

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 20 avril 2020

Projet de loi

approuvant les états financiers consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'année 2019

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 58, lettre h, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;
vu l'article 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif pour l'année 2019;
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 5 mars 2020,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif comprennent :

- a) un bilan consolidé au 31 décembre 2019;
- b) un compte d'exploitation consolidé;
- c) un tableau des variations des capitaux propres consolidés;
- d) un tableau des flux de trésorerie consolidé;

- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 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 consolidés de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2019.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2019 et;
- le rapport de l'organe de révision du 20 février 2020.

Les états financiers consolidés de la FPLC pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 650 607 509 francs. Les investissements se sont élevés à plus de 30 millions de francs, dont 18 millions de francs d'investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge (promotion en cours);
- le résultat d'exploitation se monte à 1 254 936 francs, soit une diminution de 8 654 396 francs par rapport à 2018 résultant principalement de la perte comptable enregistrée suite à la vente des immeubles Tivoli 4-14;
- le résultat net présente une perte de 1 975 099 francs résultant de la perte comptable comptabilisée pour la vente des immeubles Tivoli 4-14;
- la variation nette des liquidités est de -10 946 007 francs qui s'explique principalement par les investissements réalisés dans les promotions immobilières;
- le total des fonds propres est de 399 298 506 francs, soit une augmentation de 2 115 202 francs par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par le versement de dotations LUP pour un montant de 4 100 000 francs et de la perte de l'exercice de 1 975 099 francs.

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 :

- 1) *Etats financiers consolidés 2019*
- 2) *Rapport de l'organe de révision du 20 février 2020*

FPLC Fondation pour la promotion
du logement bon marché
et de l'habitat coopératif

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2018-2019

Bilan consolidé au 31 décembre	Page/Note	2 0 1 9	2 0 1 8
En CHF			
A c t i f			
Liquidités et équivalents de liquidités	5/4	23'448'745	34'394'752
Créances résultant de vente et de prestations de service	5/5	24'632'472	1'077'728
Autres actifs circulants	5/6	4'929'360	4'185'558
Total de l'actif circulant		53'010'577	39'658'038
Terrains et bâtiments	6/7	148'389'681	151'872'092
Terrains en droits de superficie	7/8	57'421'382	41'384'415
Immeubles de placement	7/8	309'800'000	372'300'000
Promotions en cours	7/8	79'527'935	68'319'864
Autres immobilisations corporelles		28'479	10'000
Prêts	9/9	1'861'599	1'933'599
Participations		12'598	12'598
Actifs financiers affectés		555'258	1'030'288
Total de l'actif immobilisé		597'596'932	636'862'856
Total de l'actif		650'607'509	676'520'894
P a s s i f			
Fournisseurs et autres créanciers		1'652'020	724'726
Dettes à court terme portant intérêts	9/10	20'287'401	2'165'990
Intérêts courus sur emprunts		49'754	248'257
Autres engagements à court terme	10/11	5'525'398	2'801'871
Engagement de prévoyance	10/12	1'616'006	0
Acomptes et créances acquéreurs	11/14	14'310'558	0
Total des capitaux étrangers à court terme		43'441'137	5'940'844
Dettes à long terme portant intérêts	9/10	177'223'247	225'564'613
Acomptes et créances acquéreurs	11/14	0	13'465'181
Dettes à long terme		560'000	1'820'000
Provision pour impôts différés	10/13	29'558'700	31'546'000
Réserves travaux HLM affectées		525'919	1'000'952
Total des capitaux étrangers à long terme		207'867'866	273'396'746
Capital		200'333'064	196'233'064
Fonds propres libres		200'663'732	193'415'865
Résultat net de l'exercice		-1'975'099	7'247'867
		399'021'697	396'896'796
Intérêts minoritaires		276'809	286'508
Total des capitaux propres		399'298'506	397'183'304
Total du passif		650'607'509	676'520'894

Comptes de résultat consolidé	Page/Note	Réalisé 2 0 1 9	Budget 2 0 1 9	Réalisé 2 0 1 8
En CHF				
Revenus liés à l'aménagement et au logement	11/15	22'041'742	21'869'385	22'005'710
Subventions reçues		130'545	135'654	191'590
Produits d'exploitation divers	11/16	4'086'842	4'265'560	2'701'488
Total des produits d'exploitation		26'259'129	26'270'599	24'898'788
Frais de personnel et jetons de présence	11/17	1'754'457	1'702'250	1'716'334
Charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	10/12	1'616'006	0	0
Honoraires et prestations de service	12/18	1'183'444	1'221'540	1'165'433
Entretien des biens mobiliers		8'999	10'000	11'150
Loyers		107'799	110'250	107'767
Fournitures et prestations diverses		237'489	285'000	261'715
Eau, énergie et combustibles		730'367	743'000	742'969
Assurances et taxes		257'881	405'700	366'203
Autres frais d'exploitation	12/19	748'556	2'063'000	2'124'411
Conciergerie		879'555	864'550	838'323
Entretien des immeubles	12/20	5'827'421	6'940'740	6'508'113
Amortissements		871'035	866'000	880'000
Autres charges d'exploitation diverses	12/21	10'717'524	114'000	260'889
Pertes de valeur sur créances		63'660	5'000	6'149
Total des charges d'exploitation		25'004'193	15'331'030	14'989'456
Résultat opérationnel		1'254'936	10'939'569	9'909'332
Produits d'intérêts divers		5'459	26'250	4'697
Plus value non réalisée immeubles de placement	7/8	0	0	1'009'306
Plus value non réalisée terrains en droit de superficie	7/8	82'327	25'000	0
Autres produits financiers		16'321	0	0
Total des produits financiers		104'107	51'250	1'014'003
Charges d'intérêts sur emprunts		3'325'448	3'454'000	3'646'247
Charges d'intérêts divers		14'993	2'000	13'537
Moins value non réalisée terrains en droit de superficie	7/8	0	0	8'938
Total des charges financières		3'340'441	3'456'000	3'668'722
RESULTAT DE L'EXERCICE		-1'981'398	7'534'819	7'254'613
Dont part des minoritaires		-6'299	7'670	6'747
Dont part du groupe		-1'975'099	7'527'149	7'247'867

Tableau de flux de trésorerie consolidé

2019

2018

En CHF

Activités opérationnelles

Résultat net de l'exercice	-1'975'099	7'247'867
Amortissements des immobilisations corporelles	871'035	880'000
Part du résultat revenant aux minoritaires	-6'299	6'747
Variation des provisions à court terme	6'483	4'385
Variation des réserves travaux HLM affectés	-475'033	0
Variation des impôts différés	-1'987'300	-194'000
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-82'327	8'938
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	0	-1'009'306
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	8'733'968	-1'260'000
Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires	5'085'428	5'684'630
Variation des créances résultant de prestations de service	-23'561'227	-119'213
Variation des autres actifs circulants	-743'802	1'365'095
Variation des fournisseurs et autres créanciers	927'294	-631'754
Variation des intérêts courus sur emprunts	-198'503	-207
Variation des autres engagements à court terme	4'339'533	216'521
Variation du fonds de roulement	-19'236'705	830'442
Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles	-14'151'277	6'515'072

Activités d'investissement

Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-31'431'093	-25'189'660
Cessions d'immobilisations corporelles	60'652'319	4'650'006
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-25'008	-3'014
Acquisitions de participations	0	-12'598
Variation des prêts accordés à des tiers	72'000	78'401
Variation des actifs financiers affectés	475'030	-3
Flux de liquidités provenant des activités d'investissement	29'743'248	-20'476'868

Activités de financement

Variation des emprunts à court terme	18'121'411	300'000
Variation des emprunts à long terme	-48'341'366	5'829'685
Variation acomptes et créances acquéreurs	845'377	13'465'181
Variation des dettes à long terme	-1'260'000	1'050'000
Variation dotations LUP	4'100'000	7'406'518
Dividende aux minoritaires	-3'400	-3'400
Flux de liquidités provenant des activités de financement	-26'537'978	28'047'984

Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités	-10'946'007	14'086'188
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	34'394'752	20'308'564
Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice	23'448'745	34'394'752

Tableau de variation des capitaux propres

En CHF	Capital	Ecart de consolidation	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2018	188'826'546	10'828'178	182'587'687	283'161	382'525'572
Dotations LUP nettes	7'406'518				
Part des minoritaires - dividende RISA				-3'400	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires			7'254'613		
Part des intérêts minoritaires			-6'747	6'747	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés			7'247'867		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2018	196'233'064	10'828'178	189'835'554	286'508	397'183'304
Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2019	196'233'064	10'828'178	189'835'554	286'508	397'183'304
Dotations LUP nettes	4'100'000				
Part des minoritaires - dividende RISA				-3'400	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires			-1'981'398		
Part des intérêts minoritaires			6'299	-6'299	
Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés			-1'975'099		
Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2019	200'333'064	10'828'178	187'860'455	276'809	399'298'506

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

Table des matières

1	Informations générales.....	2
1.1	Présentation.....	2
1.2	Organisation.....	2
2	Principales méthodes comptables.....	2
2.1	Référentiel comptable.....	2
2.2	Périmètre de consolidation.....	3
2.3	Liquidités et équivalents de liquidités.....	3
2.4	Créances résultant de ventes et de prestations de service.....	3
2.5	Immobilisations corporelles.....	3
2.6	Immobilisations financières.....	4
2.7	Fournisseurs et engagements.....	4
2.8	Provisions.....	4
2.9	Appropriation des revenus.....	4
3	Informations sectorielles.....	4
4	Liquidités et équivalents de liquidités.....	5
5	Créances résultant de ventes et de prestations de service.....	5
6	Autres actifs circulants.....	5
7	Immobilisations corporelles.....	6
8	Terrains en droits de superficie, immeubles de placement et promotions en cours.....	7
9	Prêts.....	9
10	Emprunts hypothécaires.....	9
11	Autres engagements à court terme.....	10
12	Engagement de prévoyance.....	10
13	Provision pour impôts différés.....	11
14	Acomptes et créances acquéreurs.....	11
15	Revenus liés au logement.....	11
16	Produits d'exploitation divers.....	11
17	Frais de personnel et jetons de présence.....	12
18	Honoraires et prestations de service.....	12
19	Autres frais d'exploitation.....	12
20	Entretien des immeubles.....	12
21	Autres charges d'exploitation diverses.....	13
22	Subventions non monétaires accordées.....	13
23	Relations avec les parties liées.....	14
24	Instruments financiers.....	15
25	Engagements de prévoyance.....	15
26	Engagements conditionnels.....	16
27	Organe de révision.....	16
28	Gestion des risques.....	16
29	Événements postérieurs à la date de clôture.....	17

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

1 Informations générales

1.1 Présentation

La FPLC - Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est une entité autonome de droit public créée par une loi du Grand Conseil de la République et Canton de Genève (ci-après le Canton) et inscrite au registre du commerce en date du 15 avril 2002.

Ses missions sont mentionnées aux articles 10 à 14 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL - I 4 05). La FPLC a principalement pour buts :

1. d'acquérir ou recevoir des immeubles destinés pour l'essentiel à du logement d'utilité publique ;
2. de préparer les immeubles à leur destination finale, notamment en apportant sa collaboration à l'étude et à la réalisation de plans d'aménagement de quartiers, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires ;
3. de vendre ses immeubles à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives d'habitation ou à des collectivités publiques garantissant la pérennité des loyers bon marché ;
4. de mettre à disposition en droit de superficie ses immeubles à des coopératives d'habitation sans but lucratif, subsidiairement à d'autres organismes sans but lucratif ;
5. de construire ou rénover, principalement pour le compte d'un des bénéficiaires énumérés sous chiffres 3 et 4 et à sa demande ;
6. favoriser le développement de coopératives d'habitation ;
7. assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur d'immeubles ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat ou d'autres collectivités publiques lui confient ;
8. de favoriser la réalisation d'un programme de logements pour les personnes en formation.

La fortune de la FPLC a été constituée par des dotations successives du Canton. Ses ressources principales sont le produit de l'exploitation de ses immeubles ainsi que le produit découlant des droits de superficie (rentes foncières).

1.2 Organisation

L'administration de la FPLC est confiée à son Conseil de fondation qui délègue la gestion courante à son Secrétaire général selon le règlement d'organisation et d'administration entré en vigueur en 2010.

La gestion de la FPLC est placée sous la surveillance du Conseil d'Etat.

2 Principales méthodes comptables

2.1 Référentiel comptable

Les présents états financiers sont préparés selon les dispositions prévues dans la Loi sur la gestion administrative et financière du Canton de Genève (LGAF) et le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) dont la dernière version a été adoptée le 18 décembre 2019 par le Conseil d'Etat.

Selon la LGAF :

- les états financiers doivent donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats ;
- les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable applicable à la présentation des états financiers de la FPLC.

Le REEF précise les dérogations aux normes IPSAS ainsi que les dispositions particulières.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

2.2 Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la FPLC et de la Rente Immobilière SA (ci-après Groupe) établis aux mêmes dates de clôture.

Les comptes de la Rente Immobilière SA (ci-après RISA), participation détenue à hauteur de 99.85% (2018 : 99.85%), sont consolidés selon le principe de l'intégration globale. Afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de la RISA ont été retraités.

2.3 Liquidités et équivalents de liquidités

Les liquidités et équivalents de liquidités sont évalués à leur valeur nominale et comprennent les avoirs en caisse, le compte courant « Caisse centralisée » avec le Canton, les comptes courants bancaires, les placements monétaires ainsi que les avoirs dus par les régies exigibles dans les trois mois.

2.4 Créances résultant de ventes et de prestations de service

Les créances résultant de ventes et de prestations de service sont évaluées à la juste valeur de manière individuelle suite à une appréciation de la direction. Les corrections de valeur économiquement nécessaires sont présentées en diminution de la valeur nominale et compris dans le poste créances résultant de vente et de prestations de service à l'actif du bilan.

2.5 Immobilisations corporelles

2.5.1 Immeubles détenus en vue de fournir un service social

Les immeubles propriétés de la FPLC entrant dans cette catégorie sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon les durées d'utilisation estimées de chaque composant de l'immobilisation concernée.

Les taux d'amortissements sont les suivants :

Composants des immeubles	Part du composant	Taux d'amortissement	Durée d'utilisation
Terrain		0.00 %	n/a
Bâtiments			
Gros œuvre 1	50 %	1.00 %	100 ans
Gros œuvre 2	15 %	2.00 %	50 ans
Autres aménagements	35 %	3.33 %	33 ans
Taux moyen appliqué sur le coût historique		1.97 %	51 ans

Les dépenses ultérieures sont enregistrées à leurs coûts d'acquisition en fonction des critères d'activation définis par le Groupe et amorties selon leur durée de vie économique.

Les modules d'habitation installés provisoirement propriété de la FPLC sont évalués à leur coût d'acquisition ou de construction, déduction faite du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les amortissements sont effectués de manière linéaire selon la durée d'utilisation estimée, soit une période de 25 ans.

Lors de chaque clôture, la FPLC apprécie si un éventuel abatement permanent de valeur est nécessaire.

Les droits de superficie activés sont réévalués périodiquement de manière concomitante avec les critères d'indexation des rentes foncières perçues.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

2.5.2 Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués à leur valeur de marché. Cette dernière est déterminée sur la base d'expertises indépendantes effectuées périodiquement.

2.5.3 Immeubles en construction et promotions en cours

Les immeubles en construction sont portés au bilan selon la méthode du degré d'achèvement (Percentage of Completion - POC) lorsque les critères suivants sont réunis :

- Le résultat final de l'opération peut être estimé de manière fiable ;
- Les coûts nécessaires à l'achèvement de la construction sont identifiables ;
- Le degré d'achèvement est mesurable.

Lorsque ces critères ne sont pas remplis, les immeubles de placement en construction sont évalués à leur coût d'acquisition diminué d'un éventuel abatement permanent de valeur.

2.6 Immobilisations financières

Les immobilisations financières, comprenant des prêts accordés à des tiers et des créances affectées aux réserves HLM pour travaux d'entretien, sont évaluées au bilan à leur valeur nominale déduction faite d'un éventuel abatement de valeur économiquement nécessaire.

2.7 Fournisseurs et engagements

Les fournisseurs et autres créanciers sont exigibles à court terme et sont évalués à leur valeur nominale.

Les emprunts et dettes à long terme ont été contractés avec des tiers aux conditions du marché et sont portés au bilan à leur valeur nominale.

2.8 Provisions

Une provision est comptabilisée lorsqu'il y a une obligation actuelle, juridique ou implicite, résultant d'un événement passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire.

2.9 Appropriation des revenus

2.9.1 Revenus locatifs

Les revenus locatifs provenant des immeubles sont enregistrés prorata temporis en fonction des baux à loyer.

2.9.2 Subventions publiques

Les subventions d'investissement sont initialement enregistrées au moment de leur octroi par un tiers comme produits différés au passif du bilan et amorties de manière concomitante avec l'immobilisation corporelle financée afin de neutraliser l'impact sur le compte de résultat.

3 Informations sectorielles

Les activités du Groupe étant comprises dans une seule politique publique, aucune information sectorielle n'est nécessaire.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

4 Liquidités et équivalents de liquidités

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Caisses	3'280	809
Caisse centralisée Canton	17'609'381	18'083'017
Comptes courants bancaires	5'821'855	16'282'139
Comptes courants régies	14'229	28'787
Total des liquidités et équivalents de liquidités	23'448'745	34'394'752

Dès le 1^{er} juin 2011, le Canton et la FPLC ont mis en place une procédure d'optimisation de la gestion de leur trésorerie sous la forme d'une " convention argent " permettant la centralisation des liquidités auprès de la Caisse centralisée du Canton. Ce compte ne porte pas à intérêts.

5 Créances résultant de ventes et de prestations de service

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Débiteur vente Coulouvrenière 19-21	1'695'000	0
Débiteurs vente Tivoli 4-14	21'682'805	0
Débiteur acompte sur vente Adret Pont-Rouge	123'867	0
Droits de superficie - rentes	275'386	444'985
Frais de construction Adret Pont-Rouge refacturés	443'463	148'378
Plus-values acquéreurs Adret Pont-Rouge	83'041	86'821
Autres prestations	203'882	203'077
Créances locataires	259'448	322'404
./. Correction de valeur pour créances douteuses	-134'420	-127'937
Créances résultant de prestations de service	24'632'472	1'077'728

L'estimation du correctif de valeur pour créances douteuses est effectuée sur la base de l'échéancier des loyers à encaisser.

6 Autres actifs circulants

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Honoraires de promotion	1'045'000	948'104
Honoraires d'architecte	1'064'142	867'868
Autres actifs circulants et actifs de régularisation	2'820'218	2'369'586
Total des autres actifs circulants	4'929'360	4'185'558

Les autres actifs circulants et actifs de régularisation concernent principalement des frais avancés par la FPLC ainsi que l'impôt anticipé sur le dividende de la RISA.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

7 Immobilisations corporelles

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
Valeurs brutes au 01.01.2018	115'769'054	40'458'504	2'037'146	158'264'704
Acquisitions et dépenses postérieures	9'157'485	155'740		9'313'225
Dotations LUP du Canton	2'743'184			2'743'184
Cessions d'actifs immobilisés	-3'853'109			-3'853'109
Transferts internes (→note 8)	-5'274'899			-5'274'899
Valeurs brutes au 31.12.2018	118'541'715	40'614'244	2'037'146	161'193'105
Fonds d'amortissement au 01.01.2018		-8'455'027		-8'455'027
Amortissements		-865'986		-865'986
Fonds d'amortissement au 31.12.2018		-9'321'013		-9'321'013
Valeurs nettes au 31.12.2018	118'541'715	31'293'231	2'037'146	151'872'092
Valeurs brutes au 01.01.2019	118'541'715	40'614'244	2'037'146	161'193'105
Acquisitions et dépenses postérieures	10'438'421	64'335	1'033'335	11'536'091
Dotations LUP du Canton				
Cessions d'actifs immobilisés		-1'806'000		-1'806'000
Transferts internes (→note 8)	-11'801'692		-953'335	-12'755'027
Valeurs brutes au 31.12.2019	117'178'444	38'872'579	2'117'146	158'168'169
Fonds d'amortissement au 01.01.2019		-9'321'013		-9'321'013
Amortissements		-864'506		-864'506
Cessions d'actifs immobilisés		407'031		407'031
Fonds d'amortissement au 31.12.2019		-9'778'488		-9'778'488
Valeurs nettes au 31.12.2019	117'178'444	29'094'091	2'117'146	148'389'681

- Acquisition de 10 parcelles en 2019 (2018 : 5 parcelles), dont 3 sous forme d'échange conclu avec la Fondation HBM Emile DUPONT. Ces acquisitions ont été financées à hauteur de CHF 4'100'000 par le Canton sous forme de dotations LUP.
- Vente durant l'exercice 2019 de l'immeuble Coulouvrenière 19-21 (→note 16).
- Signature d'un acte d'échange à terme de la parcelle de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 680'000 contre 50 % de la parcelle de la commune de Lancy d'un montant de CHF 840'000. Un acompte de CHF 80'000 résultant de la soulte de l'opération a été versé durant l'exercice.
- Les dépenses postérieures enregistrées dans la rubrique bâtiments et installations concernent les honoraires pour la rénovation et surélévation de l'immeuble Ecu 17.
- En 2018, signature d'un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 33.33 % de la parcelle de la commune de Genève Petit-Saconnex. Un montant de CHF 953'333 a été versé en 2019.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

8 Terrains en droits de superficie, immeubles de placement et promotions en cours

En CHF	Terrains en droits de superficie	Immeubles de placement	Promotion en cours	Total
Valeurs brutes au 01.01.2018	38'635'632	372'300'000	51'197'025	462'132'657
Acquisitions et dépenses postérieures		240'694	14'142'558	14'383'252
Produit net sur promotions en cours(POC)			1'260'000	1'260'000
Frais de construction facturés			-796'897	-796'897
Plus-value immeubles de placement		1'009'306		1'009'306
Transferts internes (→note 7)	2'757'721		2'517'178	5'274'899
Reclassement part frais d'entretien		-1'250'000		-1'250'000
Moins-value nette terrains DDP	-8'938			-8'938
Valeurs brutes au 31.12.2018	41'384'415	372'300'000	68'319'864	482'004'279
Valeurs brutes au 01.01.2019	41'384'415	372'300'000	68'319'864	482'004'279
Acquisitions et dépenses postérieures			19'895'002	19'895'002
Produit net sur promotions en cours(POC)			1'470'000	1'470'000
Retour fonds propres et acpte s/bén.			-1'190'000	-1'190'000
Frais de construction facturés			-1'156'318	-1'156'318
Transferts internes (→note 7)	15'954'640		-3'199'613	12'755'027
Cession d'actifs immobilisés		-62'500'000	-4'611'000	-67'111'000
Plus-value nette terrains DDP	82'327			82'327
Valeurs brutes au 31.12.2019	57'421'382	309'800'000	79'527'935	446'749'317

Durant 2019, la FPLC a remis 6 droits de superficie à 5 coopératives ainsi qu'à une association.

Les valeurs de marché au 31 décembre 2019, sans changement par rapport au 31 décembre 2018, des immeubles de placement locatifs de la RISA ont été déterminées par une expertise externe du 12 septembre 2016. Les conclusions de cette dernière ont abouti à une valeur de CHF 364'100'000.

En 2019, la RISA a vendu les immeubles TIVOLI 4-14 à deux fondations de droit public pour un montant CHF 52'000'000. Ces immeubles étaient enregistrés dans ses comptes pour CHF 48'618'719, alors qu'ils figuraient aux comptes consolidés de la FPLC, soumise aux normes IPSAS, pour un montant de CHF 62'500'000. Ainsi, dans ses comptes consolidés, la FPLC se voit contrainte d'enregistrer une perte comptable de CHF 10'500'000 (→note 21).

A la date de clôture, le Groupe s'est assuré que les variables de base ainsi que les hypothèses dans la dernière expertise n'avaient pas subi de modifications significatives en 2019 pour les autres immeubles de placement. Pour le surplus, les conditions du marché de l'immobilier à Genève font également l'objet d'une surveillance particulière dans le cadre du système de contrôle en place.

Les valeurs comptables des terrains en droit de superficie concordent avec celles découlant des actes notariés et font l'objet d'une évaluation postérieure périodique lors de l'indexation des rentes selon l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

Le poste « Promotions en cours » se détaille comme suit :

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Promotion Adret Pont-Rouge 1 ^{er} étape	50'847'040	37'402'396
Promotion Adret Pont-Rouge 2 ^{ème} étape	22'608'883	21'015'859
Promotion Route de Meyrin	8'940	1'198'940
Promotion Val d'Aire	1'852'241	1'674'091
Promotion Marbriers 2	4210'831	7028'578
Total des promotions en cours	79'527'935	68'319'864

La construction relative à la promotion Adret Pont-Rouge de la 1^{ère} étape a débuté durant l'exercice 2017. Dans le cadre de l'opération, la FPLC a remis en droit de superficie les parcelles n°5173 et n°5176 de la commune de Lancy à la Fondation Nicolas Bogueuret et à la Société Coopérative Cooplog Pont-Rouge. Elle a également cédé les parcelles n°5168, n°5169 et n°5170 de la commune de Lancy à la Fondation communale pour le logement de personnes âgées (FCLPA) et à la Fondation communale immobilière de Lancy sans versement de prix, mais par dotation liée à celles-ci.

Les appartements ayant été intégralement vendus en PPE sur droits de superficie, la FPLC a octroyé, soit à ce stade à son propre nom, puis respectivement aux futurs copropriétaires-superficiaires, un droit de superficie sur les parcelles n°5172 et n°5174 de la commune de Lancy pour un montant total de CHF 2'757'721.

Le montant au 31 décembre de la promotion Adret Pont-Rouge 1^{ère} étape représente les fonds propres investis ainsi que le résultat net cumulé déterminé selon l'avancement du chantier à la date de clôture (70 %). Le résultat prévisionnel est basé sur les plans financiers approuvés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. L'état d'avancement a été déterminé selon le rapport émis par le consortium d'architectes en charge de la phase construction. Le résultat de l'opération ne tient pas compte de l'engagement que la FPLC a conclu avec la fondation HBM Camille Martin ainsi qu'avec la Coopérative d'habitation Cité Derrière détaillé à la note n°26.

La construction relative à la promotion Adret Pont-Rouge de la 2^{ème} étape a débuté durant l'exercice sous revue. Dans le cadre de l'opération, la FPLC a remis en droit de superficie la parcelle n°5179 de la commune de Lancy à la Société Coopérative Cité Derrière pour un montant de CHF 3'199'613.

Le montant au 31 décembre de la promotion Adret Pont-Rouge 2^{ème} étape représente les fonds propres investis ainsi que le résultat net cumulé déterminé selon l'avancement du chantier à la date de clôture (20%). Le résultat prévisionnel est basé sur les plans financiers approuvés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière. L'état d'avancement a été déterminé selon le rapport émis par le bureau d'architectes en charge de la phase construction.

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net Promotion Adret Pont-Rouge - 1 ^{er} étape	820'000	1'260'000
Résultat net Promotion Adret Pont-Rouge - 2 ^{ème} étape	650'000	0
Total produits nets sur promotions en cours	1'470'000	1'260'000

La FPLC a enregistré au passif du bilan les retenues de garantie d'un montant de CHF 3'380'000 sur les travaux facturés au 31 décembre pour la promotion Adret Pont-Rouge.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

Pour l'ensemble du parc immobilier, terrains et bâtiments, les gages immobiliers se résument comme suit :

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Cédules remises en gage	188'808'900	245'000'900
Cédules à libre disposition	200'313'100	174'404'500
Total des cédules hypothécaires	389'122'000	419'405'400

9 Prêts

Au 31 décembre 2019, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2019	Produits intérêts 2019	Cédules reçues en gage
Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE)	800'000	500'000	500	800'000
Fondation immobilière des unions chrétiennes de Genève (FIUCG)	180'000	0	16	0
Commune de Confignon	1'000'000	1'000'000	1'000	0
Société Coopérative de construction et d'habitation B22	77'000	77'000	770	77'000
Ressources Urbaines - Coopérative genevoise d'artistes et d'acteurs culturels	30'000	15'000	219	0
La Cigué, coopérative de logements pour personnes en formation	269'599	269'599	2'696	0
Total des créances et prêts	2'356'599	1'861'599	5'201	877'000

La Fondation immobilière des unions chrétiennes de Genève (FIUCG) a remboursé son prêt en date du 31 décembre 2019.

10 Emprunts hypothécaires

En CHF

Échéance	Taux variables	Taux fixes					Total au 31.12.2019
	Diverses	2020	2021-2022	2023-2024	2025-2026	2027-2034	
BCGE	23'675'220	39'491'235	41'373'365	31'875'828	7'825'000	33'345'000	177'585'648
Helvetia						18'800'000	18'880'000
Raiffeisen			515'000				515'000
UBS	610'000						610'000
Total	24'285'220	39'491'235	41'888'365	31'875'828	7'825'000	52'145'000	197'510'648
Taux maximum	0.85%	2.99%	2.60%	3.62%	1.65%	1.85%	
Taux minimum	0.50%	0.55%	0.60%	2.04%	1.65%	0.91%	

Le Groupe prévoit de rembourser une dette hypothécaire arrivant à l'échéance en avril 2020 pour un montant de CHF 10'000'000 ainsi que les crédits de construction en lien avec la promotion Adret Pont-Rouge 1^{ère} étape.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

Les autres emprunts dont l'échéance est en 2020 ont été considérés comme des dettes à long terme, dans la mesure où le Groupe a l'intention de les reconduire. La FPLC a conclu un crédit cadre "Crédit de construction", dans le cadre de la promotion Adret Pont-Rouge pour un montant maximum de CHF 48'103'000.

Les amortissements contractuels exigibles en 2020 ne sont pas inclus dans la colonne indiquant l'échéance 2020.

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Part à court des dettes à long terme	20287'401	2'165'990
Total des autres engagements à court terme	20'287'401	2'165'990

11 Autres engagements à court terme

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Indemnités compensation LUP négociés	828'867	828'867
Loyers reçus d'avance	64'932	61'996
Charges à payer et provisions diverses	1'772'541	1'705'653
Provision pour impôts courants	39'058	205'355
Retenues de garantie Adret-Pont Rouge 1 ^{ère} étape	2'820'000	0
Total des autres engagements à court terme	5'525'398	2'801'871

La FPLC étant exonérée d'impôts, la provision pour impôts courants concerne uniquement le solde d'impôts dû par la RISA sur son résultat statutaire.

La FPLC détient des indemnités correspondant à des opérations de nature financière relatives à des promotions immobilières menées par des promoteurs privés, lesquelles ont suppléé à l'obligation légale de réaliser des logements d'utilité publique (LUP) par une compensation financière. Elles seront reversées, en accord avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière à des maîtres d'ouvrage qui réaliseront des LUP pour leur permettre d'abaisser leurs loyers.

Dans le cadre de la promotion de la route de Meyrin, une provision pour honoraires d'experts de CHF 200'000 a été constituée durant l'exercice 2016.

12 Engagement de prévoyance

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Provision charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	1'616'006	0
Total du compte engagement de prévoyance	1'616'006	0

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de la loi L 12228 au 1er janvier 2020, les entités appliquant le REEF prennent intégralement en charge sur l'année 2019 le coût de la recapitalisation de la CPEG. Le montant a été transmis en date du 5 février 2020 par le SEF sur la base des chiffres non-audités fournis par la CPEG

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

13 Provision pour impôts différés

En CHF	Provision pour impôts différés
Provision au 01.01.2018	31'740'000
Dissolution	-194'000
Provision au 31.12.2018	31'546'000
Provision au 01.01.2019	31'546'000
Dissolution	-1'987'300
Provision au 31.12.2019	29'558'700

La FPLC étant d'utilité publique, elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital, ainsi que sur l'impôt immobilier complémentaire, l'impôt sur les gains immobiliers, les droits d'enregistrement et la taxe professionnelle communale. En conséquence, les impôts différés découlent uniquement des retraitements IPSAS des comptes statutaires de la RISA.

Les impôts différés ont été calculés au taux ordinaire en tenant compte de la déductibilité de l'impôt.

14 Acomptes et créances acquéreurs

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Acomptes sur prix de vente	11'542'125	11'686'088
Plus-values acquéreurs	2'768'433	1'779'093
Total du compte créances acquéreurs	14'310'558	13'465'181

Dans le cadre de la promotion Adret Pont-Rouge, la FPLC a signé des promesses de vente et elle a encaissé les acomptes ainsi que les éventuelles plus-values commandées par les futurs acquéreurs.

15 Revenus liés au logement

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Loyers logements	20'651'182	20'415'604
Loyers surfaces commerciales et parkings	1'390'560	1'590'106
Total des revenus liés au logement	22'041'742	22'005'710

16 Produits d'exploitation divers

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Rentes foncières	974'155	880'044
Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	296'032	0
Autres recettes	811'655	251'444
Honoraires de promotions	535'000	310'000
Produit net sur promotion en cours (→ note 8)	1'470'000	1'260'000
Total des produits d'exploitation divers	4'086'842	2'701'488

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Prix de vente selon acte notarié du 16 décembre 2019	1'695'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	-1'398'968	0
Résultat parcelle n° 3194 de Genève-Plainpalais	296'032	0
Prix de vente selon acte notarié du 23 février 2018	0	47'353
Terrain, valeur comptable nette	0	-47'353
Résultat sous parcelle n° 4053B de la commune de Lancy	0	0
Total des produits sur cessions d'actifs immobilisés	296'032	0
17 Frais de personnel et jetons de présence		
En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Traitements et charges sociales	1'470'732	1'423'809
Jetons de présence et honoraires d'administrateur	283'725	292'525
Total des frais de personnel	1'754'457	1'716'334
Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 10 en 2019 (2018: 10).		
18 Honoraires et prestations de service		
En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Honoraires de régies	953'329	935'299
Honoraires audit et consultants externes	137'713	138'287
Frais divers de régie	92'402	91'847
Total des honoraires et prestations de service	1'183'444	1'165'433
La gestion des immeubles du Groupe est confiée à plusieurs régies de la place.		
19 Autres frais d'exploitation		
En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Impôt immobilier complémentaire	748'556	671'355
Impôts courants RISA	1'987'300	1'647'056
Impôts différés (→ note 12)	-1'987'300	-194'000
Total des autres frais d'exploitation	748'556	2'124'411
20 Entretien des immeubles		
En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Entretien des immeubles	3'990'780	4'923'782
Entretien des appartements	1'156'156	909'647
Contrats d'entretien	680'485	674'684
Total entretien des immeubles	5'827'421	6'508'113
Durant l'exercice sous revue, la RISA a procédé à la réfection des façades et des coursives de l'immeuble Lignon 20 pour près de CHF 1'200'000.		

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019
21 Autres charges d'exploitation diverses

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Perte sur cession d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	10'500'000	0
Autres charges divers	217'524	260'889
Total d'autres charges d'exploitation divers	10'717'524	260'889
En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Prix de vente selon acte notarié du 10 décembre 2019	52'000'000	0
Immeubles, valeur comptable nette	62'500'000	0
Résultat parcelles n°3613 - n°3618 de Lancy	-10'500'000	0
Total de perte sur cession d'actifs immobilisés	-10'500'000	0

22 Subventions non monétaires accordées

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Mise à disposition gratuite de logements	45'340	84'340
Rentes de droits de superficie à taux zéro ¹	43'946	32'930
Intérêts tacites sur capitaux de dotation ²	3'188'788	3'304'465
Intérêts tacites sur prêts accordés	25'634	34'410
Total des subventions non monétaires accordées	3'303'708	3'456'145

¹ Dans le cadre de la promotion du logement des personnes en formation, le Groupe a accordé des dispenses de paiement de la rente de droit de superficie pour une durée initiale de cinq ans.

² Le capital de dotation porte intérêt annuellement au taux équivalent de la dette moyenne du Canton soit 1.625 % pour 2019 (2018 : 1.75 %).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

23 Relations avec les parties liées

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Services Industriels Genève		
Eau, électricité, combustibles	730'367	742'969
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)		
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation		
Capital dotation LUP (passif)	3'188'788	3'304'465.
Acquisition parcelle n° 1463 de Genève Petit-Saonnex	134'707'935	130'607'935
Acquisition parcelle n° 1451 de Genève Petit-Saonnex	2'649'000	0
Acquisition parcelle n° 1458 de Genève Petit-Saonnex	370'000	0
Acquisition parcelle n° 1459 de Genève Petit-Saonnex	680'000	0
Cession parcelle n° 2468 de Genève Petit-Saonnex	580'000	0
Cession parcelle n° 2469 de Genève Petit-Saonnex	580'000	0
Vente à terme parcelle n° 2343 de Genève - Cité	1'142'000	0
Cession parcelles n° 1439 de Lancy	780'000	0
Cession parcelles n° 3614 et 3615 de Lancy	3'500'000	0
Cession parcelle n° 1439 de Lancy	12'622'601	0
Cession parcelle n° 1214 de Genève Petit-Saonnex	0	2'570'000
Acquisition parcelle n° 1128 de Lancy	0	1'224'529
Acquisition parcelle n° 3942 de Chêne-Bourg	0	2'510'000
Dotation parcelle n° 3882 de Chêne-Bourg	0	1'390'000
Dotation parcelle n° 3915 de Chêne-Bourg	0	1'373'973
	0	1'369'211

Les parties liées ont été déterminées selon les instructions de consolidation du Canton.

En date du 4 février 2019, la FPLC a vendu à la Fondation HBM Camille Martin la parcelle n°5124 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 2'649'000.

En date du 15 avril 2019, la FPLC a acquis du Canton de Genève, la parcelle n°1463 de la commune de Genève Petit-Saonnex pour un montant de CHF 370'000.

En date du 25 avril 2019, la FPLC a échangé avec la Fondation HBM Emile Dupont les parcelles n°2468 et n°2469 de la commune de Genève Petit-Saonnex pour respectivement CHF 1'142'000 et CHF 780'000 contre les parcelles n°1463, n°1458 et n°1459 de la commune de Genève Petit-Saonnex pour les montants de CHF 680'000, CHF 580'000 et CHF 580'000. Cette opération a donné lieu à une soulte en faveur de la FPLC d'un montant de CHF 82'000 reçue en date du 29 mai 2019.

En date du 10 décembre 2019, la RISA a vendu à la Fondation HBM Camille Martin les parcelles n° 3614 et 3615 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 12'622'601.

La FPLC a signé en date du 16 mai 2019 une vente à terme de la parcelle n°2343 de la commune de Genève-Cité en faveur de l'Hospice Général pour un montant de CHF 3'500'000, dont l'échéance est prévue au 1^{er} décembre 2020.

En date du 29 octobre 2018, la FPLC a échangé avec le Canton la parcelle n° 1439 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 2'570'000 contre la parcelle n° 1128 de la commune de Lancy d'un montant de CHF 2'510'000. Elle a également échangé la parcelle n° 1214 de la commune de Genève Petit-Saonnex pour un montant de CHF 1'224'529 contre la parcelle n° 3942 de la commune de Chêne-Bourg d'un montant de CHF 1'390'000. Cette opération a donné lieu à une soulte en faveur du Canton de Genève de CHF 105'471 versée par la FPLC en date du 27 septembre 2018.

En date du 29 octobre 2018, la FPLC a reçu du Canton sous forme de dotation les parcelles n° 3882 et n° 3915 de la commune de Chêne-Bourg pour des montants de respectivement CHF 1'373'973 et CHF 1'369'211.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

Les membres des organes du Groupe sont les suivants :

Conseil de fondation

De Coulon Yves	Président	Signature collective à deux*
Chappuis Jean-Pierre	Vice-président	Signature collective à deux*
Käser Guillaume	Secrétaire	Signature collective à deux*
Barro Florian	Membre	Signature collective à deux*
Bertinat Marie-Agnes	Membre	Signature collective à deux**
Oudin Remy	Membre	Signature collective à deux**
Putallaz Thomas	Membre	Signature collective à deux**
Vatiquer Grecuccio Nicole	Membre	Signature collective à deux**
Kronenberg Jean-Jacques	Membre	Signature collective à deux**
Martenot Aude	Membre	Signature collective à deux**
Dao Quang-Vinh	Membre	Signature collective à deux**

Direction

Clerc Damien	Secrétaire général	Signature collective à deux**
--------------	--------------------	-------------------------------

* ne signent pas entre eux

** signent avec le Président, le Vice-président, ou le secrétaire

24 Instruments financiers

Les actifs financiers comprennent les liquidités et équivalents de liquidités, les débiteurs locataires et les actifs financiers non courants. Les fournisseurs et autres créanciers et les emprunts hypothécaires composent les passifs financiers.

Le Groupe n'a pas recours à des instruments financiers dérivés.

Juste valeur

Les actifs et passifs financiers sont portés au bilan à la valeur nominale.

25 Engagements de prévoyance

Conformément aux dispositions de l'article 7 du REEF relatives aux dérogations aux normes IPSAS, les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi ne doivent pas être comptabilisés dans les états financiers (IPSAS 39).

Le personnel de la FPLC est affilié à la caisse publique CPEG. Elle présente un degré de couverture largement inférieur à 100 %. Le Canton garantissant le paiement des prestations statutaires et en application des dérogations du REEF, la constitution d'une provision pour les engagements de prévoyance n'est pas nécessaire au 31 décembre 2019 (idem 2018).

Cependant, la CPEG devant être recapitalisée, le Conseil d'Etat a présenté en novembre 2018 un projet de loi modifiant la LCPEG relatif à la répartition des coûts liés à la recapitalisation entre employeurs. Dans le cadre de l'entrée en vigueur de la loi au 1er janvier 2020, les entités appliquant le REEF prennent intégralement en charge sur l'année 2019 le coût de la recapitalisation de la CPEG. Le montant a été transmis en date 5 février 2020 par le SEF sur la base des chiffres non-audités fournis par la CPEG (→ note 12).

Le personnel de la RISA est affilié à la CIEPP qui présente un taux de couverture supérieur à 100% au 31 décembre 2019 (idem 2018).

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

26 Engagements conditionnels

La FPLC a signé en date du 16 mai 2019 une vente à terme de la parcelle n°2343 de la commune de Genève en faveur de l'Hospice Général pour un montant de CHF 3'500'000, dont l'échéance est prévue au 1^{er} décembre 2020.

La FPLC a signé en date du 9 juillet 2019 un acte d'échange à terme de sa parcelle n°1451 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 680'000 contre le 50% de la parcelle n°4944 de la commune de Lancy d'un montant de CHF 840'000. Un acompte de CHF 80'000 résultant de la soulte de l'opération a déjà été versé en 2019.

En date du 15 et 16 octobre 2018, la FPLC s'est engagée vis-à-vis de la Fondation HBM Camille Martin et de la Coopérative d'habitation Cité Derrière à accorder des mesures pour permettre la réalisation de logements en catégories LUP HM et HBM dans la 2^{ème} étape du projet Adret Pont-Rouge. Parmi ces mesures, la FPLC s'est engagée à verser, afin d'abaisser les prix de revient des bâtiments L10 et L12, un maximum de CHF 3'085'000 et de CHF 1'735'000. Ces montants seraient à verser une fois toutes les autres mesures prises et proviendraient du résultat escompté de l'opération des logements en propriété par étages de la 1^{ère} étape.

La FPLC a signé en date du 12 décembre 2018 un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 33.33 % de parcelle n°1573 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 953'333, dont le versement a été effectué le 13 mars 2019.

La FPLC a signé en date du 22 février 2017 un acte d'achat à terme pour l'acquisition à concurrence de 47.60 % de la moitié de la parcelle n°3498 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 254660.

Par acte authentique du 26 juin 2015, la FPLC s'est engagée à acquérir les parcelles n°10138 et n°10759 de la commune de Confignon (Cherpines) pour un montant de CHF 6'904'350. Un acompte de CHF 2'000'000 a déjà été versé, le solde sera payé au vendeur au jour de la signature de l'acte de vente.

27 Organe de révision

La société Unifid SA à Genève est l'organe de révision externe des entités du Groupe.

En CHF	31.12.2019	31.12.2018
Montant des honoraires versés pour les prestations de révision	45'294	45'294

28 Gestion des risques

La surveillance des activités est exercée par l'organe faïtier de chacune des sociétés du groupe.

La gestion courante des risques est déléguée à la direction dans le cadre du règlement d'organisation et de la cartographie des risques approuvée par les instances.

L'ensemble des risques fait l'objet d'un reporting régulier de la direction.

Risque de taux

Le Groupe est sujet à un risque de taux important du fait du financement du parc immobilier par des emprunts hypothécaires. Ce risque est inhérent à la structure du bilan du Groupe. La politique du Groupe est d'adapter les échéances des emprunts hypothécaires aux objectifs poursuivis. Aucun produit dérivé sur taux d'intérêts n'est employé.

Risque de crédit

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

Notes relatives aux états financiers consolidés 2019

Risque de liquidités et de refinancement

La capacité à se financer est garantie par des cédules hypothécaires et le soutien du Canton à travers les dotations accordées.

Risque de change

L'entier des transactions du Groupe est effectué en francs suisses.

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. Le Groupe exerce une surveillance régulière sur les activités déléguées.

En fonction des besoins, l'évaluation des biens immobiliers est confiée à des experts indépendants.

29 Evénements postérieurs à la date de clôture

S'agissant de l'exercice 2019, aucun événement postérieur à la date de clôture n'est à mentionner dans l'annexe aux comptes annuels.

UNIFID^{SA}

Rapport de l'organe de révision

au Conseil de fondation de la

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT
BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF
Genève

Mesdames,
Messieurs,

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

En notre qualité d'organe de révision au sens de l'article 26 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés ci-joints de la FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état des flux de trésorerie, l'état des variations des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Selon l'article 19 alinéa 1 de la *Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève* (LGAF - D 1 05), «les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées». Les dérogations aux normes IPSAS décidées par le Conseil d'Etat sont mentionnées dans le Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF - D 1 05 15).

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, 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 et la présentation des comptes consolidés 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.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés 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 et la présentation fidèle des comptes consolidés, 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 consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

UNIFID^{SA}

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève ainsi qu'au règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) arrêté par le Conseil d'Etat.

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 (article 728 du Code des obligations) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

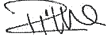
Conformément à l'article 728a alinéa 1 chiffre 3 du Code des obligations et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

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

Genève, le 20 février 2020

UNIFID SA

P. RIVERA
Expert-réviseur agréée (ASR)



N. ROBERT
Expert-réviseur agréé (ASR)
Responsable du mandat



Annexes :

Comptes consolidés comprenant :

- Bilan
- Compte de résultat
- Etat des flux de trésorerie
- Etat des variations des capitaux propres
- Notes relatives aux états financiers