



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 17 avril 2024

Projet de loi **approuvant les états financiers consolidés de la Fondation** **Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2023**

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 8 de la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets, du 28 février 2019;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu les états financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'année 2023;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 4 mars 2024,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) comprennent :

- a) un bilan consolidé au 31 décembre 2023;
- b) un compte de résultat consolidé;
- c) un tableau de variation du capital (situation nette);
- d) un tableau des flux de trésorerie;

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

² Les états financiers consolidés pour l'année 2023 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'exercice 2023.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2023; et
- le rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés du 4 mars 2024.

Les états financiers de la FPAV pour l'exercice 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 495 552 000 francs. Les immobilisations corporelles se montent à 429 663 000 francs et les immeubles de placement à 44 730 000 francs pour une valeur totale des actifs immobilisés de 474 393 000 francs;
- le résultat d'exploitation consolidé se monte à 58 000 francs. Les produits d'exploitation, pour un montant de 4 157 000 francs, sont constitués d'une rétrocession de loyers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour affaires mises en gestion pour 2 271 000 francs, de loyers complémentaires perçus par TOMALOF SA, dont le 100% du capital-actions est détenu par la FPAV, pour 1 877 000 francs et d'autres produits d'exploitation à hauteur de 9 000 francs. Les charges d'exploitation sont constituées de charges de personnel et charges d'exploitation pour 2 703 000 francs, complétées par des dotations pour amortissement de 1 361 000 francs et de charges d'exploitation liées aux impôts payées par TOMALOF SA pour 35 000 francs;
- le résultat net consolidé présente un bénéfice de 247 000 francs;
- la variation nette des liquidités est de -8 533 000 francs, cette baisse de trésorerie étant principalement due à une acquisition et deux acomptes versés en 2023 sur des acquisitions futures;
- le total des fonds propres est de 494 474 000 francs, dont 486 382 000 de francs de capital de dotation initial apporté par l'Etat de Genève sous forme d'immeubles en 2021.

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

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

Annexe :

Rapport de l'organe de révision du 4 mars 2024 comprenant les états financiers consolidés de l'année 2023

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION AU CONSEIL DE FONDATION DE LA FONDATION PRAILLE-ACACIAS-VERNETS (FPAV), GENEVE

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) et des ses filiales, comprenant le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé au 31 décembre 2023, la situation nette consolidée, le tableau de flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date ainsi que les notes relatives aux états financiers consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés ci-joints sont conformes à la loi sur la gestion administrative et financière de l'État, au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, à la loi, aux statuts et aux principes de consolidation et d'évaluation décrits en annexe.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés » de notre rapport. Nous sommes indépendants du groupe, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport d'activité, à l'exception des comptes consolidés et de notre rapport correspondant.

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

Dans le cadre de notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes consolidés ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité du Conseil de fondation relative aux comptes consolidés

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes consolidés conformément au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, ainsi qu'aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraude ou résultent d'erreurs.

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

Responsabilité de l'organe de révision relative à l'audit des comptes consolidés

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

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes consolidés est disponible sur le site internet d'EXPERTSuisse : <http://expertsuisse.ch/fr-ch/audit-rapport-de-revision>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Conformément à l'art. 16 al. 1 REEF en relation avec l'art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

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

Prestation révision de la Cour des comptes

Genève, le 4 mars 2024



Gregory Morel
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Marie-Charlotte Burnet
Experte-révisseuse agréée

Les vérifications sont confiées à une équipe de collaborateurs spécialisés dans la révision comptable et composée en majorité de professionnels reconnus (experts réviseurs agréés). Elle agit sous la direction des réviseurs signataires de ce rapport.

Les travaux de révision font l'objet d'une revue par un magistrat délégué et les conclusions sont endossées par la Cour des comptes.

La Cour des comptes

Genève, le 4 mars 2024



Sophie Forster Carbonnier
Présidente



Dominik Spiess
Magistrat

Annexes :

États financiers consolidés comprenant le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé, la situation nette consolidée, le tableau des flux de trésorerie consolidé et les notes relatives aux états financiers consolidés.

Etats financiers consolidés 2023





États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2023

2



Compte de résultat consolidé

	Note	C 2023	C 2022
Rétrocession de loyers	2.1	2'271	2'208
Loyers et droits de superficie	2.2	1'877	1'834
Autres produits d'exploitation	2.3	9	1
PRODUITS D'EXPLOITATION		4'157	4'043
Charges de personnel	2.4	-1'453	-1'195
Charges de fonctionnement	2.5	-1'250	-1'875
Autres charges d'exploitation	2.6	-35	-288
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS		-2'739	-3'358
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS		1'419	685
Dotations aux amortissements	2.7	-1'361	-684
RESULTAT D'EXPLOITATION		58	1
Etat locatif des immeubles de placement, net	2.8	780	359
Autres produits et charges financiers	2.8	-591	622
RESULTAT FINANCIER		190	981
RESULTAT NET		247	982

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)



Bilan consolidé

	<i>Note</i>	31.12.2023	31.12.2022
ACTIF			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.1	14'259	22'793
Créances	3.2	1'271	1'567
Autres actifs financiers courants	3.3	5'442	1'237
Comptes de régularisation actif	3.4	269	152
ACTIF COURANT		21'241	25'749
Immobilisations corporelles	3.5	429'663	424'440
Immeubles de placement	3.6	44'730	45'320
ACTIF NON COURANT		474'393	469'760
ACTIF		495'635	495'509
PASSIF			
Fournisseurs et autres créanciers	3.7	248	360
Comptes de régularisation passif	3.8	63	497
PASSIF COURANT		311	857
Participations de tiers aux impenses		850	425
PASSIF NON COURANT		850	425
FONDS ETRANGERS		1'161	1'282
Capital de dotation		486'382	486'382
Résultat reporté		7'844	6'863
Résultat net		247	982
FONDS PROPRES		494'474	494'227
PASSIF		495'635	495'509



Situation nette consolidée

	Capital de dotation	Résultat reporté	Résultat net	Total
Au 31 décembre 2021	486'366	-	6'863	493'228
Arrêté du Conseil d'Etat No 6424-2020 du 16.12.2020 - soulte encaissée en avril 2022	17			17
Transfert résultat reporté	-	6'863	-6'863	-
Résultat net			982	982
Au 31 décembre 2022	486'382	6'863	982	494'227
Transfert résultat reporté	-	982	-982	-
Résultat net			247	247
Au 31 décembre 2023	486'382	7'844	247	494'474



Tableau des flux de trésorerie consolidé

	2023	2022
RESULTAT NET	247	982
Eléments du cycle d'exploitation à ajuster :		
Amortissements	1'361	684
Variations de JV des immeubles de placement	590	-623
Autofinancement	2'198	1'043
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-389	-934
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION	1'809	109
Acquisition d'immobilisations corporelles	-6'585	-21'436
Acomptes versés sur acquisition d'immobilisations	-4'608	
Acquisition de titres de participation		-26'637
Vente d'immobilisations corporelles et incorporelles		10'029
Participations de tiers aux impenses	850	-
Trésorerie acquise		953
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS	-10'342	-37'091
FLUX DE TRESORERIE LIBRES	-8'533	-36'983
Augmentation de capital		17
FLUX DE TRESORERIE LIES AU FINANCEMENT		17
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	-8'533	-36'966
Trésorerie en début de période	22'793	59'759
Trésorerie en fin de période	14'259	22'793



Notes relatives aux états financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (Fondation PAV)



Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après Fondation PAV)

Présentation

La Fondation PAV est une fondation autonome de droit public créée le 28 février 2019 par la loi 12285 (LFPAV) du Grand Conseil de la République et Canton de Genève. D'une durée de vie de 40 ans, elle a été inscrite au registre du commerce de Genève en date du 2 décembre 2020.

Elle a pour but de contribuer à la création du quartier Praille Acacias Vernets (PAV) défini par le plan de modification des limites de zones PAV n° 29712A, en conformité avec le plan directeur de quartier et les plans localisés de quartier PAV.

Elle a pour principale mission de libérer les terrains dont elle est propriétaire dans le périmètre PAV pour les mettre à disposition des développements prévus par les plans d'affectation. Pour ce faire, elle élabore et met en œuvre une stratégie d'acquisitions et d'échanges fonciers, soutient la relocalisation des entreprises menée par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), procède aux échanges ou rachats de droits de superficie distincts et permanents et attribue les terrains en droit de superficie, sous réserve des terrains destinés à des infrastructures et équipements publics.

Organisation

Le conseil est l'organe supérieur de la fondation. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion et l'administration de la fondation. La direction générale assure la gestion opérationnelle de la fondation et toute autre attribution confiée par le conseil de fondation.

Les états financiers et le rapport de gestion sont soumis pour approbation au conseil de fondation.

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

Financement et ressources

Afin de financer ses activités, l'Etat a apporté à la Fondation PAV des immeubles sous forme d'un capital de dotation (L12285, art. 2) d'un montant total de 486.4 millions représentant la valeur comptable figurant au bilan de l'Etat au jour du transfert. Ces transferts effectués par arrêtés du Conseil d'Etat du 16 décembre 2020 et du 16 juin 2021, ont compris :

- ▶ des immeubles situés hors de la zone PAV pour 54.7 millions. Ces actifs ont été cédés aussitôt à la FTI pour le même montant, afin de permettre à la fondation de disposer des liquidités nécessaires pour initier ses activités dès le 1^{er} janvier 2021 ;
- ▶ des immeubles situés dans la zone PAV pour 431.7 millions.

En outre, la Fondation PAV disposera à terme de rentes de droits de superficie sur les terrains et de revenus locatifs des immeubles transférés par l'Etat (L12285, art. 4, al. 2b).



**États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2023**

9

La Fondation PAV peut par ailleurs recourir à l'emprunt dans les limites autorisées par le Conseil d'Etat (jusqu'à 50 millions) et sous réserve de l'autorisation du Grand Conseil (au-delà de 50 millions). Elle peut grever ses immeubles de droits de gage, dans la limite de dispositions fédérales (L12285, art. 4, al. 3 et al. 4).

La fondation est autonome financièrement (L12285, art. 4, al. 1).

Approbation et publication des états financiers consolidés

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil de fondation le 4 mars 2024. Un projet de loi approuvant les états financiers consolidés 2023 de la Fondation PAV sera soumis par le Conseil d'Etat à l'approbation du Grand Conseil.



1 Opérations notables

1.1 Rachats de DDP et de quote-part PPE de DDP

La fondation a signé deux actes notariés visant le rachat de DDP permettant d'augmenter à terme sa pleine maîtrise foncière.

- ▶ Le 11 septembre 2023, signature d'un acte de vente du DDP 1661, sis sur parcelle 1950 de Carouge, chemin de la MARBRERIE 6.
- ▶ Le 17 octobre 2023, signature d'un acte de vente à terme du DDP 3085, sis sur parcelle 3079 et du DDP 3087 sis sur parcelle 3081 de Genève-Plainpalais, route des JEUNES 5 et rue LE-ROYER 25.

1.2 Constitution de DDP

La fondation a signé un acte notarié visant la constitution d'un DDP.

- ▶ Le 20 novembre 2023, signature d'une promesse de constitution de DDP en faveur de la société coopérative d'habitation LES AILES, en vue de réaliser la DD 108994/1 prévoyant la construction d'un bâtiment de 15 étages sur rez-de-chaussée, comportant 77 logements, chemin de la MARBRERIE 13, sur la commune de Carouge.

1.3 Projet de tranchée couverte de l'ETOILE

Dans le cadre de l'image directrice de l'Etoile et du PLQ Etoile 1, il est prévu de réaliser une tranchée couverte sous l'avenue de la Praille, ayant pour but de relier en souterrain la route des Jeunes à la majorité des îlots du secteur Etoile, tant pour le trafic individuel privé que pour la logistique du secteur Etoile (y.c. la voirie). En libérant la surface de ces flux, la tranchée couverte permettra la création d'espaces publics de qualité ainsi que le développement des mobilités douces, notamment le long de l'avenue de la Praille. La tranchée couverte facilitera également l'accessibilité de la rue des Noirettes pour ses occupants tout en réduisant ainsi la circulation pendulaire parasite.

La structure retenue pour la planification, la réalisation et l'exploitation de la Tranchée Couverte est une société de projet à responsabilité limitée (Sàrl) qui portera les coûts de planification et de construction jusqu'à la mise en exploitation de la tranchée couverte, puis l'exploitera. Les premiers développeurs privés apporteront en fonds propre la partie des coûts de construction de la tranchée couverte correspondant proportionnellement aux SBP afférentes à leur réalisation immobilière. Pour le solde des coûts de planification et de construction, la Sàrl sollicitera un financement par un établissement tiers.

Il est ainsi prévu qu'au fur et à mesure de l'entrée en force des PLQ formalisant les différents îlots et leur raccordement à la tranchée couverte, les différents porteurs de projet auront l'obligation de devenir associés de la Sàrl au moment de l'entrée en force de leur autorisation de construire et, ce faisant, de reprendre une partie des coûts de réalisation de la tranchée couverte, au prorata de la SBP de chaque projet. Chaque porteur, lorsqu'il rachètera donc sa part proportionnelle au capital social de la Sàrl,



remboursera légalement une partie proportionnelle du financement du solde des coûts.

Compte tenu du fait que les différents îlots raccordés concernent des terrains à valoriser, propriétés de la Fondation PAV, l'accord prévoit que la Fondation PAV reprenne les parts sociales de la Sàrl correspondant à toutes les SBP non encore reprises par un porteur tiers faute de PLQ et/ou d'autorisation de construire en force pour les îlots concernés d'ici au 7^{ème} anniversaire de sa mise en service.

En parallèle, la Fondation PAV a signé une convention tripartite avec l'Etat et la Commune de Carouge qui, d'une part, vise à suivre le calendrier de la feuille de route visant l'adoption des PLQ concernés et, d'autre part, engage l'Etat, à trouver, de bonne foi et d'entente avec la Fondation PAV et la Commune, une solution permettant à la Fondation PAV de respecter les engagements pris, si la Fondation PAV devait se retrouver exposer à terme au risque de surendettement et/ou de non-couverture des coûts de financement.

1.4 Mise en œuvre du PLQ 30 044 « ETOILE 1 », îlot A, phase 1

Le 19 décembre 2022, la fondation a signé un acte de promesse de constitution de DDP portant sur la phase 1 de l'îlot A du PLQ 30044 « Etoile 1 », en faveur de Développement Acacias Société en commandite de placements collectifs (SCPC), pour la construction d'un bâtiment de grande hauteur (R+27) et d'un immeuble (R+8) majoritairement destinés à du logement dans les niveaux supérieurs et à des activités dans les niveaux inférieurs, comportant environ 41'231 m² SBP, auxquels s'ajoutent les équipements publics à hauteur de 1'500 m² SBP environ.

La requête en autorisation de construire DD 330 177 a été déposée le 19 décembre 2023.

1.5 Projet de PLQ 30 052 « ACACIAS 1 »

Par votation populaire du 18 juin 2023, 62.11 % des votants de la Ville de Genève ont accepté la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève, du 4 octobre 2022, donnant un préavis favorable au plan localisé de quartier n° 30 052 «Acacias 1» situé dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV).

A cette suite, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ ACACIAS 1 par arrêté du 22 novembre 2023. La période de recours a été close le 9 janvier 2024. Compte tenu de l'absence de recours, le PLQ est entré en force.

1.6 Lois 12290 et 12291 du 12 mai 2023

La votation sur le référendum contre les lois 12290 du 12 mai 2023 (« Pour de la PPE en droit de superficie dans le PAV qui évite toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires ») et 12291 du 12 mai 2023 (« Pour de la PPE dans le PAV ») a eu lieu le 3 mars 2024. Les deux lois ayant été refusées par le peuple, la Fondation PAV conclut qu'aucun impact significatif sur les valeurs retenues au 31 décembre 2023 n'est à considérer.



2 Notes du compte de résultat consolidé

2.1 Rétrocession de loyers

	C 2023	C 2022
Rétrocession de la FTI pour affaires mises en gestion	2'271	2'208
RETROCESSION DE LOYERS	2'271	2'208

L'augmentation de la rétrocession pour affaires mises en gestion est due à une optimisation de la gestion locative et la mise à jour de rentes de DDP.

2.2 Loyers et droits de superficie

	C 2023	C 2022
Loyers et droits de superficie	1'877	1'834
LOYERS ET DROITS DE SUPERFICIE	1'877	1'834

En légère augmentation, les loyers et droits de superficie proviennent du bâtiment détenu par TOMALOF SA.

2.3 Autres produits d'exploitation

	C 2023	C 2022
Remboursements des assurances sociales	7	-
Autres produits d'exploitation	2	1
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	9	1

2.4 Charges de personnel

	C 2023	C 2022
Traitements*	-1'158	-954
Indemnités	-17	-16
Charges sociales	-278	-226
CHARGES DE PERSONNEL	-1'453	-1'195

* y compris les jetons de présence

Au 31 décembre 2023 les membres du personnel sont au nombre de 7 (2022 : 6) et le nombre d'équivalents temps plein correspond à 6.6 ETP (2022 : 5.6).

En 2023, les membres du conseil de fondation se sont réunis au total à 32 reprises lors des différentes séances prévues (Conseil, Bureau, commissions et comité).

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2023

13

2.5 Charges de fonctionnement

	C 2023	C 2022
Honoraires de mandataires	-741	-950
Primes d'assurance	-45	-42
Frais liés aux télécommunications	-5	-5
Autres prestations de services et honoraires	-7	-9
Prestations de services et honoraires	-801	-1'006
Entretien et maintenance des bâtiments	-107	-131
Loyers et droits de superficie	-243	-641
Fournitures et marchandises	-26	-27
Eau, énergie et élimination de déchets	-63	-62
Débours	-1	-2
Autres charges de fonctionnement	-10	-7
CHARGES DE FONCTIONNEMENT	-1'250	-1'875

2.6 Autres charges d'exploitation

	C 2023	C 2022
Charges d'impôts	-35	-288
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-35	-288

La charge d'impôts concerne exclusivement TOMALOF SA, la Fondation PAV étant au bénéfice d'une exonération fiscale.

2.7 Dotations aux amortissements

	C 2023	C 2022
Amortissements d'immobilisations corporelles	-1'361	-684
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	-1'361	-684

Les amortissements concernent principalement le bâtiment détenu par TOMALOF SA et prévu d'être démolé dans le cadre du PLQ ACACIAS 1.



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2023

14

2.8 Résultat financier

	C 2023	C 2022
Produits sur immeubles de placement	851	459
Charges sur immeubles de placement	-71	-101
Etat locatif des immeubles de placement, net	780	359
Variation de juste valeurs des immeubles de placement	-	623
Autres produits financiers	-	623
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-590	-
Charges d'intérêts	-1	-1
Autres charges financières	-591	-1
RESULTAT FINANCIER	190	981

En 2023, l'état locatif sur immeubles de placement concerne l'immeuble DDP 3235, sis sur la parcelle 2946 de Genève-Plainpalais, route des JEUNES 5D ainsi que l'immeuble sis sur la parcelle 24-1473 des Acacias, chemin de Ternier 3.



3 Notes du bilan consolidé

3.1 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31.12.2023	31.12.2022
Caisse centralisée Etat de Genève	1'1'248	20'916
Trésorerie Tomalof SA	3'011	1'876
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	14'259	22'793

3.2 Créances

	31.12.2023	31.12.2022
Créance FTI	1'271	1'206
Autres créances	-	359
Débiteurs divers	-	2
Créances (valeur brute)	1'271	1'567
Dépréciations de créances	-	-
CREANCES	1'271	1'567

Au 31 décembre 2023, la créance FTI correspond au solde à recevoir relatif à la rémunération de la Fondation PAV en lien avec la gestion de son parc immobilier par la FTI (2022 - 1'206).

3.3 Autres actifs financiers courants

	31.12.2023	31.12.2022
Participation de tiers aux impenses à recevoir	-	425
Acomptes versés sur acquisitions d'immobilisations	5'151	543
Autres actifs financiers courants	291	268
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	5'442	1'237

Au 31 décembre 2023, les acomptes sur acquisitions d'immobilisations concernent à hauteur de 1.56 millions les DDP 3085 et 3087 de Genève-Plainpalais (POLIMMO SA) et de 3 millions le DDP 2699 Genève-Plainpalais (Hoirie BERGERAT) pour lesquels les transactions seront signées courant janvier 2024.

3.4 Comptes de régularisation actif

	31.12.2023	31.12.2022
Comptes de régularisation actif	269	152
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	269	152

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)



3.5 Immobilisations corporelles

<i>Coûts ou évaluation</i>	Immeubles à conserver	Immeubles à développer	Autres immobilisations	Total
Au 1er janvier 2022	70'540	350'650	35	421'225
Augmentation du périmètre de consolidation	-	27'159	-	27'159
Acquisitions	-	21'436	-	21'436
Transferts	-70'540	25'843	-	-44'697
Au 1er janvier 2023	-	425'089	35	425'124
Acquisitions	-	6'543	42	6'585
Au 31 décembre 2023	-	431'631	77	431'708
<i>Amortissements et dépréciations</i>				
Au 1er janvier 2022	-	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-677	-7	-684
Au 1er janvier 2023	-	-677	-7	-684
Dotations aux amortissements	-	-1'354	-7	-1'361
Au 31 décembre 2023	-	-2'031	-14	-2'045
<i>Valeur nette comptable</i>				
Au 1er janvier 2023	-	424'412	28	424'440
Au 31 décembre 2023	-	429'600	63	429'663

Acquisitions

En 2023, la Fondation PAV a réalisé des acquisitions à hauteur de 6.5 millions :

- ▶ 6.1 millions pour le rachat de DDP
- ▶ 0.4 million pour des frais d'actes notariés et d'étude de pollution/contamination.

En 2022 la Fondation PAV avait réalisé des acquisitions à hauteur de 21.4 millions :

- ▶ 11.8 millions pour des impenses engagés dans le cadre du développement de ses immeubles : 11.4 millions pour le rachat de DDP et 0.4 millions pour des frais de dépollution et indemnités ;
- ▶ 1.6 million pour l'acquisition d'une parcelle ;
- ▶ 8 millions pour l'acquisition de l'immeuble DDP 3235, sis sur la parcelle 2946 de Genève-Plainpalais, sis route des JEUNES 5D, transféré en immeuble de placement compte tenu du fait que le PLQ ACACIAS 1 prévoit le maintien du bâtiment.



Augmentation du périmètre de consolidation

En 2022, la Fondation PAV avait consolidé pour la première fois la société TOMALOF SA, ce qui s'est matérialisé par une augmentation du périmètre de consolidation de 27.1 millions, soit 10.1 millions relatifs à l'entrée d'un bâtiment à amortir sur sa durée résiduelle d'utilisation estimée à 7 ans et demi et 17 millions d'impense représentant la différence entre le prix d'acquisition des titres de participation TOMALOF SA (26.6 millions) et les fonds propres de cette société (9.6 millions).

Transferts

En 2022, les transferts de 44.7 millions de la catégorie des immobilisations corporelles vers celle des immeubles de placement concernaient 3 parcelles pour lesquelles la fondation est propriétaire de bâtiments qui font l'objet de contrats de location (route des ACACIAS 45A (24-3203), rue des EPINETTES 10 (8-2563) et route des JEUNES 5D (24-2946)).

3.6 Immeubles de placement

	Immeubles de placement
Au 1er janvier 2022	-
Transfert	44'697
Variation de juste valeur des immeubles de placement	623
Au 1er janvier 2023	45'320
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-590
Au 31 décembre 2023	44'730

En 2023, la variation de juste valeur des immeubles de placement est une charge de 0.6 million (2022 - revenu de 0.6 million). Ces variations correspondent à l'actualisation des valeurs sur la base d'expertises immobilières réalisées pour les 3 parcelles présentées en immeuble de placement.

3.7 Fournisseurs et autres créanciers

	31.12.2023	31.12.2022
Engagements liés aux livraisons et prestations	334	321
Engagements liés au personnel	-86	40
FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉANCIERS	248	360

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)



3.8 Compte de régularisation passif

	31.12.2023	31.12.2022
Comptes de régularisation passif	63	497
COMPTE DE REGULARISATION PASSIF	63	497

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)

4 Engagements hors bilan

Engagements contractuels

Au 31 décembre 2023, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élèvent à 56.1 millions à charge de la fondation (2022 : 47.4 millions) et 10.1 millions (2022 : 19.5 millions) en faveur de la fondation, soit un engagement net de 46 millions (2022 - 27.8 millions) à charge de la fondation. Ces engagements sont la traduction d'opérations foncières validées par le conseil de fondation et signées par actes notariés (conventions, achats à terme, promesses).

Garanties données et reçues

En lien avec le projet de tranchées couverte de l'Etoile (voir §1.3), la Fondation PAV s'est engagée, par le biais d'une convention d'associés, à reprendre les parts sociales de la société de projet ViaEtoile Sàrl qui n'auraient pas encore été reprises par des investisseurs à l'échéance du crédit bancaire octroyé par l'institution bancaire à la société de projet (échéance prévue en 2035). La Fondation PAV s'est également engagée à octroyer, concomitamment, un prêt à la société de projet afin de permettre à celle-ci de rembourser le crédit à son échéance.

En parallèle, par le biais de la convention tripartite précitée, la Fondation PAV a reçu, de la part de l'Etat, un projet de promesse de caution simple du prêt que la Fondation PAV pourrait être amenée à contracter pour pouvoir honorer les engagements précités (pour un montant maximum de 50 millions). Dans le cas où le cautionnement simple ne devrait pas suffire, l'Etat s'est également engagé à trouver une solution permettant à la Fondation PAV de respecter ses engagements sans en supporter le coût économique.

Dans le cas où aucun nouvel investisseur ne rentrerait dans la société de projet d'ici à l'échéance du crédit bancaire, le risque des engagements de la Fondation PAV à l'horizon 2035 s'élèverait au maximum à 45 millions.



5 Gestion des risques

Le conseil de fondation est le pouvoir supérieur compétent pour la gestion des risques. Dans le cadre de ses activités, le groupe est notamment exposé aux risques de crédit, de liquidité et à plus long terme au risque de prix.

En 2023, le conseil de fondation a adopté la charte de trésorerie de la Fondation PAV dont l'objectif est d'encadrer la gestion de la dette, des frais financiers de la dette ainsi que la gestion de la trésorerie, sur la base de son plan financier pluriannuel. Cette charte vient fixer 3 indicateurs qui font l'objet d'un suivi trimestriel (ratio de liquidité, ratio de couverture des frais financiers et ratio d'endettement).

Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque qu'une contrepartie ne respecte pas ses obligations contractuelles et amène l'autre partie à subir une perte financière. Ce risque concerne les créances et les liquidités, à savoir les créances de la FTI provenant de la rétrocession pour affaires mises en gestion, celles résultant des transactions immobilières et des revenus locatifs ainsi que la trésorerie de la fondation intégrée dans la caisse centralisée de l'Etat. Au 31 décembre 2023, l'exposition de la fondation au risque de crédit est faible.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque qu'une entité éprouve des difficultés à honorer ses engagements.

Pour initier ses activités, la Fondation PAV a cédé à la FTI pour 53.7 millions des immeubles (hors zone PAV) qui lui ont été apportés par l'Etat (capital de dotation).

Pour financer ses activités, la Fondation PAV dispose de revenus locatifs.

En outre, la Fondation PAV dispose des leviers suivants pour financer ses activités :

- ▶ elle peut recourir à des emprunts sous réserve des autorisations du Conseil d'Etat (jusqu'à 50 millions) et du Grand Conseil (au-delà de 50 millions) ;
- ▶ elle peut grever ses immeubles de droits de gage, dans la limite des dispositions fédérales ;
- ▶ elle peut recourir à la garantie de l'Etat sous forme de cautionnement simple pour ses emprunts (autorisation du Conseil d'Etat jusqu'à 50 millions et du Grand Conseil au-delà) ;
- ▶ elle peut également recourir au cautionnement des communes de Genève, Carouge et Lancy.

Pour ses financements à court terme, la Fondation PAV fait partie de la caisse centralisée de l'Etat, dans le cadre de la convention signée le 20 décembre 2020 avec le département des finances.

Au 31 décembre 2023, l'exposition de la fondation au risque de liquidité est faible.

Risque de prix

Le risque de prix est inhérent à l'activité de la fondation. Il est lié aux hypothèses retenues par les experts immobiliers indépendants pour l'évaluation à la juste valeur



des parcelles de la fondation. La majorité des plans localisés de quartier (PLQ) ne sont pas encore en force et les éventuelles détériorations de la densité projetée lors de leur adoption ou un décalage significatif des calendriers de développement (notamment du fait de recours ou référendums) pourraient être générateurs d'une réévaluation. Ce risque est aujourd'hui identifié pour le PLQ ACACIAS 1, qui a été adopté par le Conseil d'Etat le 22 novembre 2023.

Les hypothèses de valorisation sont également sensibles à celles du niveau d'impenses, comprenant notamment la valeur des rachats des DDP, et à la capacité d'absorption de ces impenses par les plans financiers des opérations immobilières.

6 Information relative aux parties liées

6.1 Principaux dirigeants

Rémunération des dirigeants

La rémunération du conseil de fondation (18 membres) et de la direction générale (1 personne, 1 ETP) s'élève à 438 KCHF pour l'exercice 2023 (403 KCHF pour l'exercice 2022).

Conseil de fondation

Les membres du conseil de la Fondation PAV sont :

Cramer Robert	Président*
Bonfanti Damien	Vice-président*
Jacobi Pilowsky Isabelle	Membre*
Müller Aurèle	Membre*
Siegrist Jean-Marc Robert	Membre*
Steiner Matthieu	Membre*
Barro Julien Daniel	Membre
de Dardel Jean Nils Lucien	Membre
Dufresne Saskia Hélène	Membre sans droit de vote
Jacaud Jean-Paul	Membre
Massard Guillaume	Membre sans droit de vote
Mayor Marie Paule	Membre
Molinari Sonia Maddalena	Membre
Perler-Isaaz Frédérique	Membre
Rossiaud Eric Adolphe	Membre
Schaller Vincent	Membre
Stastny Pierre	Membre
Zogg Thomas Rivo	Membre

Le mandat des membres du conseil de fondation s'est terminé le 31 janvier 2024. Les nouveaux membres du conseil de fondation ont été désignés par arrêté du Conseil d'Etat du 20 décembre 2023, pour la période du 1^{er} février 2024 au 31 janvier 2029.



Direction

La direction est assurée par M. Dao Vinh* depuis le 1^{er} janvier 2021.

*Membres disposant de la signature collective à 2.

6.2 Transactions avec les entités du périmètre de l'Etat

Mandat de gestion octroyé à la FTI

Ce mandat vise à régler la gestion par la FTI des immeubles propriétés de la Fondation PAV depuis leur apport à cette dernière par l'Etat sous forme de capital de dotation.

La FTI gère depuis de nombreuses années les baux et les contrats de droits de superficie relatifs à ces immeubles anciennement propriétés de l'Etat et conserve, conformément à sa convention d'objectifs 2020-2024, les revenus nets tout en supportant les risques et les charges.

Ce mandat, valable jusqu'au 31 décembre 2024, confirme la gestion par la FTI des immeubles de la Fondation PAV. Il précise en particulier les prestations de la FTI, la coordination entre les deux fondations et introduit au 1^{er} janvier 2021 une rétrocession pour affaires mises en gestion à verser par la FTI à la Fondation PAV. Cette rétrocession représente 16% des revenus annuels facturés par la FTI sur les immeubles de la Fondation PAV pour 2021 puis 18% pour la période 2022 à 2024. La rétrocession au titre de 2023 s'élève à 2'271 KCHF (2022 : 2'208 KCHF).

A compter du 1^{er} janvier 2025, le nouveau mandat de gestion à conclure entre la Fondation PAV et la FTI entrera en vigueur, ce dernier prévoyant que l'intégralité des revenus issus des actifs la Fondation PAV lui reviennent, tout en octroyant un mandat de gérance à la FTI.

Convention d'investissement avec la FTI

Dans le cadre du mandat de gestion précité, il est prévu de pouvoir signer des conventions d'investissement dans le cas où des travaux d'entretien destinés à maintenir, respectivement renforcer la sécurité des occupants et/ou des utilisateurs dans le bâtiment concerné, ou tous les autres travaux pour autant que la durée de vie prévisible du bâtiment concerné permette de couvrir 80% de la durée d'amortissement usuelle des installations et équipements concernés. Elles visent à formaliser le niveau d'investissement engagé par la FTI pour le compte de la Fondation PAV et les modalités de remboursement par cette dernière à la FTI en tenant compte des durées d'amortissement prévisibles.

Le 12 décembre 2023, la convention d'investissement n°01 a été signée pour les travaux d'aménagement intérieur des locaux des 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étage dans l'immeuble PRAILLE 50.

Convention de collaboration avec la FTI

La convention de collaboration entre la Fondation PAV et la FTI est prévue d'être élaborée en 2024. Elle vise à formaliser les modalités de travail collaboratif et conjoint sur les questions de relocalisation des entreprises sur des sites hors PAV, en ZDIA, et à PRAILLE-OUEST.



Promesse d'échange avec la FPLC

La FPLC était uniquement propriétaire de 3 parcelles dans le PAV, situées dans le PLQ ETOILE 1. L'Etat de Genève et la FPLC ont signé le 27 avril 2020 une convention de collaboration en vue de libérer ces parcelles et procéder à un échange. Cette convention a été reprise par la Fondation PAV lors du transfert d'actifs. En raison de l'évolution du projet, la convention a fait l'objet d'une convention complémentaire quadripartite, signée le 13 décembre 2021, dont les modalités ont été formalisées dans un acte notarié de promesse d'échange, signé le 19 décembre 2022.

Les effets de ces différents actes se sont traduits par la comptabilisation en 2023 d'une impense de 314 KCHF au titre de l'indemnisation de la perte de l'état locatif d'immeubles appartenant à la FPLC (impense par ailleurs refacturée à la SCPC). Les autres effets induits par cet acte sont inscrits dans les engagements hors bilan de la fondation (note 4).

Mandats de gestion avec l'Etat

Une convention de prestations a été signée entre la Fondation PAV et la direction générale des finances de l'Etat de Genève pour l'utilisation des outils comptables et financiers de l'Etat d'une part, et d'autre part, pour la tenue de la comptabilité, l'élaboration des états financiers et de la liasse de consolidation.

Un autre mandat a été donné au département du territoire pour la mise à disposition partielle d'un collaborateur en tant que responsable financier de la Fondation PAV. Ce mandat a pris fin en date du 31.03.2023.

La Fondation PAV a également signé une convention avec la trésorerie générale de l'Etat dans le cadre de son adhésion à la gestion centralisée de l'Etat.

Convention d'objectifs Etat-Fondation PAV 2024-2029

La Convention d'objectifs est prévue d'être élaborée pour le premier semestre 2024 et fera le lien avec la convention de collaboration FPAV-FTI et le nouveau mandat de gestion FTI.

7 Exonération fiscale

La Fondation PAV est déclarée d'utilité publique. Elle est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice et le capital, ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement, de la taxe sur la plus-value et de la taxe professionnelle communale (art 12 - LFAV).

La société anonyme TOMALOF, consolidée par la fondation, est soumise aux impôts.

8 Dissolution

Selon la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFAV), la fondation sera dissoute à l'achèvement de ses missions, et au plus tard 40 ans après l'entrée en vigueur de cette loi. Les biens immobiliers de la fondation devront être restitués à l'Etat (art. 14 - LFAV).



9 Organe de révision

L'entité « Prestation révision de la Cour des comptes » est l'organe indépendant assurant la révision des états financiers de la Fondation PAV.



10 Comptes consolidés de la Fondation PAV par contributif

Les comptes consolidés de la Fondation PAV sont présentés ci-après par contributif, à savoir les comptes de la Fondation PAV et ceux de TOMALOF SA comme s'ils présentaient des comptes individuels ainsi que les retraitements de consolidation.

Compte de résultat consolidé par contributif

	FPAV individuel	Tomalof individuel	Elimination intercos	FPAV consolidé
Rétrocession de loyers	2'271	-		2'271
Loyers et droits de superficie	-	1'877		1'877
Autres produits d'exploitation	8	1		9
PRODUITS D'EXPLOITATION	2'279	1'878		4'157
Charges de personnel	-1'447	-6		-1'453
Charges de fonctionnement	-692	-559		-1'250
Autres charges d'exploitation	-0	-35		-35
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	-2'138	-600		-2'739
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	141	1'278		1'419
Dotations aux amortissements	-7	-1'354		-1'361
RESULTAT D'EXPLOITATION	134	-76		58
Etat locatif des immeubles de placement	780	-	-	780
Autres produits financiers	17	-	-17	-
Autres charges financières	-590	-17	17	-591
RESULTAT FINANCIER	207	-17	-	190
RESULTAT NET	341	-94	-	247

Sauf indication contraire, tous les montants sont en milliers de francs suisses (KCHF)



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2023

25

Bilan consolidé par contributif

	FAV individuel	Tomalof individuel	Elimination intercos	Elimination participat°	FAV consolidé
ACTIF					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11'248	3'011			14'259
Créances	1'271	-			1'271
Autres actifs financiers courants	6'826	291	-1'675		5'442
Autres comptes de régularisation	133		136		269
ACTIF COURANT	19'478	3'302	-1'539	-	21'241
Immobilisations corporelles	404'535	8'124		17'004	429'663
Immeubles de placement	44'730	-			44'730
Participations	26'637	-		-26'637	-
ACTIF NON COURANT	475'902	8'124	-	-9'633	474'393
ACTIF	495'380	11'426	-1'539	-9'633	495'635
PASSIF					
Fournisseurs et autres créanciers	248	1'539	-1'539		248
Comptes de régularisation passif	-	63			63
PASSIF COURANT	248	1'602	-1'539	-	311
Participations de tiers aux impenses	850	-			850
PASSIF NON COURANT	850	-	-	-	850
FONDS ETRANGERS	1'098	1'602	-1'539	-	1'161
Capital de dotation	486'382	-			486'382
Capital-actions	-	200		-200	-
Réserve générale	-	250		-250	-
Résultat reporté	7'560	9'468		-9'183	7'844
Résultat net	341	-94			247
FONDS PROPRES	494'283	9'824	-	-9'633	494'474
PASSIF	495'380	11'426	-1'539	-9'633	495'635

Dans le cas de TOMALOF SA, l'acquisition réalisée en 2022 a été effectuée dans le seul but de libérer le bien-fonds pour valoriser le PAV conformément à la mission de la fondation. L'écart de première consolidation (17'004 KCHF) constitue donc une impense qui est ajoutée à la valeur du terrain et qui est soumise aux tests de dépréciation applicables aux actifs non générateurs de trésorerie.



11 Exécution budgétaire de la Fondation PAV (contributif individuel)

	Compte 2023	Budget 2023	Ecart C/B 2023
Rétrocession de loyers	2'271	2'263	8
Loyers et droits de superficie	-	-	-
Autres produits d'exploitation	8	-	8
PRODUITS D'EXPLOITATION	2'279	2'263	16
Charges de personnel	-1'447	-1'860	413
Charges de fonctionnement	-692	-853	162
Autres charges d'exploitation	-0	-	-0
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	-2'138	-2'713	575
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	141	-450	591
Dotations aux amortissements	-7	-100	93
RESULTAT D'EXPLOITATION	134	-550	684
Etat locatif des immeubles de placement, net	780	550	230
Autres produits financiers	17	-	17
Autres charges financières	-590	-	-590
RESULTAT FINANCIER	207	550	-343
RESULTAT NET	341	-	341

Les charges de personnel ont été moins importantes que prévues au budget. Un engagement a été réalisé en cours d'année et les autres, initialement prévus en 2023, ont été décalés du fait du retard pris pour l'adoption du PLQ ACACIAS 1. Dès lors, les charges de fonctionnement ont été également impactés à la baisse.

La définition des montants des dotations aux amortissements a été déterminée dans le cadre de l'évaluation du dossier TOMALOF, postérieurement à l'établissement du budget individuel 2023.



12 Base de préparation

Les présents états financiers sont préparés selon les dispositions prévues dans la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF) et le règlement sur l'établissement des états financiers (REEF).

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF)

Les états financiers doivent donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats (art.18 LGAF).

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 (art.19 al.1 LGAF).

Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF) - Dérogations aux normes IPSAS

- a) Les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi ne sont pas comptabilisés selon la norme IPSAS 39.
- b) Les mises à disposition de moyens à titre gratuit ou à des conditions préférentielles ne sont pas comptabilisées dans les états financiers (IPSAS 23 et 29).

Normes publiées et non encore adoptées

A la date d'approbation des présents états financiers, plusieurs nouvelles normes IPSAS ont été publiées avec une entrée en vigueur à compter des périodes ouvertes au :

- ▶ 1^{er} janvier 2025 : IPSAS 43 « Contrats de location », IPSAS 44 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », IPSAS 45 « immobilisations corporelles », IPSAS 46 « Evaluations » ;
- ▶ 1^{er} janvier 2026 : IPSAS 47 « revenus » et IPSAS 48 « charges de transfert » ;

La Fondation PAV n'applique pas ces normes de manière anticipée.

13 Périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Fondation PAV et de TOMALOF SA (ci-après Groupe) établis aux mêmes dates de clôture. Les comptes de TOMALOF SA, participation acquise le 7 juin 2022 et détenue à hauteur de 100%, sont consolidés selon le principe de l'intégration globale. Afin d'appliquer des méthodes comptables homogènes, les comptes statutaires de TOMALOF SA peuvent faire l'objet de retraitements.



14 Principes et méthodes comptables

Les présents états financiers ont été préparés sur une base de continuité d'exploitation et selon les principes de la comptabilité d'exercice et des coûts historiques, à l'exception de certains actifs et passifs évalués à la juste valeur.

Normes publiées et non encore adoptées

A la date d'approbation des états financiers, deux nouvelles normes IPSAS ont été publiées avec une entrée en vigueur à compter des périodes ouvertes au 1^{er} janvier 2023 : IPSAS 41 « Instruments financiers » et IPSAS 42 « Avantages sociaux ». Le groupe n'applique pas de manière anticipée ces normes.

14.1 Recours à des estimations

Les immeubles apportés par l'Etat à la Fondation PAV (capital de dotation), et comptabilisés dans ses immobilisations corporelles, avaient fait l'objet d'une évaluation à la juste valeur réalisée par un expert immobilier indépendant avant d'être transférés. Cette évaluation reposait sur un calcul de flux de trésorerie actualisés tenant compte des hypothèses suivantes :

- ▶ taux d'inflation appliqué aux rentes et loyers de 0.25% ;
- ▶ horizon temps des flux de trésorerie selon les perspectives de développement : 10 ans (PLQ en phase finale d'adoption), 20 ans (image directrice terminée, PLQ en cours d'élaboration), 30 ans (image directrice en cours) ;
- ▶ indices d'utilisation du sol : densité moyenne projetée par secteur à l'exception des cas spécifiques liés notamment aux bâtiments persistants ;
- ▶ valeur finale à l'échéance calculée sur la densité moyenne projetée par secteur à laquelle est appliqué un prix de surface brute de plancher de CHF 542/m², conformément à la pratique administrative de l'Etat applicable pour les prix de terrains en zone de développement ;
- ▶ impenses venant en déduction de la valeur finale à l'échéance (frais de démolition, dépollution, rachat de DDP, relocalisation et/ou déménagement du superficiaire ou locataire) ;
- ▶ impenses pour les terrains grevés de DDP : CHF 2'000 brut par m², reportées à 2/3 sur le plan financier du développeur, soit un montant résiduel à charge de la Fondation PAV de CHF 667/m² ;
- ▶ impenses pour les terrains nus et bâtis en pleine propriété : aucun car les coûts concernés (dépollution, démolition) peuvent être mis à la charge du développeur ;
- ▶ impenses pour les terrains sans potentiel constructible, entièrement persistants : aucun ;
- ▶ taux d'actualisation des flux de trésorerie de 3%.

Les immobilisations corporelles transférées en immeubles de placement font l'objet, au moment de leur transfert, d'une évaluation à la juste valeur réalisée par un expert immobilier indépendant. La méthode d'évaluation utilisée repose sur le calcul d'une



valeur de rendement actualisée, soit l'actualisation des flux financiers immobiliers futurs (revenus de loyers diminués des charges d'exploitation et travaux de rénovation) au taux hors risque du marché, auquel s'ajoute une prime de risque liée aux caractéristiques de l'immeuble et à sa localisation. Le calcul intègre une valeur de sortie correspondant à la capitalisation perpétuelle du flux net final.

Dans le cas de TOMALOF SA, l'immeuble acquis a fait l'objet d'une réévaluation par un expert immobilier indépendant lors de son entrée dans le périmètre de consolidation. La méthode d'évaluation repose également sur le calcul d'une valeur de rendement actualisée sur un horizon-temps défini, correspondant à la durée probable d'exploitation du bâtiment jusqu'à sa destruction.

14.2 Immobilisations corporelles

Immeubles

Les immeubles apportés par l'Etat à la Fondation PAV au titre de capital de dotation ont été comptabilisés à la juste valeur à la date du transfert (comptabilisation initiale). La juste valeur a été déterminée par un expert immobilier indépendant (voir note relative au recours à des estimations).

Les immeubles du groupe comportent deux catégories d'actifs, à savoir principalement des immeubles destinés à être développés et d'autres immobilisations corporelles.

La comptabilisation initiale des immeubles selon IPSAS 17. Immobilisations corporelles se justifie par le fait que le groupe détient ces immeubles pour atteindre des objectifs de politiques publiques, à savoir le développement du potentiel de logement du canton. Ce n'est qu'une fois développés que les immeubles seront détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital.

Immeubles à développer

Pendant toute la durée des travaux de valorisation, ces immeubles sont comptabilisés au coût (immobilisations en cours de construction). Les coûts de valorisation comprennent les impenses nécessaires au développement des immeubles et à leur mise à disposition auprès des investisseurs. Ces impenses comprennent à titre d'exemples des indemnités pour rachat de droits de superficie, des frais de dépollution, des frais de démolition, des indemnités aux locataires, des frais de déménagement et des indemnités pour pertes d'exploitation.

Durant la durée des travaux de valorisation, les immeubles ne sont pas amortis, à l'exception des parcelles disposant d'un potentiel de développement et pour lesquelles la Fondation PAV est propriétaire de l'ensemble des bâtiments.

A l'entrée en force des nouveaux contrats de droits de superficie, les immeubles sont réputés être développés et feront l'objet d'un transfert de la catégorie des immobilisations corporelles à celle des immeubles de placement. Le calcul du loyer de superficie tient compte du niveau d'impenses pris en compte par la fondation ou par le développeur.



Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût et sont amorties.

Coûts d'emprunt, amortissements, cessions et échanges

Les coûts d'emprunt n'étant pas directement attribuables à l'acquisition, à la construction ou à la production d'une immobilisation, ne sont pas inscrits à l'actif du bilan.

A l'exception des terrains qui ne sont pas amortis, les amortissements sont calculés de manière linéaire par composant, en fonction des durées d'utilisation suivantes :

- | | |
|---|--------------------|
| ▶ Bâtiments | entre 25 et 70 ans |
| ▶ Équipement informatique et télécommunications | entre 5 et 15 ans |
| ▶ Mobilier | entre 5 et 15 ans |
| ▶ Autres équipements | entre 5 et 20 ans |

La plus ou moins-value résultant de la cession d'immobilisations corporelles est comptabilisée dans le compte de résultat.

Les acquisitions d'immobilisations corporelles par voie d'échange sont traitées comme des opérations ordinaires de cession ou d'acquisition. Le bien remis donne lieu à une sortie d'actif à sa valeur comptable nette, tandis que l'actif reçu est enregistré à sa juste valeur. Si la juste valeur des deux actifs échangés n'est pas équivalente, la plus ou moins-value induite est enregistrée en résultat.

14.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement du groupe regroupent :

- ▶ les terrains et les bâtiments du PAV faisant l'objet de contrats de droits de superficie avec les investisseurs à l'issue des travaux de valorisation, et
- ▶ les terrains ne disposant pas de potentiel de développement et dont le groupe est propriétaire des bâtiments qui font l'objet de contrats de location.

A l'issue des travaux de valorisation, les immeubles transférés de la catégorie d'immobilisations corporelles à la catégorie d'immeubles de placement font l'objet d'une évaluation à la juste-valeur. La plus ou moins-value correspondante est comptabilisée en résultat.

Les évaluations ultérieures sont réalisées annuellement à la juste valeur par le résultat. Elles sont déterminées sur la base d'expertises effectuées périodiquement.

Les dépenses ultérieures liées aux immeubles de placement sont activées uniquement lorsqu'elles augmentent les bénéfices futurs qui en sont attendus. Les coûts d'entretien et de maintenance sont comptabilisés en charges dans l'exercice où ils sont encourus.

14.4 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont initialement comptabilisées au coût. Ce coût comprend tous les frais directement attribuables à la mise en service de l'actif, qu'il soit acquis auprès d'un fournisseur ou généré en interne.



Les coûts directement associés au développement des logiciels informatiques sont portés en immobilisations incorporelles. En revanche, les frais de recherche sont comptabilisés en charge lorsqu'ils surviennent.

Les immobilisations incorporelles sont amorties de manière linéaire en fonction de leur durée d'utilité, généralement comprise entre 5 et 8 ans.

14.5 Dépréciation d'actifs non générateurs de trésorerie

Les actifs immobilisés corporels et incorporels (actifs d'exploitation) sont classifiés en tant qu'actifs non générateurs de trésorerie. En effet, durant la phase de développement, le groupe n'a pas pour objectif principal de générer une rentabilité commerciale mais de mettre en œuvre une politique publique de l'Etat.

Ils font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de service recouvrable apparaît inférieure à leur valeur nette comptable, du fait d'évènements ou de circonstances intervenus au cours de la période ayant des effets significatifs et à long terme (par exemple, détérioration de la densité projetée lors de l'adoption du PLQ ou décalage significatif du calendrier de développement).

La valeur de service recouvrable est la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur diminuée des coûts de vente. La valeur d'utilité correspond à la valeur actuelle du potentiel de service résiduel, évaluée selon l'approche la plus appropriée entre le coût de remplacement net d'amortissement, le coût de remise en état ou encore les unités de service.

Le montant de la dépréciation à comptabiliser (la perte de valeur) est égal à l'écart entre la valeur nette comptable et la valeur de service recouvrable.

En cas de reprise ultérieure de perte de valeur, la valeur comptable de l'actif est augmentée à hauteur de l'estimation révisée de sa valeur recouvrable, dans la mesure où cette valeur comptable augmentée n'est pas supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs. La reprise d'une perte de valeur est immédiatement comptabilisée en résultat.

14.6 Instruments financiers

Créances

Les créances sont des actifs financiers non dérivés assortis de paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ces actifs sont initialement enregistrés à la juste valeur, puis évalués au coût amorti, déterminé selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et diminués de toute perte de valeur. Les éventuels produits d'intérêts ne sont pas retenus pour les créances à court terme car leur comptabilisation au coût amorti n'aurait pas d'incidence significative sur les comptes. Les actifs financiers du groupe sont classés dans cette catégorie.

Passifs financiers évalués au coût amorti

Ces passifs sont initialement enregistrés à la juste valeur, déduction faite des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif. La charge d'intérêts est comptabilisée selon le rendement effectif. Les passifs financiers du groupe sont classés dans cette catégorie.



Juste valeur

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé ou un passif éteint entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur est déterminée par référence aux prix cotés sur un marché actif.

Méthode du taux d'intérêt effectif

Cette méthode consiste à calculer le coût amorti d'un actif ou d'un passif financier. Ce coût correspond au montant de l'instrument financier lors de sa comptabilisation initiale, diminué des remboursements en principal, majoré ou diminué de l'amortissement cumulé et calculé par la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier ou, si cela est approprié, sur une période plus courte de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier. Le taux d'intérêt effectif tient compte des coûts de transactions, des primes et des commissions payées.

Dépréciation des actifs financiers

Les actifs financiers, autres que ceux à la juste valeur par le biais du compte de résultat, font l'objet d'un test de dépréciation à chaque date de clôture. Les actifs financiers sont dépréciés s'il existe une indication objective de l'incidence d'un ou de plusieurs événements intervenus après leur comptabilisation initiale sur l'estimation de leurs flux de trésorerie futurs.

Décomptabilisation des actifs financiers

Un actif financier est décomptabilisé lorsque les droits contractuels sur les flux de trésorerie liés à l'actif ont expiré, ou lorsque la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de cet actif a été transférée.

Un passif financier est décomptabilisé lorsqu'il est éteint du fait de l'annulation de son obligation ou de son arrivée à échéance.

14.7 Avantages du personnel

Les avantages du personnel à court terme (salaires, cotisations sociales, droits cumulables tels que les congés payés et les heures supplémentaires) sont comptabilisés au cours de la période durant laquelle le salarié a rendu des services.

Pour sa prévoyance professionnelle, le personnel de la Fondation PAV est assuré auprès d'une fondation collective (CIEPP). Il est au bénéfice d'un plan à primauté des cotisations au sens de la loi Suisse, mais considérés selon les normes IPSAS comme un plan à primauté de prestations.

Conformément à la dérogation aux normes IPSAS prévue à l'article 7 du règlement sur l'établissement des états financiers (REEF – D 1 05 15), les engagements de prévoyance relatifs aux avantages postérieurs à l'emploi ne sont pas comptabilisés selon la norme IPSAS 39. Du fait de la dérogation, les cotisations de retraite dues par le groupe à son institution de prévoyance sont des charges de l'exercice.



14.8 Actifs éventuels

Les actifs éventuels ne sont pas comptabilisés, mais ils font l'objet d'une information en annexe. Ils correspondent à un actif potentiel résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance (ou non) d'un ou de plusieurs événements futurs, incertains et qui ne sont pas totalement sous le contrôle de la fondation.

14.9 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque :

- Le groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) vis-à-vis d'un tiers qui résulte d'un événement passé, antérieur à la clôture ;
- il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

14.10 Passifs éventuels

Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés, mais ils font l'objet d'une information en annexe. Ils correspondent à :

- ▶ des obligations potentielles résultant d'événements passés, dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs, incertains, et qui ne sont pas totalement sous le contrôle de la fondation ;
- ▶ des obligations actuelles résultant d'événements passés, mais qui ne sont pas comptabilisées, car il est peu probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation, ou parce que le montant de l'obligation ne peut être évalué de manière suffisamment fiable.

14.11 Consolidation

Intégration globale

Les entités placées sous le contrôle d'une entité contrôlante sont consolidées selon la méthode d'intégration globale. L'entité contrôlante détient le contrôle lorsqu'elle a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Les résultats des entités filles sont compris dans le compte de résultat consolidé à compter de la date d'entrée en vigueur de l'acquisition, de la fondation de l'entité ou jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession ou de la liquidation de l'entité.

Au besoin, des ajustements sont apportés aux états financiers des entités filles afin que leurs méthodes comptables concordent avec celles de l'entité contrôlante. Les transactions, soldes, produits et charges intragroupes sont entièrement éliminés lors de la consolidation.

Écart de première consolidation

L'écart de première consolidation correspond à la différence entre le prix d'acquisition des titres de participation et l'actif net.