

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 27 avril 2016*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers individuels de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;

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 de la Fondation HBM Emma Kammacher pour l'année 2015;

vu la décision du conseil de fondation de la Fondation HBM Emma Kammacher du 15 mars 2016,

décète ce qui suit :

#### **Article unique Etats financiers**

<sup>1</sup> Les états financiers individuels de la fondation HBM Emma Kammacher comprennent :

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

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2015 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la fondation HBM Emma Kammacher pour l'exercice 2015.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2015;
- le rapport de l'organe de révision du 25 février 2016.

Les états financiers de la fondation HBM Emma Kammacher pour l'exercice 2015 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 359 001 187 F, en augmentation de 37 354 990 F par rapport à l'année précédente. Cette variation s'explique principalement par une augmentation significative des liquidités et une augmentation des immeubles, travaux immeubles à l'actif et par une augmentation des prêts hypothécaires, capital de fondation et fonds propres au passif;
- le résultat de l'exercice se monte à 4 306 455 F, en diminution de 233 729 F par rapport à l'année précédente. Ce résultat s'explique par une augmentation des revenus locatifs de 1 194 199 F, une diminution des subventions cantonales de 1 461 483 F, une augmentation des autres recettes de 9 090 F, une diminution des charges d'entretien immeubles et appartements de 287 964 F, une augmentation du poste eau de 200 809 F, une diminution des intérêts hypothécaires de 145 523 F et une variation de divers postes de charges pour 208 213 F;
- le résultat net, après amortissement des immeubles pour un montant total de 3 039 760 F (montant en diminution de 2 308 748 F suite à un réexamen en 2015 de la durée d'utilité des immobilisations corporelles ainsi qu'à un produit net de réévaluation non monétaire de 624 429 F), fait en accord avec l'organe de révision et le service d'audit interne de l'Etat, présente un bénéfice de 1 891 124 F, soit une variation de 2 699 448 F par rapport à l'exercice précédent, qui présentait une perte de 808 324 F;
- le bénéfice net a été porté au compte de pertes et profits reporté;

- l'augmentation nette des liquidités est de 26 536 399 F dont l'évolution est la suivante :
- flux provenant des activités opérationnelles : 2 940 834 F
  - flux absorbé par les activités d'investissement : (11 804 231 F)
  - flux provenant des activités de financement : 35 399 796 F
- le total des fonds propres est de 90 679 736 F en augmentation de 4 234 291 F par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due à l'enregistrement de deux dotations d'acquisition en provenance du fonds LUP pour un montant de 2 343 168 F et au report du bénéfice net de l'exercice de 1 891 123 F.

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

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

*Rapport de l'organe de révision du 25 février 2016 comprenant les états financiers individuels de l'année 2015*



**Rapport de l'organe de révision**  
**Aux membres du Conseil de la**  
**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**

**Exercice 2015**



## **Rapport de l'organe de révision**

**Aux membres du Conseil de la**

### **FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels, (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la FONDATION HBM EMMA KAMMACHER pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015 tenus selon les normes IPSAS.

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

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

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

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.




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

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

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

Genève, le 25 février 2016

FEHLMANN & ASSOCIES S.A.



Robert FEHLMANN  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé



Pascal KIRSCHNER  
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2015 d'un total actif de CHF 359'001'187.61
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 1'891'123.78
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2015 et 2014)
- tableaux de variation des fonds propres (2015 et 2014)

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015  
CUMULE

	Note	2015	2014
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	35'426'534.68	8'890'135.55
Régies		65'345.92	144'342.52
Impôt anticipé		9.05	9.05
Débiteurs divers		3'054'910.35	803'328.90
Actifs transitoires		-	3'107.10
Subventions à recevoir		519'303.00	1'389'633.00
Loyers à recevoir		1'249'367.55	1'126'489.00
Provision pour pertes loyers		-334'188.85	-359'529.55
C/C SFIDP		120'401.68	138'077.45
<b>Total actifs circulants.</b>		<b>40'101'683.38</b>	<b>12'135'593.02</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeuble	2.5	308'390'314.42	273'694'212.42
Fonds amortissement immeubles	2.5	-75'762'799.70	-72'723'039.00
Terrains	2.5	72'783'626.50	69'435'987.00
Constructions en cours		2'535'713.65	1'279'633.55
Travaux immeubles		10'105'605.48	36'877'652.35
Projets		847'043.88	946'257.58
<b>Total actifs immobilisés.</b>		<b>318'899'504.23</b>	<b>309'510'603.90</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>359'001'187.61</b>	<b>321'646'196.92</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme.</b>			
Régies		85'503.21	70'217.95
Passifs transitoires		91'235.00	123'200.00
Créanciers divers		106'504.45	15'012.30
Loyers reçus d'avance		28'083.00	38'825.00
Exigible sur hypothèque		2'267'743.00	2'267'763.00
<b>Total exigible à court terme.</b>		<b>2'579'066.66</b>	<b>2'515'018.25</b>
<b>Exigible à long terme.</b>			
Hypothèque	5	265'742'382.00	232'685'733.50
Crédits de construction		-	-
<b>Total exigible à long terme.</b>		<b>265'742'382.00</b>	<b>232'685'733.50</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	76'740'180.00	74'397'012.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		12'048'433.17	12'856'757.56
Résultat de l'exercice		1'891'123.78	-808'324.39
<b>Total des fonds propres.</b>		<b>90'679'736.95</b>	<b>86'445'445.17</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>359'001'187.61</b>	<b>321'646'196.92</b>



FONDATION HBM EMMA KAMMACHER  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2015  
PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2015  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2015	BUDGET 2015	EFFECTIF 2014	BUDGET 2016
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		17'211'788.40	18'390'340.00	16'031'145.65	17'612'931.00
Loyers parkings / garages		1'227'822.75	1'214'784.00	1'214'266.05	1'228'984.00
Buanderie		70'940.35	65'980.00	52'133.85	57'550.00
Subventions cantonales LGL	2.1	-341'638.40	930'690.00	1'119'844.85	700'734.00
Subventions fédérales		239'658.00	234'280.00	233'796.00	236'800.00
Produits des intérêts		-	-	15'578.00	-
Autres recettes		11'000.40	11'000.00	11'000.40	11'000.00
Autres subventions		5'520.00	-	2'060.65	-
<b>Total des produits</b>		<b>18'425'091.50</b>	<b>20'847'074.00</b>	<b>18'679'825.45</b>	<b>19'847'999.00</b>
<b>CHARGES</b>					
	2.2				
Conciergerie		1'533'384.04	1'571'275.00	1'481'781.14	1'560'250.00
Frais de conciergerie		52'592.50	65'770.00	48'325.80	63'900.00
Entretien immeuble		1'286'657.70	2'059'260.00	1'497'265.70	2'261'775.00
Entretien appartements		1'063'200.15	1'490'050.00	1'140'556.61	1'692'480.00
Aménagement extérieur		192'671.83	310'975.00	101'228.85	311'200.00
Contrats d'entretien		656'434.57	694'305.00	628'042.19	761'957.00
Assurances		297'247.06	302'990.00	280'941.40	300'715.00
Eau		982'536.15	809'500.00	781'726.45	847'900.00
Electricité		254'259.75	294'450.00	221'845.10	255'100.00
Impôts	2.3	57'139.30	135'600.00	150'078.45	129'300.00
Honoraires sur loyers		899'670.75	964'715.00	848'366.50	928'935.00
Honoraires de révision		21'384.00	21'340.00	21'384.00	21'340.00
Honoraires divers		46'961.30	-	-	-
Frais de contentieux		180'889.90	129'200.00	154'718.25	127'850.00
Chauffage logements vacants		24'099.20	7'000.00	25'565.65	13'400.00
Frais divers		53'110.55	75'100.00	93'171.80	78'750.00
<b>Sous-Total 1</b>		<b>7'602'238.75</b>	<b>8'931'530.00</b>	<b>7'474'997.89</b>	<b>9'354'852.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'620'030.30	6'336'145.00	5'765'553.75	4'737'853.00
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	693'444.67	763'552.00	667'002.00	818'997.00
Jelons de présence	2.4	228'263.15	250'000.00	222'312.75	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-25'340.70	-	9'774.45	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>6'516'397.42</b>	<b>7'349'697.00</b>	<b>6'664'642.95</b>	<b>5'806'850.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>14'118'636.17</b>	<b>16'281'227.00</b>	<b>14'139'640.84</b>	<b>15'161'702.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>4'306'455.33</b>	<b>4'565'847.00</b>	<b>4'540'184.61</b>	<b>4'686'297.00</b>
Amortissements immeubles		3'039'760.70	6'044'867.00	5'348'509.00	6'116'277.00
Réévaluation actifs		-624'429.15	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>1'891'123.78</b>	<b>-1'479'020.00</b>	<b>-808'324.39</b>	<b>-1'429'980.00</b>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2015****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2015****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu.

**2.3 Impôts**

Pour l'impôt immobilier complémentaire, certains immeubles sont exonérés de 25% à 100% selon leur nature (HBM). La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune.

**2.4 Frais administratifs**

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

**2.5 Immobilisations corporelles**

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

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

Seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations.

Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires calculés sur les fonds propres investis à défaut de crédit bancaire 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.

Cet allongement de la durée d'utilité résulte en une baisse de la charge d'amortissement de environ CHF 3'007'000.-- pour l'exercice 2015.

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2015

## Annexe 3

3 Liquidités	2015	2014
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	35'106'449	8'888'330
UBS SA Genève	38	120
BCGe Compte de consignation, Genève	319'998	0
Banque Coop, Genève	-3	1'647
Raiffeisen, Veyrier	54	38
Solde au 31 décembre	<u>35'426'535</u>	<u>8'890'136</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.

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2015

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2015	2014
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	273'694'212	271'723'982
Acquisitions en cours d'exercice	-	709
Transfert du compte travaux immeubles	35'502'289	1'969'522
Transfert au compte terrains	-806'187	
Solde au 31 décembre	<u>308'390'314</u>	<u>273'694'212</u>
<b>b) Fonds amortissement immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	-72'723'039	-67'374'530
Amortissements annuel	-3'039'760	-5'348'509
Solde au 31 décembre	<u>-75'762'799</u>	<u>-72'723'039</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	69'435'987	69'435'987
Acquisition en cours d'exercice	5'491	-
Réévaluation en cours d'exercice	624'429	-
Cession en cours d'exercice	-320'000	-
Transfert du compte travaux immeubles	2'231'533	
Transfert du compte immeubles	806'187	
Solde au 31 décembre	<u>72'783'627</u>	<u>69'435'987</u>
<b>d) Constructions en cours</b>		
Solde au 1er janvier	1'279'533	1'116'650
Travaux en cours d'exercice	826'977	162'883
Transfert du compte projets	429'203	-
Solde au 31 décembre	<u>2'535'713</u>	<u>1'279'533</u>
<b>e) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	36'877'652	19'700'058
Travaux en cours d'exercice	10'961'775	19'147'116
Transfert au compte immeubles	-35'502'289	-1'969'522
Transfert au compte terrains	-2'231'533	-
Solde au 31 décembre	<u>10'105'605</u>	<u>36'877'652</u>
<b>f) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	946'257	34'151
Investissements en cours d'exercice	329'989	912'106
Transfert au compte constructions en cours	-429'203	-
Solde au 31 décembre	<u>847'043</u>	<u>946'257</u>

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2015****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 considérés sans échéance.

L'état des cédules hypothécaires est le suivant :

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Cédules constituées	360'812'265	287'387'265
Valeur non utilisée	92'802'140	52'433'768

**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.

Le résultat reporté comprend les réserves HBM pour travaux et intérêts dont la contrevaieur figure dans les liquidités.

**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 2015****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 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 débiteurs 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 2015**  
**Annexe aux comptes annuels 2015**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	1'891'123.78
Amortissements	3'039'760.70
Terrains, augmentation issue de réévaluation en cours d'exercice	(624'429.15)
<b>Cash flow</b>	<b>4'306'455.33</b>

Débiteurs divers, augmentation	(2'251'581.45)
Régies, diminution	94'281.86
Actifs transitoires, diminution	3'107.10
Subventions à recevoir, diminution	870'330.00
Loyers à recevoir, augmentation	(122'878.55)
c/c SFIDP, diminution	17'675.77
Passifs transitoires, diminution	(31'965.00)
Créanciers divers, augmentation	91'492.15
Loyers reçus d'avance, diminution	(10'742.00)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(25'340.70)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>2'940'834.51</b>

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement**

Terrains, acquisition en cours d'exercice	(5'490.50)
Terrains, cession en cours d'exercice	320'000.00
Travaux immeubles, augmentation	(10'961'774.98)
Construction en cours, augmentation	(826'977.35)
Projets, augmentation	(329'989.05)
<b>Flux de trésorerie absorbées par les activités d'investissement</b>	<b>(11'804'231.88)</b>

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

Hypothèques - part court terme, diminution	(20.00)
Hypothèques - part à long terme, augmentation	33'056'648.50
Capital de dotation, augmentation	2'343'168.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>35'399'796.50</b>

**Augmentation nette des liquidités** **26'536'399.13**

Liquidités au début de l'exercice	8'890'135.55
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>35'426'534.68</b>



**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2014**  
**Annexe aux comptes annuels 2015**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Perte de l'exercice	(808'324.39)
Amortissements	5'348'509.00
<b>Cash flow</b>	<b>4'540'184.61</b>

Débiteurs divers, augmentation	(177'255.55)
Régies, diminution	103'720.78
Actifs transitoires, diminution	20'476.25
Subventions à recevoir, augmentation	(398'627.00)
Loyers à recevoir, augmentation	(152'551.55)
c/c SFIDP, augmentation	(47'088.95)
Passifs transitoires, diminution	(180'514.60)
Créanciers divers, augmentation	3'440.45
Loyers reçus d'avance, diminution	(3'199.15)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	9'774.45

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **3'718'359.74**

**Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement**

Immeubles, augmentation suite acquisition	(708.95)
Travaux immeubles, augmentation	(19'147'116.30)
Construction en cours, augmentation	(162'882.95)
Projets, augmentation	(912'106.08)

**Flux de trésorerie absorbées par les activités d'investissement** **(20'222'814.28)**

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	33'356.00
Hypothèques - part à long terme, diminution	(587'126.00)
Capital de dotation, augmentation	5'000'000.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **4'446'230.00**

**Diminution nette des liquidités** **(12'058'224.54)**

Liquidités au début de l'exercice	20'948'360.09
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>8'890'135.55</b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2015Annexe aux comptes annuels 2015

Capital Fondation	74'397'012.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2014	12'856'757.56
Perte de l'exercice 2014	(808'324.39)
<b>Fonds propres au 1er janvier 2015</b>	<b>86'445'445.17</b>

Dotation Route de Chêne 84-86, augmentation	742'462.00
Dotation Route de Chêne 52-52A, augmentation	1'600'706.00
Bénéfice de l'exercice 2015	1'891'123.78
<b>Fonds propres au 31 décembre 2015</b>	<b>90'679'736.95</b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	76'740'180.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2015	12'048'433.17
Bénéfice de l'exercice 2015	1'891'123.78
	<b>90'679'736.95</b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2014Annexe aux comptes annuels 2015

Capital Fondation	69'397'012.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2013	12'529'889.68
Bénéfice de l'exercice 2013	326'867.88
<b>Fonds propres au 1er janvier 2014</b>	<b>82'253'769.56</b>
Acompte dotation Veyrier Fontenette - Augmentation	5'000'000.00
Perte de l'exercice 2014	(808'324.39)
<b>Fonds propres au 31 décembre 2014</b>	<b>86'445'445.17</b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	74'397'012.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2014	12'856'757.56
Perte de l'exercice 2014	(808'324.39)
	<b>86'445'445.17</b>