



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 16 avril 2025

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2024 :

**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 2024;

vu les décisions des conseils de fondation des :

- 18 mars 2025 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 12 mars 2025 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 21 février 2025 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 13 mars 2025 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 4 mars 2025 pour la Fondation René et Kate Block,

décète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels des fondations susmentionnées comprennent :

- a) un bilan au 31 décembre 2024;
- b) un compte de pertes et profits au 31 décembre 2024;
- c) un tableau des variations de fonds propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2024 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 2024.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2024; 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 2024 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 468 724 678 francs, en diminution de 1 168 199 francs par rapport à l'année précédente; les actifs immobilisés enregistrent une baisse de 592 972 francs, et l'actif circulant diminue de 575 227 francs ;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 6 207 617 francs contre 8 275 218 francs l'année précédente, soit une diminution de 2 067 601 francs, principalement liée au fait que l'exercice 2023 avait enregistré une compensation financière (2 500 000 francs) reçue dans le cadre de la construction d'un nouvel immeuble, comptabilisée en « autres produits »;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 4 022 124 francs, présente un bénéfice de 2 621 828 francs; l'exercice enregistre des produits exceptionnels de 436 335 francs relatifs à l'extourne des impôts IIC 2022 et 2023, dont la Fondation HBM Camille Martin est désormais exonérée conformément à l'article 14A, alinéa 4, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05) (entré en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2022);
- la variation nette des liquidités est une diminution de 573 108 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : + 6 566 235 francs,
 - flux absorbé par les activités d'investissement : - 3 429 152 francs,
 - flux absorbé par les activités de financement : - 3 710 191 francs;

- le total des fonds propres est de 149 210 868 francs, en augmentation de 2 621 828 francs, provenant du résultat de l'exercice.

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 2024 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 452 299 740 francs, soit une augmentation de 13 738 762 francs par rapport à l'année précédente; l'actif circulant enregistre une augmentation de 10 930 215 francs et les actifs immobilisés une hausse de 2 808 547 francs;
- le résultat d'exploitation avant amortissement se monte à 6 070 608 francs, soit en hausse de 40 354 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en hausse de 1 308 723 francs et des charges qui augmentent dans une moindre mesure, soit de 1 268 369 francs;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant de 4 471 997 francs, présente un bénéfice de 2 137 146 francs, soit une hausse de 39 031 francs par rapport à celui de l'exercice précédent; l'exercice enregistre des produits exceptionnels de 544 534 francs relatifs à l'extourne des impôts IIC 2022 et 2023, dont la Fondation HBM Jean Dutoit est désormais exonérée conformément à l'article 14A, alinéa 4 LGL;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 10 850 956 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : + 6 079 713 francs,
 - flux absorbé par les activités d'investissement : - 7 286 543 francs,
 - flux provenant des activités de financement : + 12 057 786 francs;
- le total des fonds propres est de 122 741 474 francs, en augmentation de 2 092 375 francs, provenant du résultat de l'exercice et de la correction de la dotation reçue suite à l'acquisition de l'immeuble Grenus-Rousseau 6-8-10 (44 771 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 2024 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 509 224 997 francs, en augmentation de 21 555 462 francs par rapport à celui de l'année précédente; cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 26 658 326 francs et à une diminution de l'actif circulant de 5 102 864 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 4 800 924 francs, soit une augmentation de 145 891 francs par rapport à celui de l'exercice précédent; les produits enregistrent une hausse de 1 294 853 francs et les charges d'exploitation de l'exercice ont augmenté de 1 148 962 francs;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant de 4 358 499 francs, présente un bénéfice de 1 450 173 francs, en hausse de 769 942 francs par rapport à celui de l'exercice précédent; l'exercice enregistre des produits exceptionnels pour un montant total de 1 007 748 francs, soit 512 231 francs relatifs à l'extourne des impôts IIC 2022 et 2023, dont la Fondation HBM Emma Kammacher est désormais exonérée conformément à l'article 14A, alinéa 4 LGL, et 495 517 francs résultant du transfert d'une réserve travaux, suite à l'achat de l'immeuble Dottrens 65;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 4 228 210 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant par les activités opérationnelles : + 14 411 791 francs,
 - flux absorbé par les activités d'investissement : - 29 354 975 francs,
 - flux provenant des activités de financement : + 1 9 171 394 francs;
- le total des fonds propres s'élève à 128 444 444 francs, en augmentation de 3 112 023 francs, provenant du résultat de l'exercice et d'une compensation financière reçue de la commune de Plan-les-Ouates (1 661 850 francs) pour l'opération Le Rolliet.

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 2024 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan se monte à 408 355 568 francs, en augmentation de 1 639 729 francs par rapport au total de l'exercice précédent; les actifs immobilisés augmentent de 8 397 025 francs alors que l'actif circulant diminue de 6 757 296 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 5 040 749 francs, en diminution de 384 349 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en hausse de 161 757 francs et des charges d'exploitation en hausse de 546 106 francs;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant de 4 411 514 francs, s'élève à 1 286 614 francs, en baisse de 196 327 francs par rapport au résultat de l'exercice précédent;
- l'exercice enregistre des produits exceptionnels de 657 378 francs relatifs à l'extourne des impôts IIC 2022 et 2023, dont la Fondation HBM Emile Dupont est désormais exonérée conformément à l'article 14A, alinéa 4 LGL;
- la variation nette des liquidités est une baisse de 7 388 956 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : + 4 441 661 francs,
 - flux absorbé par les activités d'investissement : -12 808 538 francs,
 - flux provenant par des activités de financement : + 977 921 francs;
- le total des fonds propres est de 86 722 133 francs, en augmentation de 1 286 614 francs, soit le résultat de l'exercice.

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 2024 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 135 797 212 francs, en augmentation de 10 948 434 francs; cette augmentation se reflète par une augmentation des actifs immobilisés de 5 669 259 francs et une augmentation des actifs circulants de 5 279 175 francs;

- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 1 548 336 francs, en augmentation de 1 245 857 francs par rapport à celui de l'exercice précédent; les revenus sont en hausse de 835 850 francs, et les charges d'exploitation diminuent de 595 934 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 1 307 329 francs présente un bénéfice de 527 268 francs, soit une augmentation de 1 431 923 francs par rapport à celui de l'exercice précédent.; l'exercice enregistre des produits exceptionnels de 286 260 francs relatifs à l'extourne des impôts IIC 2022 et 2023, dont la Fondation René et Kate Block est désormais exonérée conformément à l'article 14A, alinéa 4 LGL;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 5 094 400 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 - flux provenant des activités opérationnelles : + 2 139 566 francs,
 - flux absorbé par les activités d'investissement : - 6 976 588 francs,
 - flux provenant des activités de financement : + 9 931 422 francs;
- le total des fonds propres est de 29 878 390 francs, soit en augmentation de 6 208 511 francs, correspondant à une dotation de 5 681 243 francs pour l'opération Le Rolliet, à laquelle il convient d'ajouter le bénéfice 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 Fondations immobilières de droit public (FIDP) et du Secrétariat des FIDP, comprenant les états financiers individuels 2024

ANNEXE I

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar 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
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

**Fondation HBM Camille Martin
Genève**

Exercice 2024

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 17 février 2025
9/vac/2

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar 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
Web 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 HBM Camille Martin (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2024, 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 2024 arrêté au 31 décembre 2024 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 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 Bérán SA



BfB

André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



BfB

Christophe MASSON
Expert-réviseur agréé

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 2024

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	EFFECTIF 2024	EFFECTIF 2023
ACTIF			
Actifs circulants			
Liquidités	3	52'393'911.24	52'967'019.02
Régies		124'409.42	108'122.22
Débiteurs divers		121'858.11	97'355.26
Subventions à recevoir		102'365.00	238'089.00
Loyers à recevoir		1'702'785.52	1'828'150.42
-Provision pour pertes loyers		-265'881.78	-229'828.63
SFIDP c/c		401'229.92	146'996.89
Total actifs circulants		54'580'677.43	55'155'904.18
Actifs immobilisés			
Immeubles	4		
	2.5	403'218'647.40	402'902'479.60
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-83'506'246.43	-79'484'122.70
Terrains	2.5	85'780'810.83	85'780'810.83
Travaux immeubles		4'386'695.63	3'608'590.49
Projets		4'264'092.91	1'929'213.96
Total actifs immobilisés		414'144'000.34	414'736'972.18
TOTAL DE L'ACTIF		468'724'677.77	469'892'876.36
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		303'806.63	185'413.89
Passifs transitoires		98'353.30	71'550.00
Créanciers divers		11'564.40	11'564.40
Loyers reçus d'avance		40'667.00	44'599.00
Provision pour impôts		-	221'100.00
Exigible à court terme s/hypothèques		3'710'189.00	3'710'189.00
Total exigible à court terme		4'164'580.33	4'244'416.29
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	315'349'229.50	319'059'420.50
Total exigible à long terme		315'349'229.50	319'059'420.50
Fonds propres			
Capital fondation	6	90'353'569.55	90'353'569.55
Compensation Péréquation (LUP)		5'108'488.75	5'108'488.75
Pertes et profits			
Bénéfice reporté		51'126'981.27	46'864'816.03
Résultat de l'exercice		2'621'828.37	4'262'165.24
Total fonds propres		149'210'867.94	146'589'039.57
TOTAL DU PASSIF		468'724'677.77	469'892'876.36

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024

PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	EFFECTIF 2024	BUDGET2024	EFFECTIF2023	BUDGET2025
PRODUITS					
Loyers logements		21'541'689.12	21'386'086.65	21'538'713.90	21'796'427.85
Loyers parkings / garages		1'302'834.90	1'416'272.06	1'360'918.25	1'431'621.00
Buanderie		89'480.95	79'500.00	67'566.40	77'650.00
Subventions cantonales LGL	2.1	248'205.30	230'005.00	270'132.05	203'590.00
Subventions fédérales		-	-	3'042.00	-
Autres recettes		111'787.29	117'720.00	2'641'369.79	118'720.00
Autres subventions		6'157.60	-	10'332.35	-
Total des produits		23'300'155.16	23'229'583.71	25'892'074.74	23'628'008.85
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		2'070'420.59	2'050'340.00	2'025'100.51	2'067'200.00
Frais de conciergerie		55'022.34	81'676.00	72'081.41	81'900.00
Entretien immeuble		2'090'331.37	2'746'600.00	2'713'171.11	3'789'864.00
Entretien appartements		1'797'468.16	1'755'500.00	1'774'034.35	1'757'408.00
Aménagement extérieur		187'523.11	291'600.00	231'832.60	378'000.00
Contrats d'entretien		1'163'641.34	995'840.00	989'552.40	1'057'960.00
Assurances		385'546.64	351'700.00	363'880.86	433'720.00
Eau		1'101'454.72	1'077'800.00	966'754.36	1'087'800.00
Electricité		219'736.81	249'900.00	211'407.58	254'500.00
Impôts	2.3	-	222'050.00	221'100.00	-
Honoraires sur loyers		1'133'765.52	1'111'978.00	1'114'758.62	1'124'474.00
Honoraires de révision		16'253.05	19'568.92	16'108.85	19'568.92
Honoraires divers		25'208.25	-	53'181.00	-
Frais de contentieux		198'480.49	157'100.00	172'072.97	157'600.00
Chauffage logements vacants		22'114.35	24'600.00	11'178.95	27'450.00
Frais divers		62'950.25	84'900.00	65'174.19	84'650.00
Accompagnement Social		-	-	-	11'000.00
Sous-total 1		10'529'916.99	11'221'152.92	11'001'389.76	12'333'094.92
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		5'215'545.25	5'202'980.00	5'268'516.25	5'078'425.00
Droit de superficie		61'030.20	61'038.20	61'030.20	61'038.20
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'015'807.77	1'146'109.00	1'056'252.86	1'155'876.20
Jetons de présence	2.4	234'184.70	250'000.00	219'511.00	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		36'053.15	-	10'156.88	-
Sous-total 2		6'562'621.07	6'660'127.20	6'615'467.19	6'545'339.40
TOTAL DES CHARGES		17'092'538.06	17'881'280.12	17'616'856.95	18'878'434.32
Résultat de l'exercice		6'207'617.10	5'348'303.59	8'275'217.79	4'749'574.53
Amortissements immeubles		4'022'123.73	4'013'570.00	4'013'052.55	3'921'887.00
Produits exceptionnels	2.3	-436'335.00	-	-	-
RESULTAT APRES AMORTISSEMENT & REEVALUATION		2'621'828.37	1'334'733.59	4'262'165.24	827'687.53

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**Annexe aux comptes annuels 2024****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**Annexe aux comptes annuels 2024****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 enregistrées dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

2.3 Impôts

La Fondation, en raison de sa nature juridique, bénéficie d'une exonération fiscale tant au niveau cantonal que fédéral en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune. Par ailleurs, s'agissant de l'impôt immobilier complémentaire, elle est désormais exemptée en vertu de l'entrée en vigueur de la loi du 21 juin 2024, modifiant la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (exonération fiscale des Fondations immobilières de droit public) (L 4 05 - 13246), avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

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 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 2024

Annexe 3

3 Liquidités	2024	2023
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	52'354'613	52'926'956
Banque CLER Genève	21'144	21'338
UBS SA, Genève	16'082	16'382
BCV, Nyon	1'310	1'526
Banque Migros	763	817
Banque Raiffeisen		
Solde au 31 décembre	<u>52'393'911</u>	<u>52'967'019</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 2024

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2024	2023
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	402'902'480	376'422'926
Activation issue de travaux	316'167	26'479'554
Solde au 31 décembre	403'218'647	402'902'480
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	79'484'123	75'471'070
Amortissements annuels	4'022'124	4'013'053
Solde au 31 décembre	83'506'247	79'484'123
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	85'780'811	84'766'931
Acquisitions en cours d'exercice (Adret)		1'013'880
Solde au 31 décembre	85'780'811	85'780'811
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	3'608'590	27'566'695
Constructions/rénovations en cours d'exercice	1'094'274	2'521'449
Transfert au compte immeubles	-316'168	-26'479'554
Solde au 31 décembre	4'386'696	3'608'590
e) Projets		
Solde au 1er janvier	1'929'214	1'147'032
Investissements en cours d'exercice	2'334'879	782'182
Solde au 31 décembre	4'264'093	1'929'214
f) Droits à bâtir		
Droits à bâtir détenus à titre fiduciaire pour le compte de NewRock SA et OldRock SA selon acte notarié du 18.09.2023		3'150'000
g) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie		
Pré-Jérôme 7 - parcelle 2750 de Plainpalais échéance 01.01.2069	DDP 2024	5'892
Genève 21-23 - parcelle 4365 de Chêne-Bourg échéance 31.12.2100	DDP 2024	55'138
		61'030

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**Annexe aux comptes annuels 2024****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 :

	2024	2023
Cédules constituées	381'685'871	381'685'871
Valeur non utilisée	62'626'453	58'916'262

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 2024****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 2024Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024

	<u>CHF</u>
<u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u>	
Bénéfice de l'exercice	2'621'828.37
Amortissements	4'022'123.73
Cash flow	6'643'952.10
Débiteurs divers, augmentation	(24'502.85)
Régies, augmentation	102'105.54
c/c SFIDP, augmentation	(254'233.03)
Subventions à recevoir, diminution	135'724.00
Loyers à recevoir, diminution	125'364.90
Passif transitoire, augmentation	26'803.30
Loyers reçus d'avance, diminution	(3'932.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	36'053.15
Provision pour impôts, augmentation	(221'100.00)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	6'566'235.11
<u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u>	
Immeubles, augmentation issue de travaux	(316'167.80)
Travaux immeubles, augmentation	(778'105.14)
Projets, augmentation	(2'334'878.95)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(3'429'151.89)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u>	
Hypothèques - part court terme, augmentation	
Hypothèques - part à long terme, diminution	(3'710'191.00)
Péréquation Adret	
Dotation Maraîchers	
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(3'710'191.00)
Diminution nette des liquidités	(573'107.78)
Liquidités au début de l'exercice	52'967'019.02
Liquidités à la fin de l'exercice	52'393'911.24

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2024Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2023

	<u>CHF</u>
<u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u>	
Bénéfice de l'exercice	4'262'165.24
Amortissements	4'013'052.55
Cash flow	8'275'217.79
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
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	8'632'307.13
<u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u>	
Immeubles, augmentation issue de travaux	(26'479'552.62)
Travaux immeubles, diminution	23'958'104.21
Projets, augmentation	(782'182.05)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(3'303'630.46)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u>	
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
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(1'072'279.00)
Augmentation nette des liquidités	4'256'397.67
Liquidités au début de l'exercice	48'710'621.35
Liquidités à la fin de l'exercice	52'967'019.02

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2024

Variation des fonds propres 2024

	CHF
Capital Fondation	90'353'569.55
Compensation péréquation (LUP)	5'108'488.75
Bénéfice reporté au 1er janvier 2023	46'864'816.03
Bénéfice de l'exercice 2023	4'262'165.24
Fonds propres au 31 décembre 2023	<u>146'589'039.57</u>
Bénéfice de l'exercice 2024	2'621'828.37
Fonds propres au 31 décembre 2024	<u>149'210'867.94</u>

Composé comme suit:

Capital Fondation	90'353'569.55
Compensation péréquation (LUP)	5'108'488.75
Bénéfice reporté au 1er janvier	51'126'981.27
Bénéfice de l'exercice	2'621'828.37
	<u>149'210'867.94</u>

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2024Variation des fonds propres 2023

	<u>CHF</u>
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
Fonds propres au 31 décembre 2022	<u>138'675'082.33</u>

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
Fonds propres au 31 décembre 2023	<u>146'589'039.57</u>

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
	<u>146'589'039.57</u>

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

The logo consists of the letters 'BfB' in a blue, serif typeface. The 'B' and 'f' are joined together, and the 'B' is slightly larger than the 'f'.

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

Web 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 2024



Membre d'EXPERTsuisse

rue agasse 45
case postale 6237
CH- 1211 genève 6

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



société fiduciaire d'expertise et de revision 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 2024, 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 2024 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 17 février 2025

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

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	EFFECTIF 2024	EFFECTIF 2023
ACTIF			
Actifs circulants			
Liquidités	3	47'547'742.17	36'696'786.03
Régies		574'901.59	486'764.88
Débiteurs divers		304'062.45	540'897.50
Actifs transitoires		11'500.00	-
Subventions à recevoir		11'223.00	2'406.00
Loyers à recevoir		1'717'517.70	1'603'307.91
-Provision pour pertes loyers		-414'051.95	-370'054.45
SFIDP c/c		145'073.87	7'645.51
Total actifs circulants		49'897'968.83	38'967'753.38
Actifs immobilisés			
Immeubles	2.5	424'642'980.04	403'238'950.66
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-115'443'349.34	-110'965'352.81
Terrains	2.5	84'541'331.54	84'541'331.54
Travaux immeubles		2'206'512.38	19'688'831.64
Projets		6'454'296.98	3'089'463.93
Total actifs immobilisés		402'401'771.60	399'593'224.96
TOTAL DE L'ACTIF		452'299'740.43	438'560'978.34
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		253'188.44	448'216.94
Passifs transitoires		45'212.75	30'600.00
Créanciers divers		26'330.49	34'768.74
Loyers reçus d'avance		290'390.52	233'187.05
Provision pour impôt		-	279'748.00
Exigible à court terme s/hypothèques		3'634'692.10	3'517'928.00
Total exigible à court terme		4'249'814.30	4'544'448.73
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	325'308'452.30	313'367'430.50
Total exigible à long terme		325'308'452.30	313'367'430.50
Fonds propres			
Capital fondation	6	96'930'197.60	96'930'197.60
Fonds de compensation LUP		850'000.00	850'000.00
Pertes et profits			
Bénéfice/(perte) reporté		22'824'130.51	20'770'787.48
Résultat de l'exercice		2'137'145.72	2'098'114.03
Total fonds propres		122'741'473.83	120'649'099.11
TOTAL DU PASSIF		452'299'740.43	438'560'978.34

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024

PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	EFFECTIF 2024	BUDGET 2024	EFFECTIF 2023	BUDGET 2025
PRODUITS					
Loyers logements		22'342'517.00	22'320'088.00	21'023'122.61	22'450'761.00
Loyers parkings / garages		1'351'332.58	1'463'442.00	1'473'883.61	1'452'378.00
Buanderie		69'507.50	62'200.00	67'104.60	69'920.00
Subventions cantonales LGL	2.1	69'660.50	70'050.00	37'116.30	60'171.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		1.84	-	-	-
Autres recettes		8'254.21	-	-	-
Autres subventions		70'176.15	-	1'500.00	-
Total des produits		23'911'449.78	23'915'780.00	22'602'727.12	24'033'230.00
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		2'284'710.21	2'093'000.00	2'127'725.74	2'207'500.00
Frais de conciergerie		136'699.87	108'300.00	93'647.28	96'400.00
Entretien immeuble		2'056'352.74	2'805'550.00	1'712'298.05	6'471'000.00
Entretien appartements		1'747'372.82	1'811'000.00	1'817'371.26	1'816'000.00
Aménagement extérieur		159'908.61	164'100.00	195'140.68	134'000.00
Contrats d'entretien		867'586.41	873'610.00	758'484.23	869'190.00
Assurances		396'956.15	365'590.00	362'244.41	441'385.00
Eau		1'163'519.27	1'296'000.00	1'073'852.30	1'309'500.00
Electricité		257'609.88	275'300.00	214'147.28	270'800.00
Impôts	2.3	-	263'666.00	279'748.00	-
Honoraires sur loyers		1'255'054.75	1'161'843.00	1'179'034.34	1'168'640.00
Honoraires de révision		17'606.45	17'000.00	19'000.10	17'600.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		219'962.71	135'700.00	176'416.50	133'200.00
Chauffage logements vacants		25'563.37	27'200.00	19'237.10	24'500.00
Frais divers		82'368.40	74'000.00	58'977.20	63'100.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	1'584.87	-
Sous-total 1		10'671'271.64	11'471'859.00	10'088'909.34	15'022'815.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		5'666'339.75	5'820'793.00	5'036'335.45	5'680'118.00
Droit de superficie		210'255.35	209'192.40	209'192.40	210'254.40
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'013'598.29	1'159'311.00	1'034'438.94	1'168'550.00
Jetons de présence	2.4	235'379.00	250'000.00	218'629.25	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		43'997.50	-	-15'032.87	-
Sous-total 2		7'169'569.89	7'439'296.40	6'483'563.17	7'308'922.40
TOTAL DES CHARGES		17'840'841.53	18'911'155.40	16'572'472.51	22'331'737.40
Résultat de l'exercice		6'070'608.25	5'004'624.60	6'030'254.61	1'701'492.60
Amortissements immeubles		4'477'996.53	4'455'886.30	3'932'140.58	4'455'886.30
Produits exceptionnels	2.3	-544'534.00	-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		2'137'145.72	548'738.30	2'098'114.03	-2'754'393.70

FONDATION HBM JEAN DUTOIT**Annexe aux comptes annuels 2024****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

Fondation HBM Jean Dutoit, rue 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 2024****Annexe 2****2.1 Subventions cantonales LGL**

Les subventions d'aide à la construction sont comptabilisées en Fonds Propres quand elles sont reçues.

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, en raison de sa nature juridique, bénéficie d'une exonération fiscale tant au niveau cantonal que fédéral en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune. Par ailleurs, s'agissant de l'impôt immobilier complémentaire, elle est désormais exemptée en vertu de l'entrée en vigueur de la loi du 21 juin 2024, modifiant la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (exonération fiscale des Fondations immobilières de droit public) (L 4 05 - 13246), avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

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 2024

Annexe 3

3 Liquidités	2024	2023
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	47'540'505	36'689'690
Banque CLER Genève	6'557	6'752
BCV, Nyon	128	344
Raiffeisen, Genève	551.84	
Solde au 31 décembre	47'547'742	36'696'786

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 2024

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2024	2023
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	403'238'951	389'538'698
Transfert de travaux à immeubles	21'404'029	1'696'363
Acquisition en cours d'exercice		12'003'890
Solde au 31 décembre	424'642'980	403'238'951
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	-110'965'353	-107'033'212
Amortissements annuels	-4'477'997	-3'932'141
Solde au 31 décembre	-115'443'349	-110'965'353
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	84'541'332	82'796'355
Acquisition en cours d'exercice		2'278'500
Soulte terrain		-533'523
Solde au 31 décembre	84'541'332	84'541'332
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	19'688'832	13'940'845
Constructions/rénovations en cours d'exercice	-17'482'319	7'444'349
Transfert à immeubles		-1'696'363
Solde au 31 décembre	2'206'512	19'688'832
e) Projets		
Solde au 1er janvier	3'089'464	597'525
Investissements en cours d'exercice	3'364'833	2'491'939
Solde au 31 décembre	6'454'297	3'089'464
f) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie		
Nant de Crève-Cœur 17, parcelles 3368+4086 de Versoix échéance 31.12.2094	DDP 2024	104'628
Soret 30-32, parcelle 4875 de Petit-Saconnex échéance 31.12.2096	DDP 2024	24'806
Mon-Soleil 9-9A, parcelle 5325 de Petit-Saconnex échéance 30.06.2106	DDP 2024	80'821
		210'255

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Annexe aux comptes annuels 2024

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 :

	2024	2023
Cédules constituées	421'536'042	421'536'042
Valeur non utilisée	92'592'897	104'650'683

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 2024****Annexe 6****8 Gestion des risques**

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

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

Risque de liquidité et de refinancement

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

Risque de valeur

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

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

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

Risque de pertes locatives (logements vacants)

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

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024Annexe aux comptes annuels 2024**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'137'145.72
Bénéfice reporté (mouvement 2024)	(44'771.00)
Amortissements	4'477'996.53
Cash flow	6'570'371.25

Débiteurs divers, diminution	236'835.05
Actifs transitoires, augmentation	(11'500.00)
Régies, augmentation	(283'165.21)
Subventions à recevoir, augmentation	(8'817.00)
Loyers à recevoir, augmentation	(114'209.79)
C/c SFIDP, augmentation	(137'428.36)
Passifs transitoires, augmentation	14'612.75
Créanciers divers, diminution	(8'438.25)
Loyers reçus d'avance, augmentation	57'203.47
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	43'997.50
Provision pour impôts, diminution	(279'748.00)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	6'079'713.41

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Travaux immeubles, diminution	(3'921'710.12)
Projets, augmentation	(3'364'833.05)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(7'286'543.17)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, sans mouvement	116'764.10
Hypothèques - part à long terme, augmentation	11'941'021.80
Capital de dotation, augmentation	0.00
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	12'057'785.90

Augmentation nette des liquidités	10'850'956.14
--	----------------------

Liquidités au début de l'exercice	36'696'786.03
Liquidités à la fin de l'exercice	47'547'742.17

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2023
Annexe aux comptes annuels 2024

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
Cash flow	6'530'254.61

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

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	7'255'388.62
---	---------------------

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)

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(23'685'155.21)
--	------------------------

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

Flux de trésorerie provenant des activités de financement	10'794'462.00
--	----------------------

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

Liquidités au début de l'exercice	42'332'090.62
-----------------------------------	---------------

Liquidités à la fin de l'exercice	36'696'786.03
--	----------------------

FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Variations des fonds propres 2024

Annexe aux comptes annuels 2024

Capital Fondation	96'930'197.60
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2023	20'770'787.48
Bénéfice de l'exercice 2023	2'098'114.03
Fonds propres au 1er janvier 2024	120'649'099.11
Bénéfice de l'exercice 2024	2'137'145.72
Benéfice reporté (mouvement 2024)	(44'771.00)
Fonds propres au 31 décembre 2024	122'741'473.83

Composés comme suit :

Capital Fondation	96'930'197.60
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2024	22'868'901.51
Benéfice reporté (mouvement 2024)	(44'771.00)
Bénéfice de l'exercice 2024	2'137'145.72
	122'741'473.83

FONDATION HBM JEAN DUTOIT
Variations des fonds propres 2023
Annexe aux comptes annuels 2024

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	2'423'594.52
Fonds propres au 1er janvier 2023	115'188'507.08

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

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	2'098'114.03
	120'649'099.11



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

ANNEXE 3

Fondation HBM Emma KAMMACHER

Genève

Rapport de l'organe de révision
aux membres du Conseil de fondation
sur les comptes annuels de l'exercice 2024



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

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 2024, 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 2024 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 17 février 2025

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 EMMA KAMMACHER
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024
CUMULE

	Note	2024	2023
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	23'603'012.81	19'374'802.92
Régies		113'671.43	302'866.80
Débiteurs divers		278'649.18	9'059'158.92
Actifs transitoires		12'447.22	397'247.22
Subventions à recevoir		-	252'420.00
Loyers à recevoir		1'827'435.35	1'810'535.11
Provision pour pertes loyers		-303'453.84	-411'893.04
C/C SFIDP		171'809.89	21'298.03
Total actifs circulants		25'703'572.04	30'806'435.96
Actifs immobilisés			
Immeuble	4		
	2.5	439'973'425.14	404'374'633.02
Fonds amortissement immeubles	2.5	-108'394'043.96	-104'035'544.47
Terrains	2.5	84'620'840.92	84'240'840.92
Constructions en cours		1'027'931.65	17'066'297.27
Travaux immeubles		62'322'545.05	53'250'940.51
Projets		3'970'726.38	1'965'932.27
Total actifs immobilisés		483'521'425.18	456'863'099.52
TOTAL DE L'ACTIF		509'224'997.22	487'669'535.48
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		101'667.38	80'233.89
Passifs transitoires		62'857.25	44'505.00
Créanciers divers		725'733.00	1'222'627.70
Loyers reçus d'avance		69'226.20	86'244.45
Provision pour impôts		-	253'828.00
Exigible sur hypothèque		3'942'276.10	3'782'856.10
Total exigible à court terme		4'901'759.93	5'470'295.14
Exigible à long terme			
Hypothèque	5	375'878'793.50	356'866'819.60
Total exigible à long terme		375'878'793.50	356'866'819.60
Fonds propres			
Capital fondation	6	97'322'115.22	97'322'115.22
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		29'672'155.52	27'330'074.50
Résultat de l'exercice		1'450'173.05	680'231.02
Total des fonds propres		128'444'443.79	125'332'420.74
TOTAL DU PASSIF		509'224'997.22	487'669'535.48

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024

PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	EFFECTIF 2024	BUDGET 2024	EFFECTIF 2023	BUDGET 2025
PRODUITS					
Loyers logement		20'542'021.82	21'089'309.00	19'495'522.86	22'154'307.76
Loyers parkings / garages		10'72'776.60	1'202'664.00	1'080'793.55	1'196'218.21
Buanderie		74'992.15	66'600.00	68'534.80	64'950.00
Subventions cantonales LGL	2.1	-	-	2'782.60	-
Subventions fédérales		18'516.00	19'428.00	18'972.00	-
Produits des intérêts		54.01	-	4.55	-
Autres recettes		21'495.60	11'000.00	10'798.10	2'750.00
Autres subventions		242'405.29	-	-	-
Total des produits		21'972'261.47	22'389'001.00	20'677'408.46	23'418'225.97
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		2'378'866.44	2'207'740.00	2'231'706.70	2'283'240.00
Frais de conciergerie		91'417.46	85'100.00	96'403.64	109'100.00
Entretien immeuble		1'634'684.82	2'631'400.00	1'297'319.10	6'388'900.00
Entretien appartements		1'684'266.32	1'892'500.00	1'712'620.21	2'037'000.00
Aménagement extérieur		208'760.35	518'500.00	47'097.55	184'000.00
Contrats d'entretien		929'937.58	911'435.00	836'779.62	961'255.00
Assurances		394'669.00	370'000.00	354'735.70	444'382.80
Eau		1'154'662.22	1'268'500.00	1'040'595.49	1'256'000.00
Electricité		185'981.68	264'700.00	191'347.46	249'100.00
Impôts	2.3	-	259'623.00	253'828.00	-
Honoraires sur loyers		1'083'591.15	1'094'280.00	1'015'228.28	1'145'329.00
Honoraires de révision		19'011.60	17'000.00	17'615.10	16'914.00
Accompagnement social		65'000.95	-	-	86'000.00
Honoraires divers		49'133.50	50'000.00	32'000.85	-
Frais de contentieux		239'147.46	176'200.00	224'996.19	163'200.00
Chauffage logements vacants		111'178.05	54'550.00	59'118.05	29'700.00
Frais divers		121'125.16	67'200.00	107'072.37	63'500.00
Sous-Total 1		10'351'433.74	11'868'728.00	9'518'464.31	15'417'620.80
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		5'602'842.00	5'650'258.00	5'207'249.05	5'953'630.39
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'100'872.69	1'239'155.00	1'128'009.17	1'265'507.00
Jetons de présence	2.4	224'627.70	250'000.00	197'910.45	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-108'439.20	-	-29'258.13	-
Sous-Total 2		6'819'903.19	7'139'413.00	6'503'910.54	7'469'137.39
TOTAL DES CHARGES		17'171'336.93	19'008'141.00	16'022'374.85	22'886'758.19
Résultat de l'exercice		4'800'924.54	3'380'860.00	4'655'033.61	531'467.78
Amortissements immeubles		4'358'499.49	4'314'962.00	3'999'730.59	4'792'885.04
Produits exceptionnels	2.3	-1'007'748.00	-	-24'928.00	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		1'450'173.05	-934'102.00	680'231.02	-4'261'417.26

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**Annexe aux comptes annuels 2024****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

Les subventions d'aide à la construction sont comptabilisées en Fonds Propres quand elles sont reçues.

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**Annexe aux comptes annuels 2024****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, en raison de sa nature juridique, bénéficie d'une exonération fiscale tant au niveau cantonal que fédéral en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune. Par ailleurs, s'agissant de l'impôt immobilier complémentaire, elle est désormais exemptée en vertu de l'entrée en vigueur de la loi du 21 juin 2024, modifiant la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (exonération fiscale des Fondations immobilières de droit public) (L 4 05 - 13246), avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

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 2024

Annexe 3

3 Liquidités	2024	2023
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	23'537'808	19'307'794
Banque Cantonale Vaudoise	56'561	56'777
BCGe Compte de consignation, Genève	0	0
Banque CLER, Genève	1'990	3'683
Raiffeisen, Veyrier	801	101
Banque Migros	5'853	6'448
Solde au 31 décembre	23'603'013	19'374'803

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 2024

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles

2024

2023

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

a) Immeubles

Solde au 1er janvier	404'374'633	400'591'172
Acquisitions en cours d'exercice	9'028'500	0
Transfert du compte construction en cours, net	26'570'292	154'220
Ajustement valeur actif net	0	3'629'241

Solde au 31 décembre	439'973'425	404'374'633
----------------------	-------------	-------------

b) Fonds amortissement immeuble

Solde au 1er janvier	-104'035'544	-96'406'573
Amortissements annuels	-4'358'499	-7'628'972
Ajustement valeur actif net		

Solde au 31 décembre	-108'394'044	-104'035'544
----------------------	--------------	--------------

c) Terrains

Solde au 1er janvier	84'240'841	83'875'913
Acquisition en cours d'exercice	380'000	340'000
Réévaluation terrain	0	24'928

Solde au 31 décembre	84'620'841	84'240'841
----------------------	------------	------------

Historique des terrains réévalués :

2020 : Chapelly 2-20 CHF 801'373

d) Constructions en cours

Solde au 1er janvier	17'066'297	15'162'431
Transfert à immeuble, net	-17'334'055	-154'220
Travaux en cours d'exercice	1'295'690	2'058'086
Transfert du compte travaux immeuble		

Solde au 31 décembre	1'027'932	17'066'297
----------------------	-----------	------------

e) Travaux immeubles

Solde au 1er janvier	53'250'941	40'890'205
Travaux en cours d'exercice	18'307'841	12'360'736
Transfert au compte immeubles	-9'236'237	0
Transfert au compte construction en cours		
Transfert du comptes projets	0	0

Solde au 31 décembre	62'322'545	53'250'941
----------------------	------------	------------

f) Projets

Solde au 1er janvier	1'965'932	1'557'651
Investissements en cours d'exercice	2'004'794	408'281
		0

Solde au 31 décembre	3'970'726	1'965'932
----------------------	-----------	-----------

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Annexe aux comptes annuels 2024

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 :

	2024	2023
Cédules constituées	456'336'645	443'986'645
Valeur non utilisée	76'515'575	83'336'969

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 2024****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 2024
Annexe aux comptes annuels 2024

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

Bénéfice de l'exercice	1'450'173.05
Amortissements	4'358'499.49
Cash flow	5'808'672.54

Débiteurs divers, diminution	8'780'509.74
Régies, diminution nette	210'628.86
Actif transitoires, diminution	384'800.00
Subventions à recevoir, diminution	252'420.00
Loyers à recevoir, augmentation	(16'900.24)
c/c SFIDP, augmentation	(150'511.86)
Passifs transitoires, augmentation	18'352.25
Créanciers divers, diminution	(496'894.70)
Loyers reçus d'avance, diminution	(17'018.25)
Provision pour pertes sur impôts, diminution	(253'828.00)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(108'439.20)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	14'411'791.14

Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement

Terrains, acquisition en cours d'exercice	(380'000.00)
Immeubles, constructions et travaux immeubles, augmentation nette	(28'632'031.04)
Projets, augmentation	(342'944.11)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(29'354'975.15)

Flux de trésorerie provenant des activités de financement

Hypothèques - part court terme, augmentation	159'420.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	19'011'973.90
Capital de dotation, augmentation	0.00
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	19'171'393.90

Augmentation nette des liquidités	4'228'209.89
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	19'374'802.92
Liquidités à la fin de l'exercice	23'603'012.81

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2023
Annexe aux comptes 2024

Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles

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

Débiteurs divers, augmentation	(9'029'161.55)
Régies, augmentation nette	(128'200.22)
Subventions à recevoir, diminution	1'988.00
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
Augmentation nette des liquidités	(3'028'139.59)

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

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2024

Annexe aux comptes annuels 2024

Capital Fondation	97'322'115.22
Bénéfice reporté au 1er janvier 2023	27'330'074.50
Bénéfice de l'exercice 2023	680'231.02
Fonds Propres au 1er janvier 2024	125'332'420.74

Composés comme suit :

Capital Fondation	97'322'115.22
Bénéfice reporté au 1er janvier 2024	28'010'305.52
Compensation financière opération Le Rolliet	1'661'850.00
Bénéfice de l'exercice 2024	1'450'173.05
	128'444'443.79

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2023Annexe aux comptes annuels 2024

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

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

Composés comme suit :

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

ANNEXE 4

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar 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
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

**Fondation HBM Emile Dupont
Genève**

Exercice 2024

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 13 février 2025
9/vac/2

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar 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
Web 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 HBM Emile Dupont (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2024, 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 2024 arrêté au 31 décembre 2024 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.



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.

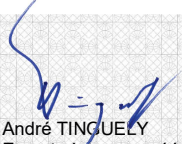
Nous communiquons au conseil de fondation ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

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 Bérar SA



André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Christophe MASSON
Expert-réviseur agréé

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 2024

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	2024	2023
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	2'815'341.32	10'204'297.54
Régies		4'903.91	61'721.11
Débiteurs divers		402'656.87	6'467.40
Actifs transitoires		2'755.00	2'755.00
Subventions à recevoir		9'007.00	9'007.00
Loyers à recevoir		1'916'566.53	1'758'624.12
Provision pour pertes loyers		-358'470.45	-355'202.57
C/C SFIDP		271'838.68	134'225.14
Total actifs circulants		5'064'598.86	11'821'894.74
Actifs immobilisés			
Immeuble	4		
	2.5	409'108'513.23	403'690'314.79
Fonds amortissement immeubles	2.5	-92'659'090.81	-88'247'577.30
Terrains	2.5	54'213'374.83	54'207'383.33
Constructions et travaux en cours		32'628'171.57	25'243'823.10
Total actifs immobilisés		403'290'968.82	394'893'943.92
TOTAL DE L'ACTIF		408'355'567.68	406'715'838.66
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		159'361.78	208'355.87
Passifs transitoires		54'038.35	27'819.00
Créanciers divers		220'528.29	468'095.07
Loyers reçus d'avance		16'781.00	8'518.00
S.I.G. CAD		1'075'642.45	1'121'675.65
Provision pour impôts		-	316'694.00
Exigible sur hypothèque		3'575'307.00	3'710'352.00
Total exigible à court terme		5'101'658.87	5'861'509.59
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	312'147'795.50	312'282'057.50
Crédits de construction		4'383'979.86	3'128'954.30
Etat de Genève, prêt Scan		-	7'797.41
Total exigible à long terme		316'531'775.36	315'418'809.21
Fonds propres			
Capital fondation	6	61'240'128.00	61'240'128.00
Fonds de compensation LUP		3'330'070.00	3'330'070.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		20'865'321.86	19'382'381.12
Résultat de l'exercice		1'286'613.59	1'482'940.74
Total des fonds propres		86'722'133.45	85'435'519.86
TOTAL DU PASSIF		408'355'567.68	406'715'838.66

FONDATION HBM EMILE DUPONT

ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024

PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	EFFECTIF 2024	BUDGET 2024	EFFECTIF 2023	BUDGET 2025
PRODUITS					
Loyers logement		19'813'765.45	19'698'220.50	19'673'479.80	20'066'322.50
Loyers parkings / garages		966'196.60	1'159'162.00	967'404.62	1'178'080.00
Buanderie		42'750.00	38'000.00	39'610.00	36'350.00
Subventions cantonales LGL	2.1	31'853.40	25'060.00	67'885.00	21'660.00
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		70'688.04	21'600.00	16'062.68	21'600.00
Autres subventions		1'418.55	-	473.00	-
Total des produits		20'926'672.04	20'942'042.50	20'764'915.10	21'324'012.50
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		1'801'673.22	1'774'400.00	1'835'350.72	1'819'300.00
Frais de conciergerie		65'354.36	49'600.00	54'842.25	65'100.00
Entretien immeuble		1'199'954.63	2'349'500.00	1'084'826.99	4'016'500.00
Entretien appartements		1'653'257.23	1'378'000.00	1'137'191.60	1'458'000.00
Aménagement extérieur		161'161.99	260'000.00	104'771.20	370'500.00
Contrats d'entretien		882'522.08	898'400.00	795'511.91	946'200.00
Assurances		321'948.85	290'305.00	305'276.80	368'805.00
Eau		969'847.96	959'000.00	1'013'481.40	1'001'600.00
Electricité		220'806.16	273'860.00	185'833.85	247'760.00
Impôts	2.3	-	336'730.00	316'694.00	-
Honoraires sur loyers		1'005'080.37	1'005'830.00	999'413.19	1'027'840.00
Honoraires de révision		15'584.85	18'868.00	14'791.10	18'877.00
Honoraires divers		40'722.00	105'425.90	90'867.28	-
Frais de contentieux		269'617.48	139'200.00	173'275.72	147'950.00
Chauffage logements vacants		13'400.15	43'550.00	95'402.75	39'050.00
Frais divers		46'688.84	47'860.00	51'911.56	50'100.00
Accompagnement Social		37'544.00	-	-	166'215.90
Sous-Total 1		8'705'164.17	9'930'528.90	8'259'442.32	11'743'797.90
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		5'299'859.68	5'690'251.00	5'138'843.73	5'654'141.00
Droit de superficie		703'746.80	688'264.00	688'260.00	712'164.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	955'047.11	1'086'989.95	992'533.26	1'094'406.95
Jetons de présence	2.4	218'837.30	250'000.00	213'776.90	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		3'267.88	-	46'960.87	-
Sous-Total 2		7'180'758.77	7'715'504.95	7'080'374.76	7'710'711.95
TOTAL DES CHARGES		15'885'922.94	17'646'033.85	15'339'817.08	19'454'509.85
Résultat de l'exercice		5'040'749.10	3'296'008.65	5'425'098.02	1'869'502.65
Amortissements immeubles		4'411'513.51	4'338'201.00	3'942'157.28	4'378'491.00
Réévaluation d'actifs		-	-	-	-
Produits exceptionnels	2.3	-657'378.00	-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		1'286'613.59	-1'042'192.35	1'482'940.74	-2'508'988.35

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2024****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

2 Méthodes et application comptables

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

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

2.1 Comptabilisation des subventions

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

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

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2024****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, en raison de sa nature juridique, bénéficie d'une exonération fiscale tant au niveau cantonal que fédéral en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune. Par ailleurs, s'agissant de l'impôt immobilier complémentaire, elle est désormais exemptée en vertu de l'entrée en vigueur de la loi du 21 juin 2024, modifiant la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (exonération fiscale des Fondations immobilières de droit public) (L 4 05 - 13246), avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

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 2024

Annexe 3

3 Liquidités	2024	2023
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	2'802'152	10'191'548
Banque Raiffeisen du Salève	928	12
BCV, Nyon	9'576	9'792
Crédit Suisse	1'849	1'274
Banque Migros	836	1'430
Solde au 31 décembre	<u>2'815'341</u>	<u>10'204'057</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 2024

Annexe 4

4 Immobilisations corporelles

2024

2023

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

a) Immeubles

Solde au 1er janvier	403'690'315	389'917'159
Acquisitions (cession) en cours d'exercice	5'418'198	13'773'156
Solde au 31 décembre	409'108'513	403'690'315

b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-88'247'577	-84'305'420
Amortissements annuels	-4'411'514	-3'942'157
Transfert Fds amortissement	0	
Solde au 31 décembre	-92'659'091	-88'247'577

c) Terrains

Solde au 1er janvier	54'207'383	52'356'359
Acquisition en cours d'exercice	5'992	1'851'024
Réévaluation terrain Ouches-Sports	0	0
Soulte FPLC	0	0
Solde au 31 décembre	54'213'375	54'207'383

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	25'243'823	30'205'693
Construction en cours d'exercice	12'802'547	8'811'286
Transfert au compte immeubles	-5'418'198	-13'773'156
Solde au 31 décembre	32'628'171	25'243'823

e) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficieJean Simonet 18 - parcelle 3573 de Vernier
échéance 31.12.2062

DDP 2024 42'432

Golay Ouches - parcelles 5075+5076+5077 de Petit-Saconnex
échéance 31.12.2102

DDP 2024 255'379

Carabot 33/37 - parcelle 8217 de Bernex
échéance 31.12.2103

DDP 2024 159'504

Carabot 39/39e - parcelle 8216 de Bernex
échéance 31.12.2103

DDP 2024 109'980

Ed. Vallet 7/13 - parcelle 11538 de Confignon
échéance 31.12.2103

DDP 2024 91'140

Ed. Vaucher 13 - parcelle 5128 de Vernier
échéance 31.12.2108

DDP 2024 45'312

703'747

FONDATION HBM EMILE DUPONT**Annexe aux comptes annuels 2024****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 :

	2024	2023
Cédules constituées	400'197'697	392'921'977
Valeur non utilisées	84'474'593	76'929'568

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 2024****Annexe 6****8 Gestion des risques**

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

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

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

Risque de taux

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

Risque de crédit

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

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

Risque de liquidité et de refinancement

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

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

Risque de valeur

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

Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier

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

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

Risque de pertes locatives (logements vacants)

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

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

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024
Annexe aux comptes annuels 2024

	CHF
<u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u>	
Bénéfice de l'exercice	1'286'613.59
Amortissements	4'411'513.51
Cash flow	5'698'127.10
Débiteurs divers, augmentation	(396'189.47)
Régies, diminution	7'823.11
Loyers à recevoir, augmentation	(157'942.41)
c/c SFIDP, diminution	(137'613.54)
Passifs transitoires, augmentation	26'219.35
Créanciers divers, diminution	(247'566.78)
Loyers reçus d'avance, augmentation	8'263.00
S.I.G. CAD diminution	(46'033.20)
Provision pour impôts, diminution	(316'694.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	3'267.88
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	4'441'661.04
<u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u>	
Terrain, augmentation	(5'991.50)
Immeubles, augmentation issue de constructions en cours	(5'418'198.44)
Constructions en cours et travaux immeubles, augmentation	(7'384'348.47)
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(12'808'538.41)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u>	
Hypothèques, part à court terme, diminution	(135'045.00)
Hypothèques, diminution	(134'262.00)
Crédits de construction, augmentation	1'255'025.56
Prêt Scan, diminution	(7'797.41)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	977'921.15
Diminution nette des liquidités	(7'388'956.22)
Liquidités au début de l'exercice	10'204'297.54
Liquidités à la fin de l'exercice	2'815'341.32

FONDATION HBM EMILE DUPONT
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2023
Annexe aux comptes annuels 2024

	CHF
<u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u>	
Bénéfice de l'exercice	1'482'940.74
Amortissements	3'942'157.28
Cash flow	5'425'098.02
Débiteurs divers, diminution	7'391.35
Règles, 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
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	6'208'087.12
<u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u>	
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
Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement	(10'662'310.02)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u>	
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
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(2'274'464.73)
Diminution nette des liquidités	(6'728'687.63)
Liquidités au début de l'exercice	16'932'985.17
Liquidités à la fin de l'exercice	10'204'297.54

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Variations des fonds propres 2024Annexe aux comptes annuels 2024

Capital Fondation	61'240'128.00
Fonds de compensations LUP	3'330'070.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2023	19'382'381.12
Bénéfice de l'exercice 2023	1'482'940.74
Fonds propres au 1er janvier 2024	85'435'519.86

Bénéfice de l'exercice 2024	1'286'613.59
Fonds propres au 31 décembre 2024	86'722'133.45

Composés comme suit :

Capital Fondation	61'240'128.00
Fonds de compensation LUP	3'330'070.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2024	20'865'321.86
Bénéfice de l'exercice 2024	1'286'613.59
	86'722'133.45

FONDATION HBM EMILE DUPONT

Variations des fonds propres 2023

Annexe aux comptes annuels 2024

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
Fonds propres au 1er janvier 2023	83'713'659.12
Fonds de compensation LUP Actaris	238'920.00
Bénéfice de l'exercice 2023	1'482'940.74
Fonds propres au 31 décembre 2023	85'435'519.86

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
	85'435'519.86

The logo consists of the letters 'BfB' in a blue, serif typeface. The 'B' and 'f' are joined together, and the 'B' is slightly larger than the 'f'.

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

Web www.bfb.ch

ANNEXE 5

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar 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
Web www.bfb.ch

Fondée en 1892

BfB

**Fondation René et Kate Block
Genève**

Exercice 2024

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 17 février 2025
9/vac/2

BfB Société Fiduciaire
Bourquin frères et Bérar 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
Web 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 2024, 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 2024 arrêté au 31 décembre 2024 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.

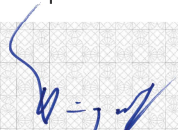
Nous communiquons au conseil de fondation ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

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 Bérán SA



BfB

André TINGUELY
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



BfB

Christophe MASSON
Expert-réviseur agréé

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 2024

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

CUMULE

	Note	2024	2023
ACTIF :			
Actifs circulants :			
Liquidités	3	7'512'149.28	2'417'749.73
Régies		49'242.87	25'204.50
Débiteurs divers		361'279.83	174'765.82
Loyers à recevoir		495'223.30	513'216.75
Provision pour pertes loyers		-90'732.00	-58'896.50
C/C SFIDP		24'051.56	-
Total actifs circulants		8'351'214.84	3'072'040.30
Actifs immobilisés			
Immeubles	4		
	2.5	137'219'743.50	127'114'070.91
Fonds amortissement immeubles	2.5	-40'043'502.54	-38'736'173.99
Terrains	2.5	13'576'230.55	13'570'810.00
Travaux immeubles		16'499'205.58	10'048'124.38
Projets		194'320.30	9'779'906.65
Total actifs immobilisés		127'445'997.39	121'776'737.95
TOTAL DE L'ACTIF		135'797'212.23	124'848'778.25
PASSIF			
Exigible à court terme			
Régies		20'800.23	31'565.97
C/C SFIDP		-	29'719.41
Passifs transitoires		62'074.40	25'600.00
Créanciers divers		639'221.07	-
Loyers reçus d'avance		49'663.50	53'129.00
Provision pour impôts		-	142'000.00
Exigible sur hypothèque		977'652.00	914'173.00
Total exigible à court terme		1'749'411.20	1'196'187.38
Exigible à long terme			
Hypothèques	5	98'947'709.20	89'916'728.00
Crédits de construction		5'221'701.45	10'065'983.39
Total exigible à long terme		104'169'410.65	99'982'711.39
Fonds propres			
Capital fondation	6	46'379'954.45	40'698'711.45
Fonds de compensation LUP		610'000.00	610'000.00
Profits et pertes			
Bénéfice/(perte) reporté		-17'638'831.97	-16'734'176.55
Résultat de l'exercice		527'267.90	-904'655.42
Total des fonds propres		29'878'390.38	23'669'879.48
TOTAL DU PASSIF		135'797'212.23	124'848'778.25

FONDATION RENE ET KATE BLOCK					
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024					
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024					
CUMULE					
	Note	EFFECTIF2024	BUDGET2024	EFFECTIF2023	BUDGET2025
PRODUITS					
Loyers logement		6'706'088.05	6'904'097.00	6'347'978.53	7'039'521.00
Loyers parkings / garages		74'329.00	102'050.00	72'371.89	97'816.00
Buanderie		29'131.20	29'200.00	29'961.65	29'200.00
Subventions cantonales LGL	2.1	599'812.65	328'940.00	67'044.75	592'074.00
Autres recettes		40'292.03	25'000.00	30'082.57	25'000.00
Autres subventions		493.40	-	66'857.58	-
Total des produits		7'450'146.93	7'389'287.00	6'614'296.97	7'783'611.00
CHARGES					
	2.2				
Conciergerie		869'096.69	773'000.00	825'046.05	776'000.00
Frais de conciergerie		24'799.21	22'700.00	22'424.95	20'500.00
Entretien immeuble		432'006.38	887'800.00	896'564.32	838'000.00
Entretien appartements		331'187.65	409'000.00	461'296.79	440'000.00
Aménagement extérieur		87'353.18	182'000.00	101'384.34	72'500.00
Contrats d'entretien		430'934.73	482'560.00	381'387.73	454'000.00
Assurances		123'923.61	111'320.00	110'800.34	140'660.00
Eau		227'983.34	284'500.00	223'265.47	257'000.00
Electricité		113'011.98	134'300.00	105'439.53	112'800.00
Impôts	2.3	-	156'450.00	142'000.00	-
Honoraires sur loyers		334'695.60	363'580.00	329'883.28	369'860.00
Honoraires de révision		10'328.45	10'000.00	10'150.75	10'000.00
Honoraires divers		418'223.80	392'950.00	414'259.05	423'900.00
Frais de contentieux		61'396.23	28'950.00	71'786.10	44'700.00
Chauffage logements vacants		36'542.60	30'250.00	28'419.55	18'950.00
Frais divers		100'974.35	42'000.00	74'283.48	59'000.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	-	-
Sous-Total 1		3'602'457.80	4'311'360.00	4'198'391.73	4'037'870.00
AUTRES CHARGES					
Intérêts hypothécaires banques		1'540'666.45	1'595'013.00	1'339'376.19	1'730'978.00
Droit de superficie		60'982.15	56'760.00	58'299.70	60'980.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	486'085.28	553'251.00	505'164.41	557'660.00
Jetons de présence	2.4	179'783.30	197'760.00	204'147.25	200'000.00
Variation provision pour pertes loyers		31'835.50	-	6'437.90	-
Sous-Total 2		2'299'352.68	2'402'784.00	2'113'425.45	2'549'618.00
TOTAL DES CHARGES		5'901'810.48	6'714'144.00	6'311'817.18	6'587'488.00
Résultat de l'exercice		1'548'336.45	675'143.00	302'479.79	1'196'123.00
Amortissements immeubles		1'307'328.55	1'249'838.00	1'207'135.21	1'447'295.00
Produits exceptionnels		-286'260.00	-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS		527'267.90	-574'695.00	-904'655.42	-251'172.00

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Annexe aux comptes annuels 2024****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 2024****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, en raison de sa nature juridique, bénéficie d'une exonération fiscale tant au niveau cantonal que fédéral en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune. Par ailleurs, s'agissant de l'impôt immobilier complémentaire, elle est désormais exemptée en vertu de l'entrée en vigueur de la loi du 21 juin 2024, modifiant la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (exonération fiscale des Fondations immobilières de droit public) (L 4 05 - 13246), avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

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 2024

Annexe 3

3 Liquidités	2024	2023
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	7'190'292	2'083'281
UBS SA Genève	1'026	1'328
UBS SA Crédit Construction Genève	314'834	329'888
BCV Nyon	136	352
Crédit Suisse	3'498	1'135
Banque CLER Genève	1'568	1'766
Banque Raiffeisen	796	
Solde au 31 décembre	<u>7'512'149</u>	<u>2'417'750</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 2024

Annexe 4		
4 Immobilisations corporelles	2024	2023
Le détail des immobilisations corporelles se présente		
a) Immeubles		
Solde au 1er janvier	127'114'071	107'368'121
Transfert à immeubles	10'105'673	19'745'950
Solde au 31 décembre	137'219'744	127'114'071
b) Fonds amortissements immeubles		
Solde au 1er janvier	-38'736'174	-37'529'039
Amortissements annuels	-1'307'329	-1'207'135
Solde au 31 décembre	-40'043'503	-38'736'174
c) Terrains		
Solde au 1er janvier	13'570'810	13'007'929
Augmentation terrain	5'421	562'881
Solde au 31 décembre	13'576'231	13'570'810
d) Travaux immeubles		
Solde au 1er janvier	10'048'124	24'649'910
Constructions/rénovations en cours d'exercice	6'639'998	5'144'164
Transfert vers immeubles	-188'917	-19'745'950
Solde au 31 décembre	16'499'206	10'048'124
e) Projets		
Solde au 1er janvier	9'779'907	7'452'453
Investissement en cours d'exercice	331'170	2'327'454
Transfert vers immeubles	-9'916'756	
Solde au 31 décembre	194'320	9'779'907
f) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie		
Bourgogne 2 Went 2, parcelle 4105 de Petit-Saconnex échéance 4.08.2042	DDP 2024	18'751
Chapelly22, parcelle 5581 de Thônex échéance 31.12.2091	DDP 2024	42'231
		60'982

FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Annexe aux comptes annuels 2024

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 :

	2024	2023
Cédules constituées	139'478'836	124'958'768
Valeur non utilisée	39'553'475	34'127'867

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 2024****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 2024
Annexe aux comptes annuels 2024

	<u>CHF</u>
<u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u>	
Bénéfice de l'exercice	527'267.90
Amortissements	1'307'328.55
Cash flow	1'834'596.45
Débiteurs divers, augmentation	(186'514.01)
Créancier divers, augmentation	639'221.07
Régies, diminution	(34'804.11)
Loyers à recevoir, diminution	17'993.45
c/c SFIDP, diminution	(53'770.97)
Loyers reçus d'avance, diminution	(3'465.50)
Passifs transitoires, augmentation	36'474.40
Provision pour pertes sur loyers, diminution	31'835.50
Provision pour impôts, diminution	(142'000.00)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	2'139'566.28
<u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u>	
Terrain, augmentation	(5'420.55)
Travaux immeubles, augmentation	(6'639'997.72)
Projets, diminution	(331'169.72)
Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement	(6'976'587.99)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u>	
Hypothèques, part à court terme, augmentation	63'479.00
Hypothèques - part long terme, augmentation	9'030'981.20
Crédit de construction, diminution	(4'844'281.94)
Capital de dotation, augmentation	5'681'243.00
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	9'931'421.26
Augmentation nette des liquidités	5'094'399.55
Liquidités au début de l'exercice	2'417'749.73
Liquidités à la fin de l'exercice	7'512'149.28

FONDATION RENE ET KATE BLOCK
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2023
Annexe aux comptes annuels 2024

	<u>CHF</u>
<u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u>	
Perte de l'exercice	(904'655.42)
Amortissements	1'207'135.21
Cash flow	302'479.79
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
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	260'655.50
<u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u>	
Terrain, augmentation	(562'881.00)
Immeubles, augmentation	(19'745'949.59)
Travaux immeubles, diminution	14'601'785.69
Projets, augmentation	(2'327'453.69)
Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement	(8'034'498.59)
<u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u>	
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
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	8'291'053.95
Augmentation nette des liquidités	517'210.86
Liquidités au début de l'exercice	1'900'538.87
Liquidités à la fin de l'exercice	2'417'749.73

FONDATION RENE ET KATE BLOCK**Variations des fonds propres 2024****Annexe aux comptes annuels 2024****CHF**

Capital Fondation au 1.01.2024	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)
Fonds propres au 1er janvier 2024	<u>23'669'879.48</u>

Bénéfice de l'exercice 2024	527'267.90
Dotation Le Rolliet*	5'681'243.00
Fonds propres au 31 décembre 2024	<u>29'878'390.38</u>

Composés comme suit :

Capital Fondation	46'379'954.45
Fonds de compensation LUP	610'000.00
Perte reportée au 1er janvier 2024	(17'638'831.97)
Bénéfice de l'exercice 2024	527'267.90
	<u>29'878'390.38</u>

* 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 2023Annexe aux comptes annuels 2024

CHF

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)
Fonds propres au 1er janvier 2023	<u>22'895'408.90</u>

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

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)
	<u>23'669'879.48</u>

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

The logo consists of the letters 'BfB' in a blue, serif typeface. The 'B' and 'f' are joined together, and the 'B' is slightly larger than the 'f'.

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

Web www.bfb.ch



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

ANNEXE 6

Secrétariat des fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)

Genève

Rapport de l'organe de révision
sur les comptes annuels de l'exercice 2024



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 2024, 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 2024 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 14 février 2025

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

SFIDP

Bilan au 31.12.2024
(avec chiffres comparatifs au 31.12.2023)

	2024	2023
	CHF	CHF
ACTIF		
Actifs circulants		
Liquidités	1'188'829.91	389'829.69
C/c Fondations immobilières	0.00	29'719.41
C/c Charges sociales	48'020.95	51'461.85
Actifs transitoires	73'247.75	157'586.38
Total Actifs circulants	1'310'098.61	628'597.33
Actifs immobilisés		
Mobilier et aménagement bureau	12'063.17	16'107.56
Matériel informatique	47'842.77	142'441.83
Total Actifs immobilisés	59'905.94	158'549.39
TOTAL ACTIF	1'370'004.55	787'146.72
PASSIF		
Engagements à court terme		
C/c Fondations immobilières	1'014'003.92	310'165.57
CIAM/AVS à payer	0.00	150'323.35
Passifs transitoires	24'314.70	33'083.70
Créanciers divers	74'829.78	32'617.95
Provisions diverses	25'820.00	29'920.00
Total engagements à court terme	1'138'968.40	556'110.57
Fonds affectés		
Fonds de solidarité Développement Durable	231'036.15	231'036.15
	231'036.15	231'036.15
TOTAL PASSIF	1'370'004.55	787'146.72

S F I D P				
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024				
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024				
	BUDGET 2025	REALISE 2024	BUDGET 2024	REALISE 2023
C H A R G E S				
FRAIS DE PERSONNEL				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	5'960'000.00	5'453'655.33	5'800'000.00	5'335'322.10
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-164'361.80	-	-84'377.10
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	530'000.00	495'947.35	525'000.00	501'479.90
CHARGES SOCIALES CPEG	850'000.00	771'006.00	850'000.00	756'689.47
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	95'000.00	92'766.10	95'000.00	81'702.50
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	20'000.00	-	20'000.00	12'915.00
FORMATION	55'000.00	16'215.40	20'000.00	17'134.55
RECRUTEMENT	20'000.00	5'012.40	10'000.00	-
FRAIS DE DEPLACEMENTS	30'000.00	44'025.35	48'200.00	53'809.37
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	7'560'000.00	6'714'266.13	7'368'200.00	6'674'675.79
CAFI				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	200'000.00	162'136.90	200'000.00	194'835.20
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	57'843.83	50'000.00	56'335.85
TOTAL CAFI	250'000.00	219'980.73	250'000.00	251'171.05
MANDATS				
CONCEPT DE COMMUNICATION	-	-	-	-
HONORAIRES REVISEURS	6'500.00	7'134.60	5'000.00	6'523.40
HONORAIRES CONSULTANTS	20'000.00	103'112.65	95'000.00	81'453.55
TOTAL MANDATS	26'500.00	110'247.25	100'000.00	87'976.95
FRAIS FIXES				
LOYERS & CHARGES	290'000.00	281'082.10	290'000.00	283'843.25
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	65'000.00	61'666.30	65'000.00	66'294.15
ASSURANCE CHOSE	14'000.00	12'953.40	13'500.00	13'429.70
EAU-ELECTRICITE	20'000.00	10'065.10	20'000.00	10'796.15
TELEPHONES & FAX	35'000.00	26'531.60	35'000.00	31'444.45
TAXES POSTALES	15'000.00	20'779.70	15'000.00	13'459.60
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	80'000.00	117'780.96	130'000.00	200'814.82
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	10'000.00	4'044.39	10'000.00	4'044.39
TOTAL FRAIS FIXES	529'000.00	534'903.55	578'500.00	624'126.51
FRAIS GENERAUX				
LOCATION COPIEURS & FAX	10'000.00	13'656.46	10'000.00	11'639.16
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	-	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	25'000.00	27'450.68	25'000.00	26'350.61
DOCUMENTATION & ABONNEMENTS	5'000.00	4'348.95	5'000.00	4'773.50
FRAIS DIVERS	10'000.00	8'704.45	10'000.00	10'156.25
TOTAL FRAIS GENERAUX	53'000.00	54'160.54	53'000.00	52'919.52
INFORMATIQUE				
INFORMATIQUE SOFTWARE	146'000.00	107'672.03	107'000.00	78'118.62
INFORMATIQUE HARDWARE	15'000.00	96.21	15'000.00	19'513.46
CONTRAT MAINTENANCE	84'000.00	52'600.77	63'380.00	45'831.47
TOTAL INFORMATIQUE	245'000.00	160'369.01	185'380.00	143'463.55
MAINTENANCE DES LOCAUX				
MAINTENANCE DES LOCAUX	10'000.00	508.07	10'000.00	21'565.18
TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX	10'000.00	508.07	10'000.00	21'565.18
TOTAL DES CHARGES	8'673'500.00	7'794'435.28	8'545'080.00	7'855'898.55

S F I D P				
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2024				
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2024				
	BUDGET 2025	REALISE 2024	BUDGET 2024	REALISE 2023
P R O D U I T S				
HONORAIRES DE GERANCE	740'000.00	716'944.30	720'000.00	695'388.55
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	760'000.00	808'051.00	750'000.00	738'423.50
HONORAIRES SUR TRAVAUX	250'000.00	312'299.00	300'000.00	119'642.30
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	430'000.00	249'263.00	310'000.00	233'170.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	9'900.00	-	-	63'220.00
HONORAIRES AO & MOD	1'250'000.00	1'115'506.00	1'280'000.00	1'271'707.00
RECETTES DIVERSES	1'500.00	20'960.85	1'500.00	17'948.55
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	5'232'100.00	4'571'411.13	5'183'580.00	4'716'398.65
TOTAL DES PRODUITS	8'673'500.00	7'794'435.28	8'545'080.00	7'855'898.55
VARIATION DES FONDS AFFECTES	-	-	-	-
MOUVEMENTS DES FONDS AFFECTES	-	-	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-	-
Nombre de logements	8'302.00	8'276.00	8'276.00	8'216.00
Coût net par logement facturé aux FIDP	630.22	552.37	626.34	574.05

SFIDP

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice
Annexe aux comptes annuels 2024

	2024	2023
	CHF	CHF
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	121'825.35	204'859.21
Cash flow	121'825.35	204'859.21
Débiteurs divers, diminution, (augmentation)	51'461.85	-51'461.85
Actifs transitoires, diminution, (augmentation)	84'338.63	-157'586.38
Passifs transitoires, (diminution) augmentation	-11'261.80	24'492.90
CIAM AVS, (diminution) augmentation	-195'851.50	141'697.80
Créanciers divers, augmentation	42'211.83	6'434.22
Provision, (diminution) augmentation	-4'100.00	2'600.00
C/c Fondations, augmentation nette	733'557.76	-601'164.74
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	700'356.77	-634'988.05
Flux de trésorerie absorbé par les investissements		
Matériel informatique, dépenses	-23'181.90	-45'899.24
Flux de trésorerie absorbé par les investissements	-23'181.90	-45'899.24
Augmentation nette des liquidités	799'000.22	-476'028.08
Liquidités au début de l'exercice	389'829.69	865'857.77
Liquidités à la fin de l'exercice	1'188'829.91	389'829.69
Variation nette des liquidités	799'000.22	-476'028.08

SFIDP

Annexe aux comptes annuels 2024

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.

Les membres de la CAFI avec voix délibérative sont les suivants :

Mme Karin GROBET THORENS	Présidente
Mme Anita FREI	Membre
Mme Michèle KUNZLER	Membre
M. Nicolas RUFENER	Membre
M. Loïc FUHRER	Membre
M. Florian BARRO	Membre
M. Vincent CERUTTI	Membre
M. Stefan FORSELL	Membre
M. Dominik MEYER	Membre
M. Sandro PISTIS	Membre
Mme Nevena PULJIC	Membre
M. Jean-Daniel REYMOND	Membre
Mme Marie ROZES	Membre
Mme Arev SALAMOLARD	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 sont amortis 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 2024, le matériel informatique a bénéficié d'un amortissement annuel extraordinaire de CHF 40'453.20.

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 Gourgaz 23, 25 - Sainte Clotilde 11.

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

Engagements au 31.12.2023	CHF	202'428.—	(du 01.01.2024 au 30.09.2024)
Engagements au 31.12.2024	CHF	202'428.—	(du 01.01.2025 au 30.09.2025)

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 sont déterminés sur la base d'un time-sheet des techniciens pour faire le lien avec les régies mandataires et garantir l'exploitation des immeubles 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>2024</u>	<u>2023</u>
- C/c Fondation FRKB	-24'051.56	29'719.41
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	-401'229.92	-146'996.89
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	-145'073.87	-7'465.41
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	-171'809.89	-21'298.03
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	-271'838.68	-134'225.14

4. Dettes (avoirs) envers les institutions de prévoyance

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
- CIAM-AVS	-45'528.15	-51'461.85

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.

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 74.1% au 31 décembre 2023. 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 certaines 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 31.12.2024.

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.