par rapport à l'exercice précédent. Rappelons que le

bénéfice 2019 avait fortement été impacté par la charge exceptionnelle de 506 101 francs relatif à la recapitalisation de la CPEG;

- la variation nette des liquidités est une diminution de 662 854 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 817 362 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement -6 551 159 francs
 - flux provenant des activités de financement 5 070 943 francs
- le total des fonds propres est de 22 853 353 francs, soit en augmentation de 2 981 015 francs provenant du résultat de l'exercice et de la dotation pour l'opération Meyrin 14.

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) *Rapports des organes de révision incluant les états financiers 2020 des 5 fondations*
- 2) *Rapport de l'organe de révision sur les comptes de l'exercice 2020 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public*



FIDUCIAIRE TECAFIN SA

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

sur les comptes annuels 2020
au Conseil de la

Fondation HBM Camille Martin
Genève



Membre de la Chambre fiduciaire



FIDUCIAIRE TECAFIN SA

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

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

Au Conseil de la

Fondation HBM Camille Martin

Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la Fondation HBM Camille Martin constitué du bilan, du compte de pertes et profits, des annexes, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédure d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

L'audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des principes comptables appliqués, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse, à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF) et aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) ainsi qu'à la Directive transversale EGE – 02 – 04_v4.

Rapport sur d'autres dispositions légales

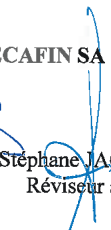
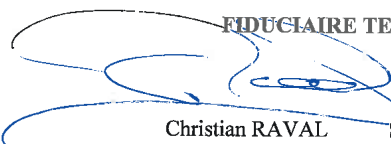
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

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

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

Genève, le 28 février 2020

FIDUCIAIRE TECAFIN SA



Christian RAVAL
Expert-réviseur agréé

Stéphane JACQUES
Réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels 2020 (bilan, compte de pertes et profits, annexes, tableau des flux de trésorerie et tableau des variations des fonds propres)

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2020	EFFECTIF 2019
ACTIF			
Actifs circulants			
Liquidités	3	33'973'810.10	30'854'843.71
Régies		374'311.24	235'278.89
Débiteurs divers		83'213.18	1'140'663.74
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		125'212.00	125'905.10
Loyers à recevoir		1'348'339.34	1'289'000.70
-Provision pour pertes loyers		-232'678.80	-215'377.30
SFIDP c/c		522'554.48	-
Total actifs circulants		36'194'761.54	33'430'314.84
Actifs immobilisés			
Immeubles	2.5	370'042'129.48	344'736'984.02
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-68'048'126.80	-64'347'705.53
Terrains	2.5	81'562'011.83	81'562'011.83
Travaux Immeubles		19'270'425.46	19'319'173.30
Projets		72'088.00	17'666'299.54
Total actifs immobilisés		402'898'537.97	398'936'763.16
TOTAL DE L'ACTIF		439'093'299.51	432'367'078.00
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		54'887.57	63'234.35
SFIDP c/c		-	1'013'685.67
Passifs transitoires		85'250.00	95'994.35
Créanciers divers		79'402.80	12'636'074.55
Loyers reçus d'avance		78'606.70	44'172.30
Exigible à court terme s/hypothèques		3'424'242.00	2'854'028.00
Total exigible à court terme		3'722'389.07	16'707'189.22
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	304'546'943.00	285'999'003.00
Total exigible à long terme		304'546'943.00	285'999'003.00
Fonds propres			
Capital fondation	6	83'635'578.55	85'270'955.55
Compensation Péréquation (LUP)		4'969'768.75	4'245'801.00
Pertes et profits			
Bénéfice reporté		40'144'129.23	38'645'606.36
Résultat de l'exercice		2'074'490.91	1'498'522.87
Total fonds propres		130'823'967.44	129'660'885.78
TOTAL DU PASSIF		439'093'299.51	432'367'078.00

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULÉ

	Note	EFFECTIF 2020	BUDGET2020	EFFECTIF2019	BUDGET2021
PRODUITS					
Loyers logements		20'862'256.36	20'543'736.00	19'345'413.00	20'651'131.80
Loyers parkings / garages		1'327'795.70	1'364'904.00	1'173'014.50	1'403'512.06
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		98'514.05	75'700.00	68'191.95	74'800.00
Subventions cantonales LGL	2.1	351'589.40	312'901.00	241'312.92	299'526.00
Subventions fédérales		6'084.00	10'000.00	11'220.00	-
Produits des intérêts		201.55	-	12'497.90	-
Autres recettes		153'446.00	117'000.00	117'590.16	110'720.00
Autres subventions		47'640.00	-	9'176.00	-
Total des produits		22'847'527.10	22'424'241.00	20'978'416.43	22'539'689.86
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		1'862'937.78	1'765'730.00	1'664'491.22	1'825'850.00
Frais de conciergerie		63'029.24	76'000.00	43'531.73	69'800.00
Entretien immeuble		1'938'222.30	1'974'364.00	2'160'734.75	3'325'804.00
Entretien appartements		1'600'151.38	1'458'590.00	1'493'467.04	1'731'687.00
Aménagement extérieur		202'024.12	211'300.00	144'041.59	311'400.00
Contrats d'entretien		879'821.74	892'998.00	828'301.18	901'679.00
Assurances		315'986.86	312'250.00	300'251.50	330'887.50
Eau		1'037'107.99	1'044'300.00	974'807.37	1'078'250.00
Electricité		183'252.14	244'600.00	188'434.33	255'000.00
Impôts	2.3	-	21'000.00	-417'738.95	21'000.00
Honoraires sur loyers		1'085'778.35	1'057'800.00	1'003'037.85	1'064'538.00
Honoraires de révision		18'100.00	19'000.00	17'674.35	19'500.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		146'190.95	153'800.00	140'613.35	152'500.00
Chauffage logements vacants		19'421.25	18'850.00	8'062.90	20'400.00
Frais divers		163'425.53	94'250.00	74'069.09	85'000.00
Gratuité accordée Covid-19		83'407.20	-	-	-
Sous-total 1		9'598'856.83	9'344'832.00	8'623'779.30	11'193'295.50
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		6'225'280.10	6'527'319.00	6'019'577.25	5'916'398.00
Droit de superficie		55'884.00	55'900.00	55'884.00	55'900.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	965'514.07	934'909.00	909'572.40	956'900.29
Jetons de présence	2.4	215'475.55	250'000.00	215'922.95	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		17'301.50	-	-8'218.20	-
Sous-total 2		7'479'455.22	7'768'128.00	7'192'738.40	7'179'198.29
TOTAL DES CHARGES		17'078'312.05	17'112'960.00	15'816'517.70	18'372'493.79
Résultat de l'exercice		5'769'215.05	5'311'281.00	5'161'898.73	4'167'196.07
Amortissements immeubles		3'700'421.27	3'531'397.00	3'344'795.01	3'683'362.00
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-719'285.00	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-5'697.13	-	1'037'865.85	-
RESULTAT APRES AMORTISSEMENT & REEVALUATION		2'074'490.91	1'779'884.00	1'498'522.87	483'834.07

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

Fondation HBM Camille Martin, rue Gourgaz 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

2 Méthodes et application comptables

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

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

2,1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 2

2.2 Comptabilisation des charges

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

2.3 Impôts

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date, ce qui génère un produit exceptionnel de CHF 719'285.- sur l'exercice 2019.

2.4 Frais administratifs

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

2.5 Immobilisations corporelles

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

Seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations. Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires sont activés. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

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

2.6 C/c Fondations immobilières

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présentait un solde fortement créancier en 2019 eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élevait à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FCM s'élevait à CHF 1'037'865.85. Ce montant a été régularisé sur l'exercice 2020.

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 3

3 Liquidités	2020	2019
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	33 931 773	30 832 089
Banque CLER Genève	21 916	2 119
UBS SA, Genève	17 948	18 248
BCV, Nyon	2 172	2 388
Solde au 31 décembre	<u>33 973 810</u>	<u>30 854 844</u>

Il est à noter que les liquidités gérées par l'Etat de Genève (cash pooling) ne sont pas rémunérées en vertu de la convention signée avec l'Etat.

D'autre part, les liquidités sont suffisantes à couvrir les réserves HBM pour travaux comptabilisées hors bilan.

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2019

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2020	2019
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	344 736 984	318 015 047
Acquisitions en cours d'exercice		10 257 481
Activation issue de travaux	25 305 145	16 464 456
Solde au 31 décembre	<u>370 042 129</u>	<u>344 736 984</u>
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	64 347 705	61 002 910
Amortissements annuels	3 700 421	3 344 795
Solde au 31 décembre	<u>68 048 126</u>	<u>64 347 705</u>
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	81 562 012	74 018 092
Acquisitions en cours d'exercice		7 543 920
Solde au 31 décembre	<u>81 562 012</u>	<u>81 562 012</u>
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	19 319 173	28 956 305
Constructions/rénovations en cours d'exercice	7 660 106	6 827 324
Transfert au compte immeubles	-25 305 145	-16 464 456
Transfert du compte projet	17 596 291	0
Solde au 31 décembre	<u>19 270 425</u>	<u>19 319 173</u>
e) Projets		
Solde au 1er janvier	17 666 299	10 900 648
Investissements en cours d'exercice	2 090	6 765 651
Transfert au compte travaux immeubles	-17 596 291	0
Solde au 31 décembre	<u>72 098</u>	<u>17 666 299</u>

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

Hormis les amortissements contractuels, ceux devant être effectués dans les 12 prochains mois étant portés distinctement au passif du bilan, les emprunts hypothécaires sont portés au bilan à la valeur nominale, indépendamment de leur taux et échéance.

L'état des cédulas hypothécaires est le suivant :

	2020	2019
Cédules constituées	352 485 871	342 135 871
Valeur non utilisée	44 514 686	53 282 840

6 Fonds propres de la Fondation

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

7 Système de contrôle interne

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 6

8 Gestion des risques

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

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

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

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

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

Risque de liquidité et de refinancement

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

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

Risque de valeur

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

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

La gestion courante du parc immobilier est sous traitée à des régies de renom de la place. La

Fondation exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

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

Risque de pertes locatives (logements vacants)

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

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	2 074 490,91
Amortissements	3 700 421,27
Cash flow	5 774 912,18

Débiteurs divers, diminution	1 057 450,56
Régies, augmentation	(147 379,13)
c/c SFIDP, augmentation	(1 536 240,15)
Subventions à recevoir, diminution	693,10
Loyers à recevoir, augmentation	(59 338,64)
Passifs transitoire, diminution	(10 744,35)
Créanciers divers, diminution	(12 556 671,75)
Loyers reçus d'avance, augmentation	34 434,40
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	17 301,50
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	(7 425 582,28)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Immeubles, augmentation issue de travaux	(25 305 145,46)
Travaux immeubles, diminution	48 747,84
Projets, diminution	17 594 201,54
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(7 662 196,08)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	570 214,00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	18 547 940,00
Capital fondation, diminution (remboursement)	(1 635 377,00)
Péréquations LUP, augmentation	723 967,75
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	18 206 744,75

Augmentation nette des liquidités	3 118 966,39
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	30 854 843,71
Liquidités à la fin de l'exercice	33 973 810,10

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	1 498 522,87
Amortissements	3 344 795,01
Cash flow	4 843 317,88

Débiteurs divers, augmentation	(974 648,89)
Régies, diminution	22 177,64
c/c SFIDP, diminution	1 516 838,72
Subventions à recevoir, augmentation	(78 552,97)
Loyers à recevoir, diminution	10 845,55
Passifs transitoire, diminution	(177,05)
Créanciers divers, augmentation	11 331 575,65
Loyers reçus d'avance, diminution	(56 556,45)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(8 218,20)

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	16 606 602,08
---	----------------------

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Immeubles, augmentation issue de travaux	(26 721 936,89)
Terrains, augmentation	(7 543 920,00)
Travaux immeubles, diminution	9 637 131,93
Projets, augmentation	(6 765 651,02)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(31 394 375,98)
--	------------------------

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	4 889,00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	16 814 083,00
Capital fondation, augmentation suite à l'acquisition d'immeubles	7 017 166,00
Capital fondation, diminution remboursement	(1 725 022,00)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement	22 111 116,00
--	----------------------

Augmentation nette des liquidités	7 323 342,10
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	23 531 501,61
-----------------------------------	---------------

Liquidités à la fin de l'exercice	30 854 843,71
--	----------------------

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Variation des fonds propres 2020Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	85 270 955,55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4 245 801,00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2019	38 645 606,36
Bénéfice de l'exercice 2019	1 498 522,87
Fonds propres au 1er janvier 2020	129 660 885,78

Péréquation Ch. De Gy (Marbrier)	339 600,00
Péréquation Barthassat+Bailo (Adret)	384 367,75
Diminution du capital, remboursement dotation Golette15	(1 458 511,00)
Diminution du capital, remboursement dotation Troènes	(176 866,00)
Bénéfice de l'exercice 2020	2 074 490,91
Fonds propres au 31 décembre 2020	130 823 967,44

Composé comme suit:

Capital Fondation	83 635 578,55
Compensation péréquation (LUP)	4 969 768,75
Bénéfice reporté au 1er janvier	40 144 129,23
Bénéfice de l'exercice	2 074 490,91
	130 823 967,44

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Variation des fonds propres 2019Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	79 978 811,55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4 245 801,00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	37 016 227,70
Bénéfice de l'exercice 2018	1 629 378,66
Fonds propres au 1er janvier 2019	122 870 218,91

Augmentation du capital dotation Marbrier	2 500 000,00
Augmentation du capital dotation Adret Pont Rouge	2 307 242,00
Augmentation du capital dotation Tivoli 6-8	2 209 924,00
Diminution du capital, remboursement dotation Golette 5-13	(1 716 787,00)
Diminution du capital, remboursement dotation Dentelière	(8 235,00)
Bénéfice de l'exercice 2019	1 498 522,87
Fonds propres au 31 décembre 2019	129 660 885,78

Composé comme suit:

Capital Fondation	85 270 955,55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4 245 801,00
Bénéfice reporté au 1er janvier	38 645 606,36
Bénéfice de l'exercice	1 498 522,87
	129 660 885,78



fehlmann & associés sa

Member of TIAG, the International Accounting Group - Membre d'EXPERTsuisse

15, rue du Jeu-de-l'Arc
Case postale 6259
CH - 1211 Genève 6

T +41 (0)22 735 37 08
F +41 (0)22 735 61 13

fiduciaire@fehlmannsa.ch
www.fehlmannsa.ch

Rapport de l'organe de révision

au Conseil de la

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la FONDATION HBM JEAN DUTOIT constitués du bilan, du compte de profits et pertes, de l'annexe, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 tenus selon les normes IPSAS.

Responsabilité du Conseil de Fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

En outre, la comptabilité et les comptes annuels 2020 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

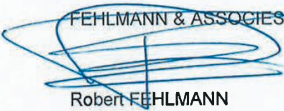
Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890 auxquels se réfère la Directive transversale, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne pour l'établissement des comptes annuels défini conformément aux prescriptions du Conseil de Fondation.

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

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

Genève, le 10 février 2021

FEHLMANN & ASSOCIES SA



Robert FEHLMANN
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2020 d'un total actif de CHF 422'751'400.03
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 2'892'029.60
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2020 et 2019)
- tableaux de variation des fonds propres (2020 et 2019)

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2020	EFFECTIF 2019
ACTIF			
Actifs circulants			
Liquidités	3	46'308'007.13	42'353'069.63
Règles		76'066.75	70'834.65
Débiteurs divers		248'545.55	973'426.10
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		4'803.00	5'219.00
Loyers à recevoir		1'365'563.64	1'541'001.55
-Provision pour pertes loyers		-450'738.79	-456'689.05
SFIDP c/c		538'445.94	-
Total actifs circulants		48'090'693.22	44'486'867.08
Actifs immobilisés			
Immeubles	2.5	386'025'192.16	386'646'118.06
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-99'268'763.64	-95'413'477.04
Terrains	2.5	80'686'354.54	80'686'354.54
Travaux immeubles		6'106'347.06	5'054'563.36
Projets		511'576.69	390'853.65
Total actifs immobilisés		374'660'706.81	377'364'513.37
TOTAL DE L'ACTIF		422'751'400.03	421'851'380.45
PASSIF			
Exigible à court terme			
Règles		39'152.25	5'405.70
SFIDP c/c		-	152'162.35
Passifs transitoires		45'786.50	59'760.00
Créanciers divers		437'569.47	397'381.19
Loyers reçus d'avance		62'848.00	40'668.00
Exigible à court terme s/hypothèques		3'508'009.00	3'492'149.00
Total exigible à court terme		4'093'385.22	4'147'526.24
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	310'432'562.50	312'370'431.50
Total exigible à long terme		310'432'562.50	312'370'431.50
Fonds propres			
Capital fondation	6	91'957'719.60	91'957'719.60
Fonds de compensation LUP		850'000.00	850'000.00
Pertes et profits			
Bénéfice/(perte) reporté		12'525'703.11	9'832'010.12
Résultat de l'exercice		2'692'029.60	2'693'692.99
Total fonds propres		106'225'452.31	105'333'422.71
TOTAL DU PASSIF		422'751'400.03	421'851'380.45

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2020	BUDGET 2020	EFFECTIF 2019	BUDGET 2021
PRODUITS					
Loyers logements		20'808'151.96	20'559'674.00	20'803'268.75	20'865'490.00
Loyers parkings / garages		1'370'162.40	1'487'314.00	1'358'374.45	1'487'314.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		81'607.00	75'040.00	74'330.65	74'950.00
Subventions cantonales LGL	2.1	59'632.80	42'147.00	45'609.40	52'136.00
Subventions fédérales		241'278.00	235'000.00	236'139.00	122'500.00
Produits des Intérêts		914.35	-	292.25	-
Autres recettes		2'473.00	-	23'535.50	-
Autres subventions		-	-	29'075.00	-
Total des produits		22'564'219.51	22'499'175.00	22'570'624.80	22'402'390.00
CHARGES					
Conciergerie		1'917'922.10	1'886'700.00	1'908'377.92	1'939'500.00
Frais de conciergerie		70'947.56	75'300.00	46'325.54	78'900.00
Entretien Immeuble		1'837'973.10	3'868'805.00	1'920'524.15	2'499'887.00
Entretien appartements		1'339'510.26	1'950'000.00	1'439'952.59	2'010'100.00
Aménagement extérieur		123'917.05	113'300.00	78'843.95	147'500.00
Contrats d'entretien		758'579.45	811'080.00	758'008.55	810'900.00
Assurances		341'577.40	290'600.00	340'131.84	289'600.00
Eau		1'243'973.16	1'307'500.00	1'095'850.27	1'306'800.00
Electricité		212'263.80	298'900.00	224'527.40	286'800.00
Impôts	2.3	-	-	-237'391.75	-
Honoraires sur loyers		1'093'423.90	1'068'475.00	1'091'714.15	1'072'325.00
Honoraires de révision		26'313.00	26'460.00	26'386.50	26'269.00
Honoraires divers		10'770.00	50'000.00	17'650.90	56'000.00
Frais de contentieux		190'839.68	164'350.00	139'794.65	164'350.00
Chauffage logements vacants		31'848.10	34'850.00	22'642.75	33'850.00
Frais divers		65'407.51	92'500.00	69'091.31	91'500.00
Gratuité accordée Covid-19		154'754.50	-	-	-
Sous-total 1		9'360'020.57	12'044'820.00	9'022'430.72	10'814'281.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		5'090'424.40	5'145'423.00	5'203'272.25	5'059'745.00
Droit de superficie		204'338.40	204'340.00	204'338.40	204'340.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	974'207.51	963'941.00	936'247.61	965'517.00
Jetons de présence	2.4	199'722.20	250'000.00	216'655.80	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-5'945.06	-	10'307.03	-
Sous-total 2		6'462'747.45	6'563'704.00	6'570'821.11	6'470'602.00
TOTAL DES CHARGES		15'822'768.02	18'608'524.00	15'593'251.83	17'284'883.00
Résultat de l'exercice		6'741'451.49	3'890'651.00	6'977'372.97	5'117'507.00
Amortissements immeubles		3'855'296.60	3'855'782.30	3'856'303.94	3'855'782.30
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-640'928.00	-
CEPG recapitalisation LPP	2.6	-5'864.71	-	1'068'304.04	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		2'892'029.80	34'668.70	2'693'692.99	1'261'724.70

FONDATION HBM JEAN DUTOIT**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

Fondation HBM Jean Dutoit, rue Gourgaz 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION HBM JEAN DUTOIT**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

2.3 Impôts

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date.

2.4 Frais administratifs

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

2.5 Immobilisations corporelles

Le principe du coût historique prévu par la norme IPSAS N° 17 est respecté. Les immeubles et les terrains sont valorisés au prix d'acquisition selon le plan financier. Lorsque les acquisitions ne distinguaient pas la valeur de l'immeuble de celle des terrains, ou en répartissaient différemment les valeurs, ces derniers ont été valorisés en fonction du prix actuel des terrains en zone de développement de CHF 688.- à CHF 907.- du m2 (surface brute de plancher). De plus, si des amortissements ont été comptabilisés avant une telle réactualisation du prix du terrain, leur annulation constitue un produit non monétaire dit de "réévaluation".

Seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations. Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires sont activés. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

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

2.6 C/c Fondations immobilières

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présentait un solde fortement créancier en 2019 eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élevait à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FJD s'élevait à CHF 1'068'304.04. Ce montant a été régularisé sur l'exercice 2020.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 3

3 Liquidités	2020	2019
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	46 301 284	42 346 133
Banque CLER Genève	5 733	5 731
BCV, Nyon	990	1 206
Solde au 31 décembre	<u>46 308 007</u>	<u>42 353 070</u>

Il est à noter que les liquidités gérées par l'Etat de Genève (cash pooling) ne sont pas rémunérées en vertu de la convention signée avec l'Etat.

D'autre part, les liquidités sont suffisantes à couvrir les réserves HBM pour travaux comptabilisées hors bilan.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2020	2019
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	386 646 118	386 646 118
Transfert à terrain	0	
Transfert de travaux à immeubles	-20 927	
Solde au 31 décembre	<u>386 625 191</u>	<u>386 646 118</u>
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	95 413 477	91 557 173
Amortissements annuels	3 855 287	3 856 304
Solde au 31 décembre	<u>99 268 764</u>	<u>95 413 477</u>
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	80 686 355	80 686 355
Transfert de immeubles	0	0
Solde au 31 décembre	<u>80 686 355</u>	<u>80 686 355</u>
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	5 054 663	4 129 725
Constructions/rénovations en cours d'exercice	1 051 684	924 938
Transfert à immeubles		
Solde au 31 décembre	<u>6 106 347</u>	<u>5 054 663</u>
e) Projets		
Solde au 1er janvier	390 854	248 519
Investissements en cours d'exercice, Soret Soubeyran	120 723	142 335
Transfert à travaux immeubles		0
Solde au 31 décembre	<u>511 577</u>	<u>390 854</u>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 5

5 Emprunts hypothécaires

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

Hormis les amortissements contractuels, ceux devant être effectués dans les 12 prochains mois étant portés distinctement au passif du bilan, les emprunts hypothécaires sont portés au bilan à la valeur nominale, indépendamment de leur taux et échéance.

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	2020	2019
Cédules constituées	396 982 541	396 982 541
Valeur non utilisée	83 041 970	81 119 961

6 Fonds propres de la Fondation

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

7 Système de contrôle interne

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

FONDATION HBM JEAN DUTOIT**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 6****8 Gestion des risques**

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

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

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

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

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

Risque de liquidité et de refinancement

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

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

Risque de valeur

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

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

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

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

Risque de pertes locatives (logements vacants)

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

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

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019

Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	2 693 692.99
Amortissements	3 856 303.94
Cash flow	6 549 996.93

Débiteurs divers, augmentation	(765 297.90)
Régies, augmentation	(42 139.26)
Subventions à recevoir, augmentation	(642.65)
Loyers à recevoir, augmentation	(69 031.25)
C/c SFIDP, diminution	747 297.62
Passifs transitoires, augmentation	350.00
Créanciers divers, diminution	(61 984.45)
Loyers reçus d'avance, diminution	(20 745.50)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	10 307.05
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	6 348 110.59

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Travaux immeubles, augmentation	(924 938.55)
Projets, augmentation	(142 334.12)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(1 067 272.67)
--	-----------------------

Flux de trésorerie absorbés par les activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	15 513.25
Hypothèques - autre prêt (SIG) - part à long terme, diminution	(3 507 662.25)
Capital de dotation, augmentation	925 177.00

Flux de trésorerie absorbés par les activités de financement	(2 566 972.00)
---	-----------------------

Augmentation nette des liquidités	2 713 865.92
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	39 639 203.71
-----------------------------------	---------------

Liquidités à la fin de l'exercice	42 353 069.63
--	----------------------

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	2 892 029.60
Amortissements	3 855 286.60
Cash flow	6 747 316.20

Débiteurs divers, diminution	724 880.55
Régies, diminution	28 514.45
Subventions à recevoir, diminution	416.00
Loyers à recevoir, diminution	175 437.91
C/c SFIDP, augmentation	(690 608.29)
Passifs transitoires, diminution	(13 973.50)
Créanciers divers, augmentation	40 208.28
Loyers reçus d'avance, augmentation	22 180.00
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(5 945.06)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	7 028 426.54

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Travaux immeubles, diminution	20 926.70
Travaux immeubles, augmentation	(1 051 683.70)
Projets, augmentation	(120 723.04)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(1 151 480.04)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	15 860.00
Hypothèques - autre prêt (SIG) - part à long terme, diminution	(1 937 869.00)
Capital de dotation, sans mouvement	0.00
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(1 922 009.00)

Augmentation nette des liquidités	3 954 937.50
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	42 353 069.63
Liquidités à la fin de l'exercice	46 308 007.13

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
Variations des fonds propres 2019
Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	91 032 542.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	7 936 144.57
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>1 895 865.55</u>
Fonds propres au 1er janvier 2019	<u>101 714 552.72</u>

Dotation Servette	686 177.00
Dotation Rond Point de la Jonction	239 000.00
Bénéfice de l'exercice 2019	<u>2 693 692.99</u>
Fonds propres au 31 décembre 2019	<u>105 333 422.71</u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	91 957 719.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2019	9 832 010.12
Bénéfice de l'exercice 2019	<u>2 693 692.99</u>
	<u>105 333 422.71</u>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
Variations des fonds propres 2020
Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	91 957 719.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2019	9 832 010.12
Bénéfice de l'exercice 2019	<u>2 693 692.99</u>
Fonds propres au 1er janvier 2020	<u><u>105 333 422.71</u></u>

Bénéfice de l'exercice 2020	<u>2 892 029.60</u>
Fonds propres au 31 décembre 2020	<u><u>108 225 452.31</u></u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	91 957 719.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2020	12 525 703.11
Bénéfice de l'exercice 2020	<u>2 892 029.60</u>
	<u><u>108 225 452.31</u></u>

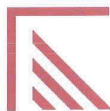


FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.

 Membre d'EXPERTsuisse

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION
COMPTES ANNUELS
2020**

**FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.**

Entreprise certifiée EXPERTsuisse

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

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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint de **FONDATION HBM EMMA KAMMACHER – Genève** comprenant le bilan, compte de pertes et profits, annexe, tableaux de flux de trésorerie et tableaux de variation des fonds propres pour l'exercice 2020 arrêté au 31 décembre 2020 tenus selon le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

Responsabilité du Conseil d'administration

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de 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 pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 donnent, une image fidèle de la situation financière ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie, sont conformes aux prescriptions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'État, à ses règlements d'application et au référentiel comptable applicable et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

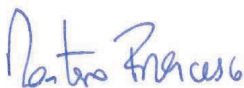
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

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

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

Genève, le 22 février 2021.

FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.



Francesco MONTORO
Expert-réviseur agréé



Joseph DELORT
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

Annexes :

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

Tableaux des flux de trésorerie (2020 et 2019)

Tableaux de variation des fonds propres (2020 et 2019)

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	2020	2019
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	32'598'290.94	5'055'185.93
Régies		152'466.45	87'077.28
Débiteurs divers		35'527.82	699'476.97
Subventions à recevoir		8'343.00	21'700.00
Loyers à recevoir		1'220'933.15	1'279'657.20
Provision pour pertes loyers		-370'225.10	-342'688.55
Total actifs circulants		33'645'336.26	6'800'408.83
Actifs immobilisés			
Immeuble	4		
Fonds amortissement immeubles	2.5	385'724'610.57	338'376'178.50
Terrains	2.5	-92'038'970.29	-88'225'845.74
		83'669'627.70	84'471'000.70
Constructions en cours		7'114'993.54	2'551'109.85
Travaux immeubles		24'777'333.18	60'312'686.02
Projets		477'600.88	296'439.41
Total actifs immobilisés		409'725'195.58	397'781'648.74
TOTAL DE L'ACTIF		443'370'531.84	404'582'057.57
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		115'961.20	26'949.80
C/C SFDP		16'547.43	694'837.89
Passifs transitoires		1'102'842.30	57'076.00
Créanciers divers		3'025'146.14	-7'119.10
Loyers reçus d'avance		85'076.00	57'467.00
Exigible sur hypothèque		3'573'949.60	2'578'292.60
Total exigible à court terme		7'919'522.67	3'407'504.19
Exigible à long terme			
Hypothèque	5	320'034'084.40	287'885'212.00
Crédits de construction		153.75	106.50
Total exigible à long terme		320'034'238.15	287'885'318.50
Fonds propres			
Capital fondation	6	90'446'601.00	89'920'941.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		23'368'293.88	21'668'233.40
Résultat de l'exercice		1'601'876.14	1'700'060.48
Total des fonds propres		115'416'771.02	113'289'234.88
TOTAL DU PASSIF		443'370'531.84	404'582'057.57

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2020	BUDGET 2020	EFFECTIF 2019	BUDGET 2021
PRODUITS					
Loyers logement		19'257'761.91	19'543'065.00	18'640'528.28	19'443'331.00
Loyers parkings / garages		1'094'848.75	1'111'232.00	1'086'354.70	1'111'236.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		103'592.70	99'630.00	83'952.10	105'700.00
Subventions cantonales LGL	2.1	43'303.60	32'606.50	13'940.55	27'306.50
Subventions fédérales		81'206.00	74'278.00	76'392.00	64'278.00
Produits des intérêts		608.50	-	-	-
Autres recettes		45'846.00	11'000.00	13'055.25	11'000.00
Autres subventions		2'018.40	-	2'310.00	-
Total des produits		20'629'185.86	20'871'811.50	19'916'532.88	20'762'851.50
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		2'173'150.48	1'947'550.00	1'910'646.39	1'958'090.00
Frais de conciergerie		98'489.43	69'000.00	84'637.65	76'400.00
Entretien immeuble		1'103'357.95	2'271'300.00	1'103'767.67	2'220'750.00
Entretien appartements		1'485'962.20	1'634'000.00	1'554'874.78	1'752'600.00
Aménagement extérieur		104'419.19	531'000.00	100'834.25	452'000.00
Contrats d'entretien		809'427.55	872'182.00	757'743.68	812'667.00
Assurances		327'731.25	350'940.00	283'562.72	344'850.00
Eau		1'127'324.45	1'300'000.00	1'131'143.95	1'268'800.00
Electricité		162'602.36	274'000.00	251'311.82	286'012.00
Impôts	2.3	-	-	-	-
Honoraires sur loyers		1'007'635.55	1'025'471.00	966'411.10	1'024'390.00
Honoraires de révision		24'000.00	24'000.00	24'000.00	24'000.00
Honoraires divers		99'235.60	100'000.00	89'187.20	100'000.00
Frais de contentieux		190'089.68	172'600.00	212'050.20	165'600.00
Chauffage logements vacants		68'895.65	34'800.00	40'422.70	24'800.00
Frais divers		72'679.69	64'650.00	77'093.87	64'150.00
Gratuité accordée Covid-19		13'040.00	-	-	-
Sous-Total 1		8'868'041.03	10'671'493.00	8'587'687.98	10'575'109.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		4'297'669.75	5'100'045.00	4'217'502.15	5'039'105.00
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'029'084.78	1'018'240.00	959'784.55	1'022'058.00
Jetons de présence	2.4	196'472.45	250'000.00	239'802.00	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		27'536.55	-	18'651.35	-
Sous-Total 2		5'550'783.53	6'368'285.00	5'435'740.05	6'311'163.00
TOTAL DES CHARGES		14'418'824.56	17'039'778.00	14'023'428.03	16'886'272.00
Résultat de l'exercice		6'210'361.30	3'832'033.50	5'893'104.85	3'876'579.50
Amortissements immeubles		3'813'124.55	3'715'794.00	3'341'293.57	3'715'794.00
Réévaluation actifs		801'373.00	-	-	-
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-243'410.29	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-6'012.39	-	1'095'161.09	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		1'601'876.14	116'239.50	1'700'060.48	160'785.50

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

Fondation HBM Emma Kammacher, rue Gourgas 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

2.3 Impôts

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date.

2.4 Frais administratifs

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

2.5 Immobilisations corporelles

Le principe du coût historique prévu par la norme IPSAS N° 17 est respecté.

Les immeubles et les terrains sont valorisés au prix d'acquisition selon le plan financier. Lorsque les acquisitions ne distinguaient pas la valeur de l'immeuble de celle des terrains, ou en répartissaient différemment les valeurs, ces derniers ont été valorisés en fonction du prix actuel des terrains en zone de développement de CHF 688.- à CHF 907.- du m2 (surface brute de plancher). De plus, si des amortissements ont été comptabilisés avant une telle réactualisation du prix du terrain, leur annulation constitue un produit non monétaire dit de "réévaluation".

Seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations. Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires sont activés. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

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

2.6 C/c Fondations immobilières

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présentait un solde fortement créancier en 2019 eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élevait à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FEK s'élevait à CHF 1'089'148.70. Ce montant a été régularisé sur l'exercice 2020.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 3

3 Liquidités	2020	2019
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	32'596'521	4'991'732
Banque Cantonale Vaudoise	1'705	57'639
BCGe Compte de consignation, Genève	0	0
Banque CLER, Genève	-18	5'736
Raiffeisen, Veyrier	83	79
Solde au 31 décembre	32'598'291	5'055'186

Il est à noter que les liquidités gérées par l'Etat de Genève (cash pooling) ne sont pas rémunérées en vertu de la convention signée avec l'Etat.

D'autre part, les liquidités sont suffisantes à couvrir les réserves HBM pour travaux et intérêts comptabilisées hors bilan.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Annexe aux comptes annuels 2019

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2020	2019
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	338'376'179	338'376'179
Transfert du compte construction en cours, net	47'348'432	0
Solde au 31 décembre	<u>385'724'611</u>	<u>338'376'179</u>
b) Fonds amortissement immeuble		
Solde au 1er janvier	-88'225'846	-84'884'552
Amortissements annuels	-3'813'125	-3'341'294
Solde au 31 décembre	<u>-92'038'970</u>	<u>-88'225'846</u>
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	84'471'001	84'471'001
Acquisition en cours d'exercice	0	0
Réévaluation en cours d'exercice (perte de valeur)	-801'373	0
Cession en cours d'exercice	0	0
Solde au 31 décembre	<u>83'669'628</u>	<u>84'471'001</u>
d) Constructions en cours		
Solde au 1er janvier	2'551'190	28'683'430
Transfert à immeuble, net	-312'922	-29'949'819
Travaux en cours d'exercice	2'876'725	3'817'579
Transfert du compte travaux immeuble	2'000'000	0
Solde au 31 décembre	<u>7'114'994</u>	<u>2'551'190</u>
e) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	60'312'686	45'550'904
Travaux en cours d'exercice	13'500'157	14'761'782
Transfert au compte immeubles	-47'035'510	0
Transfert au compte construction en cours	-2'000'000	0
Transfert du comptes projets	0	0
Solde au 31 décembre	<u>24'777'333</u>	<u>60'312'686</u>
f) Projets		
Solde au 1er janvier	296'439	248'058
Investissements en cours d'exercice	181'161	48'381
Solde au 31 décembre	<u>477'600</u>	<u>296'439</u>

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

Hormis les amortissements contractuels, ceux devant être effectués dans les 12 prochains mois étant portés distinctement au passif du bilan, les emprunts hypothécaires sont portés au bilan à la valeur nominale, indépendamment de leur taux et échéance.

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	2020	2019
Cédules constituées	399'631'265	399'631'265
Valeur non utilisée	76'023'231	109'167'760

6 Fonds propres de la Fondation

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

7 Système de contrôle interne

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

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 6****8 Gestion des risques**

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

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

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

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

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

Risque de liquidité et de refinancement

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

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

Risque de valeur

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

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

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

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

Risque de pertes locatives (logements vacants)

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

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

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	1'601'876.14
Terrains, diminution	801'373.00
Amortissements	3'813'124.55
Cash flow	6'216'373.69

Débiteurs divers, diminution	663'949.15
Régies, diminution	23'622.23
Subventions à recevoir, diminution	13'357.00
Loyers à recevoir, diminution	58'724.05
c/c SFIDP, diminution	(678'290.46)
Passifs transitoires, augmentation	1'045'766.30
Créanciers divers, augmentation	3'032'265.24
Loyers reçus d'avance, augmentation	27'609.00
Provision pour pertes sur loyers, diminution	27'536.55

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles **10'430'912.75**

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Immeubles et travaux immeubles, augmentation nette	(11'813'079.23)
Constructions en cours, augmentation	(4'563'803.69)
Projets, augmentation	(181'161.47)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement **(16'558'044.39)**

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	995'657.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	32'148'919.65
Capital de dotation, augmentation	525'660.00

Flux de trésorerie provenant des activités de financement **33'670'236.65**

Augmentation nette des liquidités **27'543'105.01**

Liquidités au début de l'exercice 5'055'185.93

Liquidités à la fin de l'exercice **32'598'290.94**

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	1'700'060.48
Amortissements	3'341'293.57
Cash flow	5'041'354.05

Débiteurs divers, augmentation	(531'694.59)
Régies, augmentation	(56'138.25)
Subventions à recevoir, augmentation	(21'700.00)
Loyers à recevoir, augmentation	(136'934.45)
c/c SFIDP, augmentation	688'847.53
Passifs transitoires, diminution	(80'817.65)
Créanciers divers, diminution	(20'778.35)
Loyers reçus d'avance, diminution	(18'371.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	15'247.65

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	4'879'014.94
---	---------------------

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Immeubles, constructions et travaux immeubles, augmentation nette	(18'579'361.16)
Projets, augmentation	(48'381.31)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(18'627'742.47)
--	------------------------

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	225'070.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	8'596'699.10

Flux de trésorerie provenant des activités de financement	8'821'769.10
--	---------------------

Diminution nette des liquidités	(4'926'958.43)
--	-----------------------

Liquidités au début de l'exercice	9'982'144.36
Liquidités à la fin de l'exercice	5'055'185.93

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2020Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	89'920'941.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2019	21'668'233.40
Bénéfice de l'exercice 2019	1'700'060.48
Fonds propres au 1er janvier 2020	113'289'234.88

Dotation Caroline-Simon Durand	525'660.00
Bénéfice de l'exercice 2020	1'601'876.14
Fonds propres au 31 décembre 2018	115'416'771.02

Composés comme suit :

Capital Fondation	90'446'601.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2020	23'368'293.88
Bénéfice de l'exercice 2020	1'601'876.14
	115'416'771.02

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2019Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	89'920'941.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	19'509'574.84
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>2'158'658.56</u>
Fonds propres au 1er janvier 2019	<u>111'589'174.40</u>

Bénéfice de l'exercice 2019	<u>1'700'060.48</u>
Fonds propres au 31 décembre 2019	<u>113'289'234.88</u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	89'920'941.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2019	21'668'233.40
Bénéfice de l'exercice 2019	<u>1'700'060.48</u>
	<u>113'289'234.88</u>



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

Fondation HBM Emile Dupont

Genève

Rapport de l'organe de révision
aux membres du Conseil de fondation
sur les comptes annuels de l'exercice 2020



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

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

Fondation HBM Emile Dupont, Genève

En notre qualité d'organe de révision nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la *Fondation HBM Emile Dupont* comprenant le bilan, le compte de pertes et profits, l'annexe, le tableau des flux de trésorerie et le tableau de variation des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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





Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

Genève, le 17 février 2021

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

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Olivier Fischer
Expert-réviseur agréé

Annexe : Comptes annuels 2020 (bilan, compte de pertes et profits, annexe, tableau des flux de trésorerie et tableau de variation des fonds propres)

FONDATION HBM EMILE DUPONT
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	2020	2019
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	10'859'396.41	4'152'881.25
Régies		56'118.50	69'120.60
Débiteurs divers		3'727.00	755'050.40
Actifs transitoires		2'755.00	14'704.77
Subventions à recevoir		23'020.00	30'281.05
Loyers à recevoir		1'097'274.39	1'623'308.08
Provision pour pertes loyers		-270'713.05	-263'297.45
Total actifs circulants		11'771'578.25	6'382'048.70
Actifs immobilisés			
Immobilisation financière	4	-	2'500'000.00
Immeuble	2.5	330'195'842.47	312'949'652.64
Fonds amortissement immeubles	2.5	-77'084'798.28	-73'426'274.58
Terrains	2.5	40'549'131.16	39'451'524.86
Constructions et travaux en cours		44'624'752.24	38'943'382.06
Total actifs immobilisés		338'284'927.59	320'418'284.98
TOTAL DE L'ACTIF		350'056'505.84	326'800'333.68
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		5'059.05	43'483.50
C/C SFIDP		40'235.57	1'017'170.12
Passifs transitoires		30'878.00	741'074.55
Créanciers divers		37'148.95	30'904.02
Loyers reçus d'avance		25'411.50	11'421.00
S.I.G. CAD		1'265'529.35	-
Exigible sur hypothèque		2'211'395.00	1'857'674.00
Total exigible à court terme		3'615'657.42	3'701'727.19
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	245'857'750.95	216'076'866.95
Crédits de construction		41'742'829.13	50'603'600.01
Etat de Genève, prêt Scan		33'731.76	41'956.96
Total exigible à long terme		287'634'311.84	266'722'423.92
Fonds propres			
Capital fondation	6	53'500'753.00	53'418'753.00
Fonds de compensation LUP		3'091'150.00	3'091'150.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		-133'720.43	-2'229'634.60
Résultat de l'exercice		2'348'354.01	2'095'914.17
Total des fonds propres		58'806'536.58	56'376'182.57
TOTAL DU PASSIF		350'056'505.84	326'800'333.68

FONDATION HBM EMILE DUPONT
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2020	BUDGET 2020	EFFECTIF 2019	BUDGET 2021
PRODUITS					
Loyers logement		17'099'124.92	17'499'079.68	16'810'771.67	17'749'617.18
Loyers parkings / garages		863'087.60	985'240.00	915'075.70	1'028'550.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		32'639.00	19'570.00	28'975.00	25'490.00
Subventions cantonales LGL	2.1	126'170.90	134'490.00	141'641.98	101'271.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		400.72	-	-	-
Autres recettes		18'384.75	17'400.00	41'545.50	21'600.00
Autres subventions		2'924.35	-	1'297.35	-
Total des produits		18'142'732.24	18'655'779.68	17'939'307.20	18'926'528.18
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		1'519'488.49	1'412'800.00	1'420'642.37	1'500'140.00
Frais de conciergerie		50'824.19	46'500.00	41'597.37	48'200.00
Entretien immeuble		808'281.88	1'751'900.00	639'106.25	1'816'210.00
Entretien appartements		951'001.50	1'183'600.00	1'017'515.75	1'192'700.00
Aménagement extérieur		47'237.29	92'500.00	38'838.45	342'500.00
Contrats d'entretien		664'676.68	718'252.00	687'315.80	737'871.00
Assurances		247'484.40	245'500.00	238'090.15	257'300.00
Eau		912'935.40	957'700.00	837'326.05	900'500.00
Electricité		169'278.60	186'100.00	181'381.85	200'800.00
Impôts	2.3	-	11'700.00	-	-
Honoraires sur loyers		895'570.50	886'245.00	843'661.10	899'990.00
Honoraires de révision		18'847.50	17'500.00	18'309.00	17'504.00
Honoraires divers		8'924.90	-	7'500.00	-
Frais de contentieux		137'640.23	119'200.00	125'307.90	116'700.00
Chauffage logements vacants		43'831.40	28'300.00	36'737.10	27'700.00
Frais divers		33'567.66	54'160.00	59'358.00	51'960.00
Gratuité accordée Covid-19		22'302.50	-	-	-
Sous-Total 1		6'531'893.12	7'711'957.00	6'192'687.14	8'110'075.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		4'004'086.75	4'831'580.00	3'911'240.55	4'523'710.00
Droit de superficie		688'260.00	688'264.00	688'260.00	688'264.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	850'869.47	841'904.00	819'085.90	942'899.50
Jetons de présence	2.4	225'979.85	250'000.00	239'785.00	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		7'415.60	-	-8'331.35	-
Sous-Total 2		5'776'611.67	6'611'748.00	5'650'040.10	6'404'873.50
TOTAL DES CHARGES		12'308'504.79	14'323'705.00	11'842'727.24	14'514'948.50
Résultat de l'exercice		5'834'227.45	4'332'074.68	6'096'579.96	4'411'579.68
Amortissements immeubles		3'658'523.70	4'017'418.42	3'483'528.30	4'074'678.42
Réévaluation d'actifs		-	-	-	-
Produits exceptionnels	2.3	-167'519.80	-	-417'479.00	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-5'130.46	-	934'616.49	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		2'348'354.01	314'656.26	2'095'914.17	336'901.26

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

Fondation HBM Emile Dupont, rue Gourgas 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

2.3 Impôts

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date, ce qui a généré un produit exceptionnel de CHF 167'519.80 sur l'exercice 2020.

2.4 Frais administratifs

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

2.5 Immobilisations corporelles

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

Seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations. Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires sont activés. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

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

2.6 C/c Fondations immobilières

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présentait un solde fortement créancier en 2019 eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élevait à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FED s'élevait à CHF 934'616.49. Ce montant a été régularisé sur l'exercice 2020.

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 3

3 Liquidités	2020	2019
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	10'846'161	4'141'378
Banque Raiffeisen du Salève	448	500
BCV, Nyon	12'787	11'003
Solde au 31 décembre	<u>10'859'396</u>	<u>4'152'881</u>

Il est à noter que les liquidités gérées par l'Etat de Genève (cash pooling) ne sont pas rémunérées en vertu de la convention signée avec l'Etat.

D'autre part, les liquidités sont suffisantes à couvrir les réserves HBM pour travaux comptabilisées hors bilan.

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles

2020

2019

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme

a) Immeubles

Solde au 1er janvier	312'949'653	272'941'468
Acquisitions (cession) en cours d'exercice		272'000
Transfert du compte construction en cours	17'246'190	39'736'185
Solde au 31 décembre	330'195'843	312'949'653

b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-73'426'274	-69'942'746
Amortissements annuels	-3'658'524	-3'483'528
Solde au 31 décembre	-77'084'798	-73'426'274

c) Terrains

Solde au 1er janvier	39'451'525	39'272'846
Acquisition en cours d'exercice résultant d'un échange		178'679
Acquisition en cours d'exercice (Actaris)	1'097'606	0
Solde au 31 décembre	40'549'131	39'451'525

Historique des terrains réévalués :

2016 : Grandes Communes 37 - Gros-Chêne (commercial)	CHF	1'641'479
2018 : Henri Golay 21-27	CHF	5'670'687

d) Constructions en cours, travaux immeubles et projets

Solde au 1er janvier	38'943'382	50'504'588
Construction en cours d'exercice	22'927'560	28'174'979
Transfert au compte immeubles	-17'246'190	-39'736'185
Solde au 31 décembre	44'624'752	38'943'382

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

Hormis les amortissements contractuels, ceux devant être effectués dans les 12 prochains mois étant portés distinctement au passif du bilan, les emprunts hypothécaires sont portés au bilan à la valeur nominale, indépendamment de leur taux et échéance.

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	2020	2019
Cédules constituées	370'646'478	359'990'478

6 Fonds propres de la Fondation

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

7 Système de contrôle interne

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

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 6****8 Gestion des risques**

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

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

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

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

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

Risque de liquidité et de refinancement

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

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

Risque de valeur

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

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

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

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

Risque de pertes locatives (logements vacants)

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

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

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	2'348'354.01
Amortissements	3'658'523.70
Cash flow	6'006'877.71

Débiteurs divers, diminution	751'323.40
Régies, diminution	(25'422.35)
Actifs transitoires, diminution	11'949.77
Subventions à recevoir, diminution	7'261.05
Loyers à recevoir, diminution	526'033.69
c/c SFIDP, diminution	(976'934.55)
Passifs transitoires, diminution	(710'196.55)
Créanciers divers, augmentation	6'244.93
Loyers reçus d'avance, augmentation	13'990.50
S.I.G. CAD	1'265'529.35
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	7'415.60
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	6'884'072.55

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Terrain, augmentation	(1'097'606.30)
Immeubles, augmentation issue de constructions en cours	(17'246'189.83)
Immobilisation financière, diminution	2'500'000.00
Constructions en cours et travaux immeubles, augmentation	(5'681'370.18)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(21'525'166.31)

Flux de trésorie provenant des activités de financement

Hypothèques, part à court terme, augmentation	353'721.00
Hypothèques, augmentation	29'780'884.00
Crédits de construction, diminution	(8'860'770.88)
Prêt Scan, diminution	(8'225.20)
Capital de fondation, augmentation	82'000.00
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	21'347'608.92

Augmentation nette des liquidités	6'706'515.16
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	4'152'881.25
Liquidités à la fin de l'exercice	10'859'396.41

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	2'095'914.17
Amortissements	3'483'528.30
Cash flow	5'579'442.47

Débiteurs divers, augmentation	(663'379.10)
Régies, augmentation	(1'684.74)
Actifs transitoires, augmentation	(14'704.77)
Subventions à recevoir, diminution	3'030.72
Loyers à recevoir, augmentation	(340'535.61)
c/c SFIDP, augmentation	831'851.65
Passifs transitoires, augmentation	472'426.10
Créanciers divers, diminution	(18'593.83)
Loyers reçus d'avance, diminution	(28'176.75)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(8'331.35)

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	5'811'344.79
---	---------------------

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Terrain, augmentation	(178'678.90)
Immeubles, augmentation issue de constructions en cours	(39'736'185.11)
Immeubles, augmentation suite acquisition	(272'000.00)
Immobilisation financière, augmentation	(96.00)
Constructions en cours et travaux immeubles, diminution	11'561'205.88

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(28'625'754.13)
--	------------------------

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques, diminution	(2'427'174.00)
Crédits de construction, augmentation	18'713'025.56
Prêt Scan, diminution	(8'143.75)
Fonds de compensation LUP, augmentation	0.00
Capital de fondation, augmentation	368'000.00

Flux de trésorerie provenant des activités de financement	16'645'707.81
--	----------------------

Diminution nette des liquidités	(6'168'701.53)
--	-----------------------

Liquidités au début de l'exercice	10'321'582.78
-----------------------------------	---------------

Liquidités à la fin de l'exercice	4'152'881.25
--	---------------------

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Variations des fonds propres 2020
Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	53'418'753.00
Fonds de compensation LUP Champlong	308'700.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 19-19C	1'000'000.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 13-13A	860'000.00
Fonds de compensation LUP J. Berthet 29-31	922'450.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2019	(2'229'634.60)
Bénéfice de l'exercice 2019	2'095'914.17
Fonds propres au 1er janvier 2020	<u>56'376'182.57</u>

Augmentation du capital dotation Aïre	82'000.00
Bénéfice de l'exercice 2020	2'348'354.01
Fonds propres au 31 décembre 2020	<u>58'806'536.58</u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	53'500'753.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2020	(133'720.43)
Bénéfice de l'exercice	2'348'354.01
	<u>58'806'536.58</u>

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Variations des fonds propres 2019
Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	53'050'753.00
Fonds de compensation LUP Champlong	308'700.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 19-19C	1'000'000.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 13-13A	860'000.00
Fonds de compensation LUP J. Berthet 29-31	922'450.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2018	(7'361'803.81)
Bénéfice de l'exercice 2018	5'132'169.21
Fonds propres au 1er janvier 2019	<u>53'912'268.40</u>

Augmentation du capital dotation Aïre 113	368'000.00
Bénéfice de l'exercice 2019	2'095'914.17
Fonds propres au 31 décembre 2019	<u>56'376'182.57</u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	53'418'753.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2019	(2'229'634.60)
Bénéfice de l'exercice	2'095'914.17
	<u>56'376'182.57</u>



ehlmann & associés sa

Member of TIAG, the International Accounting Group - Membre d'EXPERTsuisse

15, rue du Jeu-de-l'Arc
Case postale 6259
CH - 1211 Genève 6

T +41 (0)22 735 37 08
F +41 (0)22 735 61 13

fiduciaire@fehlmannsa.ch
www.fehlmannsa.ch

Rapport de l'organe de révision

au Conseil de la

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la FONDATION RENE ET KATE BLOCK constitués du bilan, du compte de profits et pertes, de l'annexe, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 tenus selon les normes IPSAS.

Responsabilité du Conseil de Fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

En outre, la comptabilité et les comptes annuels 2020 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

Genève, le 12 février 2021



FEHLMANN & ASSOCIÉS SA
Robert FEHLMANN
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2020 d'un total actif de CHF 100'878'435.80
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 152'900.70
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2020 et 2019)
- tableaux de variation des fonds propres (2020 et 2019)

FONDATION RENE ET KATE BLOCK
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	2020	2019
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	417'570.36	1'080'423.96
Régies		22'243.46	16'683.70
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		198'818.86	219'793.69
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		-	9'892.00
Loyers à recevoir		324'761.55	396'709.75
Provision pour pertes loyers		-111'898.05	-95'970.50
C/C SFIDP		20'622.96	-
Total actifs circulants		872'119.14	1'627'532.60
Actifs immobilisés			
Immeubles	2.5	107'706'974.92	107'635'522.07
Fonds amortissement immeubles	2.5	-35'509'429.83	-34'496'421.41
Terrains	2.5	12'901'929.00	10'073'815.00
Constructions en cours		-	-
Travaux immeubles		14'178'085.84	8'010'358.13
Projets		728'756.73	416'778.74
Acomptes sur immeubles		-	-
Total actifs immobilisés		100'006'316.66	91'640'052.53
TOTAL DE L'ACTIF		100'878'435.80	93'267'585.13
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		10'482.13	1'244.25
C/C SFIDP		-	459'786.46
Passifs transitoires		132'356.00	141'356.00
Créanciers divers		-	-
Loyers reçus d'avance		32'249.00	13'807.00
Exigible sur hypothèque		774'173.00	774'173.00
Total exigible à court terme		949'260.13	1'390'366.71
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	65'243'477.00	66'017'650.00
Crédits de construction		11'832'345.40	5'987'229.85
Total exigible à long terme		77'075'822.40	72'004'879.85
Fonds propres			
Capital fondation	6	39'019'585.45	36'191'471.45
Fonds de compensation LUP		610'000.00	610'000.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		-16'929'132.88	-16'933'184.25
Résultat de l'exercice		152'900.70	4'051.37
Total des fonds propres		22'853'353.27	19'872'338.57
TOTAL DU PASSIF		100'878'435.80	93'267'585.13

FONDATION RENE ET KATE BLOCK
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020
CUMULE

	Note	EFFECTIF2020	BUDGET2020	EFFECTIF2019	BUDGET2021
PRODUITS					
Loyers logement		6'211'866.17	6'364'210.35	6'403'905.79	6'910'427.35
Loyers parkings / garages		73'749.00	78'412.00	77'034.50	80'954.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		31'226.60	29'950.00	32'133.76	30'400.00
Subventions cantonales LGL	2.1	61'657.70	54'300.00	42'175.50	252'800.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		55.55	-	-	-
Autres recettes		32'486.21	26'241.65	33'509.46	25'000.00
Autres subventions		-	-	3'752.84	-
Total des produits		6'411'041.23	6'553'114.00	6'592'511.85	7'299'581.35
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		788'853.90	732'200.00	736'965.65	739'330.00
Frais de conciergerie		23'339.25	23'000.00	19'589.08	22'000.00
Entretien immeuble		443'005.00	641'200.00	525'257.58	1'040'400.00
Entretien appartements		518'363.97	541'000.00	519'613.50	566'500.00
Aménagement extérieur		53'003.28	76'000.00	27'108.09	74'000.00
Contrats d'entretien		738'004.00	721'341.00	713'127.70	760'390.00
Assurances		103'544.69	95'200.00	102'428.50	101'700.00
Eau		268'508.57	301'200.00	259'479.12	299'000.00
Electricité		93'132.79	137'000.00	105'221.99	133'900.00
Impôts	2.3	-	-	-84'022.55	-
Honoraires sur loyers		326'255.60	332'929.00	339'240.95	361'975.00
Honoraires de révision		11'524.40	11'940.00	11'523.90	11'940.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		45'076.40	38'500.00	21'697.11	28'000.00
Chauffage logements vacants		51'786.20	13'500.00	34'964.15	13'500.00
Frais divers		43'482.04	49'000.00	38'888.35	38'500.00
Abbattement s/travaux		-	-	-	-
Gratuité accordée Covid-19		18'215.00	-	-	-
Sous-Total 1		3'526'095.09	3'714'010.00	3'371'083.12	4'191'135.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		1'012'931.55	1'014'310.00	1'003'643.90	1'214'850.00
Droit de superficie		56'330.20	56'760.00	56'254.75	56'760.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	460'751.79	455'896.00	443'540.77	456'641.00
Jetons de présence	2.4	175'873.80	250'000.00	163'854.15	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		15'927.55	-	11'084.50	-
Sous-Total 2		1'721'814.89	1'776'966.00	1'698'378.07	1'978'251.00
TOTAL DES CHARGES		5'247'909.98	5'490'976.00	5'069'461.19	6'169'386.00
Résultat de l'exercice		1'163'131.25	1'062'138.00	1'523'050.66	1'130'195.35
Amortissements immeubles		1'013'008.42	1'008'136.00	1'012'898.20	1'142'292.00
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-2'777.87	-	506'101.09	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		152'900.70	54'002.00	4'051.37	-12'096.65

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistré dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

2.3 Impôts

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date.

2.4 Frais administratifs

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

2.5 Immobilisations corporelles

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

Seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations. Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires sont activés. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

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

2.6 C/c Fondations immobilières

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présentait un solde fortement créancier en 2019 eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élevait à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FRKB s'élevait à CHF 506'101.09. Ce montant a été régularisé sur l'exercice 2020.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 3

3 Liquidités	2020	2019
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	412 690	1 078 162
UBS SA Genève	1 533	1 848
BCV Nyon	998	84
Banque CLER Genève	2 349	329
Solde au 31 décembre	<u>417 570</u>	<u>1 080 424</u>

Il est à noter que les liquidités gérées par l'Etat de Genève (cash pooling) ne sont pas rémunérées en vertu de la Convention signée avec l'Etat.

D'autre part, les liquidités sont suffisantes à couvrir les réserves HBM pour travaux comptabilisées hors bilan.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Annexe aux comptes annuels 2020

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles

2020

2019

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

a) Immeubles

Solde au 1er janvier	107 635 522	107 611 065
Augmentation/ajustement issus de travaux Meyrin 16-18	71 453	24 457
Solde au 31 décembre	<u>107 706 975</u>	<u>107 635 522</u>

b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	34 496 421	33 483 523
Amortissements annuels	1 013 008	1 012 898
Solde au 31 décembre	<u>35 509 429</u>	<u>34 496 421</u>

c) Terrains

Solde au 1er janvier	10 073 815	10 073 815
Acquisitions en cours d'exercice (Meyrin 14)	2 828 114	
Solde au 31 décembre	<u>12 901 929</u>	<u>10 073 815</u>

d) Travaux immeubles

Solde au 1er janvier	8 010 358	1 749 656
Constructions/rénovations en cours d'exercice	6 239 181	6 285 159
Transfert de projets		0
Transfert à immeubles	-71 453	-24 457
Solde au 31 décembre	<u>14 178 086</u>	<u>8 010 358</u>

e) Projets

Solde au 1er janvier	416 779	234 423
Investissement en cours d'exercice	311 978	182 356
Transfert à travaux immeubles		
Solde au 31 décembre	<u>728 757</u>	<u>416 779</u>

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

Hormis les amortissements contractuels, ceux devant être effectués dans les 12 prochains mois étant portés distinctement au passif du bilan, les emprunts hypothécaires sont portés au bilan à la valeur nominale, indépendamment de leur taux et échéance.

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	2020	2019
Cédules constituées	107 959 025	98 569 025
Valeur non utilisée	41 951 375	31 777 202

6 Fonds propres de la Fondation

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

7 Système de contrôle interne

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

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2020****Annexe 6****8 Gestion des risques**

Le conseil de Fondation exerce la haute surveillance des activités qui sont strictement réglementées par l'Etat.
La gestion courante des risques est déléguée au Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public.
L'ensemble des risques fait l'objet d'une information du Secrétariat au Conseil de chaque Fondation.

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

Risque de liquidité et de refinancement

La Fondation gère sa liquidité, centralisée par l'Etat, par le biais de situations périodiques de chaque immeuble.
La capacité à se refinancer est gérée auprès des institutions bancaires par le nantissement des cédules hypothécaires et auprès de l'Etat par l'octroi de dotation.

Risque de valeur

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

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

La gestion courante du parc immobilier est sous-traitée à des régies de renom de la place. La Fondation exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.
Les techniciens employés par le Secrétariat gèrent les travaux effectués sur le parc immobilier.

Risque de pertes locatives (logements vacants)

La gestion locative courante du parc immobilier est sous-traitée à des régies de renom de la place et est supervisée par le Secrétariat des Fondations.
L'attribution des logements est décidée par les Fondations qui s'assurent régulièrement qu'aucun logement ne demeure vacant involontairement.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020
Annexe aux comptes annuels 2020

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	152 900.70
Amortissements	1 013 008.42
Cash flow	1 165 909.12

Débiteurs divers, diminution	20 974.83
Subvention à recevoir, diminution	9 892.00
Régies à l'actif, augmentation	(5 559.76)
Loyers à recevoir, diminution	71 948.20
c/c SFIDP, augmentation	(480 409.42)
Loyers reçus d'avance, augmentation	18 442.00
Régies au passif, augmentation	9 237.88
Passifs transitoires, diminution	(9 000.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	15 927.55

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	817 362.40
---	-------------------

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Travaux immeubles, augmentation	(6 167 727.71)
Immeubles, augmentation	(71 452.85)
Projet, augmentation	(311 977.99)

Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement	(6 551 158.55)
---	-----------------------

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part long terme, diminution	(774 173.00)
Crédit de construction, augmentation	5 845 115.55

Flux de trésorerie provenant des activités de financement	5 070 942.55
--	---------------------

Diminution nette des liquidités	(662 853.60)
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	1 080 423.96
-----------------------------------	--------------

Liquidités à la fin de l'exercice	417 570.36
--	-------------------

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019Annexe aux comptes annuels 2020Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	4 051.37
Amortissements	1 012 898.20
Cash flow	1 016 949.57

Débiteurs divers, augmentation	(27 854.54)
Subvention à recevoir, augmentation	(9 892.00)
Régies à l'actif, augmentation	(4 201.75)
Loyers à recevoir, diminution	53 293.30
c/c SFIDP, diminution	563 024.41
Loyers reçus d'avance, augmentation	2 355.00
Régies au passif, diminution	(3 021.25)
Passifs transitoires, augmentation	16 000.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	11 084.50
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	1 617 737.24

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Travaux immeubles, augmentation	(6 260 701.60)
Immeubles, augmentation	(24 456.40)
Projet, augmentation	(182 355.84)
Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement	(6 467 513.84)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part long terme, augmentation	10 131 868.00
Crédit de construction, diminution	(5 378 391.48)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	4 753 476.52

Diminution nette des liquidités	(96 300.08)
--	--------------------

Liquidités au début de l'exercice	1 176 724.04
Liquidités à la fin de l'exercice	1 080 423.96

96 300.08

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Variations des fonds propres 2020****Annexe aux comptes annuels 2020**

Capital Fondation	36 191 471.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2019	(16 933 184.25)
Bénéfice de l'exercice 2019	4 051.37
Fonds propres au 1er janvier 2020	19 872 338.57

Bénéfice de l'exercice 2020	152 900.70
Fonds de compensation LUP	2 828 114.00
Fonds propres au 31 décembre 2019	22 853 353.27

Composés comme suit :

Capital Fondation	39 019 585.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2020	(16 929 132.88)
Bénéfice de l'exercice 2020	152 900.70
	22 853 353.27

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Variations des fonds propres 2019Annexe aux comptes annuels 2020

Capital Fondation	36 191 471.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2017	(17 727 095.56)
Bénéfice de l'exercice 2017	<u>211 840.47</u>
Fonds propres au 1er janvier 2018	<u>19 286 216.36</u>

Bénéfice de l'exercice 2018	582 070.84
Fonds de compensation LUP	<u>0.00</u>
Fonds propres au 31 décembre 2018	<u>19 868 287.20</u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	36 191 471.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2018	(17 515 255.09)
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>582 070.84</u>
	<u>19 868 287.20</u>



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

Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)

Genève

Rapport de l'organe de révision (contrôle restreint)
sur les comptes de l'exercice 2020



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

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

Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits, tableau des flux de trésorerie et annexe) du *Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)* pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

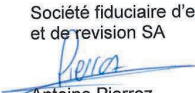
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux RPC fondamentales et aux exigences légales incombe à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales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

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

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

Genève, le 11 février 2021

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA


Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable


Olivier Fischer
Expert-réviseur agréé

Annexe : comptes annuels



Membre d'EXPERTSuisse

rue agasse 45
case postale 6237
CH-1211 genève 6

t. +41 22 737 89 89
f. +41 22 737 89 88
sfer@fidusfer.ch

SFIDP

Bilan au 31.12.2020

(avec chiffres comparatifs au 31.12.2019)

	2020	2019
	CHF	CHF
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	363'713.65	554'423.12
C/c Fondations immobilières	56'783.00	3'337'642.49
Débiteurs divers	0.00	43'909.00
Total Actifs circulants	420'496.65	3'935'974.61
Actifs immobilisés		
Mobilier et aménagement bureau	49'393.89	73'776.90
Matériel informatique	791'459.06	857'166.80
Total Actifs immobilisés	840'852.95	930'943.70
TOTAL ACTIF	1'261'349.60	4'866'918.31
PASSIF		
Engagements à court terme		
C/c Fondations immobilières	1'081'623.38	0.00
CIAM/AVS à payer	27'919.95	45'780.10
Passifs transitoires	9'266.97	154'071.80
Créanciers divers	2'907.80	8'389.85
Provisions diverses	29'628.00	16'628.00
Engagement de prévoyance	0.00	4'642'048.56
Total engagements à court terme	1'151'346.10	4'866'918.31
Fonds affectés		
Fonds de solidarité COVID 19	110'003.50	0.00
	110'003.50	0.00
TOTAL PASSIF	1'261'349.60	4'866'918.31

S F I D P

ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

	BUDGET 2021	REALISE 2020	BUDGET 2020	REALISE 2019
CHARGES				
FRAIS DE PERSONNEL				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	4'520'000.00	4'384'742.75	4'385'000.00	4'317'819.80
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-22'572.95	-	-126'134.00
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	412'500.00	367'399.40	400'000.00	387'984.15
CHARGES SOCIALES CPEG	640'000.00	608'146.75	620'000.00	607'606.20
CHARGES SOCIALES FONDATION CPEG	-	-	-	4'642'048.56
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	72'000.00	74'010.70	72'000.00	62'910.20
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	19'000.00	9'532.50	20'000.00	19'040.00
FORMATION	20'000.00	16'547.15	20'000.00	13'291.65
RECRUTEMENT	20'000.00	-	20'000.00	2'800.20
FRAIS DE DEPLACEMENTS	48'200.00	48'039.75	47'500.00	40'571.30
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	5'751'700.00	5'485'846.05	5'504'500.00	9'967'938.06
CAFI				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	195'000.00	189'822.55	195'000.00	190'803.85
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	51'886.92	50'000.00	55'542.90
TOTAL CAFI	245'000.00	241'709.47	245'000.00	246'346.75
MANDATS				
CONCEPT DE COMMUNICATION	-	-	-	-3'000.00
HONORAIRES REVISEURS	5'000.00	4'308.00	5'000.00	4'308.00
HONORAIRES CONSULTANTS	5'000.00	-	5'000.00	-
TOTAL MANDATS	10'000.00	4'308.00	10'000.00	1'308.00
FRAIS FIXES				
LOYERS & CHARGES	290'000.00	284'957.25	290'000.00	287'917.65
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	65'000.00	62'723.80	70'000.00	63'347.35
ASSURANCE CHOSE	13'000.00	12'442.20	13'000.00	10'280.50
EAU-ELECTRICITE	15'000.00	11'660.00	15'000.00	12'539.10
TELEPHONES & FAX	28'000.00	29'588.95	28'000.00	26'338.80
TAXES POSTALES	18'000.00	15'482.10	18'000.00	15'010.15
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	245'000.00	229'120.95	217'500.00	259'316.75
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	25'000.00	24'383.01	30'000.00	57'108.31
TOTAL FRAIS FIXES	699'000.00	670'358.26	681'500.00	731'858.61
FRAIS GENERAUX				
LOCATION COPIEURS & FAX	15'000.00	7'893.44	18'000.00	14'829.54
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	-	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	25'000.00	36'091.36	30'000.00	20'739.13
DOCUMENTATION & ABONNEMENTS	9'000.00	4'563.55	9'000.00	4'199.10
FRAIS DIVERS	10'000.00	8'841.35	10'000.00	9'309.01
TOTAL FRAIS GENERAUX	62'000.00	57'389.70	70'000.00	49'076.78
INFORMATIQUE				
INFORMATIQUE SOFTWARE	73'615.00	56'403.12	55'000.00	60'463.58
INFORMATIQUE HARDWARE	15'000.00	11'954.55	25'000.00	4'943.47
CONTRAT MAINTENANCE	51'200.00	24'434.27	22'000.00	22'095.39
TOTAL INFORMATIQUE	139'815.00	92'791.94	102'000.00	87'502.44
MAINTENANCE DES LOCAUX				
MAINTENANCE DES LOCAUX	15'000.00	215.40	15'000.00	264.95
TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX	15'000.00	215.40	15'000.00	264.95
TOTAL DES CHARGES	6'922'515.00	6'552'618.82	6'708'000.00	11'084'295.59

S F I D P
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

	BUDGET 2021	REALISE 2020	BUDGET 2020	REALISE 2019
P R O D U I T S				
HONORAIRES DE GERANCE	680'000.00	673'099.25	670'000.00	645'811.60
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	600'000.00	527'685.35	600'000.00	600'256.75
HONORAIRES SUR TRAVAUX	150'000.00	114'921.40	150'000.00	109'157.80
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	136'000.00	85'560.00	136'000.00	130'823.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	61'000.00	1'012.50	10'000.00	36'983.00
HONORAIRES AQ & MOD	950'000.00	855'029.00	925'000.00	848'949.00
RECETTES DIVERSES	1'500.00	14'883.70	1'500.00	2'034.65
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	4'344'015.00	4'280'427.62	4'215'500.00	4'068'231.23
INDEMNITES COVID RECLUES	-	110'003.50	-	-
RECAPITALISATION CPEG	-	-	-	4'642'048.56
TOTAL DES PRODUITS	6'922'515.00	6'662'622.32	6'708'000.00	11'084'295.59
VARIATION DES FONDS AFFECTES	-	-110'003.50	-	-
MOUVEMENTS DES FONDS AFFECTES	-	-110'003.50	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-	-
Nombre de logements	8'067.00	7'878.00	7'878.00	7'778.00
Coût net par logement facturé aux FIDP	538.49	543.34	535.10	523.04
Coût recapitalisation CPEG refacturé aux FIDP	-	-	-	596.82

SFIDP

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice
Annexe aux comptes annuels 2020

	2020	2019
	CHF	CHF
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	253'503.96	316'425.06
Cash flow	253'503.96	316'425.06
Débiteurs divers, diminution	43'909.00	-43'909.00
Actifs transitoires, diminution	0.00	40'262.40
Passifs transitoires, diminution	-144'804.83	8'127.66
CIAM AVS, diminution	-17'860.15	-102'520.70
Créanciers divers, diminution	-5'482.05	-31'583.90
Provision, augmentation	13'000.00	0.00
Fonds de solidarité Covid 19	110'003.50	0.00
C/c Fondations, diminution nette	4'362'482.87	-4'347'859.93
Engagement de prévoyance, diminution	-4'642'048.56	4'642'048.56
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	-280'800.22	164'565.09
Flux de trésorerie absorbé par les investissements		
Mobilier et aménagement bureau, diminution/ augmentation	0.00	0.00
Matériel informatique, augmentation	-163'413.21	-236'570.39
Flux de trésorerie absorbé par les investissements	-163'413.21	-236'570.39
Augmentation nette des liquidités	-190'709.47	244'419.76
Liquidités au début de l'exercice	554'423.12	310'003.36
Liquidités à la fin de l'exercice	363'713.65	554'423.12
Variation nette des liquidités	-190'709.47	244'419.76

SFIDP

Annexe aux comptes annuels 2020

1. Généralités

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

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

La CAFI se compose de 12 membres avec voix délibérative :

Mme Karin GROBET THORENS	Présidente
Mme Anita FREI	Membre
Mme Carole-Anne KAST	Membre
Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT	Membre
M. Dominik MEYER	Membre
M. Florian BARRO	Membre
M. Armin MURMANN	Membre
M. Jean-Daniel REYMOND	Membre
M. Thierry OPIKOFER	Membre
M. Sandro PISTIS	Membre
M. Graziano RAUTI	Membre
M. Mauro RIVA	Membre

et deux membres avec voix consultative :

M. Michel PERIZZOLO	Directeur du SFIDP
M. Francesco PERRELLA	Directeur de l'OCLPF

2. Méthode et principes comptables

a) Les comptes annuels sont préparés conformément aux SWISS GAAP RPC.

b) Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à la valeur nette.

Le matériel informatique ainsi que le mobilier et l'aménagement des bureaux est amorti de manière linéaire sur une période de 5 ou 10 ans. La nature de l'investissement détermine la durée de vie de l'installation.

Dans le courant de l'exercice 2020, l'acquisition des ordinateurs portables, amortissables sur 5 ans ont bénéficié d'un amortissement annuel entier (CHF 27'088.06), malgré le fait qu'ils aient été acquis dans le deuxième semestre 2020.

- c) Les liquidités du SFIDP sont déposées auprès de l'Etat de Genève conformément à la Convention « Or » portant sur une optimisation de la gestion de la trésorerie du 3 mars 2009 entre l'Etat de Genève et le SFIDP.

- d) Le SFIDP occupe des locaux à la rue Gourgas 23, 25 - Sainte Clotilde 11.

Deux baux à loyer commercial de 3 ans chacun (bail pour locaux du rez de chaussée et 1^{er} étage et bail pour locaux 2^{ème} étage), échéant le 30 septembre 2019, renouvelable d'année en année ont été conclus entre le SFIDP et la Fondation HBM Camille MARTIN.

Engagements au 31.12.2019	CHF	202'428.—	(du 01.01.2020 au 30.09.2020)
Engagements au 31.12.2020	CHF	202'428.—	(du 01.01.2021 au 30.09.2021)

- e) Les produits du SFIDP découlent des prestations fournies aux Fondations :

- les honoraires de gérance s'élèvent à 0.75% des loyers encaissés,
- les honoraires contentieux sont déterminés sur la base d'un time-sheet et concernent des prestations telles audiences, mémoires, mises en demeure, courriers circonstanciés, etc...
- les honoraires sur travaux s'élèvent à 5% des travaux suivis par le SFIDP
- les honoraires sur mesures énergétiques et MOD sont déterminés sur la base d'un time-sheet,
- le solde net du compte de résultat est réparti entre les Fondations en fonction du nombre d'appartements détenus.

3. Parties liées

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
- C/c Fondation FRKB	-20'622.96	459'786.46
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	-522'554.48	1'013'685.67
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	-538'445.94	152'162.35
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	16'547.43	694'837.89
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	40'235.57	1'017'170.12

4. Dettes envers les institutions de prévoyance

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
- CIAM-AVS	27'919.95	45'780.10
- CPEG	0.--	4'642'048.56

Le SFIDP assure la gestion administrative des fondations de droit public et dans ce cadre affine auprès des assurances sociales le personnel agissant pour ces dernières, puis refacture les charges salariales aux fondations proportionnellement au nombre d'appartements détenus par chacune d'elles.

5. Mesures liées à la pandémie COVID 19

Dans le cadre des accords Vesta, les Fondations Immobilières ont reçu des indemnités de l'Etat de Genève pour le compte des locataires dont l'activité a été mise à l'arrêt suite aux mesures sanitaires adoptées pour lutter contre la propagation du Corona virus.

La Commission Administrative a mutualisé les montants reçus et constitué un fonds de solidarité Covid 19.

L'utilisation du fonds est de la compétence de la CAFI.

Le fonds s'élève à CHF 110'003.50 au 31.12.2020.

6. Le nombre d'employés équivalent à plein temps est inférieur à 50.

7. L'organe de révision est la Société Fiduciaire d'Expertise et de Révision SA, rue Agasse 45, 1208 GENEVE.

8. Aucun événement post-clôture n'a été identifié.