

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 28 avril 2021*

## **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 2020**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;  
vu l'article 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 2020;  
vu la décision du conseil d'administration de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif du 11 mars 2021,  
décrète ce qui suit :

#### **Art. 1 Etats financiers**

<sup>1</sup> 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 2020;
- 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.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2020 sont approuvés.

## **Art. 2      Corrections d'erreurs**

Sont approuvées les erreurs corrigées lors du bouclage des comptes 2020 ainsi que les modifications que ces corrections ont engendrées sur le résultat net et les fonds propres consolidés publiés dans les états financiers consolidés 2020, avec les conséquences suivantes :

- a) le résultat net positif 2019 s'élève à 10 517 123 francs, au lieu d'un résultat net négatif de 1 981 398 francs;
- b) les fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont inchangés et s'élèvent à 397 183 304 francs.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) pour l'exercice 2020.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2020; et
- le rapport de l'organe de révision du 23 février 2020.

### **Commentaires par article**

#### **Art. 1 Etats financiers**

Les états financiers de la FPLC pour l'exercice 2020 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 616 175 749 francs. Les investissements se sont élevés à plus de 34 millions de francs dont 25 millions de francs d'investissements dans la promotion immobilière Adret Pont-Rouge (promotion en cours); 4 contrats de droits de superficie ont été signés et 96 appartements vendus, le tout pour une valeur de 68,2 millions francs;
- le résultat d'exploitation se monte à 14 140 449 francs, soit une augmentation de 1 062 033 francs par rapport à 2019;
- le résultat net présente un bénéfice de 10 509 225 francs résultant principalement de l'activité opérationnelle et du résultat de la promotion Adret Pont-Rouge;
- la variation nette des liquidités est de 25 932 865 francs qui s'explique principalement par les 96 appartements vendus à l'Adret Pont-Rouge;
- le total des fonds propres est de 421 208 038 francs, soit une augmentation de 10 086 052 francs par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par le bénéfice de l'exercice de 10 509 225 francs.

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

## **Art. 2 Corrections d'erreurs**

Une correction d'erreur, telle que détaillée dans la note 13 des états financiers consolidés, a été comptabilisée selon la méthode rétrospective conformément à la norme IPSAS 3. Cette méthode vise à corriger les comptes des exercices antérieurs comme si l'erreur n'avait jamais été commise. Pour ce faire, il convient de corriger les années concernées mais, en pratique, seule l'année comparative (N-1) est corrigée. Cela implique l'approbation formelle du nouveau solde par le Grand Conseil. Concrètement, dans le cas des états financiers 2020, les corrections d'erreurs liées à l'exercice 2019 sont comptabilisées par le résultat 2019. En revanche, les corrections d'erreurs concernant les résultats antérieurs à 2019 sont comptabilisées par les fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (équivalents aux fonds propres au 31 décembre 2018).

Suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de la RFFA abaissant le taux d'impôt ordinaire de 25% à 15%, la FPLC a procédé à un correctif de la valeur d'un passif d'impôt différé qui aurait dû être comptabilisé fin 2019 (car la baisse de taux était connue lors de la clôture des comptes 2019). Ce correctif technique concerne les états financiers consolidés de la FPLC et plus particulièrement des retraitements IPSAS des comptes statutaires de la Rente immobilière SA (RISA).

La correction d'erreur contribue à augmenter le résultat net 2019 de 11 823 480 francs. Les fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de 397 183 304 francs sont inchangés.

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

### Annexe :

*Rapport de l'organe de révision du 23 février 2021 comprenant les états financiers consolidés de l'année 2020*

**RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION**

sur les **COMPTES CONSOLIDES**  
au 31 décembre 2020

**FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT**

**BON MARCHE ET DE L'HABITAT COOPERATIF**

Genève

**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 2020.

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<sup>SA</sup>

## *Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 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 23 février 2021

UNIFID SA

  
A. PASQUIER  
Réviseur agréée (ASR)

  
P. RIVERA  
Expert-réviseur agréée (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



## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2019-2020



Bilan consolidé au 31 décembre	Page/Note	2 0 2 0	2 0 1 9
En CHF			
<b>A c t i f</b>			
Liquidités et équivalents de liquidités	5/4	49'381'610	23'448'745
Créances résultant de ventes et de prestations de service	5/5	2'813'594	24'632'472
Autres actifs circulants	5/6	6'490'667	4'929'360
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>58'685'871</b>	<b>53'010'577</b>
Terrains et bâtiments	6/7	155'155'256	148'389'681
Terrains en droits de superficie	7/8	63'632'016	57'421'382
Immeubles de placement	7/8	308'850'000	309'800'000
Promotions en cours	7/8	28'063'471	79'527'935
Autres immobilisations corporelles		807'000	28'479
Prêts	9/9	816'599	1'861'599
Participations		12'598	12'598
Actifs financiers affectés		152'938	555'258
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<b>557'489'878</b>	<b>597'596'932</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>616'175'749</b>	<b>650'607'509</b>
<b>P a s s i f</b>			
Fournisseurs et autres créanciers		344'080	1'652'020
Dettes à court terme portant intérêts	9/10	6'889'545	20'287'401
Intérêts courus sur emprunts		49'547	49'754
Autres engagements à court terme	10/11	13'584'593	5'525'398
Engagement de prévoyance	10/12	0	1'616'006
Acomptes et créances acquéreurs	11/14	0	14'310'558
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>		<b>20'867'765</b>	<b>43'441'137</b>
Dettes à long terme portant intérêts	9/10	148'671'680	177'223'247
Acomptes et créances acquéreurs	11/14	6'881'202	0
Dettes à long terme		590'000	560'000
Provision pour impôts différés	11/13	17'855'220	17'735'220
Réserves travaux HLM affectées		101'844	525'919
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>		<b>174'099'946</b>	<b>196'044'386</b>
Capital		199'906'394	200'333'064
Fonds propres affectés		560'000	0
Fonds propres libres		209'933'904	200'663'732
Résultat net de l'exercice		10'509'225	9'830'173
		<b>420'909'523</b>	<b>410'826'969</b>
Intérêts minoritaires		298'515	295'017
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>421'208'038</b>	<b>411'121'986</b>
<b>Total du passif</b>		<b>616'175'749</b>	<b>650'607'509</b>

Compte de résultat consolidé	Page/Note	Réalisé	Budget	Réalisé
		2 0 2 0	2 0 2 0	2 0 1 9
En CHF				
Revenus liés à l'aménagement et au logement	11/15	19'204'068	19'418'900	22'041'742
Subventions reçues		124'083	97'775	130'545
Produits d'exploitation divers	11/16	6'392'039	5'587'300	4'086'842
<b>Total des produits d'exploitation</b>		<b>25'720'190</b>	<b>25'103'975</b>	<b>26'259'129</b>
Frais de personnel et jetons de présence	12/17	1'833'189	1'792'250	1'754'457
Charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	10/12	0	0	1'616'006
Honoraires et prestations de service	12/18	1'133'012	1'061'500	1'183'444
Entretien des biens mobiliers		7'468	10'000	8'999
Loyers		133'398	185'200	107'799
Fournitures et prestations diverses		2'356'17	2'864'400	2'374'89
Eau, énergie et combustibles		613'603	630'000	730'367
Assurances et taxes		228'015	263'770	257'881
Autres frais d'exploitation	12/19	1'559'839	1'489'600	1'107'4924
Conciergerie		708'588	727'300	879'555
Entretien des immeubles	12/20	3'528'079	6'209'000	5'827'421
Amortissements		948'366	887'000	871'035
Autres charges d'exploitation diverses	13/21	615'626	107'000	10'717'524
Pertes de valeur sur créances		34'941	10'000	63'660
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>11'579'741</b>	<b>13'659'020</b>	<b>13'180'713</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>14'140'449</b>	<b>11'444'955</b>	<b>13'078'416</b>
Produits d'intérêts divers		111'421	26'250	5'459
Plus value non réalisée terrains en droit de superficie	7/8	20'940	0	82'327
Autres produits financiers		108'415	95'000	16'321
<b>Total des produits financiers</b>		<b>240'776</b>	<b>121'250</b>	<b>104'107</b>
Charges d'intérêts sur emprunts		2'640'027	2'695'400	3'325'448
Charges d'intérêts divers		42'008	2'000	14'993
Moins value non réalisée immeubles de placement		1'182'067	0	0
<b>Total des charges financières</b>		<b>3'864'102</b>	<b>2'697'400</b>	<b>3'340'441</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>10'517'123</b>	<b>8'868'805</b>	<b>9'842'082</b>
Dont part des minoritaires		7'898	7'222	11'909
Dont part du groupe		10'509'225	8'861'583	9'830'173

Tableau de flux de trésorerie consolidé	2 0 2 0	2 0 1 9
En CHF		
<b>Activités opérationnelles</b>		
Résultat net de l'exercice	10'509'225	9'830'173
Amortissements des immobilisations corporelles	948'366	871'035
Part du résultat revenant aux minoritaires	7898	11'909
Variation des provisions à court terme	-134'997	6'483
Variation des réserves travaux HLM affectés	-424'075	-475'033
Variation des impôts différés	120'000	-13'810'780
Plus/moins-value non réalisée sur terrains DDP	-20'940	-82'327
Plus/moins-value non réalisée sur immeubles de placement	1'182'067	0
Résultat sur cession d'actifs immobilisés et promotions	-3'992'491	8'733'968
<b>Résultat de l'exercice après ajustement des transactions non-monétaires</b>	<b>8'195'052</b>	<b>5'085'428</b>
Variation des créances résultant de prestations de service	21'953'875	-23'561'227
Variation des autres actifs circulants	-1'561'307	-743'802
Variation des fournisseurs et autres créanciers	-1'307'940	927'294
Variation des intérêts courus sur emprunts	-207	-198'503
Variation des autres engagements à court terme	6'443'189	4'339'533
<b>Variation du fonds de roulement</b>	<b>25'527'610</b>	<b>-19'236'705</b>
<b>Flux de liquidités provenant des activités opérationnelles</b>	<b>33'722'662</b>	<b>-14'151'277</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Acquisitions et investissements terrains, immeubles et promotions	-34'641'243	-31'431'093
Cessions d'immobilisations corporelles	76'009'167	60'652'319
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-825'192	-25'008
Variation des prêts accordés à des tiers	1'045'000	72'000
Variation des actifs financiers affectés	402'320	475'030
<b>Flux de liquidités provenant des activités d'investissement</b>	<b>41'990'052</b>	<b>29'743'248</b>
<b>Activités de financement</b>		
Variation des emprunts à court terme	-13'397'856	18'121'411
Variation des emprunts à long terme	-28'551'567	-48'341'366
Variation acomptes et créances acquéreurs	-7'429'356	845'377
Variation des dettes à long terme	30'000	-1'260'000
Variation dotations LUP	-426'670	4'100'000
Dividende aux minoritaires	-4'400	-3'400
<b>Flux de liquidités provenant des activités de financement</b>	<b>-49'779'849</b>	<b>-26'537'978</b>
<b>Variation nette des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>25'932'865</b>	<b>-10'946'007</b>
Liquidités et équivalents de liquidités nets au début de l'exercice	23'448'745	34'394'752
<b>Liquidités et équivalents de liquidités nets en fin d'exercice</b>	<b>49'381'610</b>	<b>23'448'745</b>

Tableau de variation des capitaux propres

En CHF	Capital	Ecart de consolidation	Fonds affectés	Fonds libres	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2019</b>	196'233'064	10'828'178	0	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				9'842'082		
Part des intérêts minoritaires				-11'909	11'909	
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>				<b>9'830'173</b>		
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2019</b>	<b>200'333'064</b>	<b>10'828'178</b>	<b>0</b>	<b>199'665'727</b>	<b>295'017</b>	<b>411'121'986</b>
<b>Capitaux propres consolidés au 1er janvier 2020</b>	<b>200'333'064</b>	<b>10'828'178</b>	<b>0</b>	<b>199'665'727</b>	<b>295'017</b>	<b>411'121'986</b>
Dotations LUP nettes	-426'670					
Attribution réserve LGL			560'000	-560'000		
Part des minoritaires - dividende RISA					-4'400	
Résultat de l'exercice avant attribution aux intérêts minoritaires				10'517'123		
Part des intérêts minoritaires				-7'898	7'898	
<b>Résultat de l'exercice selon états financiers consolidés</b>				<b>9'949'225</b>		
<b>Capitaux propres consolidés au 31 décembre 2020</b>	<b>199'906'394</b>	<b>10'828'178</b>	<b>560'000</b>	<b>209'614'952</b>	<b>298'515</b>	<b>421'208'038</b>

Conformément au plan financier approuvé par l'OCPLF et vu le surplus de rendement obtenu, la FPLC a attribué un montant de CHF 560'000 à la réserve LGL pour les immeubles Acacias 70-74 par le biais des fonds propres, principe admis pour les fondations immobilières de droit public. Les liquidités afférentes à cette réserve seront versées sur un compte dédié courant 2021.

Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

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 2020****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 2020

### 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% (2019 : 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 ventes 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 propriété 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
<b>Taux moyen appliqué sur le coût historique</b>		<b>1.97 %</b>	<b>51 ans</b>

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 2020****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 soit 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 2020

**4 Liquidités et équivalents de liquidités**

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Caisses	6793	3'280
Caisse centralisée Canton	18'026'688	17'609'381
Comptes courants bancaires	31'148'107	5'821'855
Comptes courants régies	2'00'022	14'229
<b>Total des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>49'381'610</b>	<b>23'448'745</b>

Dès le 1<sup>er</sup> 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	31.12.2020	31.12.2019
Débiteur vente Coulouvrenière 19-21	0	1'695'000
Débiteurs vente Tivoli 4-14	0	2'168'805
Débiteur acompte sur vente Adret Pont-Rouge	716'317	123'867
Droits de superficie - rentes	671'027	275'386
Frais de construction Adret Pont-Rouge refacturés	1'159'597	443'463
Plus-values acquéreurs Adret Pont-Rouge	0	83'041
Autres prestations	86'979	203'882
Créances locataires	449'091	259'448
./. Correction de valeur pour créances douteuses	-269'417	-134'420
<b>Créances résultant de prestations de service</b>	<b>2'813'594</b>	<b>24'632'472</b>

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	31.12.2020	31.12.2019
Honoraires de promotion	1'505'000	1'045'000
Honoraires d'architecte	1'044'452	1'064'142
Autres actifs circulants et actifs de régularisation	3'941'215	2'820'218
<b>Total des autres actifs circulants</b>	<b>6'490'667</b>	<b>4'929'360</b>

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 2020

## 7 Immobilisations corporelles

En CHF	Terrains	Bâtiments et installations fixes	Immeubles en cours d'acquisition	Total
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
<b>Valeurs brutes au 31.12.2019</b>	<b>117'178'444</b>	<b>38'872'579</b>	<b>2'117'146</b>	<b>158'168'169</b>
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
<b>Fonds d'amortissement au 31.12.2019</b>		<b>-9'778'488</b>		<b>-9'778'488</b>
<b>Valeurs nettes au 31.12.2019</b>	<b>117'178'444</b>	<b>29'094'091</b>	<b>2'117'146</b>	<b>148'389'681</b>
Valeurs brutes au 01.01.2020	117'178'444	38'872'579	2'117'146	158'168'169
Acquisitions et dépenses postérieures	7'207'532	94'613	1'014'350	8'316'495
Cessions d'actifs immobilisés (→ note 16)	-1'413'191	-1'989'538		-3'402'729
Cessions terrains par transfert LUP	-2'217'469			-2'217'469
Transferts internes (→ note 8)	1'504'000	3'821'753	-840'000	4'485'753
<b>Valeurs brutes au 31.12.2020</b>	<b>122'259'316</b>	<b>40'799'407</b>	<b>2'291'496</b>	<b>165'350'219</b>
Fonds d'amortissement au 01.01.2020		-9'778'488		-9'778'488
Amortissements		-901'695		-901'695
Cessions d'actifs immobilisés		485'220		485'220
<b>Fonds d'amortissement au 31.12.2020</b>		<b>-10'194'963</b>		<b>-10'194'963</b>
<b>Valeurs nettes au 31.12.2020</b>	<b>122'259'316</b>	<b>30'604'444</b>	<b>2'291'496</b>	<b>155'155'256</b>

- <sup>1</sup> Acquisition de 6 parcelles en 2020 (2019 : 10 parcelles), dont 1 sous forme d'échange. Ces acquisitions ont été financées à hauteur de CHF 3'680'000 par le Canton sous forme de dotations LUP.
- <sup>2</sup> Cession des parcelles n°2527 et n°2533 de la commune de Genève Petit-Saconnex à la Fondation René et Kate Block (FRKB) sans versement de prix, mais par transfert des dotations liées à celles-ci pour un montant total de CHF 2'139'000. Les autres frais liés à la parcelle ont été facturés à la FRKB
- <sup>3</sup> Signature d'un acte de vente à terme de la parcelle n°2343 avec de la Commune de Genève Cité en l'Hospice Général pour un montant de CHF 3'500'000. Le versement a été effectué durant l'exercice sous revue.
- <sup>4</sup> La Promotion Marbriers 2 à Lancy s'est achevée durant l'exercice sous revue. La FPLC a donc intégré dans le poste « Terrains » (CHF 664'000) et dans le poste « Bâtiments et installations fixes » (CHF 3'821'753) le prix de revient des 9 appartements.
- <sup>5</sup> 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. Le solde de CHF 80'000 été versé durant l'exercice.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

## 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 01.01.2019	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 refacturés			-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
<b>Valeurs brutes au 31.12.2019</b>	<b>57'421'382</b>	<b>309'800'000</b>	<b>79'527'935</b>	<b>446'749'317</b>
Valeurs brutes au 01.01.2020	57'421'382	309'800'000	79'527'935	446'749'317
Acquisitions et dépenses postérieures		232'067	25'955'551	26'187'618
Produit net sur promotions en cours(POC)			3'610'000	3'610'000
Retour fonds propres et acpte s/bén.			-425'806	-425'806
Cession d'actifs immobilisés			-68'221'490	-68'221'490
Frais de construction refacturés			-1'707'272	-1'707'272
Transferts internes (→note 7)	6'189'694		-10'675'447	-4'485'753
Moins-value nette immeuble placement		-1'182'067		-1'182'067
Plus-value nette terrains DDP	20'940			20'940
<b>Valeurs brutes au 31.12.2020</b>	<b>63'632'016</b>	<b>308'850'000</b>	<b>28'063'471</b>	<b>400'545'487</b>

La FPLC a octroyé durant l'exercice sous revue aux copropriétaires-superficiaires relatif à la promotion Adret Pont-Rouge, un droit de superficie sur la parcelle n° 5175 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'495'718 ainsi que sur la parcelle n° 5177 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'600'486.

La FPLC a également octroyé durant l'exercice sous revue, soit à ce stade à son propre nom, puis respectivement aux futurs copropriétaires-superficiaires, un droit de superficie sur la parcelle n° 5287 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'494'407 ainsi que sur la parcelle n° 5289 de la commune de Lancy pour un montant de CHF 1'599'083.

La FPLC a évalué ses immeubles de placement par un expert externe en 2020. Il en résulte une moins-value de CHF 950'000. Les valeurs 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 301'600'000.

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 2020 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 2020

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

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Promotion Adret Pont-Rouge 1 <sup>er</sup> étape	0	50'847'040
Promotion Adret Pont-Rouge 2 <sup>ème</sup> étape	25'713'220	22'608'883
Promotion Route de Meyrin	233'134	8'940
Promotion Val d'Aire	2'117'117	1'852'241
Promotion Marbriers 2	0	4'210'831
<b>Total des promotions en cours</b>	<b>28'063'471</b>	<b>79'527'935</b>

La construction relative à la promotion Adret Pont-Rouge de la 1<sup>ère</sup> étape a débuté durant l'exercice 2017 et s'est terminée durant l'exercice sous revue avec la livraison de 96 appartements pour un prix de vente de CHF 68'221'490.

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 Bogueret 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 aux copropriétaires-superficiaires, un droit de superficie sur les parcelles n°5172, n°5174, n°5175 et n°5177 de la commune de Lancy pour un montant total de CHF 5'853'925.

Le résultat comptable de l'opération comptabilisé durant l'exercice tient compte du solde estimé des factures restant à payer établies par le bureau d'architecte en charge du suivi de la construction (➔ note 11).

Le résultat de l'opération ne tient cependant 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> étape représente les fonds propres investis ainsi que le résultat net cumulé déterminé selon l'avancement du chantier à la date de clôture (35%). 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'architecte en charge de la phase construction.

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Résultat net Promotion Adret Pont-Rouge - 1 <sup>er</sup> étape	2'460'000	820'000
Résultat net Promotion Adret Pont-Rouge - 2 <sup>ème</sup> étape	500'000	650'000
Résultat net Promotion " Route de Meyrin	650'000	0
<b>Total produits nets sur promotions en cours</b>	<b>3'610'000</b>	<b>1'470'000</b>

La FPLC a enregistré au passif du bilan les retenues de garantie d'un montant de CHF 3'480'000 sur les travaux facturés au 31 décembre pour la promotion Adret Pont-Rouge.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

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

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Cédules remises en gage	187'117'400	188'808'900
Cédules à libre disposition	202'085'100	200'313'100
<b>Total des cédules hypothécaires</b>	<b>389'202'500</b>	<b>389'122'000</b>

## 9 Prêts

Au 31 décembre 2020, les prêts se composent comme suit :

En CHF	Montant initial	Montant au 31.12.2020	Produits intérêts 2020	Cédules reçues en gage
Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE)	800'000	470'000	470	800'000
Commune de Confignon	1'000'000		416	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		13	0
La Ciguë, coopérative de logements pour personnes en formation	269'599	269'599	2'696	0
<b>Total des créances et prêts</b>	<b>2'176'599</b>	<b>816'599</b>	<b>4'365</b>	<b>877'000</b>

La Commune de Confignon et la Coopérative Ressources Urbaines ont remboursé leur prêt en date du 31 décembre 2020.

## 10 Emprunts hypothécaires

En CHF

Echéance	Taux variables	Taux fixes					Total au 31.12.2020
	Diverses	2021	2022-2023	2024-2025	2026-2027	2028-2035	
BCGE	25'334'317	6'889'545	45'115'000	20'825'828		37'571'535	135'736'225
Helvetia					9'700'000	9'000'000	187'000'000
Raiffeisen						515'000	515'000
UBS	610'000						610'000
<b>Total</b>	<b>25'944'317</b>	<b>6'889'545</b>	<b>45'115'000</b>	<b>20'825'828</b>	<b>9'700'000</b>	<b>47'086'535</b>	<b>155'561'225</b>
Taux maximum	0.85%	2.00%	2.33%	3.62%	1.66%	2.60%	
Taux minimum	0.50%	0.85%	0.60%	1.65%	0.91%	1.10%	

Le Groupe prévoit de rembourser des dettes hypothécaires arrivant à l'échéance en juin respectivement en novembre 2021 pour un montant total de CHF 6'889'545.

### Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

Les autres emprunts dont l'échéance est en 2021 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 33'006'918.

Les amortissements contractuels exigibles en 2021 ne sont pas inclus dans la colonne indiquant l'échéance 2021.

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Part à court terme des dettes à long terme	6'889'545	20'287'401
<b>Total des autres engagements à court terme</b>	<b>6'889'545</b>	<b>20'287'401</b>

#### 11 Autres engagements à court terme

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 1 <sup>ère</sup> étape	8'116'358	0
Indemnités compensation LUP négociées	828'867	828'867
Loyers reçus d'avance	73'578	64'932
Charges à payer et provisions diverses	1'675'790	1'772'541
Provision pour impôts courants	0	39'058
Retenues de garantie Adret-Pont Rouge 1 <sup>ère</sup> étape	2'890'000	2'820'000
<b>Total des autres engagements à court terme</b>	<b>13'584'593</b>	<b>5'525'398</b>

La provision travaux à payer Adret Pont-Rouge 1<sup>ère</sup> étape se compose du solde à payer des plus-values commandées par les propriétaires de CHF 836'358 et de l'estimation du bureau d'architecte du solde des factures fournisseurs à payer de CHF 7'280'000 (→ note 8).

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 235'000 a été constituée.

#### 12 Engagement de prévoyance

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Provision charge exceptionnelle recapitalisation CPEG	0	1'616'006
<b>Total du compte engagement de prévoyance</b>	<b>0</b>	<b>1'616'006</b>

Dans le cadre de l'entrée en vigueur de la loi L 12228 au 1er janvier 2020, les entités appliquant le REEF ont pris 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. En date du 1<sup>er</sup> décembre 2020, la FPLC s'est acquittée du montant définitif de CHF 1'606'811.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

**13 Provision pour impôts différés**

En CHF	Provision pour impôts différés
Provision au 01.01.2019	31'546'000
Dissolution	-1'987'300
Dissolution due au changement de taux	-11'823'480
<b>Provision au 31.12.2019</b>	<b>17'735'220</b>
Provision au 01.01.2020	17'735'220
Attribution	120'000
<b>Provision au 31.12.2020</b>	<b>17'855'220</b>

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.

La RFFA est entrée en vigueur au 01.01.2020 et le taux d'impôt ordinaire a été abaissé de 25% à 15%. Dans la mesure où le taux d'imposition 2020 a été connu à fin 2019, les normes IFRS s'appliquent en absence d'informations dans les normes IPSAS, et selon les indications données par le Service états financiers de la Direction générale des finances de l'Etat, le comparatif 2019 des comptes 2020 a été retraité. Ce changement de taux s'est traduit par une dissolution complémentaire de l'impôt différé de CHF 11'823'480.

**14 Acomptes et créances acquéreurs**

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Acomptes sur prix de vente	6'881'202	11'542'125
Plus-values acquéreurs	0	2'768'433
<b>Total du compte créances acquéreurs</b>	<b>6'881'202</b>	<b>14'310'558</b>

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	31.12.2020	31.12.2019
Loyers logements	18'055'819	20'651'182
Loyers surfaces commerciales et parkings	1'148'249	1'390'560
<b>Total des revenus liés au logement</b>	<b>19'204'068</b>	<b>22'041'742</b>

**16 Produits d'exploitation divers**

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Rentes foncières	1'227'312	974'155
Produits sur cessions d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	382'491	296'032
Autres recettes	712'236	811'655
Honoraires de promotions	460'000	535'000
Produit net sur promotion en cours (→note 8)	3'610'000	1'470'000
<b>Total des produits d'exploitation divers</b>	<b>6'392'039</b>	<b>4'086'842</b>

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Prix de vente selon acte notarié du 24 novembre 2020	3'500'000	0
Immeuble, valeur comptable nette	-3'117'509	0
<b>Résultat parcelle n° 2343 de Genève-Cité</b>	<b>382'491</b>	<b>0</b>
Prix de vente selon acte notarié du 16 décembre 2019	0	1'695'000
Immeuble, valeur comptable nette	0	-1'398'968
<b>Résultat sous parcelle n° 3194 de Genève-Plainpalais</b>	<b>0</b>	<b>296'032</b>
<b>Total des produits sur cessions d'actifs immobilisés</b>	<b>382'491</b>	<b>296'032</b>
<b>17 Frais de personnel et jetons de présence</b>		
En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Traitements et charges sociales	1'604'823	1'470'732
Jetons de présence et honoraires d'administrateur	228'366	283'725
<b>Total des frais de personnel</b>	<b>1'833'189</b>	<b>1'754'457</b>
Le nombre moyen de collaborateurs se monte à 11 en 2020 (2019: 10).		
<b>18 Honoraires et prestations de service</b>		
En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Honoraires de régies	877'103	953'329
Honoraires audit et consultants externes	169'372	137'713
Frais divers de régie	86'537	92'402
<b>Total des honoraires et prestations de service</b>	<b>1'133'012</b>	<b>1'183'444</b>
La gestion des immeubles du Groupe est confiée à plusieurs régies de la place.		
<b>19 Autres frais d'exploitation</b>		
En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Impôt immobilier complémentaire	595'512	748'556
Impôts courants RISA	844'327	1'987'300
Impôts différés (→note 13)	120'000	-13'810'780
<b>Total des autres frais d'exploitation</b>	<b>1'559'839</b>	<b>-11'074'924</b>
<b>20 Entretien des immeubles</b>		
En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Entretien des immeubles	1'456'960	3'990'780
Entretien des appartements	1'529'951	1'156'156
Contrats d'entretien	541'168	680'485
<b>Total entretien des immeubles</b>	<b>3'528'079</b>	<b>5'827'421</b>

Durant l'exercice 2019, 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 2020

<b>21 Autres charges d'exploitation diverses</b>		
En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Attribution provision perte sur débiteurs	278'821	0
Autres charges divers	336'805	217'524
Perte sur cession d'actifs immobilisés (→ ci-dessous)	0	10'500'000
<b>Total d'autres charges d'exploitation divers</b>	<b>615'626</b>	<b>10'717'524</b>
En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Prix de vente selon acte notarié du 10 décembre 2019	0	52'000'000
Immeubles, valeur comptable nette	0	62'500'000
Résultat parcelles n°3613 - n°3618 de Lancy	0	-10'500'000
<b>Total de perte sur cession d'actifs immobilisés</b>	<b>0</b>	<b>-10'500'000</b>
<b>22 Subventions non monétaires accordées</b>		
En CHF	31.12.2020	31.12.2019
Mise à disposition gratuite de logements	45'340	45'340
Rentes de droits de superficie à taux zéro <sup>1</sup>	71'044	43'946
Intérêts tacites sur capitaux de dotation <sup>2</sup>	3'505'829	3'188'788
Intérêts tacites sur prêts accordés	17'610	25'634
<b>Total des subventions non monétaires accordées</b>	<b>3'639'823</b>	<b>3'303'708</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le capital de dotation porte intérêt annuellement au taux équivalent de la dette moyenne du Canton soit 1.75 % pour 2020 (2019 : 1.625 %).

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

**23 Relations avec les parties liées**

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
<b>Services Industriels Genève</b>		
Eau, électricité, combustibles	262'439	730'367
<b>Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)</b>		
Intérêts non monétaires sur capitaux de dotation	3'188'788	3'188'788
Capital dotation LUP (passif)	134'281'265	134'707'935
Cession parcelle n°2527 de Genève Petit-Saconnex	1'140'000	0
Cession parcelle n°2533 de Genève Petit-Saconnex	999'000	0
Cession parcelle n°2343 de Genève-Cité	3'500'000	0
Cession parcelle n°1439 de Lancy	0	2'649'000
Acquisition parcelle n°1463 de Genève Petit-Saconnex	0	370'000
Acquisition parcelle n°1451 de Genève Petit-Saconnex	0	680'000
Acquisition parcelle n°1458 de Genève Petit-Saconnex	0	580'000
Acquisition parcelle n°1459 de Genève Petit-Saconnex	0	580'000
Cession parcelle n°2468 de Genève Petit-Saconnex	0	1'142'000
Cession parcelle n°2469 de Genève Petit-Saconnex	0	780'000
Vente à terme parcelle n°2343 de Genève - Cité	0	3'500'000
Cession parcelles n°3614 et 3615 de Lancy	0	12'622'601

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

La FPLC a recours aux Services Industriels Genevois (SIG) pour la livraison de prestations de services en matière énergétiques, aux conditions du marché, dans le cadre de l'exploitation de son parc immobilier.

En date du 20 janvier 2020, la FPLC a cédé les parcelles n°2527 et n°2533 de la commune de Genève Petit-Saconnex à la Fondation René et Kate Block (FRKB) sans versement de prix, mais par transfert des dotations liées à celles-ci pour un montant de respectivement CHF 1'140'000 et CHF 999'000.

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 intervenue durant l'exercice sous revue.

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-Saconnex 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-Saconnex 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-Saconnex 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.

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

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**
Valiquer Greuccio Nicole	Membre	Signature collective à deux**
Kronenberg Jean-Jacques	Membre	Signature collective à deux**
Martenot Aude	Membre	Signature collective à deux**
Perrella Francesco ***	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

\*\*\* remplace Dao Quang-Vinh, inscription RC en cours

## 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 2020 (idem 2019).

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 du 5 février 2020 par le SEF sur la base des chiffres non-audités fournis par la CPEG et en date du 1er décembre 2020, la FPLC s'est acquittée du montant définitif de CHF 1'606'811. (→ note 12).

Le personnel de la RISA est affilié à la CIEPP qui présente un taux de couverture supérieur à 100% au 31 décembre 2020 (idem 2019).

## Notes relatives aux états financiers consolidés 2020

**26 Engagements conditionnels**

La FPLC a signé en date du 17 février 2020 un acte d'échange à terme de sa parcelle n°1458 de la commune de Genève Petit-Saconnex pour un montant de CHF 580'000 contre la parcelle n°1568 de la commune de Genève Petit-Saconnex d'un montant de CHF 1'080'000. Un acompte de CHF 250'000 résultant de la soulte de l'opération a déjà été versé en 2020.

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 254'660.

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.

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 2ème 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 1ère étape.

**27 Organe de révision**

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

En CHF	31.12.2020	31.12.2019
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 faîtière 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 2020**

---

**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 2020, aucun événement postérieur à la date de clôture n'est à mentionner dans l'annexe aux comptes annuels.

\*\*\*\*