



*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 17 avril 2024*

## **Projet de loi**

**approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2023 :**

**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 des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block pour l'année 2023;

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

- 12 mars 2024 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 13 mars 2024 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 8 mars 2024 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 7 mars 2024 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 18 mars 2024 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

**Article unique Etats financiers**

<sup>1</sup> Les états financiers individuels des fondations susmentionnées comprennent :

- a) un bilan au 31 décembre 2023;
- b) un compte de pertes et profits au 31 décembre 2023;
- 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.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2023 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'exercice 2023.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2023; 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 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 469 892 876 francs, en augmentation de 4 375 378 francs par rapport à l'année précédente; les actifs immobilisés enregistrent une légère hausse de 304 458 francs, et l'actif circulant augmente de 4 070 920 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 8 275 218 francs contre 6 012 578 francs l'année précédente, soit une progression nette de 2 262 640 francs, principalement liée à une compensation financière (de 2 500 000 francs) reçue dans le cadre de la construction d'un nouvel immeuble et comptabilisée en autre produit;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant de 4 013 053 francs, présente un bénéfice de 4 262 165 francs qui, sans le produit de 2 500 000 francs cité plus haut, serait ramené à 1 762 165 francs, soit en diminution de 564 826 francs par rapport à celui de l'année précédente, induit principalement par l'augmentation des charges d'exploitation;
- la variation nette des liquidités est en augmentation de 4 256 398 francs; son évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles : + 8 632 307 francs,
  - flux absorbé par les activités d'investissement : - 3 303 630 francs,
  - flux absorbé par les activités de financement : - 1 072 279 francs;
- le total des fonds propres est de 146 589 040 francs, en augmentation de 7 913 957 francs, provenant du résultat de l'exercice (incluant notamment la compensation financière de 2 500 000 francs pour l'opération Adret Pont-Rouge), des dotations reçues pour l'opération les Mouilles

(1 013 880 francs), respectivement l'opération Gourgas-Maraîchers (2 499 192 francs).

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 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 438 560 978 francs, soit une augmentation de 13 929 365 francs par rapport à l'année précédente; l'actif circulant enregistre une diminution de 5 823 650 francs et les actifs immobilisés, une hausse de 19 753 015 francs;
- le résultat d'exploitation avant amortissement se monte à 6 030 255 francs, soit une hausse de 95 124 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induite par des produits en hausse de 436 737 francs et des charges qui augmentent dans une moindre mesure, soit de 341 613 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles (pour un montant cumulé de 3 932 141 francs) présente un bénéfice de 2 098 114 francs, soit une baisse de 325 480 francs par rapport à celui de l'exercice précédent; ce dernier enregistrait un produit exceptionnel de 372 584 francs, lié à des extournes de provision sur les immeubles Fayards;
- la variation nette des liquidités est en diminution de 5 635 304 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles : + 7 255 389 francs,
  - flux absorbé par les activités d'investissement : - 23 685 155 francs,
  - flux provenant des activités de financement : + 10 794 462 francs;
- le total des fonds propres est de 120 649 099 francs, en augmentation de 5 460 592 francs, provenant du résultat de l'exercice et de la dotation reçue suite à l'acquisition de l'immeuble Grenus-Rousseau 6-8-10 (2 862 478 francs);

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 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 487 669 535 francs, en augmentation de 17 721 699 francs par rapport à celui de l'année précédente. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés, de 11 192 300 francs, et à une augmentation de l'actif circulant de 6 529 399 francs. Ce dernier comprend notamment le montant de 9 millions de francs déposé auprès d'un notaire de la place, en vue de l'acquisition de l'immeuble sis chemin Dottrens 65 à la date valeur du 1<sup>er</sup> janvier 2024;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 4 655 034 francs, soit une diminution de 58 307 francs par rapport à celui de l'exercice précédent. Les charges d'exploitation de l'exercice ont augmenté de 718 400 francs et les produits enregistrent une hausse de 660 093 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles (pour un montant cumulé de 3 999 731 francs) présente un bénéfice de 680 231 francs, en baisse de 34 535 francs par rapport à celui de l'exercice précédent. L'exercice 2023 est également impacté par le réajustement de la valeur d'un terrain, pour un montant de 24 928 francs;
- la variation nette des liquidités est en diminution de 3 028 140 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux absorbé par les activités opérationnelles : - 3 508 917 francs,
  - flux absorbé par les activités d'investissement : - 15 192 031 francs,
  - flux provenant des activités de financement : + 15 672 808 francs;
- le total des fonds propres s'élève à 125 332 421 francs, en augmentation de 3 389 231 francs, soit le résultat de l'exercice et la dotation reçue en vue de l'acquisition de l'immeuble sis chemin Dottrens 65 (2 709 000 francs).

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

## FONDATION HBM ÉMILE DUPONT

Les états financiers de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'exercice 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan se monte à 406 715 839 francs et est stable par rapport au total de l'exercice précédent (diminution de 73 067 francs). Les actifs

immobilisés augmentent néanmoins de 6 720 153 francs, alors que l'actif circulant diminue de 6 793 220 francs;

- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 5 425 098 francs, en diminution de 576 004 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induite par des produits en hausse de 708 936 francs, des charges d'exploitation en hausse de 156 427 francs et d'autres charges en hausse de 1 128 513 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles, pour un montant de 3 342 157 francs, s'élève à 1 482 941 francs, en baisse de 14 060 699 francs par rapport au résultat de l'exercice précédent, qui enregistrait des éléments exceptionnels (réévaluation d'actifs) à hauteur de 13 303 318 francs;
- la variation nette des liquidités est en baisse de 6 728 688 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles : + 6 208 087 francs,
  - flux absorbé par les activités d'investissement : - 10 662 310 francs,
  - flux absorbé par des activités de financement : - 2 274 465 francs;
- le total des fonds propres est de 85 435 520 francs, en augmentation de 1 721 861 francs, soit le résultat de l'exercice et une péréquation reçue, de 238 920 francs, pour l'opération Actaris.

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

## **FONDATION RENÉ ET KATE BLOCK**

Les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 124 848 778 francs, en augmentation de 7 416 123 francs. Cette augmentation se reflète par une augmentation des actifs immobilisés de 6 827 364 francs et une augmentation des actifs circulants de 588 759 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 302 480 francs, en diminution de 6 360 francs par rapport à celui de l'exercice précédent. Les revenus sont en hausse de 126 969 francs, et les charges progressent dans les mêmes proportions;

- le résultat net après amortissement des immeubles, pour un montant de 1 207 135 francs, présente une perte de 904 655 francs, soit une augmentation de 203 516 francs par rapport à celui de l'exercice précédent;
- la variation nette des liquidités est en augmentation de 517 211 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles : + 260 656 francs,
  - flux absorbé par les activités d'investissement : - 8 034 499 francs,
  - flux provenant des activités de financement : + 8 291 054 francs;
- le total des fonds propres est de 23 669 879 francs, soit une augmentation de 774 471 francs, correspondant à une dotation de 1 679 126 francs, à laquelle il convient de retrancher la perte de l'exercice.

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

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexes :*

*Rapports des organes de révision des 5 FIDP et du Secrétariat des FIDP, comprenant les états financiers individuels 2023.*

*ANNEXE I*

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la Corratierie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**

**Fondation HBM Camille Martin  
Genève**

Exercice 2023

Rapport de l'organe de révision  
au Conseil de fondation

Comptes annuels

Rapport de l'organe de révision  
Au Conseil de la

**Fondation HBM Camille Martin**  
**Genève**

Genève, le 7 mars 2024  
9/vac/2

## **Rapport sur l'audit des comptes annuels**

Ce rapport annule et remplace celui du 19 février 2024.

### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation HBM Camille Martin (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe.

Selon notre appréciation, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la performance financière et des flux de trésorerie, pour l'exercice 2023 arrêté au 31 décembre 2023 conformément aux normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS) avec les dérogations prévues dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux directives transversales du Conseil d'Etat de Genève, à la loi suisse et aux statuts.

### *Fondement de l'opinion d'audit*

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des comptes annuels (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### *Autres informations*

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la Corratierie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbe.ch](mailto:contact@bfbe.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**



### *Responsabilités du conseil de fondation relatives aux comptes annuels*

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le conseil de fondation a l'intention de liquider la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### *Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels*

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la fondation à cesser son exploitation.

Nous communiquons au conseil de fondation ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 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.

**BfB** Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA



BfB  
André TINGUÉLY  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



BfB  
Jessica SAUTIER  
Experte-réviseur agréée

### Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Tableau de flux de financement
- Tableau de variation du capital
- Annexes aux comptes annuels

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2023	EFFECTIF 2022
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs circulants</b>			
Liquidités	3	52'967'019.02	48'710'621.35
Régies		108'122.22	407'957.02
Débiteurs divers		97'355.26	110'832.92
Subventions à recevoir		238'089.00	116'210.00
Loyers à recevoir		1'828'150.42	1'757'026.48
-Provision pour pertes loyers		-229'828.63	-219'671.75
SFIDP c/c		146'996.89	202'008.06
<b>Total actifs circulants</b>		<b>55'155'904.18</b>	<b>51'084'984.08</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	2.5	402'902'479.60	376'422'926.98
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-79'484'122.70	-75'471'070.15
Terrains	2.5	85'780'810.83	84'766'930.83
Travaux immeubles		3'608'590.49	27'566'694.70
Projets		1'929'213.96	1'147'031.91
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>414'736'972.18</b>	<b>414'432'514.27</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>469'892'876.36</b>	<b>465'517'498.35</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		185'413.89	131'381.96
Passifs transitoires		71'550.00	83'150.00
Créanciers divers		11'564.40	41'810.90
Loyers reçus d'avance		44'599.00	106'272.66
Provision pour impôts		221'100.00	-
Exigible à court terme s/hypothèques		3'710'189.00	3'476'562.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>4'244'416.29</b>	<b>3'839'177.52</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	319'059'420.50	323'003'238.50
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>319'059'420.50</b>	<b>323'003'238.50</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	90'353'569.55	86'840'497.55
Compensation Péréquation (LUP)		5'108'488.75	4'969'768.75
<b>Pertes et profits</b>			
Bénéfice reporté		46'864'816.03	44'537'825.14
Résultat de l'exercice		4'262'165.24	2'326'990.89
<b>Total fonds propres</b>		<b>146'589'039.57</b>	<b>138'675'082.33</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>469'892'876.36</b>	<b>465'517'498.35</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2023	BUDGET2023	EFFECTIF2022	BUDGET2024
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logements		21'538'713.90	21'529'654.65	20'747'786.97	21'386'086.65
Loyers parkings / garages		1'360'918.25	1'456'466.06	1'302'238.11	1'416'272.06
Buanderie		67'566.40	80'530.00	92'670.90	79'500.00
Subventions cantonales LGL	2.1	270'132.05	271'022.00	308'081.05	230'005.00
Subventions fédérales		3'042.00	-	6'084.00	-
Autres recettes		2'641'369.79	109'720.00	205'765.68	117'720.00
Autres subventions		10'332.35	-	-	-
<b>Total des produits</b>		<b>25'892'074.74</b>	<b>23'447'392.71</b>	<b>22'662'626.71</b>	<b>23'229'583.71</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	2'025'100.51	2'007'700.00	1'914'656.97	2'050'340.00
Frais de conciergerie		72'081.41	85'600.00	65'545.22	81'676.00
Entretien immeuble		2'713'171.11	3'465'092.00	2'481'675.05	2'746'600.00
Entretien appartements		1'774'034.35	1'869'878.00	1'724'777.50	1'755'500.00
Aménagement extérieur		231'832.60	614'500.00	188'521.31	291'600.00
Contrats d'entretien		989'552.40	962'990.00	957'033.85	995'840.00
Assurances		363'880.86	417'500.00	409'207.88	351'700.00
Eau		966'754.36	1'105'500.00	994'052.44	1'077'800.00
Electricité		2'114'07.58	261'800.00	201'087.68	249'900.00
Impôts	2.3	221'100.00	221'700.00	215'235.00	222'050.00
Honoraires sur loyers		1'114'758.62	1'116'098.00	1'070'117.36	1'111'978.00
Honoraires de révision		16'108.85	19'268.92	15'486.40	19'568.92
Honoraires divers		53'181.00	-	10'231.50	-
Frais de contentieux		172'072.97	168'350.00	140'436.00	157'100.00
Chauffage logements vacants		11'178.95	27'100.00	17'572.85	24'600.00
Frais divers		65'174.19	89'150.00	59'585.93	84'900.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	273.90	-
<b>Sous-total 1</b>		<b>11'001'389.76</b>	<b>12'432'226.92</b>	<b>10'465'496.84</b>	<b>11'221'152.92</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'268'516.25	5'247'282.00	4'922'094.15	5'202'980.00
Droit de superficie		61'030.20	61'038.20	57'599.40	61'038.20
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'056'252.86	1'107'904.00	979'479.21	1'146'109.00
Jetons de présence	2.4	219'511.00	250'000.00	217'899.10	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		10'156.88	-	7'480.45	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>6'615'467.19</b>	<b>6'666'224.20</b>	<b>6'184'552.31</b>	<b>6'660'127.20</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>17'616'856.95</b>	<b>19'098'451.12</b>	<b>16'650'049.15</b>	<b>17'881'280.12</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>8'275'217.79</b>	<b>4'348'941.59</b>	<b>6'012'577.56</b>	<b>5'348'303.59</b>
Amortissements immeubles		4'013'052.55	3'964'247.00	3'685'586.67	4'013'570.00
<b>RÉSULTAT APRES AMORTISSEMENT &amp; REEVALUATION</b>		<b>4'262'165.24</b>	<b>384'694.59</b>	<b>2'326'990.89</b>	<b>1'334'733.59</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2023****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2023****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.

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 2023

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	52'926'956	48'669'259
Banque CLER Genève	21'338	21'531
UBS SA, Genève	16'382	16'681
BCV, Nyon	1'526	1'742
Banque Migros	817	1'409
Solde au 31 décembre	<u>52'967'019</u>	<u>48'710'621</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 2023

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2023	2022
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	376'422'926	376'379'458
Activation issue de travaux	26'479'554	43'468
Solde au 31 décembre	<u>402'902'480</u>	<u>376'422'926</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	75'471'070	71'785'483
Amortissements annuels	4'013'053	3'685'587
Solde au 31 décembre	<u>79'484'123</u>	<u>75'471'070</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	84'766'931	81'562'012
Acquisitions en cours d'exercice (Adret)	1'013'880	3'204'919
Solde au 31 décembre	<u>85'780'811</u>	<u>84'766'931</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	27'566'695	19'894'837
Constructions/rénovations en cours d'exercice	2'521'449	7'715'326
Transfert au compte immeubles	-26'479'554	-43'468
Solde au 31 décembre	<u>3'608'590</u>	<u>27'566'695</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	1'147'032	837'927
Investissements en cours d'exercice	782'182	309'105
Solde au 31 décembre	<u>1'929'214</u>	<u>1'147'032</u>
<b>f) Droits à bâtir</b>		
Droits à bâtir détenus à titre fiduciaire pour le compte de NewRock SA et OldRock SA selon acte notarié du 18.09.2023	<u>3'150'000</u>	
<b>g) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie</b>		
<b>Pré-Jérôme</b> 7 - parcelle 2750 de Plainpalais échéance 01.01.2069	DDP 2023	5'892
<b>Genève 21-23</b> - parcelle 4365 de Chêne-Bourg échéance 31.12.2100	DDP 2023	<u>55'138</u>
		<u>61'030</u>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2023****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 :

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cédules constituées	381'685'871	381'685'871
Valeur non utilisée	58'916'262	55'206'071

**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 2023****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 2023**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2023**

	<u>CHF</u>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	4'262'165.24
Amortissements	4'013'052.55
<b>Cash flow</b>	<b>8'275'217.79</b>
<hr/>	
Débiteurs divers, diminution	13'477.66
Régies, augmentation	353'866.73
c/c SFIDP, diminution	55'011.17
Subventions à recevoir, augmentation	(121'879.00)
Loyers à recevoir, augmentation	(71'123.94)
Passif transitoire, diminution	(11'600.00)
Créanciers divers, diminution	(30'246.50)
Loyers reçus d'avance, diminution	(61'673.66)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	10'156.88
Provision pour impôts, augmentation	221'100.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>8'632'307.13</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Immeubles, augmentation issue de travaux	(26'479'552.62)
Travaux immeubles, diminution	23'958'104.21
Projets, augmentation	(782'182.05)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(3'303'630.46)</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques - part court terme, augmentation	233'627.00
Hypothèques - part à long terme, diminution	(3'943'818.00)
Péréquation Adret	138'720.00
Dotation Maraîchers	2'499'192.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(1'072'279.00)</b>
<hr/>	
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>4'256'397.67</b>
<hr/>	
Liquidités au début de l'exercice	48'710'621.35
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>52'967'019.02</b>

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2023Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2022

	<b>CHF</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	2'326'990.89
Amortissements	3'685'586.67
<b>Cash flow</b>	<b>6'012'577.56</b>
Débiteurs divers, augmentation	(41'070.17)
Régies, diminution	(194'026.28)
c/c SFIDP, diminution	415'788.53
Subventions à recevoir, diminution	874.00
Loyers à recevoir, augmentation	(319'989.39)
Passif transitoire, diminution	(2'100.00)
Créanciers divers, augmentation	26'289.24
Loyers reçus d'avance, augmentation	12'412.14
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	7'480.45
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>5'918'236.08</b>
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Immeubles, augmentation issue de travaux	(43'468.26)
Travaux immeubles, augmentation	(7'671'857.89)
Projets, augmentation	(309'105.30)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(8'024'431.45)</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques - part court terme, diminution	(14'000.00)
Hypothèques - part à long terme, augmentation	17'753'329.50
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>17'739'329.50</b>
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>15'633'134.13</b>
Liquidités au début de l'exercice	33'077'487.22
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>48'710'621.35</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2023****Variation des fonds propres 2023**

	<b><u>CHF</u></b>
Capital Fondation	86'840'497.55
Compensation péréquation (LUP)	4'969'768.75
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	44'537'825.14
Bénéfice de l'exercice 2022	2'326'990.89
<b>Fonds propres au 31 décembre 2022</b>	<b><u>138'675'082.33</u></b>
Bénéfice de l'exercice 2023	4'262'165.24
Dotation Maraîchers *	2'499'192.00
Dotation Mouilles	1'013'880.00
Péréquation Adret	138'720.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2023</b>	<b><u>146'589'039.57</u></b>

**Composé comme suit:**

Capital Fondation	90'353'569.55
Compensation péréquation (LUP)	5'108'488.75
Bénéfice reporté au 1er janvier	46'864'816.03
Bénéfice de l'exercice	4'262'165.24
	<b><u>146'589'039.57</u></b>

\* La Fondation devra rembourser l'éventuel trop perçu en fonction du prix de revient définitif suite au décompte final des coûts.

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2023Variation des fonds propres 2022

	<u>CHF</u>
Capital Fondation	83'635'578.55
Compensation péréquation (LUP)	4'969'768.75
Bénéfice reporté au 1er janvier 2021	42'218'620.14
Bénéfice de l'exercice 2021	<u>2'319'205.00</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2021</b>	<b><u>133'143'172.44</u></b>

Bénéfice de l'exercice 2022	2'326'990.89
Dotation capital Fondation (Adret)	<u>3'204'919.00</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2022</b>	<b><u>138'675'082.33</u></b>

Composé comme suit:

Capital Fondation	86'840'497.55
Compensation péréquation (LUP)	4'969'768.75
Bénéfice reporté au 1er janvier	44'537'825.14
Bénéfice de l'exercice	<u>2'326'990.89</u>
	<b><u>138'675'082.33</u></b>

# BfB

Rue de la Corraterie 26

Case postale

1211 Genève 1

Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44

Fax +41 (0)22 311 45 88

E-mail [contact@bfge.ch](mailto:contact@bfge.ch)

Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)



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

*ANNEXE 2*

**Fondation HBM Jean Dutoit**

**Genève**

Rapport de l'organe de révision  
aux membres du Conseil de fondation  
sur les comptes annuels de l'exercice 2023



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

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

## **Fondation HBM Jean Dutoit, Genève**

---

### **Rapport sur l'audit des comptes annuels**

#### ***Opinion d'audit***

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation HBM Jean Dutoit, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de pertes et profits, le tableau des flux de trésorerie et le tableau de variation des fonds propres, pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 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.

#### ***Fondement de l'opinion d'audit***

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la Fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### ***Autres informations***

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.



Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### ***Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels***

Le Conseil de fondation est responsable 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). Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation (going concern). Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de l'entité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquider l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### ***Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels***

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener l'entité à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de fondation, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.



### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), renvoyant à l'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la NAS-CH 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 16 février 2024

Société fiduciaire d'expertise  
et de revision SA

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

**Antoine Pierroz**  
*Expert-réviseur agréé*  
*Réviseur responsable*

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

**Pascal Rivollet**  
*Expert-réviseur agréé*

FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2023	EFFECTIF 2022
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs circulants</b>			
Liquidités	3	36'696'786.03	42'332'090.62
Régies		486'764.88	349'746.38
Débiteurs divers		540'897.50	169'556.95
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		2'406.00	2'431.00
Loyers à recevoir		1'603'307.91	1'641'353.50
-Provision pour pertes loyers		-370'054.45	-385'087.32
SFIDP c/c		7'645.51	681'312.13
<b>Total actifs circulants</b>		<b>38'967'753.38</b>	<b>44'791'403.26</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	4		
	2.5	403'238'950.66	389'538'698.15
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-110'965'352.81	-107'033'212.23
Terrains	2.5	84'541'331.54	82'796'354.54
Travaux immeubles		19'688'831.64	13'940'845.25
Projets		3'089'463.93	597'524.62
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>399'593'224.96</b>	<b>379'840'210.33</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>438'560'978.34</b>	<b>424'631'613.59</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		448'216.94	94'358.43
Passifs transitoires		30'600.00	16'155.00
Créanciers divers		34'768.74	25'537.02
Loyers reçus d'avance		233'187.05	353'681.56
Provision pour impôt		279'748.00	-
Exigible à court terme s/hypothèques		3'517'928.00	3'517'928.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>4'544'448.73</b>	<b>4'007'660.01</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	313'367'430.50	305'435'446.50
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>313'367'430.50</b>	<b>305'435'446.50</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	96'930'197.60	94'067'719.60
Fonds de compensation LUP		850'000.00	850'000.00
<b>Pertes et profits</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		20'770'787.48	17'847'192.96
Résultat de l'exercice		2'098'114.03	2'423'594.52
<b>Total fonds propres</b>		<b>120'649'099.11</b>	<b>115'188'507.08</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>438'560'978.34</b>	<b>424'631'613.59</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2023	BUDGET 2023	EFFECTIF 2022	BUDGET 2024
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logements		21'023'122.61	21'117'598.00	20'669'828.63	22'320'088.00
Loyers parkings / garages		1'473'883.61	1'477'986.00	1'344'023.24	1'463'442.00
Buanderie		67'104.60	62'650.00	61'254.40	62'200.00
Subventions cantonales LGL	2.1	371'116.30	38'320.00	50'478.20	70'050.00
Subventions fédérales		-	-	20'010.00	-
Produits des intérêts		-	-	136.20	-
Autres recettes		-	-	4'597.06	-
Autres subventions		1'500.00	-	15'662.41	-
<b>Total des produits</b>		<b>22'602'727.12</b>	<b>22'696'554.00</b>	<b>22'165'990.14</b>	<b>23'915'780.00</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	2'127'725.74	1'994'000.00	2'022'327.97	2'093'000.00
Frais de conciergerie		93'647.28	98'400.00	53'421.87	108'300.00
Entretien immeuble		1'712'298.05	2'204'100.00	1'610'905.15	2'805'550.00
Entretien appartements		1'817'371.26	1'834'000.00	1'712'611.98	1'811'000.00
Aménagement extérieur		195'140.68	177'100.00	146'972.13	164'100.00
Contrats d'entretien		758'484.23	819'471.00	756'838.83	873'610.00
Assurances		362'244.41	426'855.00	436'415.93	365'590.00
Eau		1'073'852.30	1'270'600.00	1'200'846.96	1'296'000.00
Electricité		214'147.28	291'000.00	237'444.15	275'300.00
Impôts	2.3	279'748.00	262'056.00	264'786.00	263'666.00
Honoraires sur loyers		1'179'034.34	1'101'475.00	1'098'025.37	1'161'843.00
Honoraires de révision		19'000.10	20'000.00	16'155.00	17'000.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		176'416.50	156'350.00	144'964.99	135'700.00
Chauffage logements vacants		19'237.10	32'350.00	26'390.20	27'200.00
Frais divers		58'977.20	87'500.00	56'101.70	74'000.00
Gratuité accordée Covid-19		1'584.87	-	2'870.25	-
<b>Sous-total 1</b>		<b>10'088'909.34</b>	<b>10'775'257.00</b>	<b>9'787'078.48</b>	<b>11'471'859.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'036'335.45	5'141'560.00	5'021'188.15	5'820'793.00
Droit de superficie		209'192.40	209'192.40	207'474.10	209'192.40
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'034'438.94	1'095'141.00	954'978.92	1'159'311.00
Jetons de présence	2.4	218'629.25	250'000.00	229'948.35	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-15'032.87	-	30'191.97	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>6'483'563.17</b>	<b>6'695'893.40</b>	<b>6'443'781.49</b>	<b>7'439'296.40</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>16'572'472.51</b>	<b>17'471'150.40</b>	<b>16'230'859.97</b>	<b>18'911'155.40</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>6'030'254.61</b>	<b>5'225'403.60</b>	<b>5'935'130.17</b>	<b>5'004'624.60</b>
Amortissements immeubles		3'932'140.58	3'872'401.30	3'884'119.35	4'455'886.30
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-372'583.70	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>2'098'114.03</b>	<b>1'353'002.30</b>	<b>2'423'594.52</b>	<b>548'738.30</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2023****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2023****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.

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 2023**

**Annexe 3**

<b>3 Liquidités</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	36'689'690	42'324'586
Banque CLER Genève	6'752	6'945
BCV, Nyon	344	559
Solde au 31 décembre	<u>36'696'786</u>	<u>42'332'091</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 2023

## Annexe 4

## 4 Immobilisations corporelles

2023

2022

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

## a) Immeubles

Solde au 1er janvier	389'538'698	389'088'779
Transfert de travaux à immeubles	1'696'363	449'919
Acquisition en cours d'exercice	12'003'890	0
Solde au 31 décembre	<u>403'238'951</u>	<u>389'538'698</u>

## b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-107'033'212	-103'149'093
Amortissements annuels	-3'932'141	-3'884'119
Solde au 31 décembre	<u>-110'965'353</u>	<u>-107'033'212</u>

## c) Terrains

Solde au 1er janvier	82'796'355	82'796'355
Acquisition en cours d'exercice	2'278'500	0
Soulte terrain	-533'523	0
Solde au 31 décembre	<u>84'541'332</u>	<u>82'796'355</u>

## d) Travaux immeubles

Solde au 1er janvier	13'940'845	7'412'193
Constructions/rénovations en cours d'exercice	7'444'349	6'978'572
Transfert à immeubles	-1'696'363	-449'919
Solde au 31 décembre	<u>19'688'832</u>	<u>13'940'845</u>

## e) Projets

Solde au 1er janvier	597'525	291'542
Investissements en cours d'exercice	2'491'939	305'982
Solde au 31 décembre	<u>3'089'464</u>	<u>597'525</u>

## f) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie

Nant de Crève-Cœur 17, parcelles 3368+4086 de Versoix échéance 31.12.2094	DDP 2023	104'628
Soret 30-32, parcelle 4875 de Petit-Saconnex échéance 31.12.2096	DDP 2023	24'806
Mon-Soleil 9-9A, parcelle 5325 de Petit-Saconnex échéance 30.06.2106	DDP 2023	<u>79'758</u>
		<u>209'192</u>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2023****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 :

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cédules constituées	421'536'042	396'982'541
Valeur non utilisée	104'650'683	88'029'167

**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 2023****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 cédulas 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 2023**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'098'114.03
Bénéfice reporté (mouvement 2023)	500'000.00
Amortissements	3'932'140.58
<b>Cash flow</b>	<b>6'530'254.61</b>

Débiteurs divers, augmentation	(371'340.55)
Régies, diminution	216'840.01
Subventions à recevoir, diminution	25.00
Loyers à recevoir, diminution	38'045.59
C/c SFIDP, diminution	673'666.62
Passifs transitoires, augmentation	14'445.00
Créanciers divers, augmentation	9'231.72
Loyers reçus d'avance, diminution	(120'494.51)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	(15'032.87)
Provision pour impôts	279'748.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>7'255'388.62</b>

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

Immeubles, augmentation	(13'700'252.51)
Terrains, acquisition en cours d'exercice	(1'744'977.00)
Travaux immeubles, augmentation	(5'747'986.39)
Projets, augmentation	(2'491'939.31)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(23'685'155.21)</b>

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

Hypothèques - part court terme, sans mouvement	0.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	7'931'984.00
Capital de dotation, augmentation	2'862'478.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>10'794'462.00</b>

**Diminution nette des liquidités** **(5'635'304.59)**

Liquidités au début de l'exercice	42'332'090.62
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>36'696'786.03</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2022**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'423'594.52
Amortissements	3'884'119.35
<b>Cash flow</b>	<b>6'307'713.87</b>

Débiteurs divers, diminution	376'496.35
Régies, augmentation	(318'033.58)
Subventions à recevoir, diminution	1'538.00
Loyers à recevoir, diminution	21'964.10
C/c SFIDP, augmentation	(91'326.78)
Passifs transitoires, diminution	(81'773.10)
Créanciers divers, diminution	(354'138.40)
Loyers reçus d'avance, augmentation	286'587.01
Provision pour pertes sur loyers, diminution	30'191.97

<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'179'219.44</b>
---	---------------------

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

Immeubles, augmentation	(449'919.00)
Travaux immeubles, augmentation	(6'528'652.63)
Projets, augmentation	(305'982.34)

<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(7'284'553.97)</b>
--	-----------------------

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	6'659.00
Hypothèques - part à long terme, diminution	(2'964'587.00)
Capital de dotation, sans mouvement	0.00

<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(2'957'928.00)</b>
--	-----------------------

<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(4'063'262.53)</b>
--	-----------------------

Liquidités au début de l'exercice	46'395'353.15
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>42'332'090.62</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**Variations des fonds propres 2023**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

Capital Fondation	94'067'719.60
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	17'847'192.96
Bénéfice de l'exercice 2022	<u>2'423'594.52</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2023</b>	<b><u><u>115'188'507.08</u></u></b>

Bénéfice de l'exercice 2023	2'098'114.03
Dotation LUP Grenus Rousseau	2'862'478.00
Bénéfice reporté (mouvement 2023)	<u>500'000.00</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2023</b>	<b><u><u>120'649'099.11</u></u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	96'930'197.60
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2023	20'270'787.48
Bénéfice reporté (mouvement 2023)	500'000.00
Bénéfice de l'exercice 2023	<u>2'098'114.03</u>
	<b><u><u>120'649'099.11</u></u></b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**Variations des fonds propres 2022**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

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>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2022</b>	<b><u><u>112'764'912.56</u></u></b>

Bénéfice de l'exercice 2022	<u>2'423'594.52</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2022</b>	<b><u><u>115'188'507.08</u></u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	94'067'719.60
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	17'847'192.96
Bénéfice de l'exercice 2022	<u>2'423'594.52</u>
	<b><u><u>115'188'507.08</u></u></b>



**Fondation HBM Emma KAMMACHER**

**Genève**

Rapport de l'organe de révision  
aux membres du Conseil de fondation  
sur les comptes annuels de l'exercice 2023



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

**Fondation HBM Emma KAMMACHER, Genève**

---

**Rapport sur l'audit des comptes annuels**

***Opinion d'audit***

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation HBM Emma KAMMACHER, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de pertes et profits, le tableau des flux de trésorerie et le tableau de variation des fonds propres, pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 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.

***Fondement de l'opinion d'audit***

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la Fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

***Autres informations***

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.



Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### ***Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels***

Le Conseil de fondation est responsable 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). Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation (going concern). Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de l'entité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de fondation a l'intention de liquider l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### ***Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels***

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener l'entité à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil de fondation, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.



### ***Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires***

Conformément au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), renvoyant à l'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la NAS-CH 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 16 février 2024

Société fiduciaire d'expertise  
et de revision SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pierroz', written over a horizontal line.

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

**Antoine Pierroz**  
*Expert-réviseur agréé*  
*Réviseur responsable*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rivollet', written over a horizontal line.

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

**Pascal Rivollet**  
*Expert-réviseur agréé*

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**CUMULE**

	Note	2023	2022
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	19'374'802.92	22'402'942.51
Régies		302'866.80	245'221.21
Débiteurs divers		9'059'158.92	29'997.37
Actifs transitoires		397'247.22	-
Subventions à recevoir		252'420.00	254'408.00
Loyers à recevoir		1'810'535.11	1'785'618.92
Provision pour pertes loyers		-411'893.04	-441'151.17
C/C SFIDP		21'298.03	-
<b>Total actifs circulants</b>		<b>30'806'435.96</b>	<b>24'277'036.84</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeuble	4		400'591'172.01
Fonds amortissement immeubles	2.5	404'374'633.02	-96'406'572.88
Terrains	2.5	-104'035'544.47	83'875'912.92
Constructions en cours		84'240'840.92	15'162'431.10
Travaux immeubles		17'066'297.27	40'890'204.80
Projets		53'250'940.51	1'557'651.56
		1'965'932.27	1'557'651.56
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>456'863'099.52</b>	<b>445'670'799.51</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>487'669'535.48</b>	<b>469'947'836.35</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		80'233.89	150'788.52
C/C SFIDP		-	37'133.81
Passifs transitoires		44'505.00	49'485.00
Créanciers divers		1'222'627.70	248.65
Loyers reçus d'avance		86'244.45	81'122.85
Provision pour impôts		253'828.00	-
Exigible sur hypothèque		3'782'856.10	3'715'822.60
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>5'470'295.14</b>	<b>4'034'601.43</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèque	5	356'866'819.60	343'970'045.20
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>356'866'819.60</b>	<b>343'970'045.20</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	97'322'115.22	94'613'115.22
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		27'330'074.50	26'615'308.44
Résultat de l'exercice		680'231.02	714'766.06
<b>Total des fonds propres</b>		<b>125'332'420.74</b>	<b>121'943'189.72</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>487'669'535.48</b>	<b>469'947'836.35</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2023	BUDGET 2023	EFFECTIF 2022	BUDGET 2024
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		19'495'522.86	20'635'334.00	18'835'276.04	21'089'309.00
Loyers parkings / garages		1'080'793.55	1'176'036.00	1'041'338.10	1'202'664.00
Buanderie		68'534.80	72'230.00	71'277.60	66'600.00
Subventions cantonales LGL	2.1	2'782.60	2'780.00	10'746.60	-
Subventions fédérales		18'972.00	22'764.00	26'076.00	19'428.00
Produits des intérêts		4.55	-	10.32	-
Autres recettes		10'798.10	11'000.00	19'824.45	11'000.00
Autres subventions		-	-	12'765.81	-
<b>Total des produits</b>		<b>20'677'408.46</b>	<b>21'920'144.00</b>	<b>20'017'314.92</b>	<b>22'389'001.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.2				
Conciergerie		2'231'706.70	2'114'110.00	1'993'224.12	2'207'740.00
Frais de conciergerie		96'403.64	97'400.00	94'672.17	85'100.00
Entretien immeuble		1'297'319.10	1'875'400.00	1'534'383.52	2'631'400.00
Entretien appartements		1'712'620.21	1'969'400.00	1'286'073.33	1'892'500.00
Aménagement extérieur		47'097.55	170'500.00	218'543.55	518'500.00
Contrats d'entretien		836'779.62	855'540.00	820'198.21	911'435.00
Assurances		354'735.70	426'180.00	421'377.75	370'000.00
Eau		1'040'595.49	1'311'600.00	1'095'595.71	1'268'500.00
Electricité		191'347.46	292'500.00	191'897.16	264'700.00
Impôts	2.3	253'828.00	262'385.00	258'403.00	259'623.00
Honoraires sur loyers		1'015'228.28	1'071'731.00	958'936.10	1'094'280.00
Honoraires de révision		17'615.10	17'000.00	16'155.00	17'000.00
Honoraires divers		32'000.85	75'000.00	90'257.90	50'000.00
Frais de contentieux		224'996.19	164'300.00	192'873.98	176'200.00
Chauffage logements vacants		59'118.05	26'350.00	62'898.95	54'550.00
Frais divers		107'072.37	70'200.00	63'236.59	67'200.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	23'481.00	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>9'518'464.31</b>	<b>10'799'596.00</b>	<b>9'322'208.04</b>	<b>11'868'728.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'207'249.05	5'318'305.00	4'691'825.60	5'650'258.00
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'128'009.17	1'179'009.00	1'010'903.51	1'239'155.00
Jetons de présence	2.4	197'910.45	250'000.00	192'912.20	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-29'258.13	-	86'125.25	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>6'503'910.54</b>	<b>6'747'314.00</b>	<b>5'981'766.56</b>	<b>7'139'413.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>16'022'374.85</b>	<b>17'546'910.00</b>	<b>15'303'974.60</b>	<b>19'008'141.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>4'655'033.61</b>	<b>4'373'234.00</b>	<b>4'713'340.32</b>	<b>3'380'860.00</b>
Amortissements immeubles		3'999'730.59	4'055'020.00	3'998'574.26	4'314'962.00
Produits exceptionnels	2.3	-24'928.00	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>680'231.02</b>	<b>318'214.00</b>	<b>714'766.06</b>	<b>-934'102.00</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2023****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2023****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.

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 2023

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	19'307'794	22'341'679
Banque Cantonale Vaudoise	56'777	56'992
BCGe Compte de consignation, Genève	0	0
Banque CLER, Genève	3'683	4'175
Raiffeisen, Veyrier	101	97
Banque Migros	6'448	0
<b>Solde au 31 décembre</b>	<b>19'374'803</b>	<b>22'402'943</b>

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 2023

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2023	2022
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	400'591'172	400'599'014
Transfert du compte construction en cours, net	154'220	-7'842
Ajustement valeur actif net	3'629'241	
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre	<u>404'374'633</u>	<u>400'591'172</u>
<b>b) Fonds amortissement immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	-96'406'573	-92'407'999
Amortissements annuels	-7'628'972	-3'998'574
Ajustement valeur actif net		
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre	<u>-104'035'544</u>	<u>-96'406'573</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	83'875'913	83'669'628
Acquisition en cours d'exercice	340'000	206'285
Correction OCLPF	24'928	
Cession en cours d'exercice		
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre	<u>84'240'841</u>	<u>83'875'913</u>
<b><u>Historique des terrains réévalués :</u></b>		
2020 : Chapelly 2-20	CHF 801'373	
<b>d) Constructions en cours</b>		
Solde au 1er janvier	15'162'431	10'474'152
Transfert à immeuble, net	-154'220	
Travaux en cours d'exercice	2'058'086	4'688'279
Transfert du compte travaux immeuble		
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre	<u>17'066'297</u>	<u>15'162'431</u>
<b>e) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	40'890'205	26'441'439
Travaux en cours d'exercice	12'360'736	14'440'924
Transfert au compte immeubles	0	7'842
Transfert au compte construction en cours		
Transfert du comptes projets	0	0
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre	<u>53'250'941</u>	<u>40'890'205</u>
<b>f) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	1'557'651	968'501
Investissements en cours d'exercice	408'281	589'150
	<hr/>	<hr/>
Solde au 31 décembre	<u>1'965'932</u>	<u>1'557'651</u>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**

**Annexe aux comptes annuels 2023**

**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 :

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cédules constituées	443'986'645	437'665'645
Valeur non utilisée	83'336'969	89'979'777

**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 2023****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 2023**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	680'231.02
Amortissements	3'999'730.59
<b>Cash flow</b>	<b>4'679'961.61</b>

Débiteurs divers, augmentation	(9'029'161.55)
Régies, augmentation nette	(128'200.22)
Actif transitoires, augmentation	(397'247.22)
Subventions à recevoir, diminution	1'988.00
Loyers à recevoir, augmentation	(24'916.19)
c/c SFIDP, diminution	(58'431.84)
Passifs transitoires, diminution	(4'980.00)
Créanciers divers, augmentation	1'222'379.05
Loyers reçus d'avance, augmentation	5'121.60
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(29'258.13)
Provision pour impôts	253'828.00

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **(3'508'916.89)**

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

Terrains, acquisition en cours d'exercice	(364'928.00)
Immeubles, constructions et travaux immeubles, augmentation nette	(14'418'821.89)
Projets, augmentation	(408'280.71)

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement** **(15'192'030.60)**

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	67'033.50
Hypothèques - part à long terme, augmentation	12'896'774.40
Capital de dotation, augmentation	2'709'000.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **15'672'807.90**

**Augmentation nette des liquidités** **(3'028'139.59)**

Liquidités au début de l'exercice	22'402'942.51
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>19'374'802.92</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2022**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	714'766.06
Amortissements	3'998'574.26
<b>Cash flow</b>	<b>4'713'340.32</b>

Débiteurs divers, augmentation	(6'877.40)
Régies, augmentation nette	(428'397.45)
Actif transitoires, diminution	7'110.00
Subventions à recevoir, augmentation	(248'152.00)
Loyers à recevoir, augmentation	(172'763.40)
c/c SFIDP, diminution	(53'995.05)
Passifs transitoires, diminution	(86'016.75)
Créanciers divers, diminution	(174'407.60)
Loyers reçus d'avance, augmentation	9'168.10
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	86'125.25

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **3'645'134.02**

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

Terrains, acquisition en cours d'exercice	(206'285.22)
Immeubles, constructions et travaux immeubles, augmentation nette	(19'128'459.66)
Projets, augmentation	(589'149.81)

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement** **(19'923'894.69)**

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	91'801.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	16'270'469.40
Capital de dotation, augmentation	4'166'514.22

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **20'528'784.62**

**Augmentation nette des liquidités** **4'250'023.95**

Liquidités au début de l'exercice	18'152'918.56
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>22'402'942.51</b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2023Annexe aux comptes annuels 2023

Capital Fondation	94'613'115.22
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	26'615'308.44
Bénéfice de l'exercice 2022	714'766.06
<b>Fonds propres au 1er janvier 2023</b>	<b><u>121'943'189.72</u></b>

Dotation LUP Dottrens 65	2'709'000.00
Bénéfice de l'exercice 2023	680'231.02
<b>Fonds propres au 31 décembre 2023</b>	<b><u>125'332'420.74</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	97'322'115.22
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	27'330'074.50
Bénéfice de l'exercice 2023	680'231.02
	<b><u>125'332'420.74</u></b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2022Annexe aux comptes annuels 2023

Capital Fondation	90'446'601.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2021	24'970'170.02
Bénéfice de l'exercice 2021	<u>1'645'138.42</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2022</b>	<b><u>117'061'909.44</u></b>

Dotation droit à bâtir Le Rolliet	206'285.22
Dotation Veyrier	1'915'384.00
Dotation Pont-de-Ville 5-7	1'914'788.00
Dotation Saint-Julien 110	130'057.00
Bénéfice de l'exercice 2022	<u>714'766.06</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2022</b>	<b><u>121'943'189.72</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	94'613'115.22
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	26'615'308.44
Bénéfice de l'exercice 2022	<u>714'766.06</u>
	<b><u>121'943'189.72</u></b>

*ANNEXE 4*

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la Corraterie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**

**Fondation HBM Emile Dupont  
Genève**

Exercice 2023

Rapport de l'organe de révision  
au Conseil de fondation

Comptes annuels

Rapport de l'organe de révision  
Au Conseil de la

**Fondation HBM Emile Dupont  
Genève**

Genève, le 19 février 2024  
9/vac/2

## **Rapport sur l'audit des comptes annuels**

### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation HBM Emile Dupont (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe.

Selon notre appréciation, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la performance financière et des flux de trésorerie, pour l'exercice 2023 arrêté au 31 décembre 2023 conformément aux normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS) avec les dérogations prévues dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux directives transversales Conseil d'Etat de Genève, à la loi suisse et aux statuts.

### *Fondement de l'opinion d'audit*

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des comptes annuels (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### *Autres informations*

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la Corratierie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**



### *Responsabilités du conseil de fondation relatives aux comptes annuels*

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le conseil de fondation a l'intention de liquider la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### *Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels*

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

**BfB**

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la fondation à cesser son exploitation.

Nous communiquons au conseil de fondation ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 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.

**BfB** Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA



BfB

André TINGUÉLY  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



BfB

Jessica SAUTIER  
Experte-réviseur agréée

### **Annexes :**

Comptes annuels comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Tableau de flux de financement
- Tableau de variation du capital
- Annexes aux comptes annuels

FONDATION HBM EMILE DUPONT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023  
CUMULE

	Note	2023	2022
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	10 204 297.54	16 932 985.17
Régies		61 721.11	147 474.72
Débiteurs divers		6 467.40	13 858.75
Actifs transitoires		2 755.00	2 755.00
Subventions à recevoir		9 007.00	18 004.00
Loyers à recevoir		1 758 624.12	1 802 158.78
Provision pour pertes loyers		-355 202.57	-308 241.70
C/C SFIDP		134 225.14	6 119.62
<b>Total actifs circulants</b>		<b>11 821 894.74</b>	<b>18 615 114.34</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeuble	2.5	403 690 314.79	389 917 158.54
Fonds amortissement immeubles	2.5	-88 247 577.30	-84 305 420.02
Terrains	2.5	54 207 383.33	52 356 359.48
Constructions et travaux en cours		25 243 823.10	30 205 693.18
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>394 893 943.92</b>	<b>388 173 791.18</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>406 715 838.66</b>	<b>406 788 905.52</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		208 355.87	165 091.37
Passifs transitoires		27 819.00	28 569.00
Créanciers divers		468 095.07	56 146.66
Loyers reçus d'avance		8 518.00	15 184.58
S.I.G. CAD		1 121 675.65	1 167 708.85
Provision pour impôts		316 694.00	-
Exigible sur hypothèque		3 710 352.00	3 216 441.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>5 861 509.59</b>	<b>4 649 141.46</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	312 282 057.50	316 486 320.50
Crédits de construction		3 128 954.30	1 923 342.23
Etat de Genève, prêt Scan		7 797.41	16 442.21
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>315 418 809.21</b>	<b>318 426 104.94</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	61 240 128.00	61 240 128.00
Fonds de compensation LLP		3 330 070.00	3 091 150.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		19 382 381.12	3 838 741.49
Résultat de l'exercice		1 482 940.74	15 543 639.63
<b>Total des fonds propres</b>		<b>85 435 519.86</b>	<b>83 713 659.12</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>406 715 838.66</b>	<b>406 788 905.52</b>

FONDATION HBM EMILE DUPONT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023  
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2023	BUDGET 2023	EFFECTIF 2022	BUDGET 2024
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		19 673 479.80	19 771 955.68	18 963 583.39	19 698 220.50
Loyers parkings / garages		967 404.62	1 192 154.00	925 123.50	1 159 162.00
Buanderie		39 610.00	27 020.00	38 477.00	38 000.00
Subventions cantonales LGL	2.1	67 885.00	67 400.00	88 122.70	25 060.00
Produits des intérêts		-	-	3.57	-
Autres recettes		16 062.68	21 600.00	29 527.00	21 600.00
Autres subventions		473.00	-	11 141.44	-
<b>Total des produits</b>		<b>20 764 915.10</b>	<b>21 080 129.68</b>	<b>20 055 978.60</b>	<b>20 942 042.50</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	1 835 350.72	1 763 350.00	1 699 791.54	1 774 400.00
Frais de conciergerie		54 842.25	56 100.00	40 330.94	49 600.00
Entretien immeuble		1 084 826.99	1 173 402.00	1 128 593.41	2 349 500.00
Entretien appartements		1 137 191.60	1 414 000.00	1 269 458.09	1 378 000.00
Aménagement extérieur		104 771.20	183 200.00	79 998.25	260 000.00
Contrats d'entretien		795 511.91	910 700.00	811 735.20	898 400.00
Assurances		305 276.80	369 385.00	349 365.55	290 305.00
Eau		1 013 481.40	970 900.00	883 967.25	959 000.00
Electricité		185 833.85	284 880.00	229 260.95	273 860.00
Impôts	2.3	316 694.00	334 880.00	338 700.00	336 730.00
Honoraires sur loyers		999 413.19	1 010 265.00	938 537.30	1 005 830.00
Honoraires de révision		14 791.10	18 955.00	20 711.65	18 868.00
Honoraires divers		90 867.28	65 200.00	70 555.19	105 425.90
Frais de contentieux		173 275.72	134 200.00	166 469.75	139 200.00
Chauffage logements vacants		95 402.75	42 350.00	39 334.16	43 550.00
Frais divers		51 911.56	60 960.00	36 206.33	47 860.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	-	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>8 259 442.32</b>	<b>9 392 727.00</b>	<b>8 103 015.56</b>	<b>9 930 528.90</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5 138 843.73	5 253 789.00	4 100 769.83	5 690 251.00
Droit de superficie		688 260.00	688 264.00	688 260.00	688 264.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	992 533.26	1 049 561.00	932 609.08	1 086 989.95
Jetons de présence	2.4	213 776.90	250 000.00	205 224.05	250 000.00
Variation provision pour pertes loyers		46 960.87	-	24 998.10	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>7 080 374.76</b>	<b>7 241 614.00</b>	<b>5 951 861.06</b>	<b>7 715 504.95</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>15 339 817.08</b>	<b>16 634 341.00</b>	<b>14 054 876.62</b>	<b>17 646 033.85</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>5 425 098.02</b>	<b>4 445 788.68</b>	<b>6 001 101.98</b>	<b>3 296 008.65</b>
Amortissements immeubles		3 942 157.28	4 421 837.87	3 760 780.35	4 338 201.00
Réévaluation d'actifs		-	-	-12 698 332.00	-
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-604 986.00	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>1 482 940.74</b>	<b>23 950.81</b>	<b>15 543 639.63</b>	<b>-1 042 192.35</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2023****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2023****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.

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 2023

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	10'191'548	16'922'590
Banque Raiffeisen du Salève	12	323
BCV, Nyon	9'792	10'008
Crédit Suisse	1'274	79
Banque Migros	1'430	-15
Solde au 31 décembre	<u>10'204'057</u>	<u>16'932'985</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 2023

## Annexe 4

## 4 Immobilisations corporelles

2023

2022

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

## a) Immeubles

Solde au 1er janvier	389'917'159	329'911'316
Acquisitions (cession) en cours d'exercice	13'773'156	60'005'843
Solde au 31 décembre	403'690'315	389'917'159

## b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-84'305'420	-80'544'640
Amortissements annuels	-3'942'157	-3'760'780
Transfert Fds amortissement	0	
Solde au 31 décembre	-88'247'577	-84'305'420

## c) Terrains

Solde au 1er janvier	52'356'359	39'766'951
Acquisition en cours d'exercice	1'851'024	625'920
Réévaluation terrain Ouches-Sports	0	12'698'332
Soulte FPLC	0	-734'844
Solde au 31 décembre	54'207'383	52'356'359

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	30'205'693	72'731'478
Construction en cours d'exercice	8'811'286	17'480'058
Transfert au compte immeubles	-13'773'156	-60'005'843
Solde au 31 décembre	25'243'823	30'205'693

## e) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie

<b>Jean Simonet 18</b> - parcelle 3573 de Vernier échéance 31.12.2062	DDP 2023	42'432
<b>Golay Ouches</b> - parcelles 5075+5076+5077 de Petit-Saconnex échéance 31.12.2102	DDP 2023	239'892
<b>Carabot 33/37</b> - parcelle 8217 de Bernex échéance 31.12.2103	DDP 2023	159'504
<b>Carabot 39/39e</b> - parcelle 8216 de Bernex échéance 31.12.2103	DDP 2023	109'980
<b>Ed. Vallet 7/13</b> - parcelle 11538 de Confignon échéance 31.12.2103	DDP 2023	91'140
<b>Ed. Vaucher 13</b> - parcelle 5128 de Vernier échéance 31.12.2108	DDP 2023	45'312
		<u>688'260</u>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2023****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 :

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cédules constituées	392'921'977	392'797'400
Valeur non utilisées	76'929'568	73'094'639

**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 2023****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**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2023**

	<b>CHF</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	1'482'940.74
Amortissements	3'942'157.28
<b>Cash flow</b>	<b>5'425'098.02</b>
Débiteurs divers, diminution	7'391.35
Régies, diminution	129'018.11
Subventions à recevoir, diminution	8'997.00
Loyers à recevoir, diminution	43'534.66
c/c SFIDP, diminution	(128'105.52)
Passifs transitoires, diminution	(750.00)
Créanciers divers, augmentation	411'948.41
Loyers reçus d'avance, diminution	(6'666.58)
S.I.G. CAD diminution	(46'033.20)
Provision pour impôts, augmentation	316'694.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	46'960.87
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'208'087.12</b>
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Terrain, augmentation	(1'851'023.85)
Immeubles, augmentation issue de constructions en cours	(13'773'156.25)
Constructions en cours et travaux immeubles, diminution	4'961'870.08
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(10'662'310.02)</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques, part à court terme, augmentation	493'911.00
Hypothèques, diminution	(4'204'263.00)
Crédits de construction, augmentation	1'205'612.07
Prêt Scan, diminution	(8'644.80)
Capital de Fondation, augmentation	238'920.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(2'274'464.73)</b>
<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(6'728'687.63)</b>
Liquidités au début de l'exercice	16'932'985.17
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>10'204'297.54</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2022**

	<b>CHF</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	
Bénéfice de l'exercice	15'543'639.63
Amortissements	3'760'780.35
Réévaluation terrain	(12'698'332.00)
<b>Cash flow</b>	<b>6'606'087.98</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	
Débiteurs divers, diminution	1'153'064.90
Régies, diminution	141'051.67
Subventions à recevoir, diminution	2'004.00
Loyers à recevoir, augmentation	(509'876.68)
c/c SFIDP, diminution	(170'266.08)
Passifs transitoires, diminution	(2'093.60)
Créanciers divers, augmentation	28'704.68
Loyers reçus d'avance, diminution	(19'681.42)
S.I.G. CAD diminution	(46'033.15)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	24'998.10
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>7'207'960.40</b>
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	
Terrain, augmentation	108'924.00
Immeubles, augmentation issue de constructions en cours	(60'005'843.18)
Constructions en cours et travaux immeubles, diminution	42'525'785.20
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(17'371'133.98)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	
Hypothèques, part à court terme, diminution	(20'658.00)
Hypothèques, augmentation	61'272'122.00
Crédits de construction, diminution	(50'726'290.80)
Prêt Scan, diminution	(8'644.80)
Capital de Fondation augmentation	1'985'415.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>12'501'943.40</b>
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	
	<b>2'338'769.82</b>
Liquidités au début de l'exercice	14'594'215.35
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>16'932'985.17</b>

## FONDATION HBM EMILE DUPONT

Annexe aux comptes annuels 2023Variations des fonds propres 2023

Capital Fondation	61'240'128.00
Fonds de compensations LUP	3'091'150.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	3'838'741.49
Bénéfice de l'exercice 2022	15'543'639.63
<b>Fonds propres au 1er janvier 2023</b>	<b>83'713'659.12</b>

Fonds de compensation LUP Actaris	238'920.00
Bénéfice de l'exercice 2023	1'482'940.74
<b>Fonds propres au 31 décembre 2023</b>	<b>85'435'519.86</b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	61'240'128.00
Fonds de compensation LUP	3'330'070.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2023	19'382'381.12
Bénéfice de l'exercice 2023	1'482'940.74
	<b>85'435'519.86</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2023****Variations des fonds propres 2022**

Capital Fondation	59'254'713.00
Fonds de compensations LUP	3'091'150.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2021	2'214'633.58
Bénéfice de l'exercice 2021	1'624'107.91
<b>Fonds propres au 1er janvier 2022</b>	<b>66'184'604.49</b>

Augmentation du capital dotation Vernier Bat D	1'985'415.00
Bénéfice de l'exercice 2022	15'543'639.63
<b>Fonds propres au 31 décembre 2022</b>	<b>83'713'659.12</b>

**Composés comme suit :**

Capital Fondation	61'240'128.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2022	3'838'741.49
Bénéfice de l'exercice 2022	15'543'639.63
	<b>83'713'659.12</b>

# BfB

Rue de la Corraterie 26

Case postale

1211 Genève 1

Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44

Fax +41 (0)22 311 45 88

E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)

Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

*ANNEXE 5*

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la Corrairie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**

**Fondation René et Kate Block  
Genève**

Exercice 2023

Rapport de l'organe de révision  
au Conseil de fondation

Comptes annuels

Rapport de l'organe de révision  
Au Conseil de la

**Fondation René et Kate Block  
Genève**

Genève, le 19 février 2024  
9/vac/2

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la Corraeterie 26  
Case postale  
1211 Genève 1  
Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44  
Fax +41 (0)22 311 45 88  
E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**

## **Rapport sur l'audit des comptes annuels**

### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation René et Kate Block (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe.

Selon notre appréciation, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la performance financière et des flux de trésorerie, pour l'exercice 2023 arrêté au 31 décembre 2023 conformément aux normes comptables internationales pour le secteur public (IPSAS) avec les dérogations prévues dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux directives transversales du Conseil d'Etat de Genève, à la loi suisse et aux statuts.

### *Fondement de l'opinion d'audit*

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des comptes annuels (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### *Autres informations*

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.



### *Responsabilités du conseil de fondation relatives aux comptes annuels*

Le conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la fondation à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le conseil de fondation a l'intention de liquider la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### *Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels*

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

**BfB**

- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le conseil de fondation du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la fondation à cesser son exploitation.

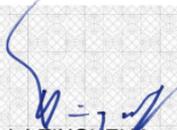
Nous communiquons au conseil de fondation ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

### Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NA-CH 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.

**BfB** Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA



BfB

André TINGUÉLY  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



BfB

Jessica SAUTIER  
Experte-réviseur agréée

### Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Tableau de flux de financement
- Tableau de variation du capital
- Annexes aux comptes annuels

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023  
CUMULE

	Note	2023	2022
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	2'417'749.73	1'900'538.87
Régies		25'204.50	16'093.04
Débiteurs divers		174'765.82	80'768.13
Loyers à recevoir		513'216.75	509'034.60
Provision pour pertes loyers		-58'896.50	-52'458.60
C/C SFIDP		-	29'304.90
<b>Total actifs circulants</b>		<b>3'072'040.30</b>	<b>2'483'280.94</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
	4		
Immeubles	2.5	127'114'070.91	107'368'121.32
Fonds amortissement immeubles	2.5	-38'736'173.99	-37'529'038.78
Terrains	2.5	13'570'810.00	13'007'929.00
Travaux immeubles		10'048'124.38	24'649'910.07
Projets		9'779'906.65	7'452'452.96
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>121'776'737.95</b>	<b>114'949'374.57</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>124'848'778.25</b>	<b>117'432'655.51</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		31'565.97	131'697.67
C/C SFIDP		297'194.41	-
Passifs transitoires		25'600.00	25'600.00
Créanciers divers		-	3'800.00
Loyers reçus d'avance		53'129.00	91'192.50
Provision pour impôts		142'000.00	-
Exigible sur hypothèque		914'173.00	914'173.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>1'196'187.38</b>	<b>1'166'463.17</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	89'916'728.00	85'830'901.00
Crédits de construction		10'065'983.39	7'539'882.44
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>99'982'711.39</b>	<b>93'370'783.44</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	40'698'711.45	39'019'585.45
Fonds de compensation LUP		610'000.00	610'000.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-16'734'176.55	-16'033'036.89
Résultat de l'exercice		-904'655.42	-701'139.66
<b>Total des fonds propres</b>		<b>23'669'879.48</b>	<b>22'895'408.90</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>124'848'778.25</b>	<b>117'432'655.51</b>

FONDATION RENE ET KATE BLOCK  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023  
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023  
CUMULE

	Note	EFFECTIF2023	BUDGET2023	EFFECTIF2022	BUDGET2024
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		6'347'978.53	6'580'807.00	6'302'831.48	6'904'097.00
Loyers parkings / garages		72'371.89	98'840.00	75'027.40	102'050.00
Buanderie		29'961.65	28'350.00	26'527.95	29'200.00
Subventions cantonales LGL	2.1	67'044.75	284'470.00	48'522.95	328'940.00
Autres recettes		30'082.57	25'000.00	31'417.75	25'000.00
Autres subventions		66'857.58	-	3'000.00	-
<b>Total des produits</b>		<b>6'614'296.97</b>	<b>7'017'467.00</b>	<b>6'487'327.53</b>	<b>7'389'287.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.2				
Conciergerie		825'046.05	773'330.00	749'544.00	773'000.00
Frais de conciergerie		22'424.95	22'900.00	20'818.72	22'700.00
Entretien immeuble		896'564.32	806'500.00	1'082'837.25	887'800.00
Entretien appartements		461'296.79	484'500.00	460'382.48	409'000.00
Aménagement extérieur		101'384.34	78'000.00	61'488.15	182'000.00
Contrats d'entretien		381'387.73	914'900.00	749'737.83	482'560.00
Assurances		110'800.34	144'600.00	131'834.43	111'320.00
Eau		223'265.47	294'500.00	244'355.49	284'500.00
Electricité		105'439.53	137'800.00	97'373.30	134'300.00
Impôts	2.3	142'000.00	152'500.00	144'260.00	156'450.00
Honoraires sur loyers		329'883.28	347'067.00	326'037.56	363'580.00
Honoraires de révision		10'150.75	10'000.00	10'000.00	10'000.00
Honoraires divers		414'259.05	10'000.00	14'313.11	392'950.00
Frais de contentieux		71'786.10	38'500.00	52'991.40	28'950.00
Chauffage logements vacants		28'419.55	28'750.00	66'607.40	30'250.00
Frais divers		74'283.48	42'000.00	68'571.08	42'000.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	537.50	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>4'198'391.73</b>	<b>4'285'847.00</b>	<b>4'281'689.70</b>	<b>4'311'360.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		1'339'376.19	1'333'005.00	1'204'490.30	1'595'013.00
Droit de superficie		58'299.70	56'760.00	56'606.85	56'760.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	505'164.41	525'082.00	451'657.63	553'251.00
Jetons de présence	2.4	204'147.25	200'000.00	192'345.45	197'760.00
Variation provision pour pertes loyers		6'437.90	-	-8'302.40	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>2'113'425.45</b>	<b>2'114'847.00</b>	<b>1'896'797.83</b>	<b>2'402'784.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>6'311'817.18</b>	<b>6'400'694.00</b>	<b>6'178'487.53</b>	<b>6'714'144.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>302'479.79</b>	<b>616'773.00</b>	<b>308'840.00</b>	<b>675'143.00</b>
Amortissements immeubles		1'207'135.21	1'286'746.50	1'009'979.66	1'249'838.00
Produits exceptionnels		-	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>-904'655.42</b>	<b>-669'973.50</b>	<b>-701'139.66</b>	<b>-574'695.00</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2023****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 2023****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.

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 2023

## Annexe 3

3 Liquidités	2023	2022
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	2'083'281	1'470'576
UBS SA Genève	1'328	1'634
UBS SA Crédit Construction Genève	329'888	425'257
BCV Nyon	352	567
Crédit Suisse	1'135	544
Banque CLER Genève	1'766	1'960
Solde au 31 décembre	<u>2'417'750</u>	<u>1'900'539</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 2023

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2023	2022
Le détail des immobilisations corporelles se présente		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	107'368'121	107'368'121
Transfert à immeubles	19'745'950	0
Solde au 31 décembre	<u>127'114'071</u>	<u>107'368'121</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	-37'529'039	-36'519'059
Amortissements annuels	-1'207'135	-1'009'980
Solde au 31 décembre	<u>-38'736'174</u>	<u>-37'529'039</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	13'007'929	13'007'929
Augmentation Meyrin 14	562'881	0
Solde au 31 décembre	<u>13'570'810</u>	<u>13'007'929</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	24'649'910	18'345'055
Constructions/rénovations en cours d'exercice	5'144'164	6'304'855
Transfert à immeubles	-19'745'950	0
Solde au 31 décembre	<u>10'048'124</u>	<u>24'649'910</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	7'452'453	2'342'132
Investissement en cours d'exercice	2'327'454	5'110'321
Solde au 31 décembre	<u>9'779'907</u>	<u>7'452'453</u>
<b>f) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie</b>		
<b>Bourgogne 2 Went 2</b> , parcelle 4105 de Petit-Saconnex échéance 4.08.2042	DDP 2023	16'773
<b>Chapelly22</b> , parcelle 5581 de Thônex échéance 31.12.2091	DDP 2023	<u>41'527</u>
		<u>58'300</u>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2023****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 :

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cédules constituées	124'958'768	124'958'768
Valeur non utilisée	34'127'867	38'213'694

**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 2023****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 2023**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

	<u>CHF</u>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Perte de l'exercice	(904'655.42)
Amortissements	1'207'135.21
<b>Cash flow</b>	<b>302'479.79</b>
<hr/>	
Débiteurs divers, augmentation	(93'997.69)
Créancier divers, diminution	(3'800.00)
Régies, diminution	(109'243.16)
Loyers à recevoir, augmentation	(4'182.15)
c/c SFIDP, augmentation	59'024.31
Loyers reçus d'avance, diminution	(38'063.50)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	6'437.90
Provision pour impôts, augmentation	142'000.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>260'655.50</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Terrain, augmentation	(562'881.00)
Immeubles, augmentation	(19'745'949.59)
Travaux immeubles, diminution	14'601'785.69
Projets, augmentation	(2'327'453.69)
<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement</b>	<b>(8'034'498.59)</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques, part à court terme	
Hypothèques - part long terme, augmentation	4'085'827.00
Crédit de construction, augmentation	2'526'100.95
Capital de dotation, augmentation	1'679'126.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>8'291'053.95</b>
<hr/>	
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>517'210.86</b>
<hr/>	
Liquidités au début de l'exercice	1'900'538.87
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>2'417'749.73</b>
<hr/>	

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2022**  
**Annexe aux comptes annuels 2023**

	<b><u>CHF</u></b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	(701'139.66)
Amortissements	1'009'979.66
<b>Cash flow</b>	<b>308'840.00</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Débiteurs divers, diminution	89'992.81
Régies à l'actif, diminution	123'430.33
Loyers à recevoir, augmentation	(115'038.85)
c/c SFIDP, augmentation	33'751.28
Loyers reçus d'avance, diminution	61'055.50
Passifs transitoires, augmentation	(119'723.90)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(8'302.40)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>377'804.77</b>
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Terrain, augmentation	0.00
Travaux immeubles, augmentation	(6'304'855.13)
Immeubles, diminution	0.00
Projet, augmentation	(5'110'321.05)
<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement</b>	<b>(11'415'176.18)</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques, part à court terme, augmentation	95'000.00
Hypothèques - part long terme, augmentation	(68'403.00)
Crédit de construction, diminution	5'575'355.48
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>5'601'952.48</b>
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>(5'435'418.93)</b>
Liquidités au début de l'exercice	7'335'957.80
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1'900'538.87</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Variations des fonds propres 2023****Annexe aux comptes annuels 2023**

	<b><u>CHF</u></b>
Capital Fondation au 1.01.2023	39'019'585.45
Fonds de compensation LUP	610'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2022	(16'033'036.89)
Perte de l'exercice 2022	(701'139.66)
<b>Fonds propres au 1er janvier 2023</b>	<b><u>22'895'408.90</u></b>

Perte de l'exercice 2023	(904'655.42)
Dotation Bourgogne 2 *	1'679'126.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2023</b>	<b><u>23'669'879.48</u></b>

**Composés comme suit :**

Capital Fondation	40'698'711.45
Fonds de compensation LUP	610'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2023	(16'734'176.55)
Perte de l'exercice 2023	(904'655.42)
	<b><u>23'669'879.48</u></b>

\* La Fondation devra rembourser l'éventuel trop perçu en fonction du prix de revient définitif suite au décompte final des coûts.

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Variations des fonds propres 2022Annexe aux comptes annuels 2023

	<u>CHF</u>
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	<u>743'195.29</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2022</b>	<b><u>23'596'548.56</u></b>
Perte de l'exercice 2022	<u>(701'139.66)</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2022</b>	<b><u>22'895'408.90</u></b>
<u>Composés comme suit :</u>	
Capital Fondation	39'019'585.45
Fonds de compensation LUP	610'000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2022	(16'033'036.89)
Perte de l'exercice 2022	<u>(701'139.66)</u>
	<b><u>22'895'408.90</u></b>

# BfB

Rue de la Corraterie 26

Case postale

1211 Genève 1

Suisse

Tel +41 (0)22 311 36 44

Fax +41 (0)22 311 45 88

E-mail [contact@bfbge.ch](mailto:contact@bfbge.ch)

Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)



## **Secrétariat des fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)**

**Genève**

Rapport de l'organe de révision  
sur les comptes annuels de l'exercice 2023



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

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) du

**Secrétariat des fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP), Genève**

---

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Secrétariat des fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie, pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière au 31 décembre 2023 ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date conformément aux Swiss GAAP RPC et sont conformes à la loi suisse.

#### *Fondement de l'opinion d'audit*

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du SFIDP, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### *Autres informations*

La responsabilité des autres informations incombe à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI). Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.



Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### ***Responsabilités de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) relatives aux comptes annuels***

La Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) est responsable de l'établissement des comptes annuels lesquels donnent une image fidèle conformément aux Swiss GAAP RPC et aux dispositions légales. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) est responsable d'évaluer la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation (going concern). Elle a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de l'entité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) a l'intention de liquider l'entité ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

### ***Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels***

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du SFIDP.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener l'entité à cesser son exploitation.

Nous communiquons à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI), notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.



### ***Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires***

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions de la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI).

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

Genève, le 16 février 2024

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

**Pascal Rivollet**  
*Expert-réviseur agréé*

**SFIDP**

**Bilan au 31.12.2023**  
(avec chiffres comparatifs au 31.12.2022)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités	389'829.69	865'857.77
C/c Fondations immobilières	29'719.41	37'133.81
Débiteurs divers	51'461.85	0.00
Actifs transitoires	157'586.38	0.00
<b>Total Actifs circulants</b>	<b>628'597.33</b>	<b>902'991.58</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Mobilier et aménagement bureau	16'107.56	0.00
Matériel informatique	142'441.83	317'509.36
<b>Total Actifs immobilisés</b>	<b>158'549.39</b>	<b>317'509.36</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>787'146.72</b>	<b>1'220'500.94</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
C/c Fondations immobilières	310'165.57	918'744.71
CIAM/AVS à payer	150'323.35	8'625.55
Passifs transitoires	33'083.70	8'590.80
Créanciers divers	32'617.95	26'183.73
Provisions diverses	29'920.00	27'320.00
<b>Total engagements à court terme</b>	<b>556'110.57</b>	<b>989'464.79</b>
<b>Fonds affectés</b>		
Fonds de solidarité Développement Durable/COVID 19	231'036.15	231'036.15
	<b>231'036.15</b>	<b>231'036.15</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>787'146.72</b>	<b>1'220'500.94</b>

**S F I D P**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023**

	BUDGET 2024	REALISE 2023	BUDGET 2023	REALISE 2022
<b>CHARGES</b>				
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	5'800'000.00	5'335'322.10	5'500'000.00	4'632'510.20
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-84'377.10	-	-44'118.00
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	525'000.00	501'479.90	495'000.00	402'760.60
CHARGES SOCIALES CPEG	850'000.00	756'689.47	770'000.00	654'863.65
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	95'000.00	81'702.50	95'000.00	72'245.05
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	20'000.00	12'915.00	20'000.00	-
FORMATION	20'000.00	17'134.55	20'000.00	15'832.85
RECRUTEMENT	10'000.00	-	10'000.00	9'095.20
FRAIS DE DEPLACEMENTS	48'200.00	53'809.37	48'200.00	51'811.95
<b>TOTAL FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>7'368'200.00</b>	<b>6'674'675.79</b>	<b>6'958'200.00</b>	<b>5'795'001.50</b>
<b>CAFI</b>				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	200'000.00	194'835.20	200'000.00	199'827.55
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	56'335.85	50'000.00	59'492.37
<b>TOTAL CAFI</b>	<b>250'000.00</b>	<b>251'171.05</b>	<b>250'000.00</b>	<b>259'319.92</b>
<b>MANDATS</b>				
CONCEPT DE COMMUNICATION	-	-	-	-
HONORAIRES REVISEURS	5'000.00	6'523.40	8'000.00	6'661.80
HONORAIRES CONSULTANTS	95'000.00	81'453.55	75'000.00	17'790.45
<b>TOTAL MANDATS</b>	<b>100'000.00</b>	<b>87'976.95</b>	<b>83'000.00</b>	<b>24'452.25</b>
<b>FRAIS FIXES</b>				
LOYERS & CHARGES	290'000.00	283'843.25	290'000.00	287'692.65
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	65'000.00	66'294.15	65'000.00	62'209.90
ASSURANCE CHOSE	13'500.00	13'429.70	13'000.00	13'443.90
EAU-ELECTRICITE	20'000.00	10'796.15	20'000.00	9'420.35
TELEPHONES & FAX	35'000.00	31'444.45	35'000.00	30'354.55
TAXES POSTALES	15'000.00	13'459.60	15'000.00	12'839.60
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	130'000.00	200'814.82	200'000.00	254'348.12
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	10'000.00	4'044.39	10'000.00	-
<b>TOTAL FRAIS FIXES</b>	<b>578'500.00</b>	<b>624'126.51</b>	<b>648'000.00</b>	<b>670'309.07</b>
<b>FRAIS GENERAUX</b>				
LOCATION COPIEURS & FAX	10'000.00	11'639.16	10'000.00	7'997.08
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	-	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	25'000.00	26'350.61	25'000.00	20'837.35
DOCUMENTATION & ABONNEMENTS	5'000.00	4'773.50	5'000.00	5'399.10
FRAIS DIVERS	10'000.00	10'156.25	10'000.00	10'646.52
<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>53'000.00</b>	<b>52'919.52</b>	<b>53'000.00</b>	<b>44'880.05</b>
<b>INFORMATIQUE</b>				
INFORMATIQUE SOFTWARE	107'000.00	78'118.62	74'000.00	46'337.26
INFORMATIQUE HARDWARE	15'000.00	19'513.46	15'000.00	15'465.74
CONTRAT MAINTENANCE	63'380.00	45'831.47	65'000.00	46'946.68
<b>TOTAL INFORMATIQUE</b>	<b>185'380.00</b>	<b>143'463.55</b>	<b>154'000.00</b>	<b>108'749.68</b>
<b>MAINTENANCE DES LOCAUX</b>				
MAINTENANCE DES LOCAUX	10'000.00	21'565.18	10'000.00	3'871.70
<b>TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX</b>	<b>10'000.00</b>	<b>21'565.18</b>	<b>10'000.00</b>	<b>3'871.70</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8'545'080.00</b>	<b>7'855'898.55</b>	<b>8'156'200.00</b>	<b>6'906'584.17</b>

**S F I D P**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2023**  
**COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023**

	BUDGET 2024	REALISE 2023	BUDGET 2023	REALISE 2022
<b>P R O D U I T S</b>				
HONORAIRES DE GERANCE	720'000.00	695'388.55	711'000.00	675'604.47
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	750'000.00	738'423.50	735'000.00	622'676.25
HONORAIRES SUR TRAVAUX	300'000.00	119'642.30	150'000.00	109'456.10
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	310'000.00	233'170.00	310'000.00	173'248.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	-	63'220.00	36'000.00	31'010.00
HONORAIRES AO & MOD	1'280'000.00	1'271'707.00	1'256'000.00	952'721.00
RECETTES DIVERSES	1'500.00	17'948.55	1'500.00	12'240.00
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	5'183'580.00	4'716'398.65	4'956'700.00	4'329'628.35
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>8'545'080.00</b>	<b>7'855'898.55</b>	<b>8'156'200.00</b>	<b>6'906'584.17</b>
VARIATION DES FONDS AFFECTES	-	-	-	-
<b>MOUVEMENTS DES FONDS AFFECTES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nombre de logements</b>	<b>8'245.00</b>	<b>8'216.00</b>	<b>8'216.00</b>	<b>8'129.00</b>
<b>Coût net par logement facturé aux FIDP</b>	<b>628.69</b>	<b>574.05</b>	<b>603.30</b>	<b>532.62</b>

**SFIDP****Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice  
Annexe aux comptes annuels 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	204'859.21	254'348.12
<b>Cash flow</b>	<b>204'859.21</b>	<b>254'348.12</b>
Débiteurs divers, (augmentation) diminution	-51'461.85	0.00
Actifs transitoires, (augmentation)	-157'586.38	0.00
Passifs transitoires, augmentation (diminution)	24'492.90	-2'152.00
CIAM AVS, augmentation (diminution)	141'697.80	-15'490.95
Créanciers divers, augmentation	6'434.22	20'410.13
Provision, augmentation (diminution)	2'600.00	-47'258.00
C/c Fondations, variation nette	-601'164.74	-133'951.90
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-634'988.05</b>	<b>-178'442.72</b>
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>		
Matériel informatique, dépenses	-45'899.24	-113'414.84
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>	<b>-45'899.24</b>	<b>-113'414.84</b>
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>-476'028.08</b>	<b>-37'509.44</b>
Liquidités au début de l'exercice	865'857.77	903'367.21
Liquidités à la fin de l'exercice	389'829.69	865'857.77
<b>Variation nette des liquidités</b>	<b>-476'028.08</b>	<b>-37'509.44</b>

## SFIDP

## Annexe aux comptes annuels 2023

## 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
M. Nicolas RUFENER	Membre
M. Loïc FUHRER	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 2023, le matériel informatique a bénéficié d'un amortissement annuel extraordinaire de CHF 68'426.66.

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

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

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

Engagements au 31.12.2022	CHF	202'428.—	(du 01.01.2022 au 30.09.2022)
Engagements au 31.12.2023	CHF	202'428.—	(du 01.01.2023 au 30.09.2023)

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>2023</u>	<u>2022</u>
- C/c Fondation FRKB	29'719.41	-29'304.90
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	-146'996.89	-202'008.06
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	-7'465.41	-681'312.13
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	-21'298.03	37'133.81
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	-134'225.14	6'119.62
4. Dettes (avoirs) envers les institutions de prévoyance	<u>2023</u>	<u>2022</u>
- CIAM-AVS	-51'461.85	8'625.55

Le SFIDP assure la gestion administrative des fondations de droit public. Les administrateurs des FIDP sont affiliés auprès des assurances sociales de l'OCAS, alors que le personnel du Secrétariat ainsi que les membres de la CAFI sont affiliés à la FER-CIAM.

Le Secrétariat agit comme intermédiaire financier dans la déclaration des charges sociales des administrateurs des FIDP auprès de l'OCAS. A ce titre il doit CHF 150'323.35 à l'OCAS au 31.12.2023.

5. Engagement de prévoyance

Par analogie aux dispositions de l'article 7 du REEF relatives aux dérogations aux normes IPSAS, les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi ne sont pas comptabilisés dans les états financiers (RPC 16).

Le personnel est affilié à la caisse publique CPEG, selon le principe de la primauté des prestations. Elle présente un degré de couverture de 73.1% au 31 décembre 2022. Le Canton garantit le paiement des prestations statutaires.

6. 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. Aucune prétention par rapport au Covid 19 ayant été formulée, la CAFI, lors de sa commission du 30 novembre 2023 a décidé de maintenir le fonds de solidarité mais d'affecter le montant au financement de certaine mesures liées au développement durable. L'utilisation du fonds est de la compétence de la CAFI.

Le fonds s'élève à CHF 231'036.15 au 31.12.2023.

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

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

9. Aucun évènement post-clôture n'a été identifié.