

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 6 avril 2020*

## **Projet de loi**

**approuvant les états financiers individuels des Fondations immobilières de droit public (FIDP) pour l'année 2019 :**

**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 les articles 14E de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;

vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;

vu les états financiers pour l'année 2019 des Fondations HBM Camille Martin, Jean Dutoit, Emma Kammacher, Emile Dupont et René et Kate Block;

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

- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Camille Martin;
- 11 mars 2020 pour la Fondation HBM Jean Dutoit;
- 6 mars 2020 pour la Fondation HBM Emma Kammacher;
- 5 mars 2020 pour la Fondation HBM Emile Dupont;
- 26 février 2020 pour la Fondation René et Kate Block,

décrète ce qui suit :

**Article unique Etats financiers**

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

- a) un bilan au 31 décembre 2019;
- b) un compte de pertes et profits;
- 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 de pertes et profits, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2019 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers des Fondations immobilières de droit public (ci-après FIDP) pour l'exercice 2019.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2019; 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 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 432 367 078 francs, en augmentation de 35 877 257 francs par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation concerne principalement les actifs immobilisés et dans une moindre mesure les actifs circulants;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 5 161 899 francs, soit une augmentation de 388 635 francs par rapport à l'année précédente. Cette augmentation se traduit par une augmentation des revenus de 192 748 francs ainsi que par une diminution des charges de 195 887 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 344 795 francs présente un bénéfice de 1 498 523 francs, en diminution de 130 856 francs par rapport à l'année précédente. Il est grandement impacté par des produits exceptionnels de 719 285 francs, soit des remboursements d'impôts immobiliers complémentaires relatif aux exercices 2017 à 2018 et par une charge exceptionnelle de 1 037 865 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG;
- la variation nette des liquidités est une augmentation de 7 323 342 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles 16 606 602 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement (31 394 376) francs
  - flux provenant des activités de financement 22 111 116 francs

- le total des fonds propres est de 129 660 886 francs, soit une augmentation de 6 790 667 francs, qui outre le résultat de l'exercice proviennent de dotations reçues (opérations les Marbriers, Adret Pont Rouge et Tivoli 6-8) ou rendues (Golette 5-13).

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 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 421 851 380 francs, soit une augmentation de 184 054 francs; l'actif circulant enregistrant une hausse de 2 973 085 francs alors que les actifs immobilisés enregistrent une baisse de moindre valeur, soit 2 789 031 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 6 977 373 francs, soit en augmentation de 1 222 699 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en baisse de 107 317 francs, et des charges également en baisse de 1 330 016 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 856 304 francs présente un bénéfice de 2 693 693 francs, en augmentation de 797 827 francs par rapport à l'exercice précédent. Il est grandement impacté par des produits exceptionnels de 640 928 francs, soit des remboursements d'impôts immobiliers complémentaires relatifs aux exercices 2015 à 2018 et par une charge exceptionnelle de 1 068 304 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG;
- la variation nette des liquidités est de 2 713 866 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles 6 348 111 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement (1 067 273) francs
  - flux absorbé des activités de financement (2 566 972) francs
- le total des fonds propres s'élève à 105 333 423 francs, en augmentation de 3 618 870 francs, soit le résultat de l'exercice et deux dotations travaux reçues pour les immeubles Servette 37 et rond-point de la Jonction.

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 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 404 582 058 francs, en augmentation de 11 072 795 francs par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 15 286 449 francs et une diminution de l'actif circulant de 4 213 654 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 5 893 105 francs, soit une augmentation de 693 682 francs par rapport à l'exercice précédent. Alors que les charges de l'exercice ont augmenté de 710 266 francs, les produits enregistrent une croissance de 1 403 948 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 341 294 francs présente un bénéfice de 1 700 061 francs, en diminution de 458 599 francs par rapport à l'exercice précédent. Il est impacté par des produits exceptionnels de 243 410 francs, soit des remboursements d'impôts immobiliers complémentaires relatif aux exercices 2017 à 2018 et par une charge exceptionnelle de 1 095 161 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG;
- la variation nette des liquidités est une diminution de 4 926 958 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles 4 879 015 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement (18 627 742) francs
  - flux provenant des activités de financement 8 821 769 francs
- le total des fonds propres s'élève à 113 289 235 francs, en augmentation de 1 700 060 francs, soit le résultat de l'exercice.

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

## FONDATION HBM EMILE DUPONT

Les états financiers de la Fondation HBM Emile Dupont pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 326 800 334 francs, en augmentation de 20 011 825 francs par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est liée à une augmentation des actifs immobilisés de 25 142 226 francs et une diminution de l'actif circulant de 5 130 400 francs;

- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 6 096 580 francs, en augmentation de 2 039 640 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, induit par des produits en hausse de 1 349 322 francs, et des charges en baisse de 690 318 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 3 483 528 francs présente un bénéfice de 2 095 914 francs, en diminution de 3 036 255 francs. Alors que l'exercice précédent enregistrait une réévaluation de terrain de 5 670 687 francs, le présent exercice enregistre un produit exceptionnel de 417 479 francs, soit des remboursements de l'impôt immobilier complémentaire des exercices antérieurs, soit 2017 et 2018, ainsi qu'une charge exceptionnelle de 934 616 francs représentant le montant dû pour la recapitalisation de la CPEG;
- la variation nette des liquidités est une diminution de 6 168 702 francs dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles 5 811 344 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement (28 625 754) francs
  - flux provenant des activités de financement 16 645 708 francs
- le total des fonds propres est de 56 376 183 francs, en augmentation de 2 463 914 francs, soit le résultat de l'exercice et une dotation reçue pour l'échange d'une villa dans le périmètre Aïre-Bordier.

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

## **FONDATION RENE ET KATE BLOCK**

Les états financiers de la Fondation René et Kate Block pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 93 267 585 francs, en augmentation de 5 232 648 francs. Cette augmentation se reflète par une hausse de l'actif immobilisé de 5 454 616 francs et une diminution de l'actif circulant de 221 968 francs;
- le résultat de l'exercice avant amortissements se monte à 1 523 051 francs, en diminution de 71 673 francs par rapport à celui de l'exercice précédent, soit une diminution des produits de 225 560 francs et une diminution des charges de 153 887 francs;
- le résultat net après amortissements des immeubles pour un montant de 1 012 898 francs présente un bénéfice de 4 051 francs, en diminution de 578 019 francs par rapport à l'exercice précédent. Il est grandement

impacté par la charge exceptionnelle de 506 101 francs relatif à la recapitalisation de la CPEG;

- la variation nette des liquidités est de – 96 300 francs, dont l'évolution peut être résumée de la manière suivante :
  - flux provenant des activités opérationnelles 1 617 737 francs
  - flux absorbé par les activités d'investissement (6 467 514) francs
  - flux provenant des activités de financement 4 753 477 francs
- le total des fonds propres est de 19 872 339 francs, en augmentation de 4 051 francs, soit 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, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

*Rapports des organes de révision incluant les états financiers 2019 des 5 fondations*



FIDUCIAIRE TECAFIN SA

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION**

---

sur les comptes annuels 2019  
au Conseil de la

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



Membre de la Chambre fiduciaire



## FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Avenue Krieg 7 Case postale 6387 1211 Genève 6 Tél. 022 347 78 78 Fax 022 347 47 69  
sjacques@tecafin.ch www.tecafin.ch

### RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

*Au Conseil de la*  
**Fondation HBM Camille Martin**  
Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la Fondation HBM Camille Martin constitué du bilan, du compte de pertes et profits, des annexes, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

#### **Responsabilité du Conseil de fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément à aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application des principes de présentation des comptes ainsi que de la mise en place de principes d'évaluations adéquats.

#### **Responsabilité de l'organe de révision**

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédure d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

L'audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des principes comptables appliqués, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse, à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (LGAF) et aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) ainsi qu'à la Directive transversale EGE – 02 – 04\_ v4.

### Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

Genève, le 28 février 2020

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

  
Christian RAVAL  
Expert-réviseur agréé

  
Stéphane JACQUES  
Réviseur agréé

### Annexes :

Comptes annuels 2019 (bilan, compte de pertes et profits, annexes, tableau des flux de trésorerie et tableau des variations des fonds propres)

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019  
CUMULE

	Note	2019	2018
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs circulants</b>			
Liquidités	3	30'854'843.71	23'531'501.61
Régies		235'278.89	278'366.12
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		1'140'663.74	168'015.05
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		125'905.10	47'352.13
Loyers à recevoir		1'289'000.70	1'299'846.25
-Provision pour pertes loyers		-215'377.30	-223'595.50
SFIDP c/c		-	503'153.05
<b>Total actifs circulants</b>		<b>33'430'314.84</b>	<b>26'602'638.71</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immeubles	4		
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	344'736'984.02	318'015'047.13
Terrains	2.5	-64'347'705.53	-61'002'910.52
Travaux/Immeubles		81'562'011.83	74'018'091.83
Projets		19'319'173.30	28'956'305.23
		17'666'299.54	10'900'648.52
<b>Total actifs Immobilisés</b>		<b>398'936'763.16</b>	<b>370'887'182.19</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>432'367'078.00</b>	<b>396'489'820.90</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		63'234.35	84'143.94
SFIDP c/c		1'013'685.67	-
Passifs transitoires		95'994.35	96'171.40
Créanciers divers		12'636'074.55	1'304'498.90
Loyers reçus d'avance		44'172.30	100'728.75
Engagement de prévoyance		-	-
Exigible à court terme s/hypothèques		2'854'028.00	2'849'139.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>16'707'189.22</b>	<b>4'434'681.99</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	285'999'003.00	269'184'920.00
Crédit de construction		-	-
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>285'999'003.00</b>	<b>269'184'920.00</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	85'270'955.55	79'978'811.55
Compensation Péréquation (LUP)		4'245'801.00	4'245'801.00
<b>Pertes et profits</b>			
Bénéfice reporté		38'845'608.36	37'016'227.70
Résultat de l'exercice		1'498'522.87	1'629'378.66
<b>Total fonds propres</b>		<b>129'660'886.78</b>	<b>122'870'218.91</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>432'367'078.00</b>	<b>396'489'820.90</b>

FONDATION HBM CAMILLE MARTIN  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019  
PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2019	BUDGET 2019	EFFECTIF 2018	BUDGET 2020
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logements		19'345'413.00	19'632'403.50	19'203'561.20	20'543'736.00
Loyers parkings / garages		1'173'014.50	1'279'306.00	1'183'243.40	1'364'904.00
Buanderie		88'191.95	77'050.00	70'361.15	75'700.00
Subventions cantonales LGL	2.1	241'312.92	417'290.00	187'027.93	312'901.00
Subventions fédérales		11'220.00	11'220.00	7'752.00	10'000.00
Produits des intérêts		12'497.90	-	2'370.55	-
Autres recettes		117'590.16	114'520.00	131'352.58	117'000.00
Autres subventions		9'176.00	-	-	-
<b>Total des produits</b>		<b>20'978'416.43</b>	<b>21'531'789.50</b>	<b>20'785'668.81</b>	<b>22'424'241.00</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie		1'664'491.22	1'642'700.00	1'583'377.44	1'765'730.00
Frais de conciergerie		43'531.73	67'500.00	51'968.26	76'000.00
Entretien immeuble		2'160'734.75	1'885'250.00	1'747'147.01	1'974'364.00
Entretien appartements		1'493'467.04	1'211'500.00	1'211'747.97	1'458'590.00
Aménagement extérieur		144'041.59	323'800.00	243'301.97	211'300.00
Contrats d'entretien		828'301.18	946'130.00	817'608.27	892'998.00
Assurances		300'251.50	304'190.00	289'626.03	312'250.00
Eau		974'807.37	1'002'100.00	967'108.67	1'044'300.00
Electricité		188'434.33	242'800.00	189'786.24	244'600.00
Impôts	2.3	-417'738.95	325'030.00	408'341.00	21'000.00
Honoraires sur loyers		1'003'037.85	1'011'865.00	1'004'241.39	1'057'800.00
Honoraires de révision		17'674.35	19'000.00	19'180.00	19'000.00
Honoraires divers		-	-	-3'300.00	-
Frais de contentieux		140'613.35	144'500.00	157'731.03	153'800.00
Chauffage logements vacants		8'062.90	19'300.00	15'956.00	16'850.00
Frais divers		74'069.09	105'000.00	173'282.12	94'250.00
<b>Sous-total 1</b>		<b>8'623'779.30</b>	<b>9'250'666.00</b>	<b>8'877'113.40</b>	<b>9'344'632.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		6'018'577.25	6'338'270.85	6'044'899.85	6'527'319.00
Droit de superficie		55'884.00	55'900.00	55'884.00	55'900.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	909'572.40	916'597.00	826'651.05	934'909.00
Jetons de présence	2.4	215'922.95	250'000.00	234'739.90	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-8'218.20	-	-26'663.55	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>7'192'738.40</b>	<b>7'660'767.85</b>	<b>7'135'291.25</b>	<b>7'768'128.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>15'816'517.70</b>	<b>16'911'433.85</b>	<b>16'012'404.65</b>	<b>17'112'960.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>5'161'898.73</b>	<b>4'720'356.65</b>	<b>4'773'264.16</b>	<b>5'311'281.00</b>
Amortissements immeubles		3'344'795.01	3'346'669.00	3'143'885.50	3'531'397.00
Produits exceptionnels	2.3	-719'285.00	-	-	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	1'037'865.85	-	-	-
<b>RESULTAT APRES AMORTISSEMENT &amp; REEVALUATION</b>		<b>1'468'522.87</b>	<b>1'373'687.65</b>	<b>1'629'378.66</b>	<b>1'779'984.00</b>



FONDATION HBM CAMILLE MARTIN  
ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2019  
CUMULE

	2019	2018
<b>IMMEUBLES</b>		
Valeurs des immobilisations à l'actif	398'936'763.16	370'887'182.19
Valeur assurance incendie	471'841'000.00	465'073'100.00
<b>HYPOTHEQUES</b>		
Hypothèques 1er rang	283'279'128.00	244'254'562.00
Hypothèques 2ème rang	25'573'903.00	27'779'487.00
<b>TOTAL DES HYPOTHEQUES</b>	<b>288'853'031.00</b>	<b>272'034'059.00</b>
<b>CEDULES</b>		
<b>TOTAL DES CEDULES</b>	<b>342'136'871.00</b>	<b>312'341'460.00</b>
<b>TOTAL DES HYPOTHEQUES LEGALES</b>	<b>46'092'903.00</b>	<b>32'035'339.00</b>
<b>EXIGIBLE A COURT TERME (remb. hyp.)</b>	<b>2'854'028.00</b>	<b>2'849'139.00</b>
<b>HONORAIRES SFIDP</b>		
Honoraires sur loyers 0.75%	153'683.15	163'589.25
Honoraires sur travaux 5%	26'005.50	34'969.30
Honoraires contentieux	98'342.00	91'460.00
Prestations énergétiques	29'249.00	28'637.00
<b>Total des réserves travaux positives</b>	<b>5'664'901.98</b>	<b>5'481'208.67</b>
<b>Total des réserves travaux négatives</b>	<b>-6'168'394.37</b>	<b>-1'786'506.02</b>
<b>Solde</b>	<b>506'207.61</b>	<b>3'694'702.65</b>
<b>Total des réserves pour intérêts</b>	<b>3'661'916.00</b>	<b>5'354'369.10</b>

**FONDATION HBM CAMILLE MARTIN****Annexe aux comptes annuels 2019****Annexe 1****1 Généralités**

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

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

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

Adresse légale de la fondation :

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

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

## Annexe aux comptes annuels 2019

## Annexe 2

**2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

**2.3 Impôts**

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date, ce qui génère un produit exceptionnel de CHF 719'285.--.

**2.4 Frais administratifs**

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

**2.5 Immobilisations corporelles**

Le principe du coût historique prévu par la norme IPSAS N° 17 est respecté. Les immeubles et les terrains sont valorisés au prix d'acquisition selon le plan financier. Lorsque les acquisitions ne distinguaient pas la valeur de l'immeuble de celle des terrains, ces derniers ont été valorisés en fonction du prix actuel des terrains en zone de développement de CHF 688.- à CHF 800.- du m2 (surface brute de plancher). De même, seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations.

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.

**2.6 C/c Fondations immobilières**

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présente un solde fortement créancier eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élève à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FCM s'élève à CHF 1'037'865.85.

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

## Annexe aux comptes annuels 2019

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	30'832'089	23'495'902
Banque CLER Genève	2'119	2'315
UBS SA, Genève	18'248	30'681
BCV, Nyon	2'388	2'603
Solde au 31 décembre	<u>30'854'844</u>	<u>23'531'501</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 2019

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2019	2018
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	318'015'047	298'176'848
Acquisitions en cours d'exercice	10'257'481	4'300'000
Activation issue de travaux	16'464'456	15'538'199
Solde au 31 décembre	<u>344'736'984</u>	<u>318'015'047</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	61'002'910	57'859'025
Amortissements annuels	3'344'795	3'143'885
Solde au 31 décembre	<u>64'347'705</u>	<u>61'002'910</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	74'018'092	72'818'092
Acquisitions en cours d'exercice	7'543'920	1'200'000
Solde au 31 décembre	<u>81'562'012</u>	<u>74'018'092</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	28'956'305	35'240'649
Constructions/rénovations en cours d'exercice	6'827'324	9'253'855
Transfert au compte immeubles	-16'464'456	-15'538'199
Transfert du compte projet		0
Solde au 31 décembre	<u>19'319'173</u>	<u>28'956'305</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	10'900'648	2'184'981
Investissements en cours d'exercice	6'765'651	8'715'667
Solde au 31 décembre	<u>17'666'299</u>	<u>10'900'648</u>

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

## Annexe aux comptes annuels 2019

## 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 :

	2019	2018
Cédules constituées	342'135'871	312'341'450
Valeur non utilisée	53'282'840	40'307'391

## 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 2019****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  
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019  
Annexe aux comptes annuels 2019

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	1'498'522.87
Amortissements	3'344'795.01
<b>Cash flow</b>	<b>4'843'317.88</b>

Débiteurs divers, augmentation	(974'648.69)
Régies, diminution	22'177.64
c/c SFIDP, diminution	1'516'838.72
Subventions à recevoir, augmentation	(78'552.97)
Loyers à recevoir, diminution	10'845.55
Passifs transitoire, diminution	(177.05)
Créanciers divers, augmentation	11'331'575.65
Loyers reçus d'avance, diminution	(56'556.45)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(8'218.20)

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **16'606'602.08**

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

Immeubles, augmentation issue de travaux	(26'721'936.89)
Terrains, augmentation	(7'543'920.00)
Travaux immeubles, diminution	9'637'131.93
Projets, augmentation	(6'765'651.02)

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement** **(31'394'375.98)**

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	4'889.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	16'814'083.00
Capital fondation, augmentation suite à l'acquisition d'immeubles	7'017'166.00
Capital fondation, diminution remboursement	(1'725'022.00)

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **22'111'116.00**

**Augmentation nette des liquidités** **7'323'342.10**

Liquidités au début de l'exercice	23'531'501.61
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>30'854'843.71</b>



FONDATION HBM CAMILLE MARTIN  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2018**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	1'629'378.66
Amortissements	3'143'885.50
<b>Cash flow</b>	<b>4'773'264.16</b>

Débiteurs divers, diminution	8'478.63
Actifs transitoires, augmentation	
Régies, augmentation	(32'376.84)
Impôt anticipé, diminution	
c/c SFIDP, diminution	163'447.88
Subventions à recevoir, diminution	711.87
Loyers à recevoir, diminution	98'809.60
Passifs transitoire, augmentation	14'201.40
Créanciers divers, augmentation	1'304'498.90
Loyers reçus d'avance, augmentation	32'373.25
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(26'683.55)

<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6'336'725.30</b>
---	---------------------

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

Immeubles, augmentation issue de travaux	(19'838'199.15)
Terrains, augmentation	(1'200'000.00)
Travaux immeubles, diminution	6'284'343.96
Projets, augmentation	(8'715'667.46)

<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(23'469'522.65)</b>
--	------------------------

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	44'000.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	1'558'861.00
Capital fondation, augmentation suite à l'acquisition d'immeubles	1'100'000.00
Capital fondation, diminution remboursement	(37'218.00)

<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>2'657'643.00</b>
--	---------------------

<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(14'475'154.35)</b>
--	------------------------

Liquidités au début de l'exercice	38'006'655.96
-----------------------------------	---------------

<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>23'531'501.61</b>
--	----------------------

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Variation des fonds propres 2019Annexe aux comptes annuels 2019

Capital Fondation	79'978'811.55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4'245'801.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	37'016'227.70
Bénéfice de l'exercice 2018	1'629'378.66
<b>Fonds propres au 1er janvier 2019</b>	<b><u>122'870'218.91</u></b>
Augmentation du capital dotation Marbrier	2'500'000.00
Augmentation du capital dotation Adret Pont Rouge	2'307'242.00
Augmentation du capital dotation Tivoli 6-8	2'209'924.00
Diminution du capital, remboursement dotation Golette 5-13	(1'716'787.00)
Diminution du capital, remboursement dotation Dentelière	(8'235.00)
Bénéfice de l'exercice 2019	1'498'522.87
<b>Fonds propres au 31 décembre 2019</b>	<b><u>129'660'885.78</u></b>

Composé comme suit:

Capital Fondation	85'270'955.55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4'245'801.00
Bénéfice reporté au 1er janvier	38'645'606.36
Bénéfice de l'exercice	1'498'522.87
	<b><u>129'660'885.78</u></b>

## FONDATION HBM CAMILLE MARTIN

Variation des fonds propres 2018Annexe aux comptes annuels 2019

Capital Fondation	78'916'029.55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4'245'801.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2017	34'940'948.35
Bénéfice de l'exercice 2017	2'075'279.35
<b>Fonds propres au 1er janvier 2017</b>	<b><u>120'178'058.25</u></b>

Augmentation du capital dotation Peney 14	1'100'000.00
Diminution du capital, remboursement dotation Tivoli	(26'720.00)
Diminution du capital, remboursement dotation Bois-des-Frères	(10'498.00)
Bénéfice de l'exercice 2018	1'629'378.66
<b>Fonds propres au 31 décembre 2017</b>	<b><u>122'870'218.91</u></b>

Composé comme suit:

Capital Fondation	79'978'811.55
Compensation péréquation (LUP) Esplanade des Rencontres	4'245'801.00
Bénéfice reporté au 1er janvier	37'016'227.70
Bénéfice de l'exercice	1'629'378.66
	<b><u>122'870'218.91</u></b>



fehlmann &amp; associés sa

Member of TIAG, the International Accounting Group - Membre d'EXPERTsuisse

15, rue du Jeu-de-l'Arc  
Case postale 6259  
CH - 1211 Genève 6

T +41 (0)22 735 37 08  
F +41 (0)22 735 61 13

fiduciaire@fehlmannsa.ch  
www.fehlmannsa.ch

**Rapport de l'organe de révision**

**au Conseil de la**

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

**Exercice 2019**



ehlmann &amp; associés sa

Member of TIAG, the International Accounting Group - Membre d'EXPERTsuisse

15, rue du Jeu-de-l'Arc  
Case postale 6259  
CH - 1211 Genève 6

T +41 (0)22 735 37 08  
F +41 (0)22 735 61 13

fiduciaire@fehlmanna.ch  
www.fehlmanna.ch

## **Rapport de l'organe de révision au Conseil de la**

### **FONDATION HBM JEAN DUTOIT**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la FONDATION HBM JEAN DUTOIT constitués du bilan, du compte de profits et pertes, de l'annexe, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 tenus selon les normes IPSAS.

#### **Responsabilité du Conseil de Fondation**

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

#### **Responsabilité de l'organe de révision**

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

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

### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

En outre, la comptabilité et les comptes annuels 2019 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux statuts.

### Rapport sur d'autres dispositions légales


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

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

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

Genève, le 21 février 2020

FEHLMANN & ASSOCIES SA



Robert FEHLMANN  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé

### Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2019 d'un total actif de CHF 421'851'380.45
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 2'693'692.99
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2019 et 2018)
- tableaux de variation des fonds propres (2019 et 2018)

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**CUMULE**

	Note	2019	2018
<b><u>ACTIF</u></b>			
<b><u>Actifs circulants</u></b>			
Liquidités	3	42'353'069.63	39'639'203.71
Régies		70'834.65	41'144.84
Débiteurs divers		973'426.10	208'128.20
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		5'219.00	4'576.35
Loyers à recevoir		1'541'001.55	1'471'970.30
-Provision pour pertes loyers		-456'683.85	-446'376.80
SFIDP c/c		-	595'135.27
<b>Total actifs circulants</b>		<b>44'486'867.08</b>	<b>41'513'781.87</b>
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>			
Immeubles	4	386'646'118.86	386'646'118.86
Fonds d'amortissements immeubles	2.5	-95'413'477.04	-91'557'173.10
Terrains	2.5	80'686'354.54	80'686'354.54
Travaux immeubles		5'054'663.36	4'129'724.81
Projets		390'853.65	248'519.53
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>377'364'513.37</b>	<b>380'153'544.64</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>421'851'380.45</b>	<b>421'667'326.51</b>
<b><u>PASSIF</u></b>			
<b><u>Exigible à court terme</u></b>			
Régies		5'405.70	17'855.15
SFIDP c/c		152'162.35	-
Passifs transitoires		59'760.00	59'410.00
Créanciers divers		397'381.19	459'365.64
Loyers reçus d'avance		40'666.00	61'413.50
Exigible à court terme s/hypothèques		3'492'149.00	3'476'635.75
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>4'147'526.24</b>	<b>4'074'680.04</b>
<b><u>Exigible à long terme</u></b>			
Hypothèques	5	312'370'431.50	315'878'093.75
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>312'370'431.50</b>	<b>315'878'093.75</b>
<b><u>Fonds propres</u></b>			
Capital fondation	6	91'957'719.60	91'032'542.60
Fonds de compensation LUP		850'000.00	850'000.00
<b><u>Pertes et profits</u></b>			
Bénéfice/(perte) reporté		9'832'010.12	7'936'144.57
Résultat de l'exercice		2'693'692.99	1'895'865.55
<b>Total fonds propres</b>		<b>105'333'422.71</b>	<b>101'714'552.72</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>421'851'380.45</b>	<b>421'667'326.51</b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2019	BUDGET 2019	EFFECTIF 2018	BUDGET 2020
<b>PRODUITS.</b>					
Loyers logements		20'803'268.75	20'832'048.00	20'841'160.20	20'659'674.00
Loyers parkings / garages		1'358'374.45	1'531'142.00	1'349'353.00	1'487'314.00
Buanderie		74'330.65	81'750.00	86'562.45	75'040.00
Subventions cantonales L.G.L.	2.1	45'609.40	39'950.00	14'484.28	42'147.00
Subventions fédérales		236'139.00	285'780.00	281'424.00	235'000.00
Produits des intérêts		282.25	-	887.85	-
Autres recettes		23'535.30	7'688.00	102'995.64	-
Autres subventions		29'075.00	-	1'075.00	-
<b>Total des produits</b>		<b>22'570'624.80</b>	<b>22'778'338.00</b>	<b>22'677'942.42</b>	<b>22'499'175.00</b>
<b>CHARGES.</b>					
	2.2				
Conciergerie		1'988'377.92	1'874'400.00	1'892'184.01	1'886'700.00
Frais de conciergerie		46'325.54	72'100.00	65'721.65	75'300.00
Entretien immeuble		1'920'524.15	3'612'800.00	2'014'518.88	3'868'805.00
Entretien appartements		1'438'952.59	1'984'400.00	1'725'868.07	1'950'000.00
Aménagement extérieur		78'843.95	152'100.00	117'278.90	113'300.00
Contrats d'entretien		758'008.55	853'196.00	773'355.89	811'080.00
Assurances		340'131.84	285'350.00	298'008.40	280'600.00
Eau		1'095'850.27	1'295'650.00	1'304'892.45	1'307'500.00
Electricité		224'527.40	307'600.00	242'222.00	298'900.00
Impôts	2.3	-237'391.75	165'350.00	147'083.65	-
Honoraires sur loyers		1'091'714.15	1'078'925.00	1'102'460.55	1'068'475.00
Honoraires de révision		26'386.50	26'460.00	26'386.50	26'460.00
Honoraires divers		17'650.90	-	5'008.05	56'000.00
Frais de contentieux		139'794.65	177'750.00	178'376.01	164'350.00
Chauffage logements vacants		22'642.75	32'750.00	17'267.90	34'850.00
Frais divers		69'091.31	145'250.00	81'672.04	92'500.00
<b>Sous-total 1</b>		<b>9'022'430.72</b>	<b>12'062'081.00</b>	<b>9'992'304.95</b>	<b>12'044'820.00</b>
<b>AUTRES CHARGES.</b>					
Intérêts hypothécaires banques		5'203'272.25	5'221'530.00	5'504'916.20	5'145'423.00
Droit de superficie		204'338.40	218'068.00	204'338.40	204'340.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	936'247.61	964'638.00	891'926.08	963'941.00
Jetons de présence	2.4	216'655.80	250'000.00	226'058.00	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		10'307.05	-	103'725.15	-
<b>Sous-total 2</b>		<b>6'570'821.11</b>	<b>6'654'236.00</b>	<b>6'930'963.83</b>	<b>6'563'704.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>15'593'251.83</b>	<b>18'716'317.00</b>	<b>16'923'268.78</b>	<b>18'608'524.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>6'977'372.97</b>	<b>4'062'021.00</b>	<b>5'754'673.64</b>	<b>3'890'651.00</b>
Amortissements immeubles		3'856'303.94	3'852'536.00	3'858'808.09	3'855'782.30
Produits exceptionnels	2.3	-640'928.00	-	-	-
CEG recapitalisation LPP	2.6	1'068'304.04	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>2'693'692.99</b>	<b>209'485.00</b>	<b>1'895'865.55</b>	<b>34'868.70</b>



FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2019

CUMULE

-

2019 2018

**IMMEUBLES**

Valeurs des immobilisations à l'actif	377'364'513.37	380'153'544.64
Valeur assurance incendie	517'373'100.00	481'875'600.00

**HYPOTHEQUES**

Hypothèques 1er rang	288'387'511.00	289'498'001.00
Hypothèques 2ème rang	27'475'069.50	29'856'728.50

**TOTAL DES HYPOTHEQUES**

315'862'580.50 319'354'729.50

**CEDULES**

TOTAL DES CEDULES 396'982'541.65 396'982'541.65

**TOTAL DES HYPOTHEQUES LEGALES**

58'122'444.00 58'122'444.00

**EXIGIBLE A COURT TERME (remb. hyp.)**

3'492'149.00 3'476'635.75

**HONORAIRES SFIDP**

Honoraires sur loyers 0.75% 165'844.00 167'658.05

Honoraires sur travaux 5% 51'674.95 26'588.25

Honoraires contentieux 120'126.00 141'357.00

Prestations énergétiques 30'107.00 31'142.00

Total des réserves travaux positives 9'590'347.58 10'658'156.30

Total des réserves travaux négatives -5'916'683.35 -5'819'325.01

Solde 3'673'664.23 4'838'831.29

Total des réserves pour intérêts 6'515'970.00 6'951'630.00

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2019****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 Gourgaz 23 bis, c/Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, 1205 Genève

**2 Méthodes et application comptables**

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

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

**2.1 Comptabilisation des subventions**

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

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

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2019****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

**2.3 Impôts**

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date, ce qui génère un produit exceptionnel de CHF 640'928.--.

**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.

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 C/c Fondations immobilières**

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présente un solde fortement créancier eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élève à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FJD s'élève à CHF 1'068'304.04.

## FONDATION HBM JEAN DUTOIT

## Annexe aux comptes annuels 2019

## Annexe 3

3 Liquidités	2019	2018
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	42 346 133	39 631 949
Banque CLER Genève	5 731	5 923
BCV, Nyon	1 206	1 331
Solde au 31 décembre	42 353 070	39 639 203

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 2019

## Annexe 4

## 4 Immobilisations corporelles

2019

2018

Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:

## a) Immeubles

Solde au 1er janvier	386 646 118	358 075 220
Transfert à terrain	0	-1 220 000
Transfert de travaux à immeubles	0	29 790 898
Solde au 31 décembre	<u>386 646 118</u>	<u>386 646 118</u>

## b) Fonds amortissements immeubles

Solde au 1er janvier	91 557 173	87 698 365
Amortissements annuels	3 856 304	3 858 808
Solde au 31 décembre	<u>95 413 477</u>	<u>91 557 173</u>

## c) Terrains

Solde au 1er janvier	80 686 355	79 466 355
Transfert de immeubles		1 220 000
Solde au 31 décembre	<u>80 686 355</u>	<u>80 686 355</u>

## d) Travaux immeubles

Solde au 1er janvier	4 129 725	31 295 667
Constructions/rénovations en cours d'exercice	924 938	2 624 956
Transfert à immeubles		-29 790 898
Solde au 31 décembre	<u>5 054 663</u>	<u>4 129 725</u>

## e) Projets

Solde au 1er janvier	248 519	4 354
Investissements en cours d'exercice, Soret Soubeyran	142 335	244 165
Transfert à travaux immeubles		0
Solde au 31 décembre	<u>390 854</u>	<u>248 519</u>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT****Annexe aux comptes annuels 2019****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>2019</b>	<b>2018</b>
Cédules constituées	396 982 541	396 982 541
Valeur non utilisée	81 119 961	77 627 812

**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 2019****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 2019**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2 693 692.99
Amortissements	3 856 303.94
<b>Cash flow</b>	<b>6 549 996.93</b>

Débiteurs divers, augmentation	(765 297.90)
Régies, augmentation	(42 139.26)
Subventions à recevoir, augmentation	(642.65)
Loyers à recevoir, augmentation	(69 031.25)
C/c SFIDP, diminution	747 297.62
Passifs transitoires, augmentation	350.00
Créanciers divers, diminution	(61 984.45)
Loyers reçus d'avance, diminution	(20 745.50)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	10 307.05
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>6 348 110.59</b>

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

Travaux immeubles, augmentation	(924 938.55)
Projets, augmentation	(142 334.12)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(1 067 272.67)</b>

**Flux de trésorerie absorbés par les activités de financement**

Hypothèques - part court terme, augmentation	15 513.25
Hypothèques - autre prêt (SIG) - part à long terme, diminution	(3 507 662.25)
Capital de dotation, augmentation	925 177.00
<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités de financement</b>	<b>(2 566 972.00)</b>

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>2 713 865.92</b>
--	---------------------

Liquidités au début de l'exercice	39 639 203.71
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>42 353 069.63</b>



**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2018**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	
Bénéfice de l'exercice	1 895 865.55
Amortissements	3 858 808.09
<b>Cash flow</b>	<b>5 754 673.64</b>
Débiteurs divers, augmentation	(160 081.66)
Régies, diminution	85 420.40
Subventions à recevoir, diminution	4 909.32
Loyers à recevoir, diminution	67 036.85
C/c SFIDP, augmentation	(431 843.45)
Passifs transitoires, diminution	(4 385.00)
Créanciers divers, augmentation	71 294.46
Loyers reçus d'avance, augmentation	12 925.00
Provision pour pertes sur loyers, diminution	103 725.15
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>5 503 674.71</b>
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	
Travaux immeubles, augmentation	(2 624 957.21)
Projets, augmentation	(244 165.88)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(2 869 123.09)</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	
Hypothèques - part court terme, augmentation	171 408.75
Hypothèques - autre prêt (SIG) - part à long terme, diminution	(4 560 247.25)
Capital de dotation, diminution suite remboursement	277 877.20
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(4 110 961.30)</b>
<b>Diminution nette des liquidités</b>	<b>(1 476 409.68)</b>
Liquidités au début de l'exercice	41 115 613.39
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>39 639 203.71</b>

FONDATION HBM JEAN DUTOIT  
Variations des fonds propres 2019  
Annexe aux comptes annuels 2019

Capital Fondation	91 032 542.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	7 936 144.57
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>1 895 865.55</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2019</b>	<b><u><u>101 714 552.72</u></u></b>
Dotation Servette	686 177.00
Dotation Rond Point de la Jonction	239 000.00
Bénéfice de l'exercice 2019	<u>2 693 692.99</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2019</b>	<b><u><u>105 333 422.71</u></u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	91 957 719.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2019	9 832 010.12
Bénéfice de l'exercice 2019	<u>2 693 692.99</u>
	<b><u><u>105 333 422.71</u></u></b>

**FONDATION HBM JEAN DUTOIT**  
**Variations des fonds propres 2018**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

Capital Fondation	90 754 665.40
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2017	6 015 808.97
Bénéfice de l'exercice 2017	<u>1 920 336.60</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2018</b>	<b><u><u>99 540 810.97</u></u></b>

Dotation Fribourg 6	85 621.40
Dotation Fribourg 12	94 650.80
Dotation Monthoux 55	97 605.00
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>1 895 865.55</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2018</b>	<b><u><u>101 714 553.72</u></u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	91 032 542.60
Fonds de compensation LUP	850 000.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	7 936 145.57
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>1 895 865.55</u>
	<b><u><u>101 714 553.72</u></u></b>

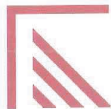


**FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.**

 Membre d'EXPERTSuisse

**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève**

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION  
COMPTES ANNUELS  
2019**



# FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.

 Entreprise certifiée EXPERTSuisse

Rue Pierre-Fatio 12  
Case postale 3188  
CH-1211 Genève 3

## RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LES COMPTES ANNUELS AU CONSEIL DE FONDATION DE LA FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève

---

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits, annexe, tableaux de flux de trésorerie et tableaux de variation des fonds propres) de la **FONDATION HBM EMMA KAMMACHER - Genève** pour l'exercice 2019 arrêté au 31 décembre 2019 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'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 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 qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 25 février 2020.

FIDUCIAIRE NOUVELLE S.A.



Bernard GROBET  
Expert-réviseur agréé



Joseph DELORT  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé

Annexes :

Comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits et annexe)

Tableaux des flux de trésorerie (2019 et 2018)

Tableaux de variation des fonds propres (2019 et 2018)

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER  
ETATS FINANCIERS AU 31 DECEMBRE 2019  
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019  
CUMULE

	Note	2019	2018
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	5'055'185.93	9'982'144.36
Régies		87'077.28	48'853.93
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		699'476.97	167'782.38
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		21'700.00	-
Loyers à recevoir		1'279'657.20	1'142'722.75
Provision pour pertes loyers		-342'688.55	-327'440.90
<b>Total actifs circulants</b>		<b>6'900'408.83</b>	<b>11'014'062.52</b>
<b>Actifs immobilisés :</b>			
Immeuble	2.5	338'376'178.50	308'426'359.42
Fonds amortissement immeubles	2.5	-88'225'845.74	-84'884'552.17
Terrains	2.5	84'471'000.70	84'471'000.70
Constructions en cours		2'551'189.85	28'683'429.73
Travaux immeubles		60'312'686.02	45'550'904.06
Projets		296'439.41	248'058.10
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>397'781'648.74</b>	<b>382'495'199.84</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>404'582'057.57</b>	<b>393'509'262.36</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		26'949.80	44'864.70
C/C SFIDP		694'837.89	5'990.36
Passifs transitoires		57'076.00	137'893.65
Créanciers divers		-7'119.10	13'659.25
Loyers reçus d'avance		57'467.00	75'838.00
Engagement de prévoyance		-	-
Exigible sur hypothèque		2'578'292.60	2'353'222.60
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>3'407'504.19</b>	<b>2'631'466.56</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèque	5	287'885'212.00	279'288'574.60
Crédits de construction		106.50	44.80
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>287'885'318.50</b>	<b>279'288'619.40</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	89'920'941.00	89'920'941.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		21'668'233.40	19'509'574.84
Résultat de l'exercice		1'700'060.48	2'158'858.56
<b>Total des fonds propres</b>		<b>113'289'234.88</b>	<b>111'589'174.40</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>404'582'057.57</b>	<b>393'509'262.36</b>

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019  
PERTES & PROFITS DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019  
CUMULE

	Note	EFFECTIF 2019	BUDGET 2019	EFFECTIF 2018	BUDGET 2020
<b>PRODUITS.</b>					
Loyers logement		1'854'528.28	19'350'564.00	17'212'555.11	19'543'065.00
Loyers parkings / garages		1'066'354.70	1'132'184.00	1'049'935.10	1'111'232.00
Buanderie		83'952.10	92'700.00	72'068.45	99'630.00
Subventions cantonales LGL	2.1	13'940.55	10'600.00	10'556.00	32'606.50
Subventions fédérales		76'392.00	137'338.00	81'222.00	74'278.00
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		13'055.25	11'000.00	86'248.00	11'000.00
Autres subventions		2'310.00	-	-	-
<b>Total des produits</b>		<b>18'916'532.88</b>	<b>20'734'386.00</b>	<b>18'512'584.66</b>	<b>20'871'811.50</b>
<b>CHARGES.</b>					
Conciergerie	2.2	1'910'646.39	1'746'970.00	1'693'656.24	1'947'550.00
Frais de conciergerie		84'637.65	65'000.00	80'472.39	69'000.00
Entretien immeuble		1'103'767.67	1'910'099.00	1'058'547.71	2'271'300.00
Entretien appartements		1'554'874.78	1'734'500.00	1'552'533.58	1'634'000.00
Aménagement extérieur		100'834.25	246'500.00	171'425.87	531'000.00
Contrats d'entretien		757'743.68	800'509.00	706'964.71	872'182.00
Assurances		283'562.72	332'295.00	240'741.85	350'940.00
Eau		1'131'143.95	1'298'200.00	1'106'589.84	1'300'000.00
Electricité		251'311.82	288'900.00	215'737.81	274'000.00
Impôts	2.3	-	165'710.00	269'839.05	-
Honoraires sur loyers		966'411.10	1'036'811.00	907'828.15	1'025'471.00
Honoraires de révision		24'000.00	24'000.00	26'660.00	24'000.00
Honoraires divers		89'187.20	-	101'463.30	100'000.00
Frais de contentieux		212'050.20	162'000.00	159'100.51	172'600.00
Chauffage logements vacants		40'422.70	15'600.00	18'683.70	34'800.00
Frais divers		77'093.87	61'850.00	66'059.15	64'850.00
<b>Sous-Total 1</b>		<b>8'587'687.98</b>	<b>9'888'944.00</b>	<b>8'376'303.86</b>	<b>10'671'493.00</b>
<b>AUTRES CHARGES.</b>					
Intérêts hypothécaires banques		4'217'502.15	5'189'255.00	3'848'845.85	5'100'045.00
Droit de superficie		-	-	-	-
Frais du secrétariat des fondations	2.4	959'784.55	986'512.00	872'493.06	1'018'240.00
Jetons de présence	2.4	239'802.00	250'000.00	219'944.05	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		18'651.35	-	-4'425.10	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>5'435'740.05</b>	<b>6'425'767.00</b>	<b>4'936'857.86</b>	<b>6'368'285.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES.</b>		<b>14'023'428.03</b>	<b>16'314'711.00</b>	<b>13'313'161.72</b>	<b>17'039'778.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>5'893'104.85</b>	<b>4'419'675.00</b>	<b>5'199'422.94</b>	<b>3'832'033.50</b>
Amortissements immeubles		3'341'293.57	3'567'126.00	3'040'764.38	3'715'794.00
Produits exceptionnels	2.3	-243'410.29	-	-	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	1'095'161.09	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS.</b>		<b>1'700'060.48</b>	<b>852'549.00</b>	<b>2'158'658.56</b>	<b>116'239.50</b>



**FONDATION HBM EMMA KAMMACHER****Annexe aux comptes annuels 2019****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 2019

## Annexe 2

**2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

**2.3 Impôts**

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date, ce qui a généré un produit exceptionnel net, après apurement de CHF 243'410.29

**2.4 Frais administratifs**

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

**2.5 Immobilisations corporelles**

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

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

Seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations.

Le cas échéant, dans le cadre de construction et rénovation, le manque à gagner de loyers est porté à l'actif du bilan en augmentation du coût de construction et en produit de l'exercice. De même, les intérêts intercalaires 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 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 C/c Fondations immobilières**

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présente un solde fortement créancier eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élève à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FEK s'élève à CHF 1'095'161.09.

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2019

## Annexe 3

3 Liquidités	2019	2018
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	4'991'732	9'836'823
Banque Cantonale Vaudoise	57'639	57'854
BCGe Compte de consignation, Genève	0	0
Banque Coop, Genève	5'736	6'103
Raiffeisen, Veyrier	79	81'364
<b>Solde au 31 décembre</b>	<b>5'055'186</b>	<b>9'982'144</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 2019

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2019	2018
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	308'426'359	308'426'359
Transfert du compte construction en cours, net	29'949'819	0
Solde au 31 décembre	<u>338'376'178</u>	<u>308'426'359</u>
<b>b) Fonds amortissement immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	-84'884'552	-81'843'788
Amortissements annuels	-3'341'294	-3'040'764
Solde au 31 décembre	<u>-88'225'846</u>	<u>-84'884'552</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	84'471'001	83'399'070
Acquisition en cours d'exercice	0	1'258'304
Réévaluation en cours d'exercice	0	-273
Cession en cours d'exercice	0	-186'100
Solde au 31 décembre	<u>84'471'001</u>	<u>84'471'001</u>
<b>d) Constructions en cours</b>		
Solde au 1er janvier	28'683'430	19'189'646
Transfert à immeuble, net	-29'949'819	
Travaux en cours d'exercice	3'817'579	9'493'784
Solde au 31 décembre	<u>2'551'190</u>	<u>28'683'430</u>
<b>e) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	45'550'904	32'952'245
Travaux en cours d'exercice	14'761'782	12'598'659
Solde au 31 décembre	<u>60'312'686</u>	<u>45'550'904</u>
<b>f) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	248'058	201'168
Investissements en cours d'exercice	48'381	46'890
Solde au 31 décembre	<u>296'439</u>	<u>248'058</u>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

## Annexe aux comptes annuels 2019

## 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 :

	2019	2018
Cédules constituées	399'631'265	390'812'265
Valeur non utilisée	111'745'947	99'148'698

## 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 2019

## 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 2018  
Annexe aux comptes annuels 2019

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'158'658.56
Amortissements	3'040'764.38
<b>Cash flow</b>	<b>5'199'422.94</b>

Débiteurs divers, diminution	154'320.55
Régies, augmentation	(44'998.50)
Loyers à recevoir, diminution	12'610.75
c/c SFIDP, augmentation	5'210.26
Passifs transitoires, augmentation	74'374.74
Créanciers divers, augmentation	12'643.20
Loyers reçus d'avance, augmentation	26'628.00
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(4'425.10)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>5'435'786.84</b>

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

Terrains, acquisition en cours d'exercice	(1'071'930.75)
Travaux immeubles, augmentation	(12'598'659.07)
Constructions en cours, augmentation	(9'493'784.22)
Projets, augmentation	(46'889.85)
<b>Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement</b>	<b>(23'211'263.89)</b>

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	87'079.60
Hypothèques - part à long terme, augmentation	15'923'238.40
Capital de dotation, augmentation	2'545'764.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>18'556'082.00</b>

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>780'604.95</b>
--	-------------------

Liquidités au début de l'exercice	9'201'539.41
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>9'982'144.36</b>

FONDATION HBM EMMA KAMMACHER  
Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019  
Annexe aux comptes annuels 2019

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	1'700'060.48
Amortissements	3'341'293.57
<b>Cash flow</b>	<b>5'041'354.05</b>

Débiteurs divers, augmentation	(531'694.59)
Régies, augmentation	(56'138.25)
Subventions à recevoir, augmentation	(21'700.00)
Loyers à recevoir, augmentation	(136'934.45)
c/c SFIDP, augmentation	688'847.53
Passifs transitoires, diminution	(80'817.65)
Créanciers divers, diminution	(20'778.35)
Loyers reçus d'avance, diminution	(18'371.00)
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	15'247.65

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **4'879'014.94**

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

Immeubles, augmentation	(29'949'819.08)
Travaux immeubles, augmentation	(14'761'781.96)
Constructions en cours, diminution	26'132'239.88
Projets, augmentation	(48'381.31)

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement** **(18'627'742.47)**

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

Hypothèques - part court terme, augmentation	225'070.00
Hypothèques - part à long terme, augmentation	8'596'699.10

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **8'821'769.10**

**Diminution nette des liquidités** **(4'926'958.43)**

Liquidités au début de l'exercice	9'982'144.36
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>5'055'185.93</b>



## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2018Annexe aux comptes annuels 2019

Capital Fondation	87'375'177.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2017	16'793'189.86
Bénéfice de l'exercice 2017	<u>2'716'384.98</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2018</b>	<b><u>106'884'751.84</u></b>

Cession de droits à bâtir Chêne 84-86 (Cougnard)	1'058'144.00
Dotations Genève 86-88	785'176.00
Dotations St-Julien 110	702'444.00
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>2'158'658.56</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2018</b>	<b><u>111'589'174.40</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	89'920'941.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	19'509'574.84
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>2'158'658.56</u>
	<b><u>111'589'174.40</u></b>

## FONDATION HBM EMMA KAMMACHER

Variations des fonds propres 2019Annexe aux comptes annuels 2019

Capital Fondation	89'920'941.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2018	19'509'574.84
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>2'158'658.56</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2019</b>	<b><u>111'589'174.40</u></b>

Bénéfice de l'exercice 2019	<u>1'700'060.48</u>
<b>Fonds propres au 31 décembre 2019</b>	<b><u>113'289'234.88</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	89'920'941.00
Bénéfice reporté au 1er janvier 2019	21'668'233.40
Bénéfice de l'exercice 2019	<u>1'700'060.48</u>
	<b><u>113'289'234.88</u></b>



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

**Fondation HBM Emile Dupont**

**Genève**

Rapport de l'organe de révision  
aux membres du Conseil de fondation  
sur les comptes annuels de l'exercice 2019



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

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

### **Fondation HBM Emile Dupont, Genève**

---

En notre qualité d'organe de révision nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la *Fondation HBM Emile Dupont* comprenant le bilan, le compte de pertes et profits, l'annexe, le tableau des flux de trésorerie et le tableau de variation des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

#### **Responsabilité du Conseil de fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux normes IPSAS à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalie significative due à une fraude ou une erreur. En outre, le Conseil est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### **Responsabilité de l'organe de révision**

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

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.



### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), aux dispositions légales et aux statuts.

### **Rapport sur d'autres dispositions légales**

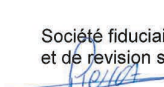
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF), renvoyant à l'art. 728a al. 1 chiffre 3 CO ainsi qu'à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne pour l'établissement des comptes annuels défini conformément aux prescriptions du Conseil de fondation.

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

Genève, le 18 février 2020

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

  
Antoine Pierroz  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

  
Olivier Fischer  
Expert-réviseur agréé

Annexe : Comptes annuels 2019 (bilan, compte de pertes et profits, annexe, tableau des flux de trésorerie et tableau de variation des fonds propres)

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**CUMULE**

	Note	2019	2018
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	4'152'881.25	10'321'582.78
Régies		69'120.60	54'739.71
Débiteurs divers		755'050.40	91'671.30
Actifs transitoires		14'704.77	-
Subventions à recevoir		30'281.05	33'311.77
Loyers à recevoir		1'623'308.08	1'282'772.47
Provision pour pertes loyers		-263'297.45	-271'628.80
<b>Total actifs circulants</b>		<b>6'382'048.70</b>	<b>11'512'449.23</b>
<b>Actifs immobilisés</b>			
Immobilisation financière	4	2'500'000.00	2'499'904.00
Immeuble	2.5	312'949'652.64	272'941'467.53
Fonds amortissement immeubles	2.5	-73'426'274.58	-69'942'746.28
Terrains	2.5	39'451'524.86	39'272'845.86
Constructions et travaux en cours		38'943'382.06	50'504'587.94
Acomptes sur immeubles		-	-
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>320'416'284.98</b>	<b>295'276'059.15</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>326'800'333.68</b>	<b>306'788'508.38</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		43'483.50	30'787.35
C/C SFIDP		1'017'170.12	185'318.47
Passifs transitoires		741'074.55	268'648.45
Créanciers divers		30'904.02	49'497.85
Loyers reçus d'avance		11'421.00	39'597.75
Engagement de prévoyance		-	-
Exigible sur hypothèque		1'857'674.00	1'867'674.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>3'701'727.19</b>	<b>2'441'523.87</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	216'076'866.95	218'494'040.95
Crédits de construction		50'503'600.01	31'890'574.45
Etat de Genève, prêt Scan		41'956.96	50'100.71
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>266'722'423.92</b>	<b>250'434'716.11</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	53'418'753.00	53'050'753.00
Fonds de compensation LUP		3'091'150.00	3'091'150.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-2'229'634.60	-7'361'803.81
Résultat de l'exercice		2'095'914.17	5'132'169.21
<b>Total des fonds propres</b>		<b>56'376'182.57</b>	<b>53'912'268.40</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>326'800'333.68</b>	<b>306'788'508.38</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF 2019	BUDGET 2019	EFFECTIF 2018	BUDGET 2020
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		16'810'771.67	17'251'065.18	15'480'039.38	17'499'079.88
Loyers parkings / garages		915'075.70	952'480.00	926'335.60	985'240.00
Buanderie		28'975.00	21'400.00	21'132.90	19'570.00
Subventions cantonales LGL	2.1	141'641.98	149'060.00	129'410.97	134'490.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		41'545.50	13'200.00	18'100.00	17'400.00
Autres subventions		1'297.35	-	14'966.00	-
<b>Total des produits</b>		<b>17'939'307.20</b>	<b>18'387'205.18</b>	<b>16'589'984.83</b>	<b>18'655'779.88</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	1'420'642.37	1'373'000.00	1'319'194.25	1'412'800.00
Frais de conciergerie		41'597.37	48'000.00	62'192.01	46'500.00
Entretien immeuble		639'108.25	1'071'150.00	1'157'062.34	1'751'900.00
Entretien appartements		1'017'515.75	1'243'000.00	907'852.77	1'183'600.00
Aménagement extérieur		38'838.45	78'500.00	111'281.43	92'500.00
Contrats d'entretien		687'315.80	663'922.00	702'435.80	718'252.00
Assurances		238'090.15	233'635.00	215'785.75	245'500.00
Eau		837'326.05	973'300.00	908'088.95	957'700.00
Electricité		181'381.85	197'100.00	154'671.81	186'100.00
Impôts	2.3	-	276'110.00	245'498.00	11'700.00
Honoraires sur loyers		843'861.10	867'635.00	809'660.10	886'245.00
Honoraires de révision		18'309.00	17'500.00	18'294.00	17'500.00
Honoraires divers		7'500.00	-	9'459.90	-
Frais de contentieux		125'307.90	117'200.00	222'396.62	119'200.00
Chauffage logements vacants		36'737.10	28'100.00	23'003.27	28'300.00
Frais divers		59'358.00	54'160.00	194'467.00	54'160.00
<b>Sous-Total 1</b>		<b>6'192'687.14</b>	<b>7'242'312.00</b>	<b>7'061'344.00</b>	<b>7'711'957.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		3'911'240.55	4'794'925.00	3'851'044.50	4'831'580.00
Droit de superficie		688'260.00	688'264.00	688'260.00	688'264.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	819'085.90	835'000.00	750'912.07	841'904.00
Jetons de présence	2.4	239'785.00	250'000.00	232'662.90	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		-8'331.35	-	-51'178.90	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>5'650'040.10</b>	<b>6'568'189.00</b>	<b>5'471'700.57</b>	<b>6'611'748.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>11'842'727.24</b>	<b>13'810'501.00</b>	<b>12'533'044.57</b>	<b>14'323'705.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>6'096'579.96</b>	<b>4'576'704.18</b>	<b>4'056'940.26</b>	<b>4'332'074.68</b>
Amortissements immeubles		3'483'528.30	3'773'823.00	4'595'458.05	4'017'418.42
Réévaluation d'actifs		-	-	-5'670'687.00	-
Produits exceptionnels	2.3	-417'479.00	-	-	-
CPEG recapitalisation LPP	2.6	934'616.49	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>2'089'514.17</b>	<b>802'881.18</b>	<b>5'132'169.21</b>	<b>314'656.26</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2019****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 2019****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

**2.3 Impôts**

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date, ce qui a généré un produit exceptionnel de CHF 417'479.--.

**2.4 Frais administratifs**

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

**2.5 Immobilisations corporelles**

Le principe du coût historique prévu par la norme IPSAS N° 17 est respecté. Les immeubles et les terrains sont valorisés au prix d'acquisition selon le plan financier. Lorsque les acquisitions ne distinguaient pas la valeur de l'immeuble de celle des terrains, ces derniers ont été valorisés en fonction du prix actuel des terrains en zone de développement de CHF 688.- à CHF 800.- du m2 (surface brute de plancher). De même, seules les nouvelles rénovations lourdes sont portées en immobilisations.

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 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 C/c Fondations immobilières**

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présente un solde fortement créancier eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élève à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FED s'élève à CHF 934'616.49.

## FONDATION HBM EMILE DUPONT

## Annexe aux comptes annuels 2019

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	4'141'378	10'070'829
Banque Raiffeisen du Salève	500	239'536
BCV, Nyon	11'003	11'218
Solde au 31 décembre	<u>4'152'881</u>	<u>10'321'583</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 2019

## Annexe 4

‡ Immobilisations corporelles	2019	2018
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	272'941'468	275'632'979
Acquisitions (cession) en cours d'exercice	272'000	-6'467
Transfert du compte construction en cours	39'736'185	6'308
Démolitions (imm. Henri Golay et Ouches sport)	0	-2'691'353
Solde au 31 décembre	312'949'653	272'941'468
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	-69'942'746	-68'038'641
Amortissements annuels	-3'483'528	-3'260'230
Transfert Fds amortissement	0	1'356'125
Solde au 31 décembre	-73'426'274	-69'942'746
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	39'272'846	33'002'159
Acquisition en cours d'exercice résultant d'un échange	178'679	0
Réévaluation terrain Henri Golay	0	5'670'687
Acquisition en cours d'exercice	0	600'000
Solde au 31 décembre	39'451'525	39'272'846
<b><u>Historique des terrains réévalués :</u></b>		
2016 : Grandes Communes 37 - Gros-Chêne (commercial)	CHF 1'641'479	
2018 : Henri Golay 21-27	CHF 5'670'687	
<b>d) Constructions en cours, travaux immeubles et projets</b>		
Solde au 1er janvier	50'504'588	30'826'887
Construction en cours d'exercice	28'174'979	19'684'009
Transfert au compte immeubles	-39'736'185	
Transfert du compte projet		
Transfert au compte terrain	0	-6'308
Solde au 31 décembre	38'943'382	50'504'588
<b>e) Acompte sur immeuble</b>		
Solde au 1er janvier	0	74'281
Transfert au compte immeubles		-74'281
Solde au 31 décembre	0	0

**FONDATION HBM EMILE DUPONT****Annexe aux comptes annuels 2019****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>2019</b>	<b>2018</b>
Cédules constituées	359'990'478	304'704'900

**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 2019****Annexe 6****8 Gestion des risques**

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

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

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

**Risque de taux**

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

**Risque de crédit**

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

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

**Risque de liquidité et de refinancement**

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

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

**Risque de valeur**

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

**Risque opérationnel sur la gestion du parc immobilier**

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

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

**Risque de pertes locatives (logements vacants)**

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

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

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2019**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	2'095'914.17
Amortissements	3'483'528.30
<b>Cash flow</b>	<b>5'579'442.47</b>

Débiteurs divers, augmentation	(663'379.10)
Régies, augmentation	(1'684.74)
Actifs transitoires, augmentation	(14'704.77)
Subventions à recevoir, diminution	3'030.72
Loyers à recevoir, augmentation	(340'535.61)
c/c SFIDP, augmentation	831'851.65
Passifs transitoires, augmentation	472'426.10
Créanciers divers, diminution	(18'593.83)
Loyers reçus d'avance, diminution	(28'176.75)
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(8'331.35)

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **5'811'344.79**

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

Terrain, augmentation	(178'678.90)
Immeubles, augmentation issue de constructions en cours	(39'736'185.11)
Immeubles, augmentation suite acquisition	(272'000.00)
Immobilisation financière, augmentation	(96.00)
Constructions en cours et travaux immeubles, diminution	11'561'205.88

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement** **(28'625'754.13)**

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

Hypothèques, diminution	(2'427'174.00)
Crédits de construction, augmentation	18'713'025.56
Prêt Scan, diminution	(8'143.75)
Fonds de compensation LUP, augmentation	0.00
Capital de fondation, augmentation	368'000.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **16'645'707.81**

**Diminution nette des liquidités** **(6'168'701.53)**

Liquidités au début de l'exercice	10'321'582.78
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>4'152'881.25</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2018**  
**Annexe aux comptes annuels 2018**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	5'132'169.21
Amortissements	4'595'458.05
Réévaluation terrain	(5'670'687.00)
<b>Cash flow</b>	<b>4'056'940.26</b>

Débiteurs divers, diminution	8'264.90
Régies, augmentation	(9'092.56)
Subventions à recevoir, augmentation	(3'298.67)
Loyers à recevoir, diminution	110'565.23
c/c SFIDP, augmentation	121'915.53
Passifs transitoires, augmentation	240'118.45
Créanciers divers, augmentation	4'689.30
Loyers reçus d'avance, augmentation	30'093.85
Provision pour pertes sur loyers, diminution	(51'178.90)

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** **4'509'017.39**

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

Terrain, augmentation suite rachat	(600'000.00)
Immeubles, diminution nette	158.51
Immobilisation financière, augmentation	(1'199'904.00)
Acomptes sur immeubles, diminution	74'280.90
Constructions en cours, augmentation	(19'677'700.65)

**Flux de trésorerie absorbé par les activités d'investissement** **(21'403'165.24)**

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

Hypothèques, diminution	(1'870'174.00)
Crédits de construction, augmentation	18'587'070.47
Prêt Scan, diminution	(8'063.15)
Fonds de compensation LUP, augmentation	0.00
Capital de fondation, augmentation	5'289'830.00

**Flux de trésorerie provenant des activités de financement** **21'998'663.32**

**Diminution nette des liquidités** **5'104'515.47**

Liquidités au début de l'exercice	5'217'067.31
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>10'321'582.78</b>

**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Variations des fonds propres 2019**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

Capital Fondation	53'050'753.00
Fonds de compensation LUP Champlong	308'700.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 19-19C	1'000'000.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 13-13A	860'000.00
Fonds de compensation LUP J. Berthet 29-31	922'450.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2018	(7'361'803.81)
Bénéfice de l'exercice 2018	5'132'169.21
<b>Fonds propres au 1er janvier 2019</b>	<b><u>53'912'268.40</u></b>

Augmentation du capital dotation Aire 113	368'000.00
Bénéfice de l'exercice 2019	2'095'914.17
<b>Fonds propres au 31 décembre 2019</b>	<b><u>56'376'182.57</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	53'418'753.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2019	(2'229'634.60)
Bénéfice de l'exercice	2'095'914.17
	<b><u>56'376'182.57</u></b>



**FONDATION HBM EMILE DUPONT**  
**Variations des fonds propres 2018**  
**Annexe aux comptes annuels 2018**

Capital Fondation	47'760'923.00
Fonds de compensation LUP Champlong	308'700.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 19-19C	1'000'000.00
Fonds de compensation LUP E.Vaucher 13-13A	860'000.00
Fonds de compensation LUP J. Berthet 29-31	922'450.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2017	(7'935'847.96)
Bénéfice de l'exercice 2017	574'044.15
<b>Fonds propres au 1er janvier 2018</b>	<b><u>43'490'269.19</u></b>

Augmentation du capital dotation Ouches-Sport	5'289'830.00
Bénéfice de l'exercice 2018	5'132'169.21
<b>Fonds propres au 31 décembre 2018</b>	<b><u>53'912'268.40</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	53'050'753.00
Fonds de compensation LUP	3'091'150.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2018	(7'361'803.81)
Bénéfice de l'exercice	5'132'169.21
	<b><u>53'912'268.40</u></b>

Le bénéfice de l'exercice 2018 comprend la réévaluation d'un terrain sis à l'avenue Henri Golay 21-27 pour CHF 5'670'687.--. Cette réévaluation est basée sur un Plan Financier intermédiaire du 15 mai 2018 approuvé par l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière



ehlmann &amp; associés sa

Member of TIAG, the International Accounting Group - Membre d'EXPERTSuisse

15, rue du Jeu-de-l'Arc  
Case postale 6259  
CH - 1211 Genève 6

T +41 (0)22 735 37 08  
F +41 (0)22 735 61 13

fiduciaire@fehlmanna.ch  
www.fehlmanna.ch

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

**Exercice 2019**



ehlmann &amp; associés sa

Member of TIAG, the International Accounting Group - Membre d'EXPERTSuisse

15, rue du Jeu-de-l'Arc  
Case postale 6259  
CH - 1211 Genève 6

T +41 (0)22 735 37 08  
F +41 (0)22 735 61 13

fiduciaire@fehlmannsa.ch  
www.fehlmannsa.ch

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons audité les comptes annuels de la FONDATION RENE ET KATE BLOCK constitués du bilan, du compte de profits et pertes, de l'annexe, du tableau des flux de trésorerie et du tableau des variations des fonds propres pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 tenus selon les normes IPSAS.

**Responsabilité du Conseil de Fondation**

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

**Responsabilité de l'organe de révision**

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

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

### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 sont conformes aux normes IPSAS, à l'exception des dérogations édictées par le Conseil d'Etat de Genève dans le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

En outre, la comptabilité et les comptes annuels 2019 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux statuts.

### Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

Genève, le 20 février 2020

 FEHLMANN & ASSOCIES SA

Robert FEHLMANN  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé

### Annexes :

Comptes annuels comprenant :

- bilan au 31 décembre 2019 d'un total actif de CHF 93'267'585.13
- compte de profits et pertes présentant un bénéfice de CHF 4'051.37
- annexe aux comptes annuels
- tableaux des flux de trésorerie (2019 et 2018)
- tableaux de variation des fonds propres (2019 et 2018)

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**CUMULE**

	Note	2019	2018
<b>ACTIF :</b>			
<b>Actifs circulants :</b>			
Liquidités	3	1'080'423.96	1'176'724.04
Régies		16'663.70	12'481.95
Impôt anticipé		-	-
Débiteurs divers		219'793.69	191'939.15
Actifs transitoires		-	-
Subventions à recevoir		9'892.00	-
Loyers à recevoir		396'709.75	450'003.05
Provision pour pertes loyers		-95'970.50	-84'886.00
C/C SFIDP		-	103'237.95
<b>Total actifs circulants.</b>		<b>1'627'532.60</b>	<b>1'849'500.14</b>
<b>Actifs immobilisés.</b>			
Immeubles	4		
	2.5	107'635'522.07	107'611'065.67
Fonds amortissement immeubles	2.5	-34'496'421.41	-33'483'523.21
Terrains	2.5	10'073'815.00	10'073'815.00
Constructions en cours		-	-
Travaux immeubles		8'010'358.13	1'749'656.53
Projets		416'778.74	234'422.90
Acomptes sur immeubles		-	-
<b>Total actifs immobilisés.</b>		<b>81'640'052.53</b>	<b>86'185'436.89</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF.</b>		<b>93'267'585.13</b>	<b>88'034'937.03</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Exigible à court terme</b>			
Régies		1'244.25	4'265.50
C/C SFIDP		459'786.46	-
Passifs transitoires		141'356.00	125'356.00
Créanciers divers		-	-
Loyers reçus d'avance		13'807.00	11'452.00
Exigible sur hypothèque		774'173.00	574'173.00
<b>Total exigible à court terme</b>		<b>1'380'366.71</b>	<b>715'246.50</b>
<b>Exigible à long terme</b>			
Hypothèques	5	66'017'650.00	56'085'782.00
Crédits de construction		5'987'229.85	11'365'621.33
<b>Total exigible à long terme</b>		<b>72'004'879.85</b>	<b>67'451'403.33</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital fondation	6	36'191'471.45	36'191'471.45
Fonds de compensation LUP		610'000.00	610'000.00
<b>Profits et pertes</b>			
Bénéfice/(perte) reporté		-16'933'184.25	-17'515'255.09
Résultat de l'exercice		4'051.37	582'070.84
<b>Total des fonds propres</b>		<b>19'872'338.57</b>	<b>19'868'287.20</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>93'267'585.13</b>	<b>88'034'937.03</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**PERTES & PROFITS DU 01 JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019**  
**CUMULE**

	Note	EFFECTIF2019	BUDGET2019	EFFECTIF2018	BUDGET2020
<b>PRODUITS</b>					
Loyers logement		6'403'905.79	6'398'024.00	6'678'446.72	6'364'210.35
Loyers parkings / garages		77'034.50	78'412.00	75'826.50	78'412.00
Buanderie		32'133.76	26'300.00	30'734.20	29'950.00
Subventions cantonales LGL	2.1	42'175.50	-	-	54'300.00
Subventions fédérales		-	-	-	-
Produits des intérêts		-	-	-	-
Autres recettes		33'509.46	25'000.00	33'064.85	26'241.65
Autres subventions		3'752.84	-	-	-
<b>Total des produits</b>		<b>6'592'511.85</b>	<b>6'527'736.00</b>	<b>6'818'072.27</b>	<b>6'553'114.00</b>
<b>CHARGES</b>					
Conciergerie	2.2	736'965.65	689'000.00	711'128.50	732'200.00
Frais de conciergerie		19'589.08	27'000.00	18'452.65	23'000.00
Entretien immeuble		525'257.58	375'000.00	554'208.49	641'200.00
Entretien appartements		519'613.50	517'500.00	442'865.50	541'000.00
Aménagement extérieur		27'108.09	111'500.00	44'449.03	76'000.00
Contrats d'entretien		713'127.70	695'880.00	722'423.17	721'341.00
Assurances		102'428.50	93'680.00	94'907.58	95'200.00
Eau		259'479.12	315'200.00	284'485.04	301'200.00
Electricité		105'221.99	124'000.00	125'471.82	137'000.00
Impôts	2.3	-84'022.55	88'320.00	86'528.50	-
Honoraires sur loyers		339'240.95	332'685.00	336'772.90	332'929.00
Honoraires de révision		11'523.90	11'940.00	11'523.90	11'940.00
Honoraires divers		-	-	-	-
Frais de contentieux		21'697.11	36'200.00	27'426.11	38'500.00
Chauffage logements vacants		34'964.15	12'000.00	19'650.65	13'500.00
Frais divers		38'888.35	52'000.00	39'667.04	49'000.00
Abattement s/travaux		-	-	-	-
<b>Sous-Total 1</b>		<b>3'371'083.12</b>	<b>3'481'905.00</b>	<b>3'519'960.88</b>	<b>3'714'010.00</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>					
Intérêts hypothécaires banques		1'003'643.90	1'139'700.00	1'004'468.25	1'014'310.00
Droit de superficie		56'254.75	56'760.00	55'978.05	56'760.00
Frais du secrétariat des fondations	2.4	443'540.77	456'991.00	422'543.75	455'896.00
Jetons de présence	2.4	183'854.15	250'000.00	212'140.85	250'000.00
Variation provision pour pertes loyers		11'084.50	-	8'256.00	-
<b>Sous-Total 2</b>		<b>1'698'378.07</b>	<b>1'903'451.00</b>	<b>1'703'386.90</b>	<b>1'776'966.00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>5'069'461.19</b>	<b>5'385'356.00</b>	<b>5'223'347.78</b>	<b>5'490'976.00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>1'523'050.66</b>	<b>1'142'380.00</b>	<b>1'594'724.49</b>	<b>1'062'138.00</b>
Amortissements immeubles		1'012'898.20	1'008'136.00	1'012'653.65	1'008'136.00
CPEG recapitalisation LPP	2.6	506'101.09	-	-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE APRES AMORTISSEMENTS</b>		<b>4'051.37</b>	<b>134'244.00</b>	<b>582'070.84</b>	<b>54'002.00</b>

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## ANNEXE AU 31 DÉCEMBRE 2019

## CUMUL

	2019	2018
<b>IMMEUBLES</b>		
Valeurs des immobilisations à l'actif	91'640'052.53	86'185'436.89
<b>Valeur assurance incendie</b>	<b>158'277'400.00</b>	<b>154'215'600.00</b>
<b>HYPOTHEQUES</b>		
Hypothèques 1er rang	62'862'762.00	54'773'808.00
Hypothèques 2eme rang	3'929'061.00	1'886'147.00
<b>TOTAL DES HYPOTHEQUES</b>	<b>66'791'823.00</b>	<b>56'659'955.00</b>
<b>CEDULES</b>		
<b>TOTAL DES CEDULES</b>	<b>98'569'025.00</b>	<b>98'569'025.00</b>
<b>TOTAL DES HYPOTHEQUES LEGALES</b>	<b>10'844'812.00</b>	<b>10'844'812.00</b>
<b>EXIGIBLE A COURT TERME (remb. hyp.)</b>	<b>774'173.00</b>	<b>574'173.00</b>
<b>HONORAIRES SFIDP</b>		
Honoraires sur loyers 0.75%	49'128.00	49'855.60
Honoraires sur travaux 5%	3'098.05	10'248.45
Honoraires contentieux	72'889.00	38'370.00
Prestations énergétiques	14'263.00	14'753.00
Total des réserves travaux positives	349'387.51	332'782.02
Total des réserves travaux négatives	-1'104'765.89	-1'452'523.09
Solde	-755'378.38	-1'119'741.07
Total des réserves pour intérêts au 31 décembre	-	-

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK****Annexe aux comptes annuels 2019****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 2019****Annexe 2****2.2 Comptabilisation des charges**

Les charges sont comptabilisées dès que la livraison ou la prestation de service a eu lieu, à l'exception de celles que les régies n'ont pas encore enregistrés dans leur dernier décompte. La pratique étant récurrente, les résultats n'en sont pas affectés.

**2.3 Impôts**

La fondation, de par sa nature, est exonérée tant sur le niveau cantonal que fédéral pour l'impôt sur le revenu et la fortune. Quant à l'impôt immobilier complémentaire, l'AFC a confirmé l'exonération de toute taxation encore ouverte au 19 juillet 2019, selon courrier de la même date.

**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.

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 C/c Fondations immobilières**

Le compte courant envers le Secrétariat des Fondations immobilières présente un solde fortement créancier eu égard à l'engagement du Secrétariat pour la recapitalisation de la CPEG. Cet engagement s'élève à CHF 4'642'048.56 pour l'ensemble des FIDP et a été réparti entre les 5 Fondations au prorata de leur nombre de logement. La part incombant à la FRKB s'élève à CHF 506'101.09.

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2019

## Annexe 3

<b>3 Liquidités</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Le détail des liquidités se présente comme suit:		
Cash pooling auprès de l'Etat de Genève	1 078 162	1 173 743
UBS SA Genève	1 848	2 158
BCV Nyon	84	299
Banque CLER Genève	329	524
Solde au 31 décembre	<u>1 080 424</u>	<u>1 176 724</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 2019

## Annexe 4

4 Immobilisations corporelles	2019	2018
Le détail des immobilisations corporelles se présente comme suit:		
<b>a) Immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	107 611 065	85 951 131
Augmentation/ajustement issus de travaux Meyrin 16-18	24 457	21 659 934
Solde au 31 décembre	<u>107 635 522</u>	<u>107 611 065</u>
<b>b) Fonds amortissements immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	33 483 523	32 470 869
Amortissements annuels	1 012 898	1 012 654
Solde au 31 décembre	<u>34 496 421</u>	<u>33 483 523</u>
<b>c) Terrains</b>		
Solde au 1er janvier	10 073 815	10 073 814
Acquisitions en cours d'exercice (droits à bâtir Meyrin 16-18)		1
Solde au 31 décembre	<u>10 073 815</u>	<u>10 073 815</u>
<b>d) Travaux immeubles</b>		
Solde au 1er janvier	1 749 656	22 080 178
Constructions/rénovations en cours d'exercice	6 285 159	1 315 972
Transfert de projets		13 440
Transfert à immeubles	-24 457	-21 659 934
Solde au 31 décembre	<u>8 010 358</u>	<u>1 749 656</u>
<b>e) Projets</b>		
Solde au 1er janvier	234 423	176 115
Investissement en cours d'exercice	182 356	71 748
Transfert à travaux immeubles		-13 440
Solde au 31 décembre	<u>416 779</u>	<u>234 423</u>

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

## Annexe aux comptes annuels 2019

## 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 :

	2019	2018
Cédules constituées	98 569 025	98 569 025
Valeur non utilisée	31 777 202	41 909 070

## 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 2019****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 2019**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	4 051.37
Amortissements	1 012 898.20
<b>Cash flow</b>	<b>1 016 949.57</b>

Débiteurs divers, augmentation	(27 854.54)
Subvention à recevoir, augmentation	(9 892.00)
Régies à l'actif, augmentation	(4 201.75)
Loyers à recevoir, diminution	53 293.30
c/c SFIDP, diminution	563 024.41
Loyers reçus d'avance, augmentation	2 355.00
Régies au passif, diminution	(3 021.25)
Passifs transitoires, augmentation	16 000.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	11 084.50
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>1 617 737.24</b>

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

Travaux immeubles, augmentation	(6 260 701.60)
Immeubles, augmentation	(24 456.40)
Projet, augmentation	(182 355.84)
<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement</b>	<b>(6 467 513.84)</b>

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

Hypothèques - part long terme, augmentation	10 131 868.00
Crédit de construction, diminution	(5 378 391.48)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>4 753 476.52</b>

**Diminution nette des liquidités** **(96 300.08)**

Liquidités au début de l'exercice	1 176 724.04
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1 080 423.96</b>

**FONDATION RENE ET KATE BLOCK**  
**Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice 2018**  
**Annexe aux comptes annuels 2019**

**Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles**

Bénéfice de l'exercice	582 070.84
Amortissements	1 012 653.65
<b>Cash flow</b>	<b>1 594 724.49</b>

Débiteurs divers, diminution	10 802.88
Régies à l'actif, diminution	9 440.90
Loyers à recevoir, augmentation	(118 759.55)
c/c SFIDP, augmentation	(74 806.49)
Loyers reçus d'avance, augmentation	466.00
Régies au passif, diminution	(19 322.50)
Passifs transitoires, augmentation	5 800.00
Provision pour pertes sur loyers, augmentation	8 256.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>1 416 601.73</b>

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

Travaux immeubles, augmentation	(1 329 412.19)
Terrain, augmentation (droits à bâtir Meyrin 16-18)	(1.00)
Projet, augmentation	(58 307.60)
<b>Flux de trésorerie absorbés par les activités d'investissement</b>	<b>(1 387 720.79)</b>

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

Hypothèques - part long terme, diminution	(574 173.00)
Crédit de construction, augmentation	500 336.96
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>(73 836.04)</b>

<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>(44 955.10)</b>
--	--------------------

Liquidités au début de l'exercice	1 221 679.14
<b>Liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>1 176 724.04</b>

## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Variations des fonds propres 2019Annexe aux comptes annuels 2019

Capital Fondation	36 191 471.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2018	(17 515 255.09)
Bénéfice de l'exercice 2018	582 070.84
<b>Fonds propres au 1er janvier 2019</b>	<b>19 868 287.20</b>

Bénéfice de l'exercice 2019	4 051.37
Fonds de compensation LUP	0.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2018</b>	<b>19 872 338.57</b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	36 191 471.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2019	(16 933 184.25)
Bénéfice de l'exercice 2018	4 051.37
	<b>19 872 338.57</b>



## FONDATION RENE ET KATE BLOCK

Variations des fonds propres 2018Annexe aux comptes annuels 2019

Capital Fondation	36 191 471.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2017	(17 727 095.56)
Bénéfice de l'exercice 2017	<u>211 840.47</u>
<b>Fonds propres au 1er janvier 2018</b>	<b><u>19 286 216.36</u></b>

Bénéfice de l'exercice 2018	582 070.84
Fonds de compensation LUP	0.00
<b>Fonds propres au 31 décembre 2018</b>	<b><u>19 868 287.20</u></b>

Composés comme suit :

Capital Fondation	36 191 471.45
Fonds de compensation LUP	610 000.00
(Perte) reportée au 1er janvier 2018	(17 515 255.09)
Bénéfice de l'exercice 2018	<u>582 070.84</u>
	<b><u>19 868 287.20</u></b>



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

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

**Genève**

Rapport de l'organe de révision (contrôle restreint)  
sur les comptes de l'exercice 2019



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

Rapport de l'organe de révision (contrôle restreint)  
à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) du

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

---

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits, tableau des flux de trésorerie et annexe) du *Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP)* pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

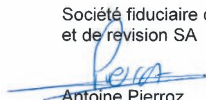
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux RPC fondamentales et aux exigences légales incombe à la Commission administrative des fondations immobilières (CAFI) alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats, conformément aux RPC fondamentales, et que ces derniers ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 21 février 2020

Société fiduciaire d'expertise  
et de révision SA

  
Antoine Pierroz  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

  
Olivier Fischer  
Expert-réviseur agréé

Annexe : comptes annuels

## SFIDP

**Bilan au 31.12.2019**  
(avec chiffres comparatifs au 31.12.2018)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>ACTIF</b>		
<b>Actifs circulants</b>		
Liquidités	554'423.12	310'003.36
C/c Fondations immobilières	3'337'642.49	191'308.83
Débiteurs divers	43'909.00	0.00
Actifs transitoires	0.00	40'262.40
<b>Total Actifs circulants</b>	<b>3'935'974.61</b>	<b>541'574.59</b>
<b>Actifs immobilisés</b>		
Mobilier et aménagement bureau	73'776.90	130'885.21
Matériel informatique	857'166.80	879'913.16
<b>Total Actifs immobilisés</b>	<b>930'943.70</b>	<b>1'010'798.37</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4'866'918.31</b>	<b>1'552'372.96</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Engagements à court terme</b>		
C/c Fondations immobilières	0.00	1'201'526.27
CIAM/AVS à payer	45'780.10	135'482.90
Passifs transitoires	154'071.80	158'762.04
Créanciers divers	8'389.85	39'973.75
Provisions diverses	16'628.00	16'628.00
Engagement de prévoyance	4'642'048.56	0.00
<b>Total engagements à court terme</b>	<b>4'866'918.31</b>	<b>1'552'372.96</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4'866'918.31</b>	<b>1'552'372.96</b>

S F I D P  
ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019  
COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

	BUDGET 2020	REALISE 2019	BUDGET 2019	REALISE 2018
<b><u>CHARGES</u></b>				
<b><u>FRAIS DE PERSONNEL</u></b>				
SALAIRES PERSONNEL FIXE	4'385'000.00	4'317'819.80	4'280'000.00	4'152'465.55
INDEMNITES PERTE DE GAIN	-	-126'134.00	-	-73'716.40
CHARGES SOCIALES AVS-CHOMAGE	400'000.00	387'984.15	390'000.00	364'669.20
CHARGES SOCIALES CPEG	620'000.00	607'608.20	600'000.00	571'191.10
CHARGES SOCIALES FONDATION CPEG	-	4'642'048.56	-	-
ASSURANCES MALADIE/ACCIDENT	72'000.00	62'910.20	70'000.00	68'049.70
SALAIRE PERSONNEL TEMPORAIRE	20'000.00	19'040.00	55'000.00	74'572.50
FORMATION	20'000.00	13'291.65	30'000.00	12'855.30
RECRUTEMENT	20'000.00	2'800.20	20'000.00	-
FRAIS DE DEPLACEMENTS	47'500.00	40'571.30	47'500.00	43'481.90
<b>TOTAL FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>5'584'500.00</b>	<b>9'967'938.06</b>	<b>5'492'500.00</b>	<b>5'213'568.85</b>
<b><u>CAFI</u></b>				
INDEMNITE BUREAU & JETONS CAFI	195'000.00	190'803.85	195'000.00	178'466.80
FRAIS DES SEANCES SFIDP-CAFI	50'000.00	55'542.90	50'000.00	54'854.33
<b>TOTAL CAFI</b>	<b>245'000.00</b>	<b>246'346.75</b>	<b>245'000.00</b>	<b>231'321.13</b>
<b><u>MANDATS</u></b>				
CONCEPT DE COMMUNICATION	-	3'000.00	-	45'262.05
HONORAIRES REVISEURS	5'000.00	4'308.00	4'300.00	4'836.00
HONORAIRES CONSULTANTS	5'000.00	-	5'000.00	-
<b>TOTAL MANDATS</b>	<b>10'000.00</b>	<b>1'308.00</b>	<b>9'300.00</b>	<b>50'098.05</b>
<b><u>FRAIS FIXES</u></b>				
LOYERS & CHARGES	290'000.00	287'917.65	290'000.00	290'289.70
ENTRETIEN & NETTOYAGE BUREAUX	70'000.00	63'347.35	71'400.00	58'616.10
ASSURANCE CHOSE	13'000.00	10'280.50	13'000.00	12'341.15
EAU-ELECTRICITE	15'000.00	12'539.10	15'000.00	10'700.15
TELEPHONES & FAX	28'000.00	26'338.80	28'000.00	27'326.20
TAXES POSTALES	18'000.00	15'010.15	15'000.00	14'222.25
AMORT. MATERIEL INFORMATIQUE	217'500.00	269'316.75	223'500.00	111'456.16
AMORT. AGENCEMENT & MAT BUREAU	30'000.00	57'108.31	35'200.00	70'774.49
<b>TOTAL FRAIS FIXES</b>	<b>681'500.00</b>	<b>731'858.81</b>	<b>691'100.00</b>	<b>595'728.20</b>
<b><u>FRAIS GENERAUX</u></b>				
LOCATION COPIEURS & FAX	18'000.00	14'829.54	18'000.00	17'622.79
ENTRETIEN MACHINES	3'000.00	-	3'000.00	-
FOURNITURES DE BUREAU	30'000.00	20'739.13	30'000.00	31'485.77
DOCUMENTATION & ABONNEMENTS	9'000.00	4'199.10	9'000.00	4'517.15
FRAIS DIVERS	10'000.00	9'309.01	10'000.00	5'224.25
<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>70'000.00</b>	<b>49'076.78</b>	<b>70'000.00</b>	<b>58'849.96</b>
<b><u>INFORMATIQUE</u></b>				
INFORMATIQUE SOFTWARE	55'000.00	60'463.58	45'000.00	111'413.70
INFORMATIQUE HARDWARE	25'000.00	4'943.47	5'000.00	-
CONTRAT MAINTENANCE	22'000.00	22'096.39	18'000.00	15'376.72
<b>TOTAL INFORMATIQUE</b>	<b>102'000.00</b>	<b>87'502.44</b>	<b>68'000.00</b>	<b>126'790.42</b>
<b><u>MAINTENANCE DES LOCAUX</u></b>				
MAINTENANCE DES LOCAUX	15'000.00	264.95	15'000.00	20'298.70
<b>TOTAL MAINTENANCE DES LOCAUX</b>	<b>15'000.00</b>	<b>264.95</b>	<b>15'000.00</b>	<b>20'298.70</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6'708'000.00</b>	<b>11'084'295.59</b>	<b>6'590'900.00</b>	<b>6'296'655.31</b>

S F I D P  
 ETATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019  
 COMPTE DE PERTES & PROFITS DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019

	BUDGET 2020	REALISE 2019	BUDGET 2019	REALISE 2018
<b><u>P R O D U I T S</u></b>				
HONORAIRES DE GERANCE	670'000.00	645'811.60	650'000.00	633'258.90
HONORAIRES DE CONTENTIEUX	800'000.00	600'256.75	520'000.00	565'647.80
HONORAIRES SUR TRAVAUX	150'000.00	109'157.80	120'000.00	121'358.00
HONORAIRES SUR MESURES ENERGETIQUES	136'000.00	130'823.00	136'000.00	130'640.00
HONORAIRES DE MISE EN VALEUR	10'000.00	36'983.00	108'600.00	106'750.00
HONORAIRES AO & MOD	925'000.00	848'949.00	905'000.00	973'728.10
RECETTES DIVERSES	1'500.00	2'034.85	1'500.00	1'746.50
PARTICIPATION DES 5 FONDATIONS	4'215'500.00	4'068'231.23	4'149'800.00	3'764'526.01
RECAPITALISATION CPEG	-	4'642'048.56	-	-
<b>T.O.T.A.L. D.E.S. P.R.O.D.U.I.T.S.</b>	<b>6'708'000.00</b>	<b>11'084'295.59</b>	<b>6'590'900.00</b>	<b>6'296'655.31</b>
<b><u>RESULTAT DE L'EXERCICE</u></b>				
	-	-	-	-
Nombre de logements	7'840.00	7'778.00	7'778.00	7'555.00
Coût net par logement facturé aux FIDP	537.69	523.04	533.53	498.28
Coût recapitalisation CPEG refacturé aux FIDP	-	596.82	-	-

## SFIDP

Tableau des flux de trésorerie pour l'exercice  
Annexe aux comptes annuels 2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>		
Bénéfice de l'exercice	0.00	0.00
Amortissements	316'425.06	182'232.65
<b>Cash flow</b>	<b>316'425.06</b>	<b>182'232.65</b>
Débiteurs divers, augmentation	-43'909.00	0.00
Actifs transitoires, diminution	40'262.40	8'933.30
Passifs transitoires, augmentation	8'127.66	56'261.12
CIAM AVS, augmentation/diminution	-102'520.70	7'602.30
Créanciers divers, diminution	-31'583.90	
C/c Fondations, augmentation nette	-4'347'859.93	216'076.27
Engagement de prévoyance, augmentation	4'642'048.56	0.00
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>	<b>164'565.09</b>	<b>288'872.99</b>
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>		
Mobilier et aménagement bureau, diminution/ augmentation	0.00	0.00
Matériel informatique, diminution/augmentation	-236'570.39	-386'670.98
<b>Flux de trésorerie absorbé par les investissements</b>	<b>-236'570.39</b>	<b>-386'670.98</b>
<b>Augmentation nette des liquidités</b>	<b>244'419.76</b>	<b>84'434.66</b>
Liquidités au début de l'exercice	310'003.36	225'568.70
Liquidités à la fin de l'exercice	554'423.12	310'003.36
<b>Variation nette des liquidités</b>	<b>244'419.76</b>	<b>84'434.66</b>

## SFIDP

## Annexe aux comptes annuels 2019

## 1. Généralités

En vertu de l'article 14F de la loi sur le logement et la protection des locataires (LGL), le Conseil d'Etat a constitué un Secrétariat (SFIDP) chargé d'assurer les tâches administratives et de gestion commune d'intérêt général des Fondations Immobilières et de la Fondation René et Kate Block.

Le SFIDP est placé sous l'autorité d'une commission administrative (CAFI) nommée par le Conseil d'Etat.

La CAFI se compose de 12 membres avec voix délibérative :

Mme Karin GROBET THORENS	Présidente
Mme Anita FREI	Membre
Mme Carole-Anne KAST	Membre
M. Ernest GREINER	Membre
M. Dominik MEYER	Membre
M. Sébastien NICOLLET	Membre
M. Armin MURMANN	Membre
M. Laurent SERAFIN	Membre
M. Thierry OPIKOFER	Membre
M. Sandro PISTIS	Membre
M. Graziano RAUTI	Membre
M. Mauro RIVA	Membre

et un membre avec voix consultative :

M. Francesco PERRELLA	Directeur de l'OCLPF
-----------------------	----------------------

## 2. Méthode et principes comptables

a) Les comptes annuels sont préparés conformément aux SWISS GAAP RPC.

b) Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à la valeur nette.

Le matériel informatique ainsi que le mobilier et l'aménagement des bureaux est amorti de manière linéaire sur une période de 5 ou 10 ans. La nature de l'investissement détermine la durée de vie de l'installation.

Dans le courant de l'exercice 2019, un amortissement exceptionnel de CHF 109'262.75 a été comptabilisé concernant du mobilier et du matériel informatique.

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 31.12.2018	CHF	202'428.—	(du 01.01.2019 au 30.09.2019)
Engagements au 31.12.2019	CHF	202'428.—	(du 01.01.2020 au 30.09.2020)

e) Les produits du SFIDP découlent des prestations fournies aux Fondations :

- les honoraires de gérance s'élevaient à 0.75% des loyers encaissés,
- les honoraires contentieux sont déterminés sur la base d'un time-sheet et concernent des prestations telles audience, mémoire, mise en demeure, courrier circonstancié,.....
- les honoraires sur travaux s'élevaient à 5% des travaux suivis par le SFIDP
- les honoraires sur mesures énergétiques et MOD sont déterminés sur la base d'un time-sheet,
- le solde net du compte de résultat est réparti entre les Fondations en fonction du nombre d'appartements détenus.

3. Parties liées	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- C/c Fondation FRKB	459'786.46	103'237.95
- C/c Fondation HBM C. MARTIN	1'013'685.67	503'153.05
- C/c Fondation HBM J. DUTOIT	152'162.35	595'135.27
- C/c Fondation HBM E. KAMMACHER	694'837.89	-5'990.36
- C/c Fondation HBM E. DUPONT	1'017'170.12	- 185'318.47

4. Dettes envers les institutions de prévoyance	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- CIAM-AVS	45'780.10	135'482.90
- CPEG	4'642'048.56	0.00

Le SFIDP assure la gestion administrative des fondations de droit public et dans ce cadre affine auprès des assurances sociales le personnel agissant pour ces dernières, puis refacture les charges salariales aux fondations proportionnellement au nombre d'appartements détenus par chacune d'elles.

A la suite de l'adoption de la loi 12228 en votation populaire du 19 mai 2019 qui institue la recapitalisation immédiate à hauteur de 75% des engagements de prévoyance de la CPEG, le SFIDP a comptabilisé au 31 décembre 2019 l'engagement de CHF 4'642'048.56 lui revenant (montant communiqué par l'Etat de Genève le 5 février 2020). Ce montant a immédiatement été répercuté sur les fondations de droit public selon les mêmes règles précitées.

Le SFIDP refacturant l'intégralité de ses charges salariales aux Fondations, aucun autre engagement pour insuffisance de couverture (CPEG) n'est enregistré. Ce dernier est traité dans les comptes annuels des différentes Fondations.

5. Le nombre d'employés équivalent à plein temps est inférieur à 50.
6. L'organe de révision est la Société Fiduciaire d'Expertise et de Révision SA, rue Agasse 45, 1208 GENEVE.
7. Aucun évènement post-clôture n'a été identifié.