



*Projet de loi du Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 22 avril 2026*

## **Projet de loi**

**approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2025 :**

**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 2025;

vu les décisions des conseils de fondation des :

- 3 mars 2026 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 11 mars 2026 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 20 février 2026 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 19 mars 2026 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 3 mars 2026 pour la Fondation René et Kate Block,

décède ce qui suit :

**Article unique Etats financiers**

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

- a) un bilan au 31 décembre 2025;
- b) un compte de pertes et profits au 31 décembre 2025;
- c) un tableau des variations de fonds propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2025 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 2025.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2025; 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 2025 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 467 680 821 francs, en diminution de 1 043 857 francs par rapport à l'année précédente; les actifs immobilisés enregistrent une hausse de 4 425 757 francs, l'actif circulant diminue de 5 469 614 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 6 334 633 francs contre 6 207 617 francs l'année précédente, soit une augmentation de 127 016 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant total de 4 041 583 francs présente un bénéfice de 2 293 050 francs. Les principaux éléments du compte de résultat demeurent globalement stables et ne présentent pas de variations significatives par rapport à l'exercice précédent;
- la variation nette des liquidités est une diminution de 6 193 699 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 

– flux provenant des activités opérationnelles	+6 622 768 francs
– flux absorbé par les activités d'investissement	-8 467 341 francs
– flux absorbé par les activités de financement	-4 349 126 francs
- le total des fonds propres est de 151 503 918 francs, en augmentation de 2 293 050 francs, provenant du résultat de l'exercice reporté.

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 2025 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 456 344 465 francs, soit une augmentation de 4 044 724 francs par rapport à l'année précédente; l'actif circulant enregistre une augmentation de 1 666 186 francs et les actifs immobilisés une hausse de 2 378 538 francs;
- le résultat d'exploitation avant amortissement se monte à 6 628 856 francs, soit en hausse de 558 248 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en hausse de 425 649 francs et des charges qui diminuent de 132 599 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 3 993 767 francs présente un bénéfice net de 2 517 089 francs, soit une hausse de 379 943 francs par rapport à celui de l'exercice précédent;
- au cours de l'exercice, la fondation a reçu, 128 000 francs de dons destinés spécifiquement au financement de projets de rénovation et d'aménagement d'immeubles. Ces contributions, octroyées pour un objet déterminé, n'ayant pas encore été utilisées à la date de clôture, ont été comptabilisées en fonds affecté;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 1 820 754 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles + 6 275 821 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement - 6 372 305 francs
  - flux provenant des activités de financement + 1 917 238 francs
- le total des fonds propres est de 130 670 563 francs, en augmentation de 7 929 089 francs, provenant du résultat de l'exercice et de la dotation LUP reçue pour l'immeuble les Fayards (5 412 000 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 2025 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 511 306 985 francs, en augmentation de 2 081 988 francs par rapport à celui de l'année précédente. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de

9 546 895 francs et par une diminution de l'actif circulant de 7 464 907 francs;

- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 4 172 085 francs, soit une diminution de 628 839 francs par rapport à celui de l'exercice précédent. Les produits enregistrent une baisse de 200 820 francs et les charges d'exploitation de l'exercice ont augmenté de 428 019 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 4 356 072 francs présente résultat déficitaire de 183 557 francs, en baisse de 1 633 730 francs par rapport à celui de l'exercice précédent; cet écart est dû notamment à la comptabilisation de produits exceptionnels lors de l'exercice précédent, relatifs notamment à l'extourne des impôts IIC 2022 et 2023 dont la fondation est depuis 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<sup>er</sup> janvier 2022);
- la variation nette des liquidités est une diminution de 7 798 235 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
 

– flux provenant par les activités opérationnelles	+3 039 075 francs
– flux absorbé par les activités d'investissement	-13 902 967 francs
– flux provenant des activités de financement	+3 065 656 francs
- le total des fonds propres s'élève à 135 335 853 francs en augmentation de 6 891 409 francs, provenant du résultat de l'exercice et d'une dotation LUP reçue (7 074 966 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 2025 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan se monte à 421 039 989 francs, en augmentation de 12 684 421 francs par rapport au total de l'exercice précédent. Les actifs immobilisés augmentent de 9 000 479 francs et l'actif circulant augmente de 3 683 942 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 4 148 119 francs, en diminution de 892 630 francs par rapport à celui de l'exercice précédent induit par des produits en baisse de 335 074 francs et des charges d'exploitation en hausse de 557 556 francs;

- le résultat net déficitaire après amortissement des immeubles pour un montant de 4 399 398 francs s'élève à 249 351 francs, en baisse de 1 535 964 francs par rapport au résultat de l'exercice précédent; cet écart est dû notamment à la comptabilisation de produits exceptionnels lors de l'exercice précédent, relatifs notamment à l'extourne des impôts IIC 2022 et 2023 dont la fondation est depuis exonérée conformément à l'article 14A, alinéa 4 LGL;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 3 719 157 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles +7 713 329 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement -13 399 877 francs
  - flux provenant par des activités de financement +9 405 706 francs
- le total des fonds propres est de 86 472 783 francs, en diminution de 249 351 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 2025 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 142 929 034 francs, en augmentation de 7 131 821 francs. Cette augmentation se reflète par une augmentation des actifs immobilisés de 9 659 642 francs et une diminution des actifs circulants de 2 527 821 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissement se monte à 1 637 244 francs, en augmentation de 88 908 francs par rapport à celui de l'exercice précédent. Les revenus sont en hausse de 351 948 francs, et les charges d'exploitation augmentent de 263 040 francs;
- le résultat net après amortissement des immeubles pour un montant de 1 308 753 francs présente un bénéfice de 328 491 francs, soit une diminution de 198 776 francs par rapport à celui de l'exercice précédent;
- la variation nette des liquidités est une diminution de 3 003 223 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles +558 242 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement -10 968 395 francs
  - flux provenant des activités de financement +7 406 931 francs

- le total des fonds propres est de 35 105 382 francs, soit en augmentation de 5 226 991 francs, correspondant à des dotations de 2 291 000 francs pour Chancy Bottières et 2 607 500 francs pour Bourgogne 2, auxquelles il convient d'ajouter le résultat de l'exercice.

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

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

Annexes :

*Rapports des organes de révision des 5 FIDP et du Secrétariat des FIDP, comprenant les états financiers individuels 2025*

*ANNEXE I*

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

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

Fondée en 1892

**BfB**

**Fondation HBM Camille Martin  
Genève**

Exercice 2025

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 25 février 2026  
9/vac/2

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

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

Fondée en 1892

**BfB**

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

### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation HBM Camille Martin (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2025, 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 2025 arrêté au 31 décembre 2025 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. Nous avons aussi 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.

### *Paragraphe d'observation*

Nous attirons l'attention sur la note 2 de l'annexe des comptes annuels, qui décrit l'existence d'un passif éventuel. Ce point ne modifie pas 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 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 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 du contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

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

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du conseil de fondation.

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

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



**BfB**

André 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 2025**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2025	EFFECTIF 2024
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs circulants</b>			
Liquidités	3	46'200'212.32	52'393'911.24
Régies		344'466.33	124'409.42
Débiteurs divers		241'681.08	121'858.11
Subventions à recevoir		84'364.00	102'365.00
Loyers à recevoir		1'985'622.75	1'702'785.52
-Provision pour pertes loyers		-107'990.50	-265'881.78
SFIDP c/c		362'707.45	401'229.92
<b>Total actifs circulants</b>		<b>49'111'063.43</b>	<b>54'580'677.43</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	4	405'698'535.40	403'218'647.40
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-87'547'829.75	-83'506'246.43
Terrains	2.5	85'780'810.83	85'780'810.83
Travaux immeubles		4'684'638.42	4'386'695.63
Projets		9'953'602.74	4'264'092.91
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>418'569'757.64</b>	<b>414'144'000.34</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>467'680'821.07</b>	<b>468'724'677.77</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		146'346.60	303'806.63
Passifs transitoires		683'162.85	98'353.30
Créanciers divers		604'465.48	11'564.40
Loyers reçus d'avance		32'636.00	40'667.00
Provision pour impôts		-	-
Exigible à court terme s/hypothèques		3'267'220.00	3'710'189.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>4'733'830.93</b>	<b>4'164'580.33</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	311'443'072.50	315'349'229.50
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>311'443'072.50</b>	<b>315'349'229.50</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	90'353'569.55	90'353'569.55
Compensation Péréquation (LUP)		5'108'488.75	5'108'488.75
<b>Pertes et profits</b>			
Bénéfice reporté		53'748'809.64	51'126'981.27
Résultat de l'exercice		2'293'049.70	2'621'828.37
<b>Total fonds propres</b>		<b>151'503'917.64</b>	<b>149'210'867.94</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>467'680'821.07</b>	<b>468'724'677.77</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2025	BUDGET2025	EFFECTIF2024	BUDGET2026
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logements		21'251'489.91	21'796'427.85	21'541'689.12	26'827'867.95
Loyers parkings / garages		1'340'526.75	1'431'621.00	1'302'834.90	1'823'694.90
Buanderie		81'722.95	77'650.00	89'480.95	76'150.00
Subventions cantonales LGL	2.1	1'987'229.70	2'035'590.00	248'205.30	1'758'000.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Autres recettes		111'642.55	118'720.00	111'787.29	118'720.00
Autres subventions		20'872.40	-	6'157.60	-
<b>Total des produits</b>		<b>23'004'984.26</b>	<b>23'628'008.85</b>	<b>23'300'155.16</b>	<b>29'022'232.85</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	1'962'069.26	2'067'200.00	2'070'420.59	2'350'200.00
Frais de conciergerie		63'871.79	81'900.00	55'022.34	84'800.00
Entretien immeuble		2'449'552.56	3'789'864.00	2'090'331.37	3'850'500.00
Entretien appartements		1'410'735.40	1'757'408.00	1'797'468.16	2'241'500.00
Aménagement extérieur		204'985.67	378'000.00	187'523.11	385'000.00
Contrats d'entretien		983'388.35	1'057'960.00	1'163'641.34	1'241'900.00
Assurances		563'477.50	433'720.00	385'546.64	501'020.00
Eau		928'016.87	1'087'800.00	1'101'454.72	1'226'000.00
Electricité		224'070.08	254'500.00	219'736.81	294'200.00
Impôts	2.3	-	-	-	-
Honoraires sur loyers		1'191'850.35	1'124'474.00	1'133'765.52	1'337'550.00
Honoraires de révision		16'569.05	19'568.92	16'253.05	18'400.00
Honoraires divers		13'709.05	-	25'208.25	-
Frais de contentieux		225'689.73	157'600.00	198'480.49	169'050.00
Chauffage logements vacants		29'358.60	27'450.00	22'114.35	33'300.00
Frais divers		193'157.60	84'650.00	62'950.25	119'500.00
Accompagnement Social		-	11'000.00	-	11'000.00
<b>Sous-total 1</b>		<b>10'460'501.86</b>	<b>12'333'094.92</b>	<b>10'529'916.99</b>	<b>13'863'920.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'138'221.70	5'078'425.00	5'215'545.25	5'976'560.00
Droit de superficie		64'017.40	61'038.20	61'030.20	61'038.20
Frais du secrétariat des fondations	2.4	982'790.11	1'155'876.20	1'015'807.77	1'229'230.00
Jetons de présence	2.4	223'001.95	250'000.00	234'184.70	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-198'181.78	-	36'053.15	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>6'209'849.38</b>	<b>6'545'339.40</b>	<b>6'562'621.07</b>	<b>7'516'828.20</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>16'670'351.24</b>	<b>18'878'434.32</b>	<b>17'092'538.06</b>	<b>21'380'748.20</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>6'334'633.02</b>	<b>4'749'574.53</b>	<b>6'207'617.10</b>	<b>7'641'484.65</b>
Amortissements immeubles		4'041'583.32	3'921'887.00	4'022'123.73	5'194'817.00
Produits exceptionnels	2.3	-	-	-436'335.00	-
<b>RESULTAT APRES AMORTISSEMENT &amp; REEVALUATION</b>		<b>2'293'049.70</b>	<b>827'687.53</b>	<b>2'621'828.37</b>	<b>2'446'667.65</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**Passif éventuel**

Certains immeubles de la Fondation étaient en gérance auprès de la régie Vimova Gérance (anciennement Brolliet) jusqu'au 31 mars 2025, date de résiliation du contrat par la Fondation.

Afin d'assurer la reprise du mandat de gérance au 1er avril 2025, la Fondation et la nouvelle régie mandataire ont exigé la remise de l'ensemble des pièces du dossier. Il est alors apparu que la régie Brolliet n'avait pas établi de décomptes de chauffage pour les années 2022 à 2025. Il réside un risque potentiel que le remboursement des acomptes soit exigé auprès de la Fondation pour un montant maximal de CHF 1'051'524.

A ce jour, des poursuites ont été engagées par l'intermédiaire de l'avocat de la Fondation et aucun remboursement d'acompte n'a été exigé. Dès lors, selon notre appréciation du risque, le conseil de fondation a préféré, en l'état, renoncer à comptabiliser une provision.

**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 2025****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<sup>er</sup> 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 et portés en produits. Ces activations contraires aux normes IPSAS restent insignifiantes.

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

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

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

## Annexe aux comptes annuels 2025

## Annexe 3

3 Liquidités	2025	2024
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	46'161'232	52'354'613
Banque CLER Genève	20'948	21'144
UBS SA, Genève	15'782	16'082
BCV, Nyon	1'083	1'310
Banque Migros	1'168	763
Banque Raiffeisen		
Solde au 31 décembre	<u>46'200'212</u>	<u>52'393'911</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 2025

## Annexe 4

## 4 Immobilisations corporelles

2025

2024

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

## a) Immeubles

Solde au 1er janvier	403'218'647	402'902'480
Activation issue de travaux	2'479'888	316'167
Solde au 31 décembre	<u>405'698'535</u>	<u>403'218'647</u>

## b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	83'506'247	79'484'123
Amortissements annuels	4'041'583	4'022'124
Solde au 31 décembre	<u>87'547'830</u>	<u>83'506'247</u>

## c) Terrains

Solde au 1er janvier	85'780'811	85'780'811
Acquisitions en cours d'exercice	0	0
Solde au 31 décembre	<u>85'780'811</u>	<u>85'780'811</u>

## d) Travaux immeubles

Solde au 1er janvier	4'386'696	3'608'590
Constructions/rénovations en cours d'exercice	2'777'830	1'094'274
Transfert au compte immeubles	-2'479'888	-316'168
Solde au 31 décembre	<u>4'684'638</u>	<u>4'386'696</u>

## e) Projets

Solde au 1er janvier	4'264'093	1'929'214
Investissements en cours d'exercice	5'689'510	2'334'879
Solde au 31 décembre	<u>9'953'603</u>	<u>4'264'093</u>

## 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	<u>3'150'000</u>
---	------------------

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

<b>Pré-Jérôme 7</b> - parcelle 2750 de Plainpalais échéance 01.01.2069	DDP 2025	6'658
<b>Genève 21-23</b> - parcelle 4365 de Chêne-Bourg échéance 31.12.2100	DDP 2025	<u>57'360</u>
		<u>64'017</u>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

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

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cédules constituées	381'685'871	381'685'871
Valeur non utilisée	66'975'579	62'626'453

**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 2025****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 2025**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2025**

	<b><u>CHF</u></b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	2'293'049.70
Amortissements	4'041'583.32
<b>Cash flow</b>	<b>6'334'633.02</b>
<hr/>	
Débiteurs divers, augmentation	(119'822.97)
Régies, augmentation	(377'516.94)
c/c SFIDP, diminution	38'522.47
Subventions à recevoir, diminution	18'001.00
Loyers à recevoir, augmentation	(282'837.23)
Passif transitoire, augmentation	584'809.55
Créanciers divers, augmentation	592'901.08
Loyers reçus d'avance, diminution	(8'031.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	(157'891.28)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'622'767.70</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Immeubles, augmentation issue de travaux	(2'479'888.00)
Travaux immeubles, augmentation	(297'942.79)
Projets, augmentation	(5'689'509.83)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(8'467'340.62)</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques - part court terme, diminution	(442'969.00)
Hypothèques - part à long terme, diminution	(3'906'157.00)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(4'349'126.00)</b>
<hr/>	
<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(6'193'698.92)</b>
<hr/>	
Liquidités au début de l'exercice	52'393'911.24
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>46'200'212.32</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024**

	<u>CHF</u>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	2'621'828.37
Amortissements	4'022'123.73
<b>Cash flow</b>	<b>6'643'952.10</b>
<hr/>	
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)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'566'235.11</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Immeubles, augmentation issue de travaux	(316'167.80)
Travaux immeubles, augmentation	(778'105.14)
Projets, augmentation	(2'334'878.95)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(3'429'151.89)</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques - part court terme, augmentation	
Hypothèques - part à long terme, diminution	(3'710'191.00)
Péréquation Adret	
Dotations Maraîchers	
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(3'710'191.00)</b>
<hr/>	
<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(573'107.78)</b>
<hr/>	
Liquidités au début de l'exercice	52'967'019.02
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>52'393'911.24</b>

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2025Variation des fonds propres 2025

	<u>CHF</u>
Capital Fondation	90'353'569.55
Compensation péréquation (LUP)	5'108'488.75
Bénéfice reporté au 1er janvier 2024	51'126'981.27
Bénéfice de l'exercice 2024	<u>2'621'828.37</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2024</b>	<b><u>149'210'867.94</u></b>
Bénéfice de l'exercice 2025	<u>2'293'049.70</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2025</b>	<b><u>151'503'917.64</u></b>

Composé comme suit:

Capital Fondation	90'353'569.55
Compensation péréquation (LUP)	5'108'488.75
Bénéfice reporté au 1er janvier	53'748'809.64
Bénéfice de l'exercice	<u>2'293'049.70</u>
	<b><u>151'503'917.64</u></b>

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

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Annexe aux comptes annuels 2025Variation des fonds propres 2024

	<u>CHF</u>
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	<u>4'262'165.24</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2023</b>	<b><u>146'589'039.57</u></b>
Bénéfice de l'exercice 2024	<u>2'621'828.37</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2024</b>	<b><u>149'210'867.94</u></b>

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	<u>2'621'828.37</u>
	<b><u>149'210'867.94</u></b>

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



société fiduciaire d'expertise et de révision 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 2025



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

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

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

---

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

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

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation HBM Jean Dutoit, comprenant le bilan au 31 décembre 2025, 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 2025 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 20 février 2026

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*

Annexes : Comptes annuels 2025

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2025	EFFECTIF 2024
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs circulants</b>			
Liquidités	3	49'368'496.00	47'547'742.17
Régies		340'487.33	574'901.59
Débiteurs divers		44'297.65	304'062.45
Actifs transitoires		10'300.00	11'500.00
Subventions à recevoir		24'261.00	11'223.00
Loyers à recevoir		1'920'213.30	1'717'517.70
-Provision pour pertes loyers		-334'317.25	-414'051.95
SFIDP c/c		190'417.11	145'073.87
<b>Total actifs circulants</b>		<b>51'564'155.14</b>	<b>49'897'968.83</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	2.5	424'642'980.04	424'642'980.04
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-119'437'116.54	-115'443'349.34
Terrains	2.5	84'541'331.54	84'541'331.54
Travaux immeubles		3'917'472.67	2'206'512.38
Comptes sur immeuble		15'650.00	-
Projets		11'099'991.79	6'454'296.98
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>404'780'309.50</b>	<b>402'401'771.60</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>456'344'464.64</b>	<b>452'299'740.43</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		14'463.11	253'188.44
Passifs transitoires		54'721.60	45'212.75
Créanciers divers		4'759.69	26'330.49
Loyers reçus d'avance		151'575.00	290'390.52
Provision pour impôt		-	-
Exigible à court terme s/hypothèques		3'622'761.90	3'634'692.10
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>3'848'281.30</b>	<b>4'249'814.30</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	321'697'620.60	325'308'452.30
Fonds affectés projet Fayards	2.6	128'000.00	-
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>321'825'620.60</b>	<b>325'308'452.30</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	102'342'197.60	96'930'197.60
Fonds de compensation LUP		850'000.00	850'000.00
<b>Pertes et profits</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		24'961'276.23	22'824'130.51
Résultat de l'exercice		2'517'088.91	2'137'145.72
<b>Total fonds propres</b>		<b>130'670'562.74</b>	<b>122'741'473.83</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>456'344'464.64</b>	<b>452'299'740.43</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2025	BUDGET 2025	EFFECTIF 2024	BUDGET 2026
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logements		22'541'249.35	22'450'761.00	22'342'517.00	26'196'349.00
Loyers parkings / garages		1'305'174.38	1'452'378.00	1'351'332.58	1'656'706.00
Buanderie		59'073.95	69'920.00	69'507.50	66'000.00
Subventions cantonales LGL	2.1	61'034.96	60'171.00	69'660.50	57'076.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Dons affectés reçus	2.6	128'000.00	-	-	-
Produits des intérêts		23.84	-	1.84	-
Autres recettes		5'733.00	-	8'254.21	6'300.00
Autres subventions		236'808.80	-	70'176.15	-
<b>Total des produits</b>		<b>24'337'098.28</b>	<b>24'033'230.00</b>	<b>23'911'449.78</b>	<b>27'982'431.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.2				
Conciergerie		2'429'719.40	2'207'500.00	2'284'710.21	2'416'500.00
Frais de conciergerie		107'336.85	96'400.00	136'699.87	101'100.00
Entretien immeuble		1'725'714.73	6'471'000.00	2'056'352.74	7'122'500.00
Entretien appartements		1'884'330.65	1'816'000.00	1'747'372.82	2'200'000.00
Aménagement extérieur		103'017.40	134'000.00	159'908.61	143'000.00
Contrats d'entretien		848'853.41	869'190.00	867'586.41	991'280.00
Assurances		587'062.70	441'385.00	396'956.15	623'120.00
Eau		1'072'600.70	1'309'500.00	1'163'519.27	1'381'200.00
Electricité		219'097.89	270'800.00	257'609.88	300'920.00
Impôts	2.3	-	-	-	-
Honoraires sur loyers		1'227'780.65	1'168'640.00	1'255'054.75	1'342'701.00
Honoraires de révision		22'464.05	17'600.00	17'606.45	17'600.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		325'267.09	133'200.00	219'962.71	207'700.00
Chauffage logements vacants		31'566.86	24'500.00	25'563.37	24'500.00
Frais divers		96'442.05	63'100.00	82'368.40	84'100.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	-	-
<b>Sous-total 1</b>		<b>10'681'254.43</b>	<b>15'022'815.00</b>	<b>10'671'271.64</b>	<b>16'956'221.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'680'215.25	5'680'118.00	5'666'339.75	6'353'910.00
Droit de superficie		210'983.20	210'254.40	210'255.35	211'505.40
Frais du secrétariat des fondations	2.4	985'462.19	1'168'550.00	1'013'598.29	1'182'990.00
Jetons de présence	2.4	230'061.80	250'000.00	235'379.00	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-79'734.70	-	43'997.50	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>7'026'987.74</b>	<b>7'308'922.40</b>	<b>7'169'569.89</b>	<b>7'998'405.40</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>17'708'242.17</b>	<b>22'331'737.40</b>	<b>17'840'841.53</b>	<b>24'954'626.40</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>6'628'856.11</b>	<b>1'701'492.60</b>	<b>6'070'608.25</b>	<b>3'027'804.60</b>
Amortissements immeubles		3'993'767.20	4'455'886.30	4'477'996.53	5'318'286.30
Produits exceptionnels	2.3	-10'000.00	-	-544'534.00	-
Attribution Fonds affectés	2.6	128'000.00	-	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>2'517'088.91</b>	<b>-2'754'393.70</b>	<b>2'137'145.72</b>	<b>-2'290'481.70</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2025****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<sup>er</sup> 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.

**2.6 Dons affectés et attribution des Fonds**

Au cours de l'exercice, la Fondation a reçu des dons, pour un montant total de CHF 128'000.-, destinés spécifiquement au financement de projets de rénovation et d'aménagement d'immeubles du quartier des Fayards à Versoix. Ces contributions, octroyées pour un objet déterminé, n'ayant pas encore été utilisées à la date de clôture, ont été comptabilisées en fonds affecté au passif du bilan. Ce fonds sera dissous au fur et à mesure de la réalisation des travaux correspondants sur les exercices futurs. Les projets sont en phase de récolte de fonds. Certains dons mentionnent qu'ils sont conditionnés à un remboursement partiel des fonds pour tout solde non dépensé.

## FONDATION HBM JEAN DUTOIT

## Annexe aux comptes annuels 2025

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	49'360'345	47'540'505
Banque CLER Genève	6'752	6'557
BCV, Nyon	1'113	128
Raiffeisen, Genève	285.13	551.84
Solde au 31 décembre	<u>49'368'496</u>	<u>47'547'742</u>

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

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

## FONDATION HBM JEAN DUTOIT

## Annexe aux comptes annuels 2025

## Annexe 4

## 4 Immobilisations corporelles

2025

2024

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

## a) Immeubles

Solde au 1er janvier	424'642'980	403'238'951
Transfert de travaux à immeubles	0	21'404'029
Acquisition en cours d'exercice		
Solde au 31 décembre	<u>424'642'980</u>	<u>424'642'980</u>

## b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-115'443'349	-110'965'353
Amortissements annuels	-3'993'767	-4'477'997
Solde au 31 décembre	<u>-119'437'117</u>	<u>-115'443'349</u>

## c) Terrains

Solde au 1er janvier	84'541'332	84'541'332
Acquisition en cours d'exercice		
Solde au 31 décembre	<u>84'541'332</u>	<u>84'541'332</u>

## d) Travaux immeubles

Solde au 1er janvier	2'206'512	19'688'832
Constructions/rénovations en cours d'exercice	1'710'960	-17'482'319
Transfert à immeubles		
Solde au 31 décembre	<u>3'917'473</u>	<u>2'206'512</u>

## e) Acompte sur immeuble

Solde au 1er janvier	0	
Mouvement	15'650	
Solde au 31 décembre	<u>15'650</u>	<u>0</u>

## f) Projets

Solde au 1er janvier	6'454'297	3'089'464
Investissements en cours d'exercice	4'645'695	3'364'833
Solde au 31 décembre	<u>11'099'992</u>	<u>6'454'297</u>

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

Nant de Crève-Cœur 17, parcelles 3368+4086 de Versoix échéance 31.12.2094	DDP 2025	104'628
Soret 30-32, parcelle 4875 de Petit-Saconnex échéance 31.12.2096	DDP 2025	24'806
Mon-Soleil 9-9A, parcelle 5325 de Petit-Saconnex échéance 30.06.2106	DDP 2025	<u>81'549</u>
		<u>210'983</u>

**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 :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cédules constituées	428'945'042	421'536'042
Valeur non utilisée	103'624'659	92'592'897

**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 2025****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 2025**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'517'088.91
Amortissements	3'993'767.20
<b>Cash flow</b>	<b>6'510'856.11</b>

Débiteurs divers, diminution	259'764.80
Actifs transitoires, diminution	1'200.00
Régies, augmentation	(4'311.07)
Subventions à recevoir, augmentation	(13'038.00)
Loyers à recevoir, augmentation	(202'695.60)
C/c SFIDP, augmentation	(45'343.24)
Passifs transitoires, augmentation	9'508.85
Créanciers divers, diminution	(21'570.80)
Loyers reçus d'avance, diminution	(138'815.52)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(79'734.70)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'275'820.83</b>

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

Travaux immeubles, augmentation	(1'710'960.29)
Acomptes sur immeuble, augmentation	(15'650.00)
Projets, augmentation	(4'645'694.81)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(6'372'305.10)</b>

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

Hypothèques - part court terme, diminution	(11'930.20)
Hypothèques - part à long terme, diminution	(3'610'831.70)
Fonds affectés, augmentation	128'000.00
Capital de dotation, augmentation	5'412'000.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>1'917'238.10</b>

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>1'820'753.83</b>
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	47'547'742.17
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>49'368'496.00</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

**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
<b>Cash flow</b>	<b>6'570'371.25</b>

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)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'079'713.41</b>

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

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

**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
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>12'057'785.90</b>

**Augmentation nette des liquidités**

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>10'850'956.14</b>
Liquidités au début de l'exercice	36'696'786.03
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>47'547'742.17</b>

## FONDATION HBM JEAN DUTOIT

Variations des fonds propres 2025Annexe aux comptes annuels 2025

Capital Fondation	96'930'197.60
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2024	22'824'130.51
Bénéfice de l'exercice 2024	2'137'145.72
<b>Fonds propres au 1er janvier 2025</b>	<b><u>122'741'473.83</u></b>

Bénéfice de l'exercice 2025	2'517'088.91
Dotations Fayards 268-270	5'412'000.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2025</b>	<b><u>130'670'562.74</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	102'342'197.60
Fonds de compensation LUP	850'000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2025	24'961'276.23
Bénéfice de l'exercice 2025	2'517'088.91
	<b><u>130'670'562.74</u></b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**Variations des fonds propres 2024**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

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
<b>Fonds propres au 1er janvier 2024</b>	<b><u>120'649'099.11</u></b>

Bénéfice de l'exercice 2024	2'137'145.72
Bénéfice reporté (mouvement 2024)	(44'771.00)
<b>Fonds propres au 31 décembre 2024</b>	<b><u>122'741'473.83</u></b>

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
Bénéfice reporté (mouvement 2024)	(44'771.00)
Bénéfice de l'exercice 2024	2'137'145.72
	<b><u>122'741'473.83</u></b>



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 2025



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 2025, 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 2025 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 2026

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 2025**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	2025	2024
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	15'804'777.84	23'603'012.81
Régies		182'128.69	113'671.43
Débiteurs divers		426'373.93	278'649.18
Actifs transitoires		7'647.22	12'447.22
Subventions à recevoir		-	-
Loyers à recevoir		1'733'485.35	1'827'435.35
Provision pour pertes loyers		-276'669.45	-303'453.84
C/C SFIDP		360'921.25	171'809.89
<b>Total actifs circulants</b>		<b>18'238'664.83</b>	<b>25'703'572.04</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
	4		
Immeuble	2.5	439'973'425.14	439'973'425.14
Fonds amortissement immeubles	2.5	-112'750'115.83	-108'394'043.96
Terrains	2.5	84'620'840.92	84'620'840.92
Constructions en cours		1'255'886.37	1'027'931.65
Travaux immeubles		70'831'396.69	62'322'545.05
Projets		9'136'886.75	3'970'726.38
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>493'068'320.04</b>	<b>483'521'425.18</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>511'306'984.87</b>	<b>509'224'997.22</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		35'569.10	101'667.38
Passifs transitoires		53'308.80	62'857.25
Créanciers divers		3'844.00	725'733.00
Loyers reçus d'avance		66'650.00	69'226.20
Provision pour impôts		-	-
Exigible sur hypothèque		4'529'980.30	3'942'276.10
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>4'689'352.20</b>	<b>4'901'759.93</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèque	5	371'281'779.70	375'878'793.50
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>371'281'779.70</b>	<b>375'878'793.50</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	104'397'081.22	97'322'115.22
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		31'122'328.57	29'672'155.52
Résultat de l'exercice		-183'556.82	1'450'173.05
<b>Total des fonds propres</b>		<b>135'335'852.97</b>	<b>128'444'443.79</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>511'306'984.87</b>	<b>509'224'997.22</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2025	BUDGET 2025	EFFECTIF 2024	BUDGET 2026
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		20'562'115.09	22'154'307.76	20'542'021.82	25'431'617.33
Loyers parkings / garages		1'126'891.44	1'196'218.21	1'072'776.60	1'339'428.20
Buanderie		75'760.15	64'950.00	74'992.15	68'550.00
Subventions cantonales LGL	2.1	-	-	-	-
Subventions fédérales		-	-	18'516.00	-
Produits des intérêts		3.90	-	54.01	-
Autres recettes		3'095.05	2'750.00	21'495.60	-
Autres subventions		3'575.55	-	242'405.29	-
<b>Total des produits</b>		<b>21'771'441.18</b>	<b>23'418'225.97</b>	<b>21'972'261.47</b>	<b>26'839'595.53</b>
<b>CHARGES</b>					
2.2					
Conciergerie		2'315'368.15	2'283'240.00	2'378'866.44	2'399'000.00
Frais de conciergerie		68'497.90	109'100.00	91'417.46	88'200.00
Entretien immeuble		2'064'422.01	6'388'900.00	1'634'684.82	7'049'500.00
Entretien appartements		1'614'266.74	2'037'000.00	1'684'266.32	2'185'000.00
Aménagement extérieur		33'759.45	184'000.00	208'760.35	202'500.00
Contrats d'entretien		894'202.96	961'255.00	929'937.58	1'039'700.00
Assurances		578'098.65	444'382.80	394'669.00	484'882.80
Eau		1'030'148.69	1'256'000.00	1'154'662.22	1'245'500.00
Electricité		189'140.11	249'100.00	185'981.68	249'500.00
Impôts	2.3	-	-	-	-
Honoraires sur loyers		1'087'581.10	1'145'329.00	1'083'591.15	1'309'697.92
Honoraires de révision		17'620.30	16'914.00	19'011.60	16'920.00
Accompagnement social		143'853.75	86'000.00	65'000.95	86'000.00
Honoraires divers		1'918.80	-	49'133.50	2'300.00
Frais de contentieux		261'914.56	163'200.00	239'147.46	209'400.00
Chauffage logements vacants		116'343.97	29'700.00	111'178.05	63'200.00
Frais divers		65'718.94	63'500.00	121'125.16	101'300.00
<b>Sous-Total 1</b>		<b>10'482'856.08</b>	<b>15'417'620.80</b>	<b>10'351'433.74</b>	<b>16'732'600.72</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'867'145.40	5'953'630.39	5'602'842.00	6'750'041.42
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	1'067'227.76	1'265'507.00	1'100'872.69	1'270'546.00
Jetons de présence	2.4	204'804.00	250'000.00	224'627.70	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-22'677.39	-	-108'439.20	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>7'116'499.77</b>	<b>7'469'137.39</b>	<b>6'819'903.19</b>	<b>8'270'587.42</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>17'599'355.85</b>	<b>22'886'758.19</b>	<b>17'171'336.93</b>	<b>25'003'188.14</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>4'172'085.33</b>	<b>531'467.78</b>	<b>4'800'924.54</b>	<b>1'836'407.39</b>
Amortissements immeubles		4'356'071.87	4'792'885.04	4'358'499.49	5'782'673.04
Produits exceptionnels	2.3	-429.72	-	-1'007'748.00	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>-183'556.82</b>	<b>-4'261'417.26</b>	<b>1'450'173.05</b>	<b>-3'946'265.65</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

Les subventions d'aide à la construction sont comptabilisées en déduction du coût de construction ou de rénovation.

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2025****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<sup>er</sup> 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 2025

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	15'741'376	23'537'808
Banque Cantonale Vaudoise	56'334	56'561
BCGe Compte de consignation, Genève	0	0
Banque CLER, Genève	1'353	1'990
Raiffeisen, Veyrier	456	801
Banque Migros	5'259	5'853
<b>Solde au 31 décembre</b>	<b>15'804'778</b>	<b>23'603'013</b>

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

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

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2025

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2025	2024
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	439'973'425	404'374'633
Acquisitions en cours d'exercice	0	9'028'500
Transfert du compte construction en cours, net	0	26'570'292
Solde au 31 décembre	<u>439'973'425</u>	<u>439'973'425</u>
<b>b) Fonds amortissement immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	-108'394'044	-104'035'544
Amortissements annuels	-4'356'072	-4'358'499
Ajustement valeur actif net		
Solde au 31 décembre	<u>-112'750'116</u>	<u>-108'394'044</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	84'620'841	84'240'841
Acquisition en cours d'exercice	0	380'000
Réévaluation terrain	0	0
Solde au 31 décembre	<u>84'620'841</u>	<u>84'620'841</u>
<b><u>Historique des terrains réévalués :</u></b>		
2020 : Chapelly 2-20	CHF 801'373	
<b>d) Constructions en cours</b>		
Solde au 1er janvier	1'027'932	17'066'297
Transfert à immeuble, net		-17'334'055
Travaux en cours d'exercice	227'955	1'295'690
Transfert du compte travaux immeuble		
Solde au 31 décembre	<u>1'255'886</u>	<u>1'027'932</u>
<b>e) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	62'322'545	53'250'941
Travaux en cours d'exercice	8'508'852	18'307'841
Transfert au compte immeubles	0	-9'236'237
Solde au 31 décembre	<u>70'831'397</u>	<u>62'322'545</u>
<b>f) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	3'970'726	1'965'932
Investissements en cours d'exercice	5'166'160	2'004'794
Solde au 31 décembre	<u>9'136'887</u>	<u>3'970'726</u>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

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

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cédules constituées	456'336'645	456'336'645
Valeur non utilisée	80'524'885	76'515'575

**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 2025****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 2025**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	(183'556.82)
Amortissements	4'356'071.87
<b>Cash flow</b>	<b>4'172'515.05</b>

Débiteurs divers, augmentation	(147'724.75)
Régies, augmentation nette	(134'555.54)
Actif transitoires, diminution	4'800.00
Loyers à recevoir, diminution	93'950.00
c/c SFIDP, augmentation	(189'111.36)
Passifs transitoires, diminution	(9'548.45)
Créanciers divers, diminution	(721'889.00)
Loyers reçus d'avance, diminution	(2'576.20)
Provision pour pertes sur impôts, diminution	0.00
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(26'784.39)

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **3'039'075.36**

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

Terrains, acquisition en cours d'exercice	0.00
Immeubles, constructions et travaux immeubles, augmentation nette	(8'736'806.36)
Projets, augmentation	(5'166'160.37)

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement** **(13'902'966.73)**

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	587'704.20
Hypothèques - part à long terme, diminution	(4'597'013.80)
Capital de dotation, augmentation	7'074'966.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **3'065'656.40**

**Augmentation nette des liquidités** **(7'798'234.97)**

Liquidités au début de l'exercice	23'603'012.81
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>15'804'777.84</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

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

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
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>23'603'012.81</b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2025Annexe aux comptes annuels 2025

Capital Fondation	97'322'115.22
Bénéfice reporté au 1er janvier 2024	29'672'155.52
Bénéfice de l'exercice 2024	<u>1'450'173.05</u>
<b>Fonds Propres au 1er janvier 2025</b>	<b><u><u>128'444'443.79</u></u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	97'322'115.22
Bénéfice reporté au 1er janvier 2025	31'122'328.57
Dotation LUP Le Rolliet	7'074'966.00
Résultat de l'exercice 2025	<u>(183'556.82)</u>
	<b><u><u>135'335'852.97</u></u></b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2024Annexe aux comptes annuels 2025

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

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	<u>1'450'173.05</u>
	<b><u><u>128'444'443.79</u></u></b>

*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@bfbe.ch](mailto:contact@bfbe.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**

**Fondation HBM Emile Dupont  
Genève**

Exercice 2025

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 3 mars 2026  
9/vac/2

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

### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation HBM Emile Dupont (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2025, 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 2025 arrêté au 31 décembre 2025 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. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

### *Autres informations*

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

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

BfB Société Fiduciaire  
Bourquin frères et Béran SA  
Rue de la 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@bfbg.ch](mailto:contact@bfbg.ch)  
Web [www.bfb.ch](http://www.bfb.ch)

Fondée en 1892

**BfB**



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

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du 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 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 du contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

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

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du conseil de fondation.

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

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



**BfB**

André 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 EMILE DUPONT  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025  
CUMULE

	Note	2025	2024
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	6'534'498.68	2'815'341.32
Régies		204'481.70	4'903.91
Débiteurs divers		93'258.60	402'656.87
Actifs transitoires		2'755.00	2'755.00
Subventions à recevoir		9'314.00	9'007.00
Loyers à recevoir		1'465'465.73	1'916'566.53
Provision pour pertes loyers		-53'166.45	-358'470.45
C/C SFIDP		491'933.85	271'838.68
<b>Total actifs circulants</b>		<b>8'748'541.11</b>	<b>5'064'598.86</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeuble	4		
	2.5	409'108'513.23	409'108'513.23
Fonds amortissement immeubles	2.5	-97'058'489.48	-92'659'090.81
Terrains	2.5	54'213'374.83	54'213'374.83
Constructions et travaux en cours		46'028'049.00	32'628'171.57
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>412'291'447.58</b>	<b>403'290'968.82</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>421'039'988.69</b>	<b>408'355'567.68</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		2'329'813.41	159'361.78
Passifs transitoires		42'884.40	54'038.35
Créanciers divers		1'611'272.67	220'528.29
Loyers reçus d'avance		40'838.00	16'781.00
S.I.G. CAD		1'029'609.25	1'075'642.45
Provision pour impôts		-	-
Exigible sur hypothèque		3'575'307.00	3'575'307.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>8'629'724.73</b>	<b>5'101'658.87</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	321'677'586.00	312'147'795.50
Crédits de construction		4'259'895.35	4'383'979.86
Etat de Genève, prêt Scan		-	-
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>325'937'481.35</b>	<b>316'531'775.36</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	61'240'128.00	61'240'128.00
Fonds de compensation LJP		3'330'070.00	3'330'070.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		22'151'935.45	20'865'321.86
Résultat de l'exercice		-249'350.84	1'286'613.59
<b>Total des fonds propres</b>		<b>86'472'782.61</b>	<b>86'722'133.45</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>421'039'988.69</b>	<b>408'355'567.68</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2025	BUDGET 2025	EFFECTIF 2024	BUDGET 2026
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		19'633'769.34	20'066'322.50	19'813'765.45	19'478'151.00
Loyers parkings / garages		795'019.65	1'178'080.00	966'196.60	1'216'100.00
Buanderie		55'228.15	36'350.00	42'750.00	36'100.00
Subventions cantonales LGL	2.1	40'940.44	21'660.00	31'853.40	13'600.00
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		63'508.52	21'600.00	70'688.04	13'200.00
Autres subventions		3'132.00	-	1'418.55	-
<b>Total des produits</b>		<b>20'591'598.10</b>	<b>21'324'012.50</b>	<b>20'926'672.04</b>	<b>20'757'151.00</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	1'726'106.34	1'819'300.00	1'801'673.22	1'917'800.00
Frais de conciergerie		67'189.90	65'100.00	65'354.36	83'600.00
Entretien immeuble		1'841'849.08	4'016'500.00	1'199'954.63	2'474'000.00
Entretien appartements		1'764'495.00	1'458'000.00	1'653'257.23	1'395'200.00
Aménagement extérieur		99'395.68	370'500.00	161'161.99	397'250.00
Contrats d'entretien		873'101.18	946'200.00	882'522.08	921'600.00
Assurances		480'735.65	368'805.00	321'948.85	374'395.00
Eau		884'087.72	1'001'600.00	969'847.96	1'013'800.00
Electricité		229'581.73	247'760.00	220'806.16	244'600.00
Impôts	2.3	-	-	-	-
Honoraires sur loyers		1'051'185.54	1'027'840.00	1'005'080.37	1'020'620.00
Honoraires de révision		15'848.85	18'877.00	15'584.85	20'959.00
Honoraires divers		17'026.50	-	40'722.00	-
Frais de contentieux		185'691.48	147'950.00	269'617.48	208'150.00
Chauffage logements vacants		9'978.70	39'050.00	13'400.15	21'100.00
Frais divers		77'196.57	50'100.00	46'688.84	7'201'100.00
Accompagnement Social		80'666.00	166'215.90	37'544.00	181'715.90
<b>Sous-Total 1</b>		<b>9'404'135.92</b>	<b>11'743'797.90</b>	<b>8'705'164.17</b>	<b>17'475'889.90</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'480'205.31	5'654'141.00	5'299'859.68	5'746'076.50
Droit de superficie		711'490.20	712'164.00	703'746.80	703'742.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	938'968.04	1'094'406.95	955'047.11	1'042'595.00
Jetons de présence	2.4	213'983.85	250'000.00	218'837.30	249'998.00
Variation provision pour pertes loyers		-305'304.00	-	3'267.88	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>7'039'343.40</b>	<b>7'710'711.95</b>	<b>7'180'758.77</b>	<b>7'742'411.50</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>16'443'479.32</b>	<b>19'454'509.85</b>	<b>15'885'922.94</b>	<b>25'218'301.40</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>4'148'118.78</b>	<b>1'869'502.65</b>	<b>5'040'749.10</b>	<b>-4'461'150.40</b>
Amortissements immeubles		4'399'398.67	4'378'491.00	4'411'513.51	4'396'901.00
Réévaluation d'actifs		-	-	-	-
Produits exceptionnels	2.3	-1'929.05	-	-657'378.00	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>-249'350.84</b>	<b>-2'508'988.35</b>	<b>1'286'613.59</b>	<b>-8'858'051.40</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2025****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<sup>er</sup> 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 2025

## Annexe 3

3 Liquidités	2025	2024
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	6'472'817	2'802'152
Banque Raiffeisen du Salève	582	928
BCV, Nyon	9'348	9'576
UBS	50'509	1'849
Banque Migros	1'243	836
Solde au 31 décembre	<u><u>6'534'498</u></u>	<u><u>2'815'341</u></u>

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

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

## FONDATION HBM EMILE DUPONT

## Annexe aux comptes annuels 2025

## Annexe 4

## 4 Immobilisations corporelles

2025

2024

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

## a) Immeubles

Solde au 1er janvier	409'108'513	403'690'315
Acquisitions (cession) en cours d'exercice	0	5'418'198
Solde au 31 décembre	409'108'513	409'108'513

## b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	-92'659'091	-88'247'577
Amortissements annuels	-4'399'399	-4'411'514
Transfert Fds amortissement	0	0
Solde au 31 décembre	-97'058'489	-92'659'091

## c) Terrains

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

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	32'628'171	25'243'823
Construction en cours d'exercice	13'399'877	12'802'547
Transfert au compte immeubles		-5'418'198
Solde au 31 décembre	46'028'049	32'628'171

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

<b>Jean Simonet 18</b> - parcelle 3573 de Vernier échéance 31.12.2062	DDP 2025	42'432
<b>Golay Ouches</b> - parcelles 5075+5076+5077 de Petit-Saconnex échéance 31.12.2102	DDP 2025	263'122
<b>Carabot 33/37</b> - parcelle 8217 de Bernex échéance 31.12.2103	DDP 2025	159'504
<b>Carabot 39/39e</b> - parcelle 8216 de Bernex échéance 31.12.2103	DDP 2025	109'980
<b>Ed. Vallet 7/13</b> - parcelle 11538 de Confignon échéance 31.12.2103	DDP 2025	91'140
<b>Ed. Vaucher 13</b> - parcelle 5128 de Vernier échéance 31.12.2108	DDP 2025	45'312
		711'490

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

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

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cédules constituées	402'084'979	400'197'697
Valeur non utilisées	76'832'086	84'474'593

**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 2025****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 2025Annexe aux comptes annuels 2025

	<u>CHF</u>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	(249'350.84)
Amortissements	4'399'398.67
<b>Cash flow</b>	<b>4'150'047.83</b>
Débiteurs divers, diminution	309'398.27
Régies, augmentation	1'970'873.84
Subventions à recevoir, augmentation	(307.00)
Loyers à recevoir, diminution	451'100.80
c/c SFIDP, augmentation	(220'095.17)
Passifs transitoires, diminution	(11'153.95)
Créanciers divers, augmentation	1'390'744.38
Loyers reçus d'avance, augmentation	24'057.00
S.I.G. CAD diminution	(46'033.20)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(305'304.00)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>7'713'328.80</b>
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Terrain	
Immeubles	
Immobilisation financière, diminution	
Constructions en cours et travaux immeubles, augmentation	(13'399'877.43)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(13'399'877.43)</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques, augmentation	9'529'790.50
Crédits de construction, diminutions	(124'084.51)
Prêt Scan, diminution	
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>9'405'705.99</b>
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>3'719'157.36</b>
Liquidités au début de l'exercice	2'815'341.32
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>6'534'498.68</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

	<u>CHF</u>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	1'286'613.59
Amortissements	4'411'513.51
<b>Cash flow</b>	<b>5'698'127.10</b>
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
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>4'441'661.04</b>
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
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)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(12'808'538.41)</b>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
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)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>977'921.15</b>
<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(7'388'956.22)</b>
Liquidités au début de l'exercice	10'204'297.54
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>2'815'341.32</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Variations des fonds propres 2025**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

Capital Fondation	61'240'128.00
Fonds de compensations LUP	3'330'070.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2024	20'865'321.86
Bénéfice de l'exercice 2024	1'286'613.59
<b>Fonds propres au 1er janvier 2025</b>	<b>86'722'133.45</b>

Bénéfice de l'exercice 2025	(249'350.84)
<b>Fonds propres au 31 décembre 2025</b>	<b>86'472'782.61</b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	61'240'128.00
Fonds de compensation LUP	3'330'070.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2025	22'151'935.45
Bénéfice de l'exercice 2025	(249'350.84)
	<b>86'472'782.61</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Variations des fonds propres 2024**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

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
<b>Fonds propres au 1er janvier 2024</b>	<b>85'435'519.86</b>

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

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
	<b>86'722'133.45</b>

*ANNEXE 5*

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

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

Fondée en 1892

**BfB**

**Fondation René et Kate Block  
Genève**

Exercice 2025

Rapport de l'organe de révision  
au Conseil de fondation

Comptes annuels

Rapport de l'organe de révision  
Au Conseil de la

**Fondation René et Kate Block  
Genève**

Genève, le 19 février 2026  
9/vac/2

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

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

Fondée en 1892

**BfB**

## **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 2025, 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 2025 arrêté au 31 décembre 2025 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. Nous avons aussi 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 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 contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

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

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

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

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NA-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du conseil de fondation.

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

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



BfB

André 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 2025**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	2025	2024
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	4'508'926.54	7'512'149.28
Régies		-	49'242.87
Débiteurs divers		315'262.74	361'279.83
Subventions à recevoir		408'214.00	-
Loyers à recevoir		482'195.80	495'223.30
Provision pour pertes loyers		-82'012.30	-90'732.00
C/C SFIDP		190'807.12	24'051.56
<b>Total actifs circulants</b>		<b>5'823'393.90</b>	<b>8'351'214.84</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	4	137'219'743.50	137'219'743.50
Fonds amortissement immeubles	2.5	-41'352'255.28	-40'043'502.54
Terrains	2.5	16'183'730.55	13'576'230.55
Travaux immeubles		23'066'346.23	16'499'205.58
Projets		285'463.20	194'320.30
Comptes sur immeubles		1'702'611.40	-
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>137'105'639.60</b>	<b>127'445'997.39</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>142'929'033.50</b>	<b>135'797'212.23</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		21'161.90	20'800.23
Passifs transitoires		37'705.25	62'074.40
Créanciers divers		37'517.35	639'221.07
Loyers reçus d'avance		71'774.00	49'663.50
Provision pour impôts		-	-
Exigible sur hypothèque		918'140.00	977'652.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>1'086'298.50</b>	<b>1'749'411.20</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	104'089'081.20	98'947'709.20
Crédits de construction		2'648'271.99	5'221'701.45
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>106'737'353.19</b>	<b>104'169'410.65</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	51'278'454.45	46'379'954.45
Fonds de compensation LUP		610'000.00	610'000.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-17'111'564.07	-17'638'831.97
Résultat de l'exercice		328'491.43	527'267.90
<b>Total des fonds propres</b>		<b>35'105'381.81</b>	<b>29'878'390.38</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>142'929'033.50</b>	<b>135'797'212.23</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF2025	BUDGET2025	EFFECTIF2024	BUDGET2026
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		6'923'565.62	7'039'521.00	6'706'088.05	7'130'096.00
Loyers parkings / garages		83'738.00	97'816.00	74'329.00	97'816.00
Buanderie		28'286.65	29'200.00	29'131.20	28'900.00
Subventions cantonales LGL	2.1	723'214.00	592'074.00	599'812.65	584'574.00
Produits des intérêts		3.33	-	0.60	-
Autres recettes		27'623.50	25'000.00	40'292.03	25'000.00
Autres subventions		15'663.52	-	493.40	-
<b>Total des produits</b>		<b>7'802'094.62</b>	<b>7'783'611.00</b>	<b>7'450'146.93</b>	<b>7'866'386.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.2				
Conciergerie		742'922.29	776'000.00	869'096.69	826'000.00
Frais de conciergerie		33'051.85	20'500.00	24'799.21	22'000.00
Entretien immeuble		527'239.70	838'000.00	432'006.38	911'000.00
Entretien appartements		567'377.51	440'000.00	331'187.65	560'000.00
Aménagement extérieur		70'569.92	72'500.00	87'353.18	88'000.00
Contrats d'entretien		430'392.07	454'000.00	430'934.73	442'000.00
Assurances		183'441.83	140'660.00	123'923.61	172'580.00
Eau		228'383.82	257'000.00	227'983.34	244'000.00
Electricité		93'759.61	112'800.00	113'011.98	111'000.00
Impôts	2.3	-	-	-	-
Honoraires sur loyers		364'174.55	369'860.00	334'695.60	374'170.00
Honoraires de révision		10'188.45	10'000.00	10'328.45	10'000.00
Honoraires divers		467'048.25	423'900.00	418'223.80	422'900.00
Frais de contentieux		48'189.10	44'700.00	61'396.23	63'000.00
Chauffage logements vacants		117'160.95	18'950.00	36'542.60	27'000.00
Frais divers		63'542.06	59'000.00	100'974.35	63'000.00
Gratuité accordée Covid-19		-	-	-	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>3'947'441.96</b>	<b>4'037'870.00</b>	<b>3'602'457.80</b>	<b>4'336'650.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		1'539'466.65	1'730'978.00	1'540'666.45	1'676'190.00
Droit de superficie		51'136.85	60'980.00	60'982.15	42'230.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	470'285.64	557'660.00	486'085.28	514'850.00
Jetons de présence	2.4	165'239.05	200'000.00	179'783.30	200'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-87'19.70	-	31'835.50	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>2'217'408.49</b>	<b>2'549'618.00</b>	<b>2'299'352.68</b>	<b>2'433'270.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>6'164'850.45</b>	<b>6'587'488.00</b>	<b>5'901'810.48</b>	<b>6'769'920.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>1'637'244.17</b>	<b>1'196'123.00</b>	<b>1'548'336.45</b>	<b>1'096'466.00</b>
Amortissements immeubles		1'308'752.74	1'447'295.00	1'307'328.55	1'447'295.00
Produits exceptionnels		-	-	-286'260.00	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>328'491.43</b>	<b>-251'172.00</b>	<b>527'267.90</b>	<b>-350'829.00</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2025****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 2025****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<sup>er</sup> 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 2025

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	4'190'645	7'190'292
UBS SA Genève	725	1'026
UBS SA Crédit Construction Genève	314'754	314'834
BCV Nyon	909	136
Crédit Suisse	0	3'498
Banque CLER Genève	1'371	1'568
Banque Raiffeisen	523	796
Solde au 31 décembre	<u><u>4'508'927</u></u>	<u><u>7'512'149</u></u>

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

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

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2025

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2025	2024
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	137'219'744	127'114'071
Transfert à immeubles	0	10'105'673
Solde au 31 décembre	<u>137'219'744</u>	<u>137'219'744</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	-40'043'503	-38'736'174
Amortissements annuels	-1'308'753	-1'307'329
Solde au 31 décembre	<u>-41'352'255</u>	<u>-40'043'503</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	13'576'231	13'570'810
Augmentation terrain	2'607'500	5'421
Solde au 31 décembre	<u>16'183'731</u>	<u>13'576'231</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	16'499'206	10'048'124
Constructions/rénovations en cours d'exercice	6'567'141	6'639'998
Transfert vers immeubles	0	-188'917
Solde au 31 décembre	<u>23'066'346</u>	<u>16'499'206</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	194'320	9'779'907
Investissement en cours d'exercice	91'143	331'170
Transfert vers immeubles	0	-9'916'756
Solde au 31 décembre	<u>285'463</u>	<u>194'320</u>
<b>f) Acompte sur immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	0	
Mouvement	1'702'611	
Engagement achat immeuble Bottières (CHF 6'784'000.-)		
Solde au 31 décembre	<u>1'702'611</u>	<u>0</u>
<b>g) Immeubles au bénéfice d'un droit de superficie</b>		
<b>Bourgogne 2 Went 2</b> , parcelle 4105 de Petit-Saconnex échéance 4.08.2042	DDP 8'654	18'751
<b>Chapelly22</b> , parcelle 5581 de Thônex échéance 31.12.2091	DDP 42'482	42'231
	<u>51'137</u>	<u>60'982</u>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2025****Annexe 5****5 Emprunts hypothécaires**

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

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

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cédules constituées	139'478'836	139'478'836
Valeur non utilisée	34'471'615	39'553'475

**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 2025****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 2025Annexe aux comptes annuels 2025

	<u>CHF</u>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	328'491.43
Amortissements	1'308'752.74
<b>Cash flow</b>	<b>1'637'244.17</b>
<hr/>	
Débiteurs divers, diminution	46'017.09
Créancier divers, diminution	(601'703.72)
Régies, diminution	49'604.54
Subvention à recevoir, augmentation	(408'214.00)
Loyers à recevoir, diminution	13'027.50
c/c SFIDP, augmentation	(166'755.56)
Loyers reçus d'avance, augmentation	22'110.50
Passifs transitoires, diminution	(24'369.15)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	(8'719.70)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>558'241.67</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Terrain, augmentation	(2'607'500.00)
Travaux immeubles, augmentation	(6'567'140.65)
Projets, augmentation	(91'142.90)
Acompte sur immeubles, augmentation	(1'702'611.40)
<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement</b>	<b>(10'968'394.95)</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
Hypothèques, part à court terme, diminution	(59'512.00)
Hypothèques - part long terme, augmentation	5'141'372.00
Crédit de construction, diminution	(2'573'429.46)
Capital de dotation, augmentation	4'898'500.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>7'406'930.54</b>
<hr/>	
<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(3'003'222.74)</b>
<hr/>	
Liquidités au début de l'exercice	7'512'149.28
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>4'508'926.54</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2024**  
**Annexe aux comptes annuels 2025**

	<u>CHF</u>
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</u></b>	
Bénéfice de l'exercice	527'267.90
Amortissements	1'307'328.55
<b>Cash flow</b>	<b>1'834'596.45</b>
<hr/>	
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)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>2'139'566.28</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</u></b>	
Terrain, augmentation	(5'420.55)
Travaux immeubles, augmentation	(6'639'997.72)
Projets, diminution	(331'169.72)
<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement</b>	<b>(6'976'587.99)</b>
<hr/>	
<b><u>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</u></b>	
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
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>9'931'421.26</b>
<hr/>	
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>5'094'399.55</b>
<hr/>	
Liquidités au début de l'exercice	2'417'749.73
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>7'512'149.28</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Variations des fonds propres 2025****Annexe aux comptes annuels 2025**

	<b><u>CHF</u></b>
Capital Fondation au 1.01.2025	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
<b>Fonds propres au 1er janvier 2025</b>	<b><u>29'878'390.38</u></b>

Bénéfice de l'exercice 2025	328'491.43
Dotation Bottières*	2'291'000.00
Dotation terrain Bourgogne	2'607'500.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2025</b>	<b><u>35'105'381.81</u></b>

**Composés comme suit :**

Capital Fondation	51'278'454.45
Fonds de compensation LUP	610'000.00
Perte reportée au 1er janvier 2025	(17'111'564.07)
Bénéfice de l'exercice 2025	328'491.43
	<b><u>35'105'381.81</u></b>

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

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Variations des fonds propres 2024****Annexe aux comptes annuels 2025**

	<b><u>CHF</u></b>
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)
<b>Fonds propres au 1er janvier 2024</b>	<b><u>23'669'879.48</u></b>
Bénéfice de l'exercice 2024	527'267.90
Dotation Le Rolliet*	5'681'243.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2024</b>	<b><u>29'878'390.38</u></b>
<u>Composés comme suit :</u>	
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
	<b><u>29'878'390.38</u></b>

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



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

**Genève**

Rapport de l'organe de révision  
sur les comptes annuels de l'exercice 2025



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**

---

### ***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 2025, 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 2025 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 20 février 2026

Société fiduciaire d'expertise  
et de révision SA

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

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

Signature électronique qualifiée - Droit suisse

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

## SFIDP

**Bilan au 31.12.2025**  
(avec chiffres comparatifs au 31.12.2024)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités	1'741'366.26	1'188'829.91
C/c Charges sociales	26'374.49	48'020.95
Débiteurs divers	13'019.35	0.00
Actifs transitoires	196'136.27	73'247.75
<b>Total Actifs circulants</b>	<b>1'976'896.37</b>	<b>1'310'098.61</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Mobilier et aménagement bureau	8'020.00	12'063.17
Matériel informatique	31'550.00	47'842.77
<b>Total Actifs immobilisés</b>	<b>39'570.00</b>	<b>59'905.94</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2'016'466.37</b>	<b>1'370'004.55</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
C/c Fondations immobilières	1'596'786.78	1'014'003.92
Passifs transitoires	26'748.75	24'314.70
Créanciers divers	144'574.69	74'829.78
Provisions diverses	17'320.00	25'820.00
<b>Total engagements à court terme</b>	<b>1'785'430.22</b>	<b>1'138'968.40</b>
<b>Fonds affectés</b>		
Fonds de solidarité Développement Durable	231'036.15	231'036.15
	<b>231'036.15</b>	<b>231'036.15</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2'016'466.37</b>	<b>1'370'004.55</b>

**S F I D P**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025**

	BUDGET 2026	REALISE 2025	BUDGET 2025	REALISE 2024
<b>CHARGES</b>				
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	6'250'000.00	5'771'261.85	5'960'000.00	5'453'655.33
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-209'324.15	-	-164'361.80
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	560'000.00	491'353.75	530'000.00	495'947.35
CHARGES SOCIALES CPEG	940'000.00	803'869.10	850'000.00	771'006.00
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	130'000.00	85'246.60	95'000.00	92'766.10
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	20'000.00	79'950.80	20'000.00	-
FORMATION	80'000.00	44'225.80	55'000.00	16'215.40
RECRUTEMENT	20'000.00	27'025.00	20'000.00	5'012.40
FRAIS DE DEPLACEMENTS	10'000.00	9'069.50	30'000.00	44'025.35
<b>TOTAL FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>8'010'000.00</b>	<b>7'102'678.25</b>	<b>7'560'000.00</b>	<b>6'714'266.13</b>
<b>CAFI</b>				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	200'000.00	160'485.06	200'000.00	162'136.90
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	70'621.21	50'000.00	57'843.83
<b>TOTAL CAFI</b>	<b>250'000.00</b>	<b>231'106.27</b>	<b>250'000.00</b>	<b>219'980.73</b>
<b>MANDATS</b>				
HONORAIRES REVISEURS	6'500.00	6'377.90	6'500.00	7'134.60
HONORAIRES CONSULTANTS	20'000.00	46'481.35	20'000.00	103'112.65
<b>TOTAL MANDATS</b>	<b>26'500.00</b>	<b>52'859.25</b>	<b>26'500.00</b>	<b>110'247.25</b>
<b>FRAIS FIXES</b>				
LOYERS & CHARGES	390'000.00	280'330.90	290'000.00	281'082.10
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	70'000.00	60'807.85	65'000.00	61'666.30
ASSURANCE CHOISE	20'000.00	12'959.90	14'000.00	12'953.40
EAU-ELECTRICITE	25'000.00	9'539.70	20'000.00	10'065.10
TELEPHONES & FAX	35'000.00	33'282.30	35'000.00	26'531.60
TAXES POSTALES	15'000.00	11'199.15	15'000.00	20'779.70
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	30'000.00	16'292.77	80'000.00	117'780.96
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	-	4'043.17	10'000.00	4'044.39
<b>TOTAL FRAIS FIXES</b>	<b>585'000.00</b>	<b>428'455.74</b>	<b>529'000.00</b>	<b>534'903.55</b>
<b>FRAIS GENERAUX</b>				
LOCATION COPIEURS & FAX	10'000.00	16'246.99	10'000.00	13'656.46
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	-	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	25'000.00	24'239.36	25'000.00	27'450.68
DOCUMENTATION & ABBONNEMENTS	5'000.00	5'232.85	5'000.00	4'348.95
FRAIS DIVERS	10'000.00	15'885.25	10'000.00	8'704.45
<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>53'000.00</b>	<b>61'604.45</b>	<b>53'000.00</b>	<b>54'160.54</b>
<b>INFORMATIQUE</b>				
INFORMATIQUE SOFTWARE	139'400.00	100'035.76	146'000.00	107'672.03
INFORMATIQUE HARDWARE	13'000.00	11'723.30	15'000.00	96.21
CONTRAT MAINTENANCE	208'900.00	78'720.39	84'000.00	52'600.77
<b>TOTAL INFORMATIQUE</b>	<b>361'300.00</b>	<b>190'479.45</b>	<b>245'000.00</b>	<b>160'369.01</b>
<b>MAINTENANCE DES LOCAUX</b>				
MAINTENANCE DES LOCAUX	5'000.00	-	10'000.00	508.07
<b>TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX</b>	<b>5'000.00</b>	<b>-</b>	<b>10'000.00</b>	<b>508.07</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>9'290'800.00</b>	<b>8'067'183.41</b>	<b>8'673'500.00</b>	<b>7'794'435.28</b>

**S F I D P**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025**  
**COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025**

	BUDGET 2026	REALISE 2025	BUDGET 2025	REALISE 2024
<b>P R O D U I T S</b>				
HONORAIRES DE GERANCE	830'000.00	720'221.65	740'000.00	716'944.30
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	870'000.00	754'088.75	760'000.00	808'051.00
HONORAIRES SUR TRAVAUX	380'000.00	386'010.00	250'000.00	312'299.00
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	410'000.00	227'806.25	430'000.00	249'263.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	48'320.00	9'976.00	9'900.00	-
HONORAIRES AO & MOD	1'514'700.00	1'482'093.00	1'250'000.00	1'115'506.00
RECETTES DIVERSES	1'500.00	42'254.00	1'500.00	20'960.85
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	5'236'280.00	4'444'733.76	5'232'100.00	4'571'411.13
<b>T O T A L D E S P R O D U I T S</b>	<b>9'290'800.00</b>	<b>8'067'183.41</b>	<b>8'673'500.00</b>	<b>7'794'435.28</b>
VARIATION DES FONDS AFFECTES	-	-	-	-
<b>MOUVEMENTS DES FONDS AFFECTES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nombre de logements	8'950.00	8'317.00	8'317.00	8'276.00
Coût net par logement facturé aux FIDP	585.06	534.42	629.09	552.37

## SFIDP

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice  
Annexe aux comptes annuels 2025

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	CHF	CHF
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	20'335.94	121'825.35
<b>Cash flow</b>	<b>20'335.94</b>	<b>121'825.35</b>
Débiteurs divers, +diminution, -augmentation	-13'019.35	51'461.85
Actifs transitoires, +diminution, -augmentation	-122'888.52	84'338.63
Passifs transitoires, -diminution, +augmentation	4'926.85	-11'261.80
CIAM AVS, +diminution, -augmentation	19'153.66	-195'851.50
Créanciers divers, -diminution +augmentation	69'744.91	42'211.83
Provision, -diminution, +augmentation	-8'500.00	-4'100.00
C/c Fondations, -diminution, +augmentation	582'782.86	733'557.76
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>532'200.41</b>	<b>700'356.77</b>
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>		
Matériel informatique, dépenses	0.00	-23'181.90
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>	<b>0.00</b>	<b>-23'181.90</b>
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>552'536.35</b>	<b>799'000.22</b>
Liquidités au début de l'exercice	1'188'829.91	389'829.69
Liquidités à la fin de l'exercice	1'741'366.26	1'188'829.91
<b>Variation nette des liquidités</b>	<b>552'536.35</b>	<b>799'000.22</b>

## SFIDP

## Annexe aux comptes annuels 2025

## 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. Yves De Coulon	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 est amorti de manière linéaire sur une période de 5 ou 10 ans. La nature de l'investissement détermine la durée de vie de l'installation.

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

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

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

Engagements au 31.12.2024	CHF	202'428.—	(du 01.01.2025 au 30.09.2025)
Engagements au 31.12.2025	CHF	202'428.—	(du 01.01.2026 au 30.09.2026)

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>2025</u>	<u>2024</u>
- C/c Fondation FRKB	-190'807.12	-24'051.56
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	-362'707.45	-401'229.92
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	-190'417.11	-145'073.87
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	-360'921.25	-171'809.89
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	-491933.85	-271'838.68
4. Avoirs (dettes) envers la caisse AVS	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- CIAM-AVS	26'374.49	45'528.15

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 76.6% au 31 décembre 2024. Le Canton garantit le paiement des prestations statutaires.

#### 6. Mesures liées à la pandémie COVID 19

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

La Commission Administrative a mutualisé les montants reçus et constitué un fonds de solidarité Covid 19. Aucune prétention par rapport au Covid 19 ayant été formulée, la CAFI, lors de sa commission du 30 novembre 2023 a décidé de maintenir le fonds de solidarité mais d'affecter le montant au financement de certaine mesures liées au développement durable. L'utilisation du fonds est de la compétence de la CAFI.

Le fonds s'élève à CHF 231'036.15 au 31.12.2025.

#### 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.