



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 avril 2023

Projet de loi **approuvant les états financiers consolidés de la Fondation** **Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2022**

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 2022;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 6 mars 2023,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

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

- a) un bilan consolidé au 31 décembre 2022;
- 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 2022 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers consolidés de Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'exercice 2022.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2022; et
- le rapport de l'organe de révision du 6 mars 2023.

Les états financiers de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'exercice 2022 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 495 509 000 francs. Les immobilisations corporelles se montent à 424 440 000 francs et les immeubles de placement à 45 320 000 francs pour une valeur totale des actifs immobilisés de 469 760 000 francs;
- le résultat d'exploitation consolidé se monte à 1 000 francs. Les produits d'exploitation, pour un montant de 4 043 000 francs, sont constitués d'une rétrocession de loyers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour affaires mises en gestion pour 2 208 000 francs et de loyers complémentaires perçus par TOMALOF SA, dont le 100% du capital-actions est détenu par la FPAV, pour 1 834 000 francs. Les charges d'exploitation sont constituées de charges de personnel et charges d'exploitation pour 3 070 000 francs, complétées par des dotations pour amortissement pour 684 000 francs et de charges d'exploitation liées aux impôts payées par TOMALOF SA pour 288 000 francs;
- le résultat net consolidé présente un bénéfice de 982 000 francs;
- la variation nette des liquidités est de 36 966 000 francs, la diminution de la trésorerie reflétant principalement les acquisitions importantes effectuées en 2022;
- le total des fonds propres est de 494 227 000 francs, dont 486 366 000 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, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

Rapport de l'organe de révision du 6 mars 2023 comprenant les états financiers consolidés 2022



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 2022, la situation nette consolidée, le tableau de flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe aux comptes consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés ci-joint 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 de gestion, 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, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels 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 de ces 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 liquidation du 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 6 mars 2023



Gregory Morel
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Mathilde Ronssin
Experte-révisseuse agréée

Les vérifications sont confiées à une équipe de collaborateurs spécialisés dans la révision comptable dont la majorité est composée de professionnels reconnus (experts réviseurs agréés) et qui 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 6 mars 2023



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.

Etats financiers consolidés 2022





**États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2022**

2



Compte de résultat consolidé

	Note	C 2022	C 2021*
Rétrocession de loyers	2.1	2'208	1'777
Loyers et droits de superficie	2.2	1'834	-
Autres produits d'exploitation	2.3	1	6'557
PRODUITS D'EXPLOITATION		4'043	8'334
Charges de personnel	2.4	-1'195	-940
Charges de fonctionnement	2.5	-1'875	-531
Dotations aux amortissements	2.6	-684	-
Autres charges d'exploitation	2.7	-288	-
CHARGES D'EXPLOITATION		-4'042	-1'472
RESULTAT D'EXPLOITATION		1	6'863
Etat locatif des immeubles de placement, net	2.8	359	-
Autres produits et charges financiers	2.8	622	-
RESULTAT FINANCIER		981	-
RESULTAT NET		982	6'863

* pour la période allant du 2.12.2020 au 31.12.2021



Bilan consolidé

	Note	31.12.2022	31.12.2021
ACTIF			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.1	22'793	59'759
Créances	3.2	1'567	11'807
Autres actifs financiers courants	3.3	1'237	543
Comptes de régularisation actif		152	0
ACTIF COURANT		25'749	72'109
Immobilisations corporelles	3.4	424'440	421'225
Immeubles de placement	3.5	45'320	-
ACTIF NON COURANT		469'760	421'225
ACTIF		495'509	493'334
PASSIF			
Fournisseurs et autres créanciers	3.6	360	106
Comptes de régularisation passif		497	-
PASSIF COURANT		857	106
Participations de tiers aux impenses		425	-
PASSIF NON COURANT		425	-
FONDS ETRANGERS		1'282	106
Capital de dotation		486'382	486'366
Résultat reporté		6'863	-
Résultat net		982	6'863
FONDS PROPRES		494'227	493'228
PASSIF		495'509	493'334



Situation nette consolidée

	Capital de dotation	Résultat reporté	Résultat net	Total
Arrêté du Conseil d'Etat No 6424-2020 du 16.12.2020	54'677			54'677
Arrêté du Conseil d'Etat No 2920-2021 du 16.06.2021	431'688			431'688
Résultat net			6'863	6'863
Au 31 décembre 2021	486'366		6'863	493'228
Arrêté du Conseil d'Etat No 6424-2020 du 16.12.2020 - soule 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



Tableau des flux de trésorerie consolidé

	2022	2021
RESULTAT NET	982	6'863
Eléments du cycle d'exploitation à ajuster :		
Amortissements	684	-
Variations de JV des immeubles de placement	-623	-
Plus et moins-value sur sortie d'actifs	-	-6'557
Autofinancement	1'043	305
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-934	-2'215
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION	109	-1'910
Sorties de trésorerie : acquisition d'immobilisations corporelles	-21'436	-992
Sorties de trésorerie : acquisition de titres de participation	-26'637	-
Vente d'immobilisations corporelles et incorporelles	10'029	62'661
Trésorerie acquise	953	-
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS	-37'091	61'668
FLUX DE TRESORERIE LIBRES	-36'983	59'759
Augmentation de capital	17	-
FLUX DE TRESORERIE LIES AU FINANCEMENT	17	-
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	-36'966	59'759
Trésorerie en début de période	59'759	0
Trésorerie en fin de période	22'793	59'759

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



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



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2022

8



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, pour une durée de 40 ans et inscrite au registre du commerce 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 n° 29712A de modification des limites de zones PAV, en conformité avec le plan directeur de quartier PAV 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 dans les plans d'affectation PAV. 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, comprennent :

- ▶ 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 2022**

10

La Fondation PAV peut par ailleurs recourir à l'emprunt sous réserve des autorisations du Conseil d'Etat (jusqu'à 50 millions) ou 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).

Exercice comptable

Les présents états financiers de la Fondation PAV couvrent l'exercice 2022, allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 ; le premier exercice ayant couvert la période allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021.

Approbation et publication des états financiers consolidés

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le conseil de fondation le 6 mars 2023. Un projet de loi approuvant les états financiers consolidés 2022 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 six actes notariés visant le rachat de DDP et de quote-part de PPE en DDP permettant d'augmenter à terme la pleine maîtrise foncière de la Fondation.

- ▶ Le 7 février 2022, signature d'un acte de promesse de vente des lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 3150 n° 161 et 162, de Carouge, avenue de la PRAILLE 45.
- ▶ Le 4 avril 2022, signature du transfert de propriété du DDP 3235, sis sur la parcelle 2946 de Genève-Plainpalais, route des JEUNES 5D, en faveur de la Fondation suite à l'exercice de son droit de préemption en application de l'article 682 CC.
- ▶ Le 27 mai 2022, signature de l'acte de transfert de la convention de vente et de l'avenant à la convention, portant sur le capital-actions de TOMALOF SA qui détient pour seul actif et activité le DDP 3907, sis sur la parcelle 3864 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-MARZIANO 17, 17A et 21, suite à l'exercice de son droit de préemption en application de l'article 682 CC.
- ▶ Le 21 octobre 2022, signature de l'acte de vente des lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 2697 n° 2, 3, 6, 7 et 11 de la commune de Genève-Plainpalais, rue VIGUET 8.
- ▶ Le 21 novembre 2022, signature de l'acte de vente de la parcelle 1473 de Genève-Plainpalais, chemin de TERNIER 3.
- ▶ Le 19 décembre 2022, signature de l'acte de vente des lots PPE en DDP immatriculés aux feuillets 3150 n° 160 et 166, de la commune de Carouge, avenue de la PRAILLE 45.

1.2 Mise en œuvre du PLQ 30044 « ETOILE 1 », îlot B

Pour rappel, la fondation a mis en œuvre la convention signée le 20 novembre 2019 entre la banque PICTET & Cie SA et l'Etat de Genève permettant de réaliser l'îlot B du PLQ « ETOILE 1 », adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019. Cette mise en œuvre s'est traduite notamment par la signature, le 13 décembre 2021, d'un acte de remaniement foncier, d'un acte de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Caisse de retraite du groupe Pictet pour la construction d'un immeuble de logements et d'un acte de cession de droits à bâtir, permettant à la banque de compléter sa maîtrise foncière en vue de réaliser les surfaces administratives prévues par son autorisation de construire.



1.3 Mise en œuvre du PLQ 30044 « ETOILE 1 », ilot 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'ilot 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.

1.4 Projet de PLQ 30044 « ACACIAS 1 »

Le 19 décembre 2022, la fondation a signé un acte de promesse de vente et d'achat avec les sociétés SCPC et SI Route des Acacias 41 SA et la fondation PAV portant sur le DDP 2894, rue Eugène-MARZIANO 15, et le DDP 3099, rue des ACACIAS 41.

Le 19 décembre 2022, la fondation a signé un acte de promesse d'échange avec la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) portant sur la parcelle 3529 de Carouge située dans le PLQ ETOILE 1 et la propriété d'une parcelle donnant droit à 9'038 m² de SBP dans les aires I, K, L du plan localisé de quartier ACACIAS 1.



2 Notes du compte de résultat consolidé

2.1 Rétrocession de loyers

	C 2022	C 2021
Rétrocession de la FTI pour affaires mises en gestion	2'208	1'777
RETROCESSION DE LOYERS	2'208	1'777

L'augmentation de la rétrocession de la FTI pour affaires mises en gestion provient de l'optimisation de l'état locatif de la fondation et de l'augmentation à 18 % du taux de rétrocession (2021 : 16 %) pratiqué sur les revenus annuels facturés par la FTI sur les immeubles de la fondation.

2.2 Loyers et droits de superficie

	C 2022	C 2021
Loyers et droits de superficie	1'834	-
LOYERS ET DROITS DE SUPERFICIE	1'834	-

En 2022, les loyers et droits de superficie proviennent du bâtiment détenu par TOMALOF SA, soit le DDP 3907 de Genève-Plainpalais (1'834 KCHF).

2.3 Autres produits d'exploitation

	C 2022	C 2021
Plus-values réalisées sur cessions d'immobilisations	-	6'557
Autres produits d'exploitation	1	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1	6'557

En 2021, la plus-value réalisée de 6'557 KCHF provenait de la cession de droits à bâtir issus du PLQ ETOILE 1.

2.4 Charges de personnel

	C 2022	C 2021
Traitements*	-954	-780
Indemnités	-16	-9
Charges sociales	-226	-151
Autres charges de personnel	-	-
CHARGES DE PERSONNEL	-1'195	-940

* y compris les jetons de présence

Au 31 décembre 2022, les membres du personnel sont au nombre de 6 (2021 : 4) et le nombre d'équivalents temps plein correspond à 5.6 ETP (2021 : 3.6).

En 2022, les membres du conseil de fondation se sont réunis au total à 25 reprises lors des différentes séances prévues (Conseil, Bureau, commission 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 2022

14

2.5 Charges de fonctionnement

	C 2022	C 2021
Honoraires de mandataires	-950	-431
Primes d'assurance	-42	-
Frais liés aux télécommunications	-5	-2
Autres prestations de services et honoraires	-9	-83
Prestations de services et honoraires	-1'006	-516
Entretien et maintenance des bâtiments	-131	-
Loyers et droits de superficie	-641	-5
Fournitures et marchandises	-27	-9
Eau, énergie et élimination de déchets	-62	-
Débours	-2	-1
Autres charges de fonctionnement	-7	-
CHARGES DE FONCTIONNEMENT	-1'875	-531

2.6 Dotations aux amortissements

	C 2022	C 2021
Amortissements d'immobilisations corporelles	-684	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	-684	-

2.7 Autres charges d'exploitation

	C 2022	C 2021
Charges d'impôts	-288	-
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	-288	-

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

2.8 Résultat financier

	C 2022	C 2021
Produits sur immeubles de placement	459	-
Charges sur immeubles de placement	-101	-
Etat locatif des immeubles de placement, net	359	-
Variation de juste valeurs des immeubles de placement	623	-
Autres produits financiers	623	-
Charges d'intérêts	-1	-
Autres charges financières	-1	-
RESULTAT FINANCIER	981	-

L'Etat locatif sur immeubles de placement concerne l'immeuble DDP 3235, sis sur la parcelle 2946 de Genève-Plainpalais, route des JEUNES 5D.

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



La variation de juste valeur des immeubles de placement (623 KCHF) correspond à l'actualisation des valeurs sur la base d'expertises immobilières réalisées pour les 3 parcelles ci-après : route des ACACIAS 45A (24-3203), rue des EPINETTES 10 (8-2563) et route des JEUNES 5D (24-2946).

3 Notes du bilan consolidé

3.1 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31.12.2022	31.12.2021
Caisse centralisée Etat de Genève	20'916	59'759
Trésorerie Tomalof SA	1'876	-
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	22'793	59'759

3.2 Créances

	31.12.2022	31.12.2021
Créance FTI	1'206	1'777
Créances sur immobilisations	-	10'029
Autres créances	359	-
Débiteurs divers	2	0
Créances (valeur brute)	1'567	11'807
Dépréciations de créances	-	-
CREANCES	1'567	11'807

Au 31 décembre 2022, 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.

Au 31 décembre 2021, les créances sur immobilisations concernaient la cession de terrains (droits à bâtir) en lien avec le projet CAMPUS PICTET (10'029 KCHF). Cette créance a été encaissée le 24 août 2022.

3.3 Autres actifs financiers courants

	31.12.2022	31.12.2021
Participation de tiers aux impenses à recevoir	425	-
Acompte versé sur acquisition d'immobilisations	543	543
Autres actifs financiers courants	268	-
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	1'237	543

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



3.4 Immobilisations corporelles

	Immeubles à conserver	Immeubles à développer	Immeubles cédés à la FTI	Autres immobilisations	Total
Coûts ou évaluation					
Au 2 décembre 2020	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	958	-	35	992
Cessions / sorties	-	-11'472	-54'677	-	-66'149
Capital de dotation Etat de Genève	70'540	361'165	54'677	-	486'382
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 31 décembre 2022	-	425'089	-	35	425'124
Amortissements et dépréciations					
Au 1er janvier 2022	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-677	-	-7	-684
Au 31 décembre 2022	-	-677	-	-7	-684
Valeur nette comptable					
Au 1er janvier 2022	70'540	350'650	-	35	421'225
Au 31 décembre 2022	-	424'412	-	28	424'440

Capital de dotation

Le capital de dotation de l'Etat de Genève de 486.4 millions comprend 54.7 millions d'immeubles hors la zone PAV cédés aussitôt à la FTI au même montant et 431.7 millions d'immeubles situés dans la zone PAV. Les 54.7 millions ont été transférés pour 53.7 millions sous forme de liquidités et pour 1 million en nature (parcelles). Le capital de dotation a de plus été grevé par une soulte de 16 KCHF reprise par la fondation PAV au titre des engagements de l'Etat.

Augmentation du périmètre de consolidation

En 2022, la fondation PAV a consolidé la société TOMALOF SA, ce qui se matérialise 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).

Acquisitions

En 2022, la fondation PAV a 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.

Transferts

En 2022, les transferts de 44.7 millions de la catégorie des immobilisations corporelles vers celle des immeubles de placement concernent 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)).

Cessions

En 2021, la Fondation PAV avait cédé pour 18 millions de droits à bâtir représentant une valeur nette comptable de 11.4 millions et générant ainsi une plus-value de 6.6 millions. Cette cession a concerné le projet CAMPUS PICTET sur le périmètre du PLQ ETOILE 1.

3.5 Immeubles de placement

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

La variation de juste valeur des immeubles de placement (0.6 million) correspond à l'actualisation des valeurs sur la base d'expertises immobilières réalisées pour les 3 parcelles transférées mentionnées ci-dessus.

3.6 Fournisseurs et autres créanciers

	31.12.2022	31.12.2021
Engagements liés aux livraisons et prestations	321	89
Engagements liés au personnel	40	17
FOURNISSEURS ET AUTRES CREANCIERS	360	106

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



4 Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2022, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élèvent à 47.4 millions à charge de la fondation (2021 : 5.8 millions) et 19.5 millions en faveur de la fondation, soit un engagement net de 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).



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.

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 2022, 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 et de la rétrocession de la FTI sur les revenus des immeubles propriétés de la Fondation PAV gérés par la FTI. Le niveau de rétrocession en vigueur jusqu'en 2024 fera l'objet d'un nouvel accord entre la FTI et la Fondation PAV avec effet au 1^{er} janvier 2025. Ce nouvel accord devrait permettre à la Fondation PAV de disposer des ressources financières nécessaires pour financer son exploitation dans le cadre du développement du quartier PAV.

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.

Enfin, 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 2022, 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 projet de PLQ ACACIAS 1, qui a obtenu un préavis favorable du Conseil municipal de la Ville de Genève par délibération du 4 octobre 2022 mais qui fait l'objet d'un référendum agendé au 18 juin 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 403 KCHF pour l'exercice 2022 (515 KCHF pour la période du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021).

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
Jaccaud 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



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 2022 s'élève à 2'208 KCHF (2021 : 1.777 KCHF).

Un nouvel accord devra être négocié entre la FTI et la Fondation PAV organisant la future distribution des recettes des immeubles propriétés de la Fondation PAV à compter du 1^{er} janvier 2025.

Convention de collaboration avec la FTI

La convention de collaboration entre la Fondation PAV et la FTI est prévue d'être signée en 2023. 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 est 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 2022 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).



Cession des immeubles de la zone hors PAV à la FTI

En 2021, la Fondation PAV a cédé à la FTI, par acte notarié du 17 décembre 2020, les immeubles situés hors de la zone PAV, reçus de l'Etat au titre de capital de dotation, pour le même montant, soit 54.7 millions.

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.

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.

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 - LFPAV).

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

8 Dissolution

Selon la loi sur la Fondation Praille-Acacias-Vernets (LFPAV), 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 - LFPAV).

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	Elimina tion intercos	FPAV consolidé
Rétrocession de loyers	2'208	-		2'208
Loyers et droits de superficie	-	1'834		1'834
Autres produits d'exploitation	-	1		1
PRODUITS D'EXPLOITATION	2'208	1'835		4'043
Charges de personnel	-1'189	-6		-1'195
Charges de fonctionnement	-1'314	-562		-1'875
Dotations aux amortissements	-7	-677		-684
Autres charges d'exploitation	0	-288		-288
CHARGES D'EXPLOITATION	-2'509	-1'533		-4'042
RESULTAT D'EXPLOITATION	-301	302		1
Etat locatif des immeubles de placement	359	-		359
Autres produits financiers	639	-	-16	623
Autres charges financières	-	-17	16	-1
RESULTAT FINANCIER	998	-17	-	981
RESULTAT NET	697	285	-	982



Bilan consolidé par contributif

	FAV individuel	Tomalof individuel	Elimination intercos	Elimination participat ^o	FAV consolidé
ACTIF					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20'916	1'876			22'793
Créances	1'567	-			1'567
Autres actifs financiers courants	2'643	268	-1'675		1'237
Autres comptes de régularisation	-	-	152		152
ACTIF COURANT	25'127	2'145	-1'522	-	25'749
Immobilisations corporelles	397'957	9'478		17'004	424'440
Immeubles de placement	45'320	-			45'320
Participations	26'637	-		-26'637	-
ACTIF NON COURANT	469'915	9'478	-	-9'633	469'760
ACTIF	495'041	11'623	-1'522	-9'633	495'509
PASSIF					
Fournisseurs et autres créanciers	360	1'522	-1'522		360
Comptes de régularisation passif	314	183			497
PASSIF COURANT	674	1'705	-1'522	-	857
Participations de tiers aux impenses	425	-			425
PASSIF NON COURANT	425	-	-	-	425
FONDS ETRANGERS	1'099	1'705	-1'522	-	1'282
Capital de dotation	486'382	-			486'382
Capital-actions	-	200		-200	-
Réserve générale	-	250		-250	-
Résultat reporté	6'863	9'183		-9'183	6'863
Résultat net	697	285			982
FONDS PROPRES	493'942	9'918	-	-9'633	494'227
PASSIF	495'041	11'623	-1'522	-9'633	495'509

Dans le cas de TOMALOF SA, l'acquisition a été réalisée 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 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.

Il en résulte les retraitements de consolidation ci-après :

- ▶ L'élimination des titres de participation détenus par la Fondation PAV dans le capital-actions de TOMALOF SA. L'écart de première consolidation entre le prix d'acquisition des titres (26'637 KCHF) et l'actif net de TOMALOF SA (9'633 KCHF) constitue une impense comptabilisée en tant que terrain.
- ▶ L'élimination de l'avance de trésorerie de la Fondation PAV à TOMALOF SA pour 1'522 KCHF

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



11 Exécution budgétaire de la Fondation PAV (contributif)

	Compte 2022	Budget 2022	Ecart C / B 2022
Rétrocession de loyers	2'208	2'053	155
PRODUITS D'EXPLOITATION	2'208	2'053	155
Charges de personnel	-1'189	-1'668	479
Charges de fonctionnement	-1'314	-380	-933
Dotations aux amortissements	-7	-5	-2
CHARGES D'EXPLOITATION	-2'509	-2'053	-456
RESULTAT D'EXPLOITATION	-301	-	-301
Etat locatif des immeubles de placement, net	359	-	359
Autres produits et charges financiers	639	-	639
RESULTAT FINANCIER	998	-	998
RESULTAT NET	697	-	697

Les charges de personnel ont été moins importantes que prévues au budget. Deux engagements ont été réalisés en cours d'année et les autres, initialement prévus, ont été décalés du fait du retard pris pour l'adoption du PLQ ACACIAS 1. Cette baisse des charges de personnel a toutefois été compensée par une hausse des charges de fonctionnement, divers mandats, non prévus en 2021, ayant été octroyés.



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).

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 à la juste valeur par le résultat.

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.

Ecart 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.



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets
au 31 décembre 2022

33



Fondation Praille-Acacias-Vernets
AVENUE DE LA PRAILLE 50 — 11271 CAROUGE
+41 22 394 90 10 — CONTACT@FPAV.CH — WWW.FONDATIONPAV.CH

