

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 13 avril 2022

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2021 :

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 2021 des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block;

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

- 8 mars 2022 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 9 mars 2022 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 4 mars 2022 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 3 mars 2022 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 2 mars 2022 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels des fondations susmentionnées comprennent :

- a) un bilan au 31 décembre 2021;
- b) un compte de pertes et profits;
- c) un tableau des variations de 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 d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2021 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 2021.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2021; et
- le rapport de l'organe de révision de chacune des fondations.

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Les états financiers de la Fondation HBM Camille Martin pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan se monte à 442 244 380 francs (en augmentation de 3 151 080 francs par rapport à l'exercice précédent); les actifs immobilisés enregistrent une hausse de 3 990 212 francs, alors que l'actif circulant est en baisse de 839 132 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 6 056 562 francs, soit une augmentation de 287 347 francs par rapport à l'année précédente. Cette augmentation se traduit par une baisse des charges de 244 583 francs et par une légère augmentation des revenus (42 764 francs);
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 3 737 357 francs présente un bénéfice de 2 319 205 francs, en augmentation de 244 714 francs par rapport à l'exercice précédent;
- la variation nette des liquidités est une diminution de 896 323 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 6 061 960 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement 7 727 569 francs
 - flux provenant des activités de financement 769 286 francs
- le total des fonds propres est de 133 143 172 francs, en augmentation de 2 319 205 francs, soit le résultat reporté de l'exercice précédent.

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

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Les états financiers de la Fondation HBM Jean Dutoit pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 425 333 281 francs, soit une augmentation de 2 576 047 francs par rapport à l'année précédente; l'actif circulant enregistre une hausse de 796 978 francs et les actifs immobilisés une hausse de 1 779 069 francs;
- le résultat d'exploitation avant amortissement se monte à 6 309 789 francs, soit en baisse de 431 662 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en baisse de 225 322 francs et une hausse des charges de 206 340 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 3 880 329 francs présente un bénéfice de 2 429 460 francs, soit en baisse de 462 569 francs par rapport à l'exercice précédent;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 87 346 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 5 666 013 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement 5 659 398 francs
 - flux provenant des activités de financement 80 731 francs
- le total des fonds propres est de 112 764 913 francs, en augmentation de 4 539 460 francs, provenant du résultat de l'exercice et de la dotation de 2 110 000 francs pour l'opération Soret Soubeyran.

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

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Les états financiers de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 449 231 997 francs, en augmentation de 5 861 465 francs par rapport à celui de l'année précédente. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 20 019 540 francs, compensée par une diminution de l'actif circulant de 14 158 075 francs;

- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 5 643 408 francs, soit une diminution de 566 953 francs par rapport à l'exercice précédent. Alors que les charges de l'exercice n'ont augmenté que de 261 258 francs, les produits enregistrent une baisse de 305 695 francs liée notamment au fait que de nombreux logements sont laissés vacants pour permettre des travaux de rénovation lourde dans les immeubles;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 3 998 269 francs présente un bénéfice de 1 645 138 francs, en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice précédent (+ 43 262 francs) qui était impacté par le réajustement de la valeur d'un terrain pour un montant de 801 373 francs;
- la variation nette des liquidités est une diminution de 14 445 372 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 1 857 028 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement 24 017 810 francs
 - flux provenant des activités de financement 7 715 410 francs
- le total des fonds propres s'élève à 117 061 909 francs, en augmentation de 1 645 138 francs, soit le résultat de l'exercice.

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

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Les états financiers de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan se monte à 378 804 903 francs, en augmentation de 28 748 397 francs par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 23 580 178 francs et une augmentation de l'actif circulant de 5 168 219 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 5 083 949 francs, en diminution de 750 278 francs par rapport à celui de l'exercice précédent induit par des produits en hausse de 194 457 francs et des charges d'exploitation en hausse de 944 735 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 3 459 841 francs présente un bénéfice de 1 624 108 francs, en baisse de 724 246 francs. L'exercice précédent enregistrait un produit exceptionnel de 167 520 francs lié au remboursement de l'impôt immobilier complémentaire 2016;

- la variation nette des liquidités est une augmentation de 3 734 819 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles 3 740 567 francs
 - flux absorbé par les activités d'investissement 27 040 019 francs
 - flux provenant des activités de financement 27 034 271 francs
 - le total des fonds propres est de 66 184 604 francs, en augmentation de 7 378 068 francs, soit le résultat de l'exercice et une dotation reçue de 5 753 960 francs pour l'opération Actaris.
- L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 112 455 013 francs, en augmentation de 11 576 578 francs. Cette augmentation se reflète par une augmentation des actifs immobilisés de 4 537 862 francs et une augmentation des actifs circulants de 7 038 716 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 1 152 825 francs, en légère diminution (10 306 francs) par rapport à celui de l'exercice précédent;
- le résultat net présente un bénéfice de 743 195 francs, soit une augmentation de 590 295 francs induite par un produit exceptionnel de 600 000 francs provenant d'un don externe pour le financement de l'aménagement spécifique d'un immeuble;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 6 918 387 francs, liée non seulement aux liquidités dégagées par l'activité opérationnelle (+ 1 632 869 francs), mais surtout grâce aux flux nets de trésorerie provenant des activités de financement (+ 5 285 518 francs);
- le total des fonds propres est de 23 596 549 francs, soit en augmentation de 743 195 francs correspondant à un bénéfice de l'exercice.

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) *Rapport de l'organe de révision incluant les états financiers 2021 de la Fondation HBM Camille Martin*
- 2) *Rapport de l'organe de révision incluant les états financiers 2021 de la Fondation HBM Jean Dutoit*
- 3) *Rapport de l'organe de révision incluant les états financiers 2021 de la Fondation HBM Emma Kammacher*
- 4) *Rapport de l'organe de révision incluant les états financiers 2021 de la Fondation HBM Emile Dupont*
- 5) *Rapport de l'organe de révision incluant les états financiers 2021 de la Fondation HBM René et Kate Block*
- 6) *Rapport de l'organe de révision sur les comptes de l'exercice 2021 du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public*



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

sur les comptes annuels 2021
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 2021.

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 2021 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.

Rapport sur d'autres dispositions légales

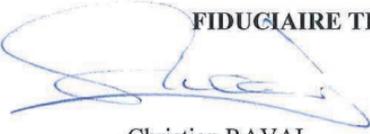
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

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

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

Genève, le 23 février 2022

FIDUCIAIRE TECAFIN SA



Christian RAVAL
Expert-réviseur agréé



Stéphane JACQUES
Réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels 2021 (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 2021
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2021	EFFECTIF 2020
ACTIF			
Actifs circulants			
Liquidités	3	33'077'487.22	33'973'810.10
Régies		248'652.98	374'311.24
Débiteurs divers		69'762.75	83'213.18
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		117'084.00	125'212.00
Loyers à recevoir		1'437'037.09	1'348'339.34
-Provision pour pertes loyers		-212'191.30	-232'678.80
SFIDP c/c		617'796.59	522'554.48
Total actifs circulants		35'355'629.33	36'194'761.54
Actifs immobilisés			
Immeubles	4		
Immeubles	2.5	376'379'458.72	370'042'129.48
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-71'785'483.48	-68'048'126.80
Terrains	2.5	81'562'011.83	81'562'011.83
Travaux immeubles		19'894'836.81	19'270'425.46
Projets		837'926.61	72'098.00
Total actifs immobilisés		406'888'750.49	402'898'537.97
TOTAL DE L'ACTIF		442'244'379.82	439'093'299.51
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		166'104.20	54'887.57
Passifs transitoires		85'250.00	85'250.00
Créanciers divers		15'521.66	79'402.80
Loyers reçus d'avance		93'860.52	78'606.70
Exigible à court terme s/hypothèques		3'490'562.00	3'424'242.00
Total exigible à court terme		3'851'298.38	3'722'389.07
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	305'249'909.00	304'546'943.00
Total exigible à long terme		305'249'909.00	304'546'943.00
Fonds propres			
Capital fondation	6	83'635'578.55	83'635'578.55
Compensation Péréquation (LUP)		4'969'768.75	4'969'768.75
Pertes et profits			
Bénéfice reporté		42'218'620.14	40'144'129.23
Résultat de l'exercice		2'319'205.00	2'074'490.91
Total fonds propres		133'143'172.44	130'823'967.44
TOTAL DU PASSIF		442'244'379.82	439'093'299.51

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2021	BUDGET2021	EFFECTIF2020	BUDGET2022
PRODUITS					
Loyers logements		20'975'976.68	20'651'131.80	20'862'256.36	20'957'821.65
Loyers parkings / garages		1'360'356.75	1'403'512.06	1'327'795.70	1'420'306.06
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		81'935.40	74'800.00	98'514.05	77'800.00
Subventions cantonales LGL	2.1	319'552.20	299'526.00	351'589.40	271'387.00
Subventions fédérales		6'084.00	-	6'084.00	-
Produits des intérêts		-	-	201.55	-
Autres recettes		145'648.75	110'720.00	153'446.04	110'720.00
Autres subventions		736.90	-	47'640.00	-
Total des produits		22'890'290.68	22'539'689.86	22'847'527.10	22'838'034.71
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		1'918'554.40	1'825'850.00	1'862'937.78	1'917'600.00
Frais de conciergerie		46'738.47	69'800.00	63'029.24	90'600.00
Entretien immeuble		2'466'589.13	3'325'804.00	1'938'222.30	3'460'063.00
Entretien appartements		1'644'886.38	1'731'687.00	1'600'151.38	1'828'077.00
Aménagement extérieur		174'050.46	311'400.00	202'024.12	441'300.00
Contrats d'entretien		903'933.27	901'679.00	879'821.74	978'750.00
Assurances		333'274.90	330'887.50	315'986.86	346'200.00
Eau		1'032'753.10	1'078'250.00	1'037'107.99	1'093'100.00
Electricité		170'025.73	255'000.00	183'252.14	253'100.00
Impôts	2.3	-	21'000.00	-	221'700.00
Honoraires sur loyers		1'074'862.98	1'064'538.00	1'085'778.35	1'087'033.00
Honoraires de révision		18'100.00	19'500.00	18'100.00	19'268.92
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		159'233.02	152'500.00	146'190.95	155'250.00
Chauffage logements vacants		18'259.00	20'400.00	19'421.25	23'200.00
Frais divers		69'333.23	85'000.00	163'425.53	97'800.00
Gratuité accordée Covid-19		61'633.10	-	83'407.20	-
Sous-total 1		10'092'227.17	11'193'295.50	9'598'856.83	12'013'041.92
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		5'558'750.55	5'916'398.00	6'225'280.10	5'232'202.50
Droit de superficie		55'884.00	55'900.00	55'884.00	55'900.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	921'790.33	956'900.29	965'514.07	976'494.00
Jetons de présence	2.4	225'564.45	250'000.00	215'475.55	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-20'487.50	-	17'301.50	-
Sous-total 2		6'741'501.83	7'179'198.29	7'479'455.22	6'514'596.50
TOTAL DES CHARGES		16'833'729.00	18'372'493.79	17'078'312.05	18'527'638.42
Résultat de l'exercice		6'056'561.68	4'167'196.07	5'769'215.05	4'310'396.29
Amortissements immeubles		3'737'356.68	3'683'362.00	3'700'421.27	3'842'843.00
CEG recapitalisation LPP	2.6	-	-	-5'697.13	-
RESULTAT APRES AMORTISSEMENT & REEVALUATION		2'319'205.00	483'834.07	2'074'490.91	467'553.29

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**Annexe aux comptes annuels 2021****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 Gourgas 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

2 Méthodes et application comptables

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

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

2,1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2021

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.--.

Cependant en date du 21 juin 2021, l'AFC a révoqué sa décision d'exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Cette révocation entrera en vigueur à partir de l'exercice 2022. La Fondation a fait recours contre cette révocation par l'intermédiaire d'un avocat en date du 20 juillet 2021. L'issue n'est à ce jour pas connue.

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).

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 et portés en produits. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

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

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2021

Annexe 3

3 Liquidités	2021	2020
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	33 036 157	33 931 773
Banque CLER Genève	21 724	21 916
UBS SA, Genève	17 649	17 948
BCV, Nyon	1 957	2 172
Solde au 31 décembre	<u>33 077 487</u>	<u>33 973 809</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 2021

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2021	2020
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	370 042 129	344 736 984
Acquisitions en cours d'exercice		
Activation issue de travaux	6 337 329	25 305 145
Solde au 31 décembre	<u>376 379 458</u>	<u>370 042 129</u>
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	68 048 126	64 347 705
Amortissements annuels	3 737 357	3 700 421
Solde au 31 décembre	<u>71 785 483</u>	<u>68 048 126</u>
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	81 562 012	81 562 012
Acquisitions en cours d'exercice		
Solde au 31 décembre	<u>81 562 012</u>	<u>81 562 012</u>
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	19 270 425	19 319 173
Constructions/rénovations en cours d'exercice	6 961 741	7 660 106
Transfert au compte immeubles	-6 337 329	-25 305 145
Transfert du compte projet	0	17 596 291
Solde au 31 décembre	<u>19 894 837</u>	<u>19 270 425</u>
e) Projets		
Solde au 1er janvier	72 098	17 666 299
Investissements en cours d'exercice	765 829	2 090
Transfert au compte travaux immeubles	0	-17 596 291
Solde au 31 décembre	<u>837 927</u>	<u>72 098</u>

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2021

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 :

	2021	2020
Cédules constituées	356 055 871	352 485 871
Valeur non utilisée	47 315 400	44 514 686

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 2021****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
Annexe aux comptes annuels 2021
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2021

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	2 319 205,00
Amortissements	3 737 356,68
Cash flow	6 056 561,68

Débiteurs divers, diminution	13 450,43
Régies, augmentation	236 874,89
c/c SFIDP, augmentation	(95 242,11)
Subventions à recevoir, diminution	8 128,00
Loyers à recevoir, augmentation	(88 697,75)
Créanciers divers, diminution	(63 881,14)
Loyers reçus d'avance, augmentation	15 253,82
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(20 487,50)

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles **6 061 960,32**

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Immeubles, augmentation issue de travaux	(6 337 329,24)
Travaux immeubles, augmentation	(624 411,35)
Projets, augmentation	(765 828,61)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement **(7 727 569,20)**

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	66 320,00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	702 966,00

Flux de trésorerie provenant des activités de financement **769 286,00**

Diminution nette des liquidités **(896 322,88)**

Liquidités au début de l'exercice 33 973 810,10

Liquidités à la fin de l'exercice **33 077 487,22**

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN
Annexe aux comptes annuels 2021
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 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
Annexe aux comptes annuels 2021
Variation des fonds propres 2021

Capital Fondation	83 635 578,55
Compensation péréquation (LUP)	4 969 768,75
Bénéfice reporté au 1er janvier 2020	40 144 129,23
Bénéfice de l'exercice 2020	<u>2 074 490,91</u>
Fonds propres au 31 décembre 2020	<u>130 823 967,44</u>

Bénéfice de l'exercice 2021	<u>2 310 942,00</u>
Fonds propres au 31 décembre 2021	<u>133 134 909,44</u>

Composé comme suit:

Capital Fondation	83 635 578,55
Compensation péréquation (LUP)	4 969 768,75
Bénéfice reporté au 1er janvier	42 218 620,14
Bénéfice de l'exercice	<u>2 310 942,00</u>
	<u>133 134 909,44</u>

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2021Variation des fonds propres 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	<u>1 498 522,87</u>
Fonds propres au 31 décembre 2019	<u>129 660 885,78</u>

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	<u>2 074 490,91</u>
Fonds propres au 31 décembre 2020	<u>130 823 967,44</u>

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	<u>2 074 490,91</u>
	<u>130 823 967,44</u>

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

Exercice 2021



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 2021 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 2021 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 2021 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 21 février 2022

FEHLMANN & ASSOCIES SA



Robert FEHLMANN
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2021 d'un total actif de CHF 425'333'281.06
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 2'429'460.25
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2021 et 2020)
- tableaux de variation des fonds propres (2021 et 2020)



FONDATION HBM JEAN DUTOIT
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2021	EFFECTIF 2020
ACTIF			
Actifs circulants			
Liquidités	3	46'395'353.15	46'308'007.13
Régies		49'722.30	81'901.05
Débiteurs divers		546'053.30	248'545.55
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		3'969.00	4'803.00
Loyers à recevoir		1'663'317.60	1'365'563.64
-Provision pour pertes loyers		-354'895.35	-450'738.79
SFIDP c/c		589'985.35	538'445.94
Total actifs circulants		48'893'505.35	48'096'527.52
Actifs immobilisés			
Immeubles	2.5	389'088'779.15	386'625'192.16
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-103'149'092.88	-99'268'763.64
Terrains	2.5	82'796'354.54	80'686'354.54
Travaux immeubles		7'412'192.62	6'106'347.06
Projets		291'542.28	511'576.69
Total actifs immobilisés		376'439'775.71	374'660'706.81
TOTAL DE L'ACTIF		425'333'281.06	422'757'234.33
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		112'367.93	44'986.55
Passifs transitoires		97'928.10	45'786.50
Créanciers divers		379'675.42	437'589.47
Loyers reçus d'avance		67'094.55	62'848.00
Exigible à court terme s/hypothèques		3'511'269.00	3'508'009.00
Total exigible à court terme		4'168'335.00	4'099'219.52
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	308'400'033.50	310'432'562.50
Total exigible à long terme		308'400'033.50	310'432'562.50
Fonds propres			
Capital fondation	6	94'067'719.60	91'957'719.60
Fonds de compensation LUP		850'000.00	850'000.00
Pertes et profits			
Bénéfice/(perte) reporté		15'417'732.71	12'525'703.11
Résultat de l'exercice		2'429'460.25	2'892'029.60
Total fonds propres		112'764'912.56	108'225'452.31
TOTAL DU PASSIF		425'333'281.06	422'757'234.33

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2021	BUDGET 2021	EFFECTIF 2020	BUDGET 2022
PRODUITS					
Loyers logements		20'711'814.81	20'665'490.00	20'808'151.96	20'947'456.00
Loyers parkings / garages		1'361'556.10	1'487'314.00	1'370'162.40	1'477'986.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		73'098.05	74'950.00	81'607.00	65'050.00
Subventions cantonales LGL	2.1	52'042.10	52'136.00	59'632.80	49'109.00
Subventions fédérales		136'098.00	122'500.00	241'278.00	19'000.00
Produits des intérêts		-	-	914.35	-
Autres recettes		2'788.27	-	2'473.00	-
Autres subventions		1'500.00	-	-	-
Total des produits		22'338'897.33	22'402'390.00	22'564'219.51	22'558'601.00
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		1'999'808.62	1'939'500.00	1'917'922.10	1'949'500.00
Frais de conciergerie		77'864.85	78'900.00	70'947.56	81'700.00
Entretien immeuble		1'881'273.36	2'499'887.00	1'837'973.10	2'227'187.00
Entretien appartements		1'638'008.34	2'010'100.00	1'339'510.26	1'999'655.00
Aménagement extérieur		141'118.85	147'500.00	123'917.05	209'500.00
Contrats d'entretien		760'201.15	810'900.00	758'579.45	817'710.00
Assurances		355'358.60	289'600.00	341'577.40	327'200.00
Eau		1'228'901.35	1'306'800.00	1'243'973.16	1'283'000.00
Electricité		217'880.70	286'800.00	212'263.80	274'000.00
Impôts	2.3	-	-	-	262'056.00
Honoraires sur loyers		1'077'858.70	1'072'325.00	1'093'423.90	1'086'901.00
Honoraires de révision		26'386.50	26'269.00	26'313.00	26'269.00
Honoraires divers		-	56'000.00	10'770.00	-
Frais de contentieux		134'931.50	164'350.00	130'839.68	156'350.00
Chauffage logements vacants		22'297.70	33'850.00	31'848.10	32'350.00
Frais divers		55'462.03	91'500.00	65'407.51	87'500.00
Gratuité accordée Covid-19		107'746.85	-	154'754.50	-
Sous-total 1		9'725'099.10	10'814'281.00	9'360'020.57	10'820'878.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		5'046'973.30	5'050'745.00	5'090'424.40	5'015'167.00
Droit de superficie		204'338.40	204'340.00	204'338.40	204'340.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	930'090.08	965'517.00	974'207.51	968'393.00
Jetons de présence	2.4	218'450.40	250'000.00	199'722.20	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-95'843.44	-	-5'945.06	-
Sous-total 2		6'304'008.74	6'470'602.00	6'462'747.45	6'437'900.00
TOTAL DES CHARGES		16'029'107.84	17'284'883.00	15'822'768.02	17'258'778.00
Résultat de l'exercice		6'309'789.49	5'117'507.00	6'741'451.49	5'299'823.00
Amortissements immeubles		3'880'329.24	3'855'782.30	3'855'286.60	3'872'401.30
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-	-	-5'864.71	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		2'429'460.25	1'261'724.70	2'892'029.60	1'427'421.70

FONDATION HBM JEAN DUTOIT**Annexe aux comptes annuels 2021****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 2021****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.

Cependant en date du 21 juin 2021, l'AFC a révoqué sa décision d'exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Cette révocation entrera en vigueur à partir de l'exercice 2022. La Fondation a fait recours contre cette révocation par l'intermédiaire d'un avocat en date du 20 juillet 2021. L'issue n'est à ce jour pas connue.

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.

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Annexe aux comptes annuels 2021

Annexe 3

3 Liquidités	2021	2020
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	46 387 440	46 301 284
Banque CLER Genève	7 139	5 733
BCV, Nyon	775	990
Solde au 31 décembre	<u>46 395 353</u>	<u>46 308 007</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 2021

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2021	2020
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	386 625 192	386 646 119
Transfert de travaux à immeubles	2 463 587	-20 927
Solde au 31 décembre	<u>389 088 779</u>	<u>386 625 192</u>
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	99 268 764	95 413 477
Amortissements annuels	3 880 329	3 855 287
Solde au 31 décembre	<u>103 149 093</u>	<u>99 268 764</u>
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	80 686 355	80 686 355
Dotation (Soret Soubeyran)	2 110 000	0
Solde au 31 décembre	<u>82 796 355</u>	<u>80 686 355</u>
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	6 106 347	5 054 663
Constructions/rénovations en cours d'exercice	3 769 433	1 051 684
Transfert à immeubles	-2 463 587	
Solde au 31 décembre	<u>7 412 193</u>	<u>6 106 347</u>
e) Projets		
Solde au 1er janvier	511 577	390 854
Investissements en cours d'exercice	80 966	120 723
Compensation reçue (Soret Soubeyran)	-301 000	0
Solde au 31 décembre	<u>291 542</u>	<u>511 577</u>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT**Annexe aux comptes annuels 2021****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 :

	2021	2020
Cédules constituées	396 982 541	396 982 541
Valeur non utilisée	85 071 239	83 041 970

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 2021****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 2020
Annexe aux comptes annuels 2021

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
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2021
Annexe aux comptes annuels 2021

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	2 429 460.25
Amortissements	3 880 329.24
Cash flow	6 309 789.49

Débiteurs divers, augmentation	(297 507.75)
Régies, diminution	99 560.13
Subventions à recevoir, diminution	834.00
Loyers à recevoir, augmentation	(297 753.96)
C/c SFIDP, augmentation	(51 539.41)
Passifs transitoires, augmentation	52 141.60
Créanciers divers, diminution	(57 914.05)
Loyers reçus d'avance, augmentation	4 246.55
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	(95 843.44)

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles **5 666 013.16**

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Immeubles, travaux immeubles, augmentation	(3 769 432.55)
Terrain, augmentation	(2 110 000.00)
Projets, diminution	220 034.41

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement **(5 659 398.14)**

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	3 260.00
Hypothèques - autre prêt (SIG) - part à long terme, diminution	(2 032 529.00)
Capital de dotation	2 110 000.00

Flux de trésorerie provenant des activités de financement **80 731.00**

Augmentation nette des liquidités **87 346.02**

Liquidités au début de l'exercice	46 308 007.13
Liquidités à la fin de l'exercice	46 395 353.15

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
Variations des fonds propres 2020
Annexe aux comptes annuels 2021

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>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
Variations des fonds propres 2021
Annexe aux comptes annuels 2021

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>
Fonds propres au 1er janvier 2021	<u><u>108 225 452.31</u></u>

Augmentation du capital dotation Soret Soubeyran	2 110 000.00
Bénéfice de l'exercice 2021	<u>2 429 460.25</u>
Fonds propres au 31 décembre 2021	<u><u>112 764 912.56</u></u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	94 067 719.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2021	15 417 732.71
Bénéfice de l'exercice 2021	<u>2 429 460.25</u>
	<u><u>112 764 912.56</u></u>



FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

COMPTES ANNUELS

2021

Fiduciaire Nouvelle SA

Fiduciaire Nouvelle SA

Rue des Marbriers 4
CH-1204 Genève
Tél.+41 (0)22 317 78 78
www.groupeheller.ch

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LES COMPTES ANNUELS AU CONSEIL DE FONDATION DE

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - GENÈVE

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 2021 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 2021 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 2022

FIDUCIAIRE NOUVELLE SA



Joseph DELORT
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Annexes :

Comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits, annexe, tableaux de flux de trésorerie et tableaux de variation des fonds propres)

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	2021	2020
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	18'152'918.56	32'598'290.94
Régies		40'026.86	152'466.45
Débiteurs divers		23'119.97	35'527.82
Actifs transitoires		7'110.00	-
Subventions à recevoir		6'256.00	8'343.00
Loyers à recevoir		1'612'855.52	1'220'933.15
Provision pour pertes loyers		-355'025.92	-370'225.10
Total actifs circulants		19'487'260.99	33'645'336.26
Actifs immobilisés			
Immeuble	4		
	2.5	400'599'014.01	385'724'610.57
Fonds amortissement immeubles	2.5	-92'407'998.62	-92'038'970.29
Terrains	2.5	83'669'627.70	83'669'627.70
Constructions en cours		10'474'151.84	7'114'993.54
Travaux immeubles		26'441'439.20	24'777'333.18
Projets		968'501.75	477'600.88
Total actifs immobilisés		429'744'735.88	409'725'195.58
TOTAL DE L'ACTIF		449'231'996.87	443'370'531.84
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		373'991.62	115'961.20
C/C SFIDP		91'128.86	16'547.43
Passifs transitoires		135'501.75	1'102'842.30
Créanciers divers		173'913.05	3'025'146.14
Loyers reçus d'avance		71'954.75	85'076.00
Exigible sur hypothèque		3'624'021.60	3'573'949.60
Total exigible à court terme		4'470'511.63	7'919'522.67
Exigible à long terme			
Hypothèque	5	327'699'575.80	320'034'084.40
Crédits de construction		-	153.75
Total exigible à long terme		327'699'575.80	320'034'238.15
Fonds propres			
Capital fondation	6	90'446'601.00	90'446'601.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		24'970'170.02	23'368'293.88
Résultat de l'exercice		1'645'138.42	1'601'876.14
Total des fonds propres		117'061'909.44	115'416'771.02
TOTAL DU PASSIF		449'231'996.87	443'370'531.84

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2021	BUDGET 2021	EFFECTIF 2020	BUDGET 2022
PRODUITS					
Loyers logement		19'080'110.07	19'443'331.00	19'257'761.91	19'648'615.00
Loyers parkings / garages		1'057'944.20	1'111'236.00	1'094'848.75	1'116'086.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		93'179.55	105'700.00	103'592.70	80'050.00
Subventions cantonales LGL	2.1	17'935.10	27'306.50	43'303.60	10'745.00
Subventions fédérales		44'910.00	64'278.00	81'206.00	24'276.00
Produits des intérêts		3.63	-	608.50	-
Autres recettes		11'154.15	11'000.00	45'846.00	11'000.00
Autres subventions		18'253.93	-	2'018.40	-
Total des produits		20'323'490.63	20'762'851.50	20'629'185.86	20'890'772.00
CHARGES					
Conciergerie	2.2	2'031'074.41	1'958'090.00	2'173'150.48	2'024'070.00
Frais de conciergerie		94'464.43	76'400.00	98'489.43	72'900.00
Entretien immeuble		1'277'978.52	2'220'750.00	1'103'357.95	2'152'250.00
Entretien appartements		1'483'555.71	1'752'600.00	1'485'962.20	2'067'900.00
Aménagement extérieur		160'204.57	452'000.00	104'419.19	278'000.00
Contrats d'entretien		772'237.12	812'667.00	809'427.55	841'312.00
Assurances		336'098.25	344'850.00	327'731.25	324'020.00
Eau		1'172'101.15	1'268'800.00	1'127'324.45	1'293'700.00
Electricité		201'646.80	286'012.00	162'602.36	289'200.00
Impôts	2.3	-	-	-	258'403.00
Honoraires sur loyers		956'157.95	1'024'390.00	1'007'635.55	1'016'834.00
Honoraires de révision		24'000.00	24'000.00	24'000.00	24'000.00
Honoraires divers		89'512.40	100'000.00	99'235.60	75'000.00
Frais de contentieux		168'583.11	165'600.00	190'089.68	172'100.00
Chauffage logements vacants		69'379.50	24'800.00	68'895.65	26'350.00
Frais divers		43'566.59	64'150.00	72'679.69	69'200.00
Gratuité accordée Covid-19		37'169.00	-	13'040.00	-
Sous-Total 1		8'917'729.51	10'575'109.00	8'868'041.03	10'985'239.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		4'577'410.60	5'039'105.00	4'297'689.75	4'776'979.00
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	984'557.15	1'022'058.00	1'029'084.78	1'025'103.00
Jetons de présence	2.4	215'584.80	250'000.00	196'472.45	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-15'199.18	-	27'536.55	-
Sous-Total 2		5'762'353.37	6'311'163.00	5'550'783.53	6'052'082.00
TOTAL DES CHARGES		14'680'082.88	16'886'272.00	14'418'824.56	17'037'321.00
Résultat de l'exercice		5'643'407.75	3'876'579.50	6'210'361.30	3'853'451.00
Amortissements immeubles		3'998'269.33	3'715'794.00	3'813'124.55	4'004'565.00
Réévaluation actifs		-	-	801'373.00	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-	-	-6'012.39	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		1'645'138.42	160'785.50	1'601'876.14	-151'114.00

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMUL

	2021	2020
IMMEUBLES		
Valeurs des immobilisations à l'actif	429'744'735.88	409'725'195.58
Valeur assurance incendie	540'028'900.00	527'249'400.00
HYPOTHEQUES		
Hypothèques 1er rang	315'042'326.00	306'570'958.00
Hypothèques 2eme rang	16'281'271.40	17'037'076.00
TOTAL DES HYPOTHEQUES	331'323'597.40	323'608'034.00
CEDULES		
TOTAL DES CEDULES	432'601'348.00	399'631'265.00
TOTAL DES HYPOTHEQUES LEGALES	47'005'473.00	47'005'473.00
EXIGIBLE A COURT TERME (remb. hyp.)	3'624'021.60	3'573'949.60
HONORAIRES SFIDP		
Honoraires sur loyers 0.75%	148'341.80	153'927.45
Honoraires sur travaux 5%	5'010.00	17'158.95
Honoraires contentieux	158'488.75	146'266.25
Prestations énergétiques	36'478.00	20'534.00
Total des réserves travaux positives	9'939'703.70	10'721'688.27
Total des réserves travaux négatives	-1'782'036.38	-2'105'634.66
Solde	8'157'667.32	8'616'053.61
Total des réserves pour intérêts au 31 décembre	6'815'225.50	7'542'259.50

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**Annexe aux comptes annuels 2021****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 2021****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.

Cependant en date du 21 juin 2021, l'AFC a révoqué sa décision d'exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Cette révocation entrera en vigueur à partir de l'exercice 2022. La Fondation a fait recours contre cette révocation par l'intermédiaire d'un avocat en date du 20 juillet 2021. L'issue n'est à ce jour pas connue.

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.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Annexe aux comptes annuels 2021

Annexe 3

3 Liquidités	2021	2020
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	18'091'070	32'596'521
Banque Cantonale Vaudoise	57'208	1'705
BCGe Compte de consignation, Genève	0	0
Banque CLER, Genève	4'555	-18
Raiffeisen, Veyrier	87	83
Solde au 31 décembre	18'152'919	32'598'291

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 2021

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2021	2020
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	385'724'611	338'376'179
Transfert du compte construction en cours, net	18'503'644	47'348'432
Ajustement valeur actif net	-3'629'241	
Solde au 31 décembre	<u>400'599'014</u>	<u>385'724'611</u>
b) Fonds amortissement immeuble		
Solde au 1er janvier	-92'038'970	-88'225'846
Amortissements annuels	-3'998'269	-3'813'125
Ajustement valeur actif net	3'629'241	0
Solde au 31 décembre	<u>-92'407'999</u>	<u>-92'038'970</u>
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	83'669'628	84'471'001
Acquisition en cours d'exercice	0	0
Réévaluation en cours d'exercice (perte de valeur)		-801'373
Cession en cours d'exercice	0	0
Solde au 31 décembre	<u>83'669'628</u>	<u>83'669'628</u>
d) Constructions en cours		
Solde au 1er janvier	7'114'994	2'551'190
Transfert à immeuble, net	-2'985'396	-312'922
Travaux en cours d'exercice	5'578'850	2'876'725
Transfert du compte travaux immeuble	765'704	2'000'000
Solde au 31 décembre	<u>10'474'152</u>	<u>7'114'994</u>
e) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	24'777'333	60'312'686
Travaux en cours d'exercice	17'948'058	13'500'157
Transfert au compte immeubles	-15'518'249	-47'035'510
Transfert au compte construction en cours	-765'704	-2'000'000
Transfert du comptes projets	0	0
Solde au 31 décembre	<u>26'441'439</u>	<u>24'777'333</u>
f) Projets		
Solde au 1er janvier	477'600	296'439
Investissements en cours d'exercice	490'901	181'161
Solde au 31 décembre	<u>968'501</u>	<u>477'600</u>

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Annexe aux comptes annuels 2021

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 :

	2021	2020
Cédules constituées	432'601'348	399'631'265
Valeur non utilisée	101'277'751	76'023'231

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 2021

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 2021
Annexe aux comptes annuels 2021

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	1'645'138.42
Amortissements	3'998'269.33
Cash flow	5'643'407.75

Débiteurs divers, diminution	12'407.85
Régies, augmentation nette	370'470.01
Actif transitoires, augmentation	(7'110.00)
Subventions à recevoir, diminution	2'087.00
Loyers à recevoir, augmentation	(391'922.37)
c/c SFIDP, augmentation	74'581.43
Passifs transitoires, diminution	(967'340.55)
Créanciers divers, diminution	(2'851'233.09)
Loyers reçus d'avance, diminution	(13'121.25)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(15'199.18)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	1'857'027.60

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Immeubles, constructions et travaux immeubles, augmentation nette	(23'526'908.76)
Projets, augmentation	(490'900.87)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(24'017'809.63)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	50'072.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	7'665'337.65
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	7'715'409.65

Diminution nette des liquidités **(14'445'372.38)**

Liquidités au début de l'exercice	32'598'290.94
Liquidités à la fin de l'exercice	18'152'918.56

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020
Annexe aux comptes annuels 2021

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 **10'430'912.65**

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

Variations des fonds propres 2021Annexe aux comptes annuels 2021

Capital Fondation	89'920'941.00
Dotation Caroline-Simon Durand	525'660.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2020	23'368'293.88
Bénéfice de l'exercice 2020	1'601'876.14
Fonds propres au 1er janvier 2021	115'416'771.02

Bénéfice de l'exercice 2021	1'645'138.42
Fonds propres au 31 décembre 2021	117'061'909.44

Composés comme suit :

Capital Fondation	90'446'601.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2021	24'970'170.02
Bénéfice de l'exercice 2021	1'645'138.42
	117'061'909.44

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2020Annexe aux comptes annuels 2021

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 2020	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



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 2021



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

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

Fondation HBM Emile Dupont, Genève

En notre qualité d'organe de révision nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la *Fondation HBM Emile Dupont* comprenant le bilan, le compte de pertes et profits, l'annexe, le tableau des flux de trésorerie et le tableau de variation des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

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 2021 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 10 février 2022

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

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Olivier Fischer
Expert-réviseur agréé

Annexe : Comptes annuels 2021 (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 2021
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	2021	2020
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	14'594'215.35	10'859'396.41
Règles		146'856.47	56'118.50
Débiteurs divers		1'166'923.65	3'727.00
Actifs transitoires		2'755.00	2'755.00
Subventions à recevoir		20'008.00	23'020.00
Loyers à recevoir		1'292'282.10	1'097'274.39
Provision pour pertes loyers		-283'243.60	-270'713.05
Total actifs circulants		16'939'796.97	11'771'578.25
Actifs immobilisés			
Immobilisation financière	4	-	-
Immeuble	2.5	329'911'315.36	330'195'842.47
Fonds amortissement immeubles	2.5	-80'544'639.67	-77'084'798.28
Terrains	2.5	39'766'951.48	40'549'131.16
Constructions et travaux en cours		72'731'478.38	44'624'752.24
Total actifs immobilisés		361'865'105.55	338'284'927.59
TOTAL DE L'ACTIF		378'804'902.52	350'056'505.84
PASSIF			
Exigible à court terme			
Règles		23'421.45	5'059.05
C/C SFIDP		164'146.46	40'235.57
Passifs transitoires		30'662.60	30'878.00
Créanciers divers		27'441.98	37'148.95
Loyers reçus d'avance		34'866.00	25'411.50
S.I.G. CAD		1'213'742.00	1'265'529.35
Exigible sur hypothèque		3'237'099.00	2'211'395.00
Total exigible à court terme		4'731'379.49	3'615'657.42
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	255'214'198.50	245'857'750.95
Crédits de construction		52'649'633.03	41'742'829.13
Etat de Genève, prêt Scan		25'087.01	33'731.76
Total exigible à long terme		307'888'918.54	287'634'311.84
Fonds propres			
Capital fondation	6	59'254'713.00	53'500'753.00
Fonds de compensation LLP		3'091'150.00	3'091'150.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		2'214'633.58	-133'720.43
Résultat de l'exercice		1'624'107.91	2'348'354.01
Total des fonds propres		66'184'604.49	58'806'536.58
TOTAL DU PASSIF		378'804'902.52	350'056'505.84

FONDATION HBM EMILE DUPONT
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2021	BUDGET 2021	EFFECTIF 2020	BUDGET 2022
PRODUITS					
Logers logement		17'290'692.28	17'749'617.18	17'099'124.92	19'567'001.68
Logers parkings / garages		892'666.00	1'028'550.00	863'087.60	1'198'084.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		32'740.00	25'490.00	32'639.00	24'190.00
Subventions cantonales LGL	2.1	96'148.80	101'271.00	126'170.90	81'500.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		3.57	-	400.72	-
Autres recettes		24'812.05	21'600.00	18'384.75	21'600.00
Autres subventions		126.55	-	2'924.35	-
Total des produits		18'337'189.25	18'926'528.18	18'142'732.24	20'892'375.68
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		1'540'566.45	1'500'140.00	1'519'488.49	1'813'850.00
Frais de conciergerie		45'395.61	48'200.00	50'824.19	62'450.00
Entretien immeuble		1'188'627.25	1'816'210.00	808'281.88	1'494'580.00
Entretien appartements		907'636.50	1'192'700.00	951'001.50	1'372'000.00
Aménagement extérieur		307'750.65	342'500.00	47'237.29	409'000.00
Contrats d'entretien		842'877.00	737'871.00	664'676.68	809'419.00
Assurances		261'878.55	257'300.00	247'484.40	264'155.00
Eau		872'307.90	900'500.00	912'935.40	993'300.00
Electricité		153'249.53	200'800.00	169'278.60	218'250.00
Impôts	2.3	-	-	-	322'780.00
Honoraires sur loyers		873'063.43	899'990.00	895'570.50	991'760.00
Honoraires de révision		17'878.20	17'504.00	18'847.50	18'556.00
Honoraires divers		15'489.74	-	8'924.90	15'200.00
Frais de contentieux		166'434.55	116'700.00	137'640.23	121'700.00
Chauffage logements vacants		22'019.05	27'700.00	43'831.40	39'350.00
Frais divers		64'520.00	51'960.00	33'567.66	56'960.00
Gratuité accordée Covid-19		22'953.00	-	22'302.50	-
Sous-Total 1		7'302'647.41	8'110'075.00	6'531'893.12	9'003'310.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		4'158'201.85	4'523'710.00	4'004'086.75	4'884'402.00
Droit de superficie		688'260.00	688'264.00	688'260.00	688'264.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	880'291.59	942'899.50	850'869.47	945'709.00
Jetons de présence	2.4	211'308.55	250'000.00	225'979.85	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		12'530.55	-	7'415.60	-
Sous-Total 2		5'950'592.54	6'404'873.50	5'776'611.67	6'768'375.00
TOTAL DES CHARGES		13'253'239.95	14'514'948.50	12'308'504.79	15'771'685.00
Résultat de l'exercice		5'083'949.30	4'411'579.68	5'834'227.45	5'120'690.68
Amortissements immeubles		3'459'841.39	4'074'678.42	3'658'523.70	4'475'821.52
Réévaluation d'actifs		-	-	-	-
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-167'519.80	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-	-	-5'130.46	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		1'624'107.91	336'901.26	2'348'354.01	644'869.16

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2021****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 2021****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.

Cependant en date du 21 juin 2021, l'AFC a révoqué sa décision d'exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Cette révocation entrera en vigueur à partir de l'exercice 2022. La Fondation a fait recours contre cette révocation par l'intermédiaire d'un avocat en date du 20 juillet 2021. L'issue n'est à ce jour pas connue.

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.

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Annexe aux comptes annuels 2021

Annexe 3

3 Liquidités	2021	2020
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	14'582'651	10'846'161
Banque Raiffeisen du Salève	394	448
BCV, Nyon	10'223	12'787
Crédit Suisse	947	
Solde au 31 décembre	<u>14'594'215</u>	<u>10'859'396</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 2021

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles

2021

2020

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme

a) Immeubles

Solde au 1er janvier	330'195'843	312'949'653
Acquisitions (cession) en cours d'exercice	116'293	0
Vente Bordier à FPLC	-400'820	17'246'190
Solde au 31 décembre	<u>329'911'316</u>	<u>330'195'843</u>

b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-77'084'798	-73'426'274
Amortissements annuels	-3'459'841	-3'658'524
Solde au 31 décembre	<u>-80'544'639</u>	<u>-77'084'798</u>

c) Terrains

Solde au 1er janvier	40'549'131	39'451'525
Acquisition en cours d'exercice (Actaris)	0	1'097'606
Vente Bordier 20 à FPLC	-782'180	
Solde au 31 décembre	<u>39'766'951</u>	<u>40'549'131</u>

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	44'624'752	38'943'382
Construction en cours d'exercice	28'223'019	22'927'560
Transfert au compte immeubles	-116'293	-17'246'190
Solde au 31 décembre	<u>72'731'478</u>	<u>44'624'752</u>

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2021****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 :

	2021	2020
Cédules constituées	397'948'478	370'646'478
Valeur non utilisées	139'497'180	122'577'332

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 2021****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 2021
Annexe aux comptes annuels 2021

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	1'624'107.91
Amortissements	3'459'841.39
Cash flow	5'083'949.30

Débiteurs divers, augmentation	(1'163'196.65)
Régies, augmentation	(72'375.57)
Subventions à recevoir, diminution	3'012.00
Loyers à recevoir, augmentation	(195'007.71)
c/c SFIDP, augmentation	123'910.89
Passifs transitoires, diminution	(215.40)
Créanciers divers, diminution	(9'706.97)
Loyers reçus d'avance, diminution	9'454.50
S.I.G. CAD diminution	(51'787.35)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	12'530.55

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	3'740'567.59
---	---------------------

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Terrain, diminution	782'179.68
Immeubles, diminution issue de constructions en cours	284'527.11
Constructions en cours et travaux immeubles, augmentation	(28'106'726.14)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(27'040'019.35)
--	------------------------

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques, part à court terme, augmentation	1'025'704.00
Hypothèques, augmentation	9'356'447.55
Crédits de construction, augmentation	10'906'803.90
Prêt Scan, diminution	(8'644.75)
Capital de fondation, augmentation	5'753'960.00

Flux de trésorerie provenant des activités de financement	27'034'270.70
--	----------------------

Augmentation nette des liquidités	3'734'818.94
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	10'859'396.41
-----------------------------------	---------------

Liquidités à la fin de l'exercice	14'594'215.35
--	----------------------

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020
Annexe aux comptes annuels 2021

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 trésorerie 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
Variations des fonds propres 2021
Annexe aux comptes annuels 2021

Capital Fondation	53'500'753.00
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 2020	(133'720.43)
Bénéfice de l'exercice 2020	2'348'354.01
Fonds propres au 1er janvier 2021	58'806'536.58

Augmentation du capital dotation Actaris	5'753'960.00
Bénéfice de l'exercice 2021	1'624'107.91
Fonds propres au 31 décembre 2021	66'184'604.49

Composés comme suit :

Capital Fondation	59'254'713.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2021	2'214'633.58
Bénéfice de l'exercice	1'624'107.91
	66'184'604.49

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Variations des fonds propres 2020
Annexe aux comptes annuels 2021

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>

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

Exercice 2021



**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 2021 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 2021 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 2021 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 22 février 2022

FEHLMANN & ASSOCIÉS SA

Robert FEHLMANN
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2021 d'un total actif de CHF 112'455'013.42
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 743'195.29
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2021 et 2020)
- tableaux de variation des fonds propres (2021 et 2020)



FONDATION RENE ET KATE BLOCK
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	2021	2020
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	7'335'957.80	417'570.36
Régies		7'825.70	22'243.46
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		170'760.94	198'818.86
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		-	-
Loyers à recevoir		393'995.75	324'761.55
Provision pour pertes loyers		-60'761.00	-111'898.05
C/C SFIDP		63'056.18	20'622.96
Total actifs circulants		7'910'835.37	872'119.14
Actifs immobilisés			
Immeubles	4		
	2.5	107'368'121.32	107'706'974.92
Fonds amortissement immeubles	2.5	-36'519'059.12	-35'509'429.83
Terrains	2.5	13'007'929.00	12'901'929.00
Constructions en cours		-	-
Travaux immeubles		18'345'054.94	14'178'085.84
Projets		2'342'131.91	728'756.73
Acomptes sur immeubles		-	-
Total actifs immobilisés		104'544'178.05	100'006'316.66
TOTAL DE L'ACTIF		112'455'013.42	100'878'435.80
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		-	10'482.13
Passifs transitoires		145'323.90	132'356.00
Créanciers divers		-	-
Loyers reçus d'avance		30'137.00	32'249.00
Exigible sur hypothèque		819'173.00	774'173.00
Total exigible à court terme		994'633.90	949'260.13
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	85'899'304.00	65'243'477.00
Crédits de construction		1'964'526.96	11'832'345.40
Total exigible à long terme		87'863'830.96	77'075'822.40
Fonds propres			
Capital fondation	6	39'019'585.45	39'019'585.45
Fonds de compensation LUP		610'000.00	610'000.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		-16'776'232.18	-16'929'132.88
Résultat de l'exercice		743'195.29	152'900.70
Total des fonds propres		23'596'548.56	22'853'353.27
TOTAL DU PASSIF		112'455'013.42	100'878'435.80

FONDATION RENE ET KATE BLOCK
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021
CUMULE

	Note	EFFECTIF2021	BUDGET2021	EFFECTIF2020	BUDGET2022
PRODUITS					
Loyers logement		6'255'239.91	6'910'427.35	6'211'866.17	6'431'274.35
Loyers parkings / garages		73'932.80	80'954.00	73'749.00	80'752.00
Indemnités Covid-19		-	-	-	-
Buanderie		29'274.65	30'400.00	31'226.60	31'700.00
Subventions cantonales LGL	2.1	44'033.90	252'800.00	61'657.70	243'000.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		-	-	55.55	-
Autres recettes		29'630.70	25'000.00	32'486.21	25'000.00
Autres subventions		-	-	-	-
Total des produits		6'432'111.96	7'299'581.35	6'411'041.23	6'811'726.35
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		736'043.68	739'330.00	788'853.90	756'830.00
Frais de conciergerie		18'596.16	22'000.00	23'339.25	20'400.00
Entretien immeuble		443'150.92	1'040'400.00	443'005.00	1'152'700.00
Entretien appartements		549'368.72	566'500.00	518'363.97	523'000.00
Aménagement extérieur		60'216.80	74'000.00	53'003.28	85'000.00
Contrats d'entretien		751'263.83	760'390.00	738'004.00	770'650.00
Assurances		106'006.24	101'700.00	103'544.69	104'650.00
Eau		276'472.87	299'000.00	268'508.57	289'500.00
Electricité		90'490.98	133'900.00	93'132.79	119'400.00
Impôts	2.3	-	-	-	155'500.00
Honoraires sur loyers		354'638.51	361'975.00	326'255.60	339'059.00
Honoraires de révision		11'491.80	11'940.00	11'524.40	11'940.00
Honoraires divers		-	-	-	10'000.00
Frais de contentieux		38'446.40	28'000.00	45'076.40	29'000.00
Chauffage logements vacants		53'859.55	13'500.00	51'786.20	22'000.00
Frais divers		39'622.57	38'500.00	43'482.04	39'500.00
Abattement s/travaux		-	-	-	-
Gratuité accordée Covid-19		5'510.00	-	18'215.00	-
Sous-Total 1		3'535'179.03	4'191'135.00	3'526'095.09	4'429'129.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		1'108'769.05	1'214'850.00	1'012'931.55	1'200'525.00
Droit de superficie		56'003.20	56'760.00	56'330.20	56'760.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	439'886.45	456'641.00	460'751.79	457'478.00
Jetons de présence	2.4	190'586.70	250'000.00	175'873.80	200'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-51'137.05	-	15'927.55	-
Sous-Total 2		1'744'108.35	1'978'251.00	1'721'814.89	1'914'763.00
TOTAL DES CHARGES		5'279'287.38	6'169'386.00	5'247'909.98	6'343'892.00
Résultat de l'exercice		1'152'824.58	1'130'195.35	1'163'131.25	467'834.35
Amortissements immeubles		1'009'629.29	1'142'292.00	1'013'008.42	1'209'025.00
Produits exceptionnels		-600'000.00	-	-	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	-	-	-2'777.87	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		743'195.29	-12'096.65	152'900.70	-741'190.65

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2021****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2021****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. Cependant en date du 21 juin 2021, l'AFC a révoqué sa décision d'exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Cette révocation entrera en vigueur à partir de l'exercice 2022. La Fondation a fait recours contre cette révocation par l'intermédiaire d'un avocat en date du 20 juillet 2021. L'issue n'est à ce jour pas connue.

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.

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Annexe aux comptes annuels 2021

Annexe 3

3 Liquidités	2021	2020
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	3 708 031	412 690
UBS SA Genève	173	1 533
UBS SA Crédit Construction Genève	3 624 739	
BCV Nyon	783	998
Crédit Suisse	77	
Banque CLER Genève	2 155	2 349
Solde au 31 décembre	<u><u>7 335 958</u></u>	<u><u>417 570</u></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 2021

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2021	2020
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	107 706 975	107 635 522
Augmentation/ajustement issus de travaux Meyrin 16-18	-338 854	71 453
Solde au 31 décembre	<u>107 368 121</u>	<u>107 706 975</u>
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	35 509 429	34 496 421
Amortissements annuels	1 009 630	1 013 008
Solde au 31 décembre	<u>36 519 059</u>	<u>35 509 429</u>
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	12 901 929	10 073 815
Augmentation/ajustement issus de travaux Meyrin 16-18	106 000	2 828 114
Solde au 31 décembre	<u>13 007 929</u>	<u>12 901 929</u>
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	14 178 086	8 010 358
Constructions/rénovations en cours d'exercice	3 828 115	6 239 181
Transfert à immeubles	338 854	-71 453
Solde au 31 décembre	<u>18 345 055</u>	<u>14 178 086</u>
e) Projets		
Solde au 1er janvier	728 757	416 779
Investissement en cours d'exercice	1 613 375	311 978
Transfert à travaux immeubles		
Solde au 31 décembre	<u>2 342 132</u>	<u>728 757</u>

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2021****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 :

	2021	2020
Cédules constituées	123 258 768	107 969 025
Valeur non utilisée	36 540 291	41 951 375

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 2021****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 2021
Annexe aux comptes annuels 2021

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	743 195.29
Amortissements	1 009 629.29
Cash flow	1 752 824.58

Débiteurs divers, diminution	28 057.92
Régies à l'actif, diminution	3 935.63
Loyers à recevoir, augmentation	(69 234.20)
c/c SFIDP, augmentation	(42 433.22)
Loyers reçus d'avance, diminution	(2 112.00)
Passifs transitoires, augmentation	12 967.90
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(51 137.05)

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	1 632 869.56
---	---------------------

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Terrain, augmentation	(106 000.00)
Travaux immeubles, augmentation	(4 166 969.10)
Immeubles, diminution	338 853.60
Projet, augmentation	(1 613 375.18)

Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement	(5 547 490.68)
---	-----------------------

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques, part à court terme, augmentation	45 000.00
Hypothèques - part long terme, augmentation	20 655 827.00
Crédit de construction, diminution	(9 867 818.44)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement	10 833 008.56
--	----------------------

Augmentation nette des liquidités	6 918 387.44
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	417 570.36
-----------------------------------	------------

Liquidités à la fin de l'exercice	7 335 957.80
--	---------------------

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2020Annexe aux comptes annuels 2021**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)
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

Variations des fonds propres 2021Annexe aux comptes annuels 2021

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
Fonds propres au 1er janvier 2021	<u>22 853 353.27</u>

Bénéfice de l'exercice 2021	743 195.29
Fonds de compensation LUP	
Fonds propres au 31 décembre 2021	<u><u>23 596 548.56</u></u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	39 019 585.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2021	(16 776 232.18)
Bénéfice de l'exercice 2021	743 195.29
	<u><u>23 596 548.56</u></u>

FONDATION RENE ET KATE BLOCK
Variations des fonds propres 2020
Annexe aux comptes annuels 2021

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	<u>19 872 338.57</u>

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

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
	<u><u>22 853 353.27</u></u>



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

Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)

Genève

Rapport de l'organe de révision (contrôle restreint)
sur les comptes de l'exercice 2021



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 2021.

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 8 février 2022

Société fiduciaire d'expertise
et de révision SA

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Antoine Pierroz
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

Olivier Fischer
Expert-réviseur agréé

Annexe : comptes annuels 2021

SFIDP

Bilan au 31.12.2021
(avec chiffres comparatifs au 31.12.2020)

	2021	2020
	CHF	CHF
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	903'367.21	363'713.65
C/c Fondations immobilières	255'275.32	56'783.00
Total Actifs circulants	1'158'642.53	420'496.65
Actifs immobilisés		
Mobilier et aménagement bureau	0.00	49'393.89
Matériel informatique	458'442.64	791'459.06
Total Actifs immobilisés	458'442.64	840'852.95
TOTAL ACTIF	1'617'085.17	1'261'349.60
PASSIF		
Engagements à court terme		
C/c Fondations immobilières	1'270'838.12	1'081'623.38
CIAM/AVS à payer	24'116.50	27'919.95
Passifs transitoires	10'742.80	9'266.97
Créanciers divers	5'773.60	2'907.80
Provisions diverses	74'578.00	29'628.00
Total engagements à court terme	1'386'049.02	1'151'346.10
Fonds affectés		
Fonds de solidarité COVID 19	231'036.15	110'003.50
	231'036.15	110'003.50
TOTAL PASSIF	1'617'085.17	1'261'349.60

S F I D P
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

	BUDGET 2022	REALISE 2021	BUDGET 2021	REALISE 2020
C H A R G E S				
FRAIS DE PERSONNEL				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	4'629'000.00	4'460'982.50	4'520'000.00	4'384'742.75
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-65'987.85	-	-22'572.95
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	425'000.00	404'986.50	412'500.00	367'399.40
CHARGES SOCIALES CPEG	660'000.00	627'143.75	640'000.00	608'146.75
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	75'000.00	73'247.30	72'000.00	74'010.70
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	20'000.00	13'017.25	19'000.00	9'532.50
FORMATION	20'000.00	8'567.50	20'000.00	16'547.15
RECRUTEMENT	10'000.00	888.55	20'000.00	-
FRAIS DE DEPLACEMENTS	48'200.00	50'943.85	48'200.00	48'039.75
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	5'887'200.00	5'573'789.35	5'751'700.00	5'485'846.05
CAFI				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	195'000.00	202'595.60	195'000.00	189'822.55
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	34'652.21	50'000.00	51'886.92
TOTAL CAFI	245'000.00	237'247.81	245'000.00	241'709.47
MANDATS				
CONCEPT DE COMMUNICATION	-	-	-	-
HONORAIRES REVISEURS	5'000.00	4'308.00	5'000.00	4'308.00
HONORAIRES CONSULTANTS	5'000.00	22'677.40	5'000.00	-
TOTAL MANDATS	10'000.00	26'985.40	10'000.00	4'308.00
FRAIS FIXES				
LOYERS & CHARGES	290'000.00	281'882.30	290'000.00	284'957.25
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	65'000.00	59'058.35	65'000.00	62'723.80
ASSURANCE CHOSE	13'000.00	13'270.45	13'000.00	12'442.20
EAU-ELECTRICITE	15'000.00	10'679.00	15'000.00	11'660.00
TELEPHONES & FAX	32'000.00	32'611.70	28'000.00	29'588.95
TAXES POSTALES	15'000.00	13'401.55	18'000.00	15'482.10
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	231'000.00	355'333.25	245'000.00	229'120.95
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	25'000.00	49'393.89	25'000.00	24'383.01
TOTAL FRAIS FIXES	686'000.00	815'630.49	699'000.00	670'358.26
FRAIS GENERAUX				
LOCATION COPIEURS & FAX	10'000.00	8'376.47	15'000.00	7'893.44
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	-	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	25'000.00	23'931.29	25'000.00	36'091.36
DOCUMENTATION & ABONNEMENTS	5'000.00	4'793.65	9'000.00	4'563.55
FRAIS DIVERS	10'000.00	3'323.49	10'000.00	8'841.35
TOTAL FRAIS GENERAUX	53'000.00	40'424.90	62'000.00	57'389.70
INFORMATIQUE				
INFORMATIQUE SOFTWARE	72'300.00	84'210.99	73'615.00	56'403.12
INFORMATIQUE HARDWARE	15'000.00	14'470.96	15'000.00	11'954.55
CONTRAT MAINTENANCE	49'700.00	42'091.33	51'200.00	24'434.27
TOTAL INFORMATIQUE	137'000.00	140'773.28	139'815.00	92'791.94
MAINTENANCE DES LOCAUX				
MAINTENANCE DES LOCAUX	10'000.00	-	15'000.00	215.40
TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX	10'000.00	-	15'000.00	215.40
TOTAL DES CHARGES	7'028'200.00	6'834'851.23	6'922'515.00	6'552'618.82

S F I D P
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

	BUDGET 2022	REALISE 2021	BUDGET 2021	REALISE 2020
P R O D U I T S				
HONORAIRES DE GERANCE	697'000.00	660'080.37	680'000.00	673'099.25
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	685'000.00	640'478.05	600'000.00	527'685.35
HONORAIRES SUR TRAVAUX	150'000.00	125'880.86	150'000.00	114'921.40
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	136'000.00	154'004.00	136'000.00	85'560.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	35'000.00	61'123.70	61'000.00	1'012.50
HONORAIRES AO & MOD	950'000.00	1'026'676.00	950'000.00	855'029.00
RECETTES DIVERSES	1'500.00	9'992.65	1'500.00	14'883.70
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	4'373'700.00	4'156'615.60	4'344'015.00	4'280'427.62
INDEMNITES COVID RECUES	-	121'032.65	-	110'003.50
RECAPITALISATION CPEG	-	-	-	-
T O T A L D E S P R O D U I T S	7'028'200.00	6'955'883.88	6'922'515.00	6'662'622.32
VARIATION DES FONDS AFFECTES	-	-121'032.65	-	-110'003.50
MOUVEMENTS DES FONDS AFFECTES	-	-121'032.65	-	-110'003.50
RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-	-
Nombre de logements	8'098.00	8'067.00	8'067.00	7'878.00
Coût net par logement facturé aux FIDP	540.10	515.26	538.49	543.34
Coût recapitalisation CPEG refacturé aux FIDP	-	-	-	-

SFIDP**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice
Annexe aux comptes annuels 2021**

	2021	2020
	CHF	CHF
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	404'727.14	253'503.96
Cash flow	404'727.14	253'503.96
Débiteurs divers, diminution	0.00	43'909.00
Passifs transitoires, augmentation (diminution)	1'475.83	-144'804.83
CIAM AVS, diminution	-3'803.45	-17'860.15
Créanciers divers, augmentation (diminution)	2'865.80	-5'482.05
Provision, augmentation	44'950.00	13'000.00
Fonds de solidarité Covid 19, augmentation	121'032.65	110'003.50
C/c Fondations, variation nette	-9'277.58	4'362'482.87
Engagement de prévoyance, diminution	0.00	-4'642'048.56
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	157'243.25	-280'800.22
Flux de trésorerie absorbé par les investissements		
Matériel informatique, dépenses	-22'316.83	-163'413.21
Flux de trésorerie absorbé par les investissements	-22'316.83	-163'413.21
Augmentation nette des liquidités	539'653.56	-190'709.47
Liquidités au début de l'exercice	363'713.65	554'423.12
Liquidités à la fin de l'exercice	903'367.21	363'713.65
Variation nette des liquidités	-539'653.56	-190'709.47

SFIDP

Annexe aux comptes annuels 2021

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. Pierre-Yves BOSSHARD	Membre
M. Armin MURMANN	Membre
M. Jean-Daniel REYMOND	Membre
M. Thierry OPPIKOFER	Membre
M. Sandro PISTIS	Membre
M. Graziano RAUTI	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 2021, le matériel informatique a bénéficié d'un amortissement annuel extraordinaire de CHF 121'748.93 et le mobilier et agencement de bureau d'un amortissement annuel extraordinaire de CHF 25'010.88, ce dernier étant totalement amorti au 31.12.2021.

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 31.12.2020	CHF	202'428.—	(du 01.01.2021 au 30.09.2021)
Engagements au 31.12.2021	CHF	202'428.—	(du 01.01.2022 au 30.09.2022)

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>2021</u>	<u>2020</u>
- C/c Fondation FRKB	-63'056.18	-20'622.96
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	-617'796.59	-522'554.48
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	-589'985.35	-538'445.94
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	91'128.86	16'547.43
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	164'146.46	40'235.57
4. Dettes envers les institutions de prévoyance	<u>2021</u>	<u>2020</u>
- CIAM-AVS	24'116.50	27'919.95

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 231'036.15 au 31.12.2021.

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.