GRAND CONSEIL
de la République et canton de Genève

PL 13641

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 16 avril 2025

Projet de loi
approuvant les états financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2024

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 2024;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 3 mars 2025,
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 2024;
b) un compte de résultat consolidé;
c) un tableau de variation du capital (situation nette);
d) un tableau des flux de trésorerie;

ATAR ROTO PRESSE – 80 ex. – 05.25

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 2024 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 Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après : FPAV) pour l'exercice 2024.

Le présent projet de loi est basé sur :

– les états financiers consolidés 2024; et
– le rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés du 3 mars 2025.

Les états financiers de la FPAV pour l'exercice 2024 présentent les données financières suivantes :

– le total du bilan est de 529 289 000 francs; les immobilisations corporelles se montent à 444 300 000 francs et les immeubles de placement à 53 946 000 francs pour une valeur totale des actifs immobilisés de 498 246 000 francs;
– le résultat d'exploitation consolidé se monte à - 1 266 000 francs;
– les produits d'exploitation, pour un montant de 4 956 000 francs, sont constitués d'une rétrocession de loyers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour affaires mises en gestion pour 2 063 000 francs, de loyers complémentaires perçus par TOMALOF SA, dont le 100% du capital-actions est détenu par la FPAV, pour 1 890 000 francs, de revenus locatifs liés aux activités de libération foncières menés par la FPAV pour 999 000 francs et d'autres produits d'exploitation à hauteur de 4 000 francs;
– les charges d'exploitation, pour un montant de 6 223 000 francs, sont constituées de charges de personnel et de charges de fonctionnement à hauteur de 4 193 000 francs, complétées par des charges d'exploitation liées aux impôts payées par TOMALOF SA pour 172 000 francs et des dotations pour amortissement de 1 858 000 francs;
– le résultat net consolidé présente un bénéfice de 5 786 000 francs;
– la variation nette des liquidités est de + 12 473 000 francs, cette hausse de trésorerie étant principalement due aux financements externes contractés en janvier et décembre 2024;
– le total des fonds propres est de 500 260 000 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 3 mars 2025 comprenant les états financiers consolidés de l'année 2024

ANNEXE

Cour des comptes
République et canton de Genève

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 2024, 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.

Cour des comptes
République et canton de Genève

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 3 mars 2025

Grégory Morel
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Margaux Lagarde
Experte-réviseuse agréée

Cour des comptes
République et canton de Genève

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 3 mars 2025

Pierre Henri Pingeon
Président

Sophie Forster Carbonnier
Magistrate

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.

Fondation Praille Acacias Vernets

Etats financiers consolidés 2024

RÉFÉRENCE
FPAV_EF24_CONSO.

DATE
Approuvé par le conseil de fondation
le 3 mars 2025

Fondation Praille-Acacias-Vernets
AVENUE DE LA PRAILLE 50 — 1227 CAROUGE
+41 22 394 90 10 — CONTACT@FPAV.CH — WWW.FONDATIONPAV.CH

Compte de résultat consolidé

	Note	C 2024	C 2023
Rétrocession de loyers	2.1	2'063	2'271
Loyers et droits de superficie	2.2	2'889	1'877
Autres produits d'exploitation	2.3	4	9
PRODUITS D'EXPLOITATION		**4'956**	**4'157**
Charges de personnel	2.4	-1'981	-1'453
Charges de fonctionnement	2.5	-2'212	-1'250
Autres charges d'exploitation	2.6	-172	-35
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS		**-4'364**	**-2'739**
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS		**592**	**1'419**
Dotations aux amortissements	2.7	-1'858	-1'361
RESULTAT D'EXPLOITATION		**-1'266**	**58**
Etat locatif des immeubles de placement, net	2.8	702	780
Autres produits et charges financiers	2.8	6'350	-591
RESULTAT FINANCIER		**7'052**	**190**
RESULTAT NET		**5'786**	**247**

Bilan consolidé

	Note	31.12.2024	31.12.2023
ACTIF			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	*3.1*	26'732	14'259
Créances	*3.2*	1'898	1'354
Autres actifs financiers courants	*3.3*	2'159	5'442
Comptes de régularisation actif	*3.4*	254	186
ACTIF CIRCULANT		**31'043**	**21'241**
Immobilisations corporelles	*3.5*	444'300	429'663
Immeubles de placement	*3.6*	53'946	44'730
ACTIF NON CIRCULANT		**498'246**	**474'393**
ACTIF		**529'289**	**495'635**
PASSIF			
Fournisseurs et autres créanciers	*3.7*	83	108
Comptes de régularisation passif	*3.8*	272	203
PASSIF COURANT		**355**	**311**
Emprunts bancaires		27'825	-
Participations de tiers aux impenses		850	850
PASSIF NON COURANT		**28'675**	**850**
FONDS ETRANGERS		**29'030**	**1'161**
Capital de dotation		486'382	486'382
Résultat reporté		8'092	7'845
Résultat net		5'786	247
FONDS PROPRES		**500'260**	**494'474**
PASSIF		**529'289**	**495'635**

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

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	431'689			431'689
Résultat net			6'863	6'863
Au 31 décembre 2021	**486'366**	**-**	**6'863**	**493'229**
Arrêté du Conseil d'Etat No 6424-2020 du 16.12.2020 - Soulte encaissée en avril	16			16
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**	**7'845**	**247**	**494'474**
Transfert résultat reporté	-	247	-247	-
Résultat net			5'786	5'786
Au 31 décembre 2024	**486'382**	**8'092**	**5'786**	**500'260**

Tableau des flux de trésorerie consolidé

	2024	2023
RESULTAT NET	**5'786**	**247**
Eléments du cycle d'exploitation à ajuster :		
- Amortissements	1'858	1'361
- Variations de JV des immeubles de placement	-6'496	590
Autofinancement	**1'148**	**2'198**
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**-655**	**-389**
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION	**493**	**1'809**
Acquisition d'immobilisations corporelles	-15'083	-6'585
Acomptes versés sur acquisition d'immobilisations	-762	-4'608
Participations de tiers aux impenses	-	850
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS	**-15'845**	**-10'343**
FLUX DE TRESORERIE LIBRES (FCF)	**-15'352**	**-8'533**
Emprunt bancaire	27'825	-
FLUX DE TRESORERIE LIES AU FINANCEMENT	**27'825**	**-**
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	**12'473**	**-8'533**
Trésorerie en début de période	**14'259**	**22'793**
Trésorerie en fin de période	**26'732**	**14'259**

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

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 de francs 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 1er 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).

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 3 mars 2025. Un projet de loi approuvant les états financiers consolidés 2024 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

En 2024, la Fondation PAV a signé trois actes notariés dans le cadre du rachat de DDP, visant à renforcer à terme sa maîtrise foncière. Pour l'année écoulée, la liste des opérations notariales réalisées dans le cadre de cette mission se résume comme suit :

- Le 12 janvier 2024, exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 17 octobre 2023 du DDP 3085, sis sur la parcelle 3079 et du DDP 3087 sis sur la parcelle 3081 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5 et rue Le-Royer 25.
- Le 18 janvier 2024, signature de l'acte de vente du DDP 2699, sis sur la parcelle 2628, de Genève-Plainpalais, rue Le-Royer 13.
- Le 21 août 2024, signature de l'acte de vente à terme du DDP 3236 sis sur la parcelle 3180, du DDP 2652 sis sur la parcelle 2625 et du DDP 2658 sis sur la parcelle 2626, de Genève-Plainpalais, rue Boissonnas 20, 18 et 16-14 / rue Eugène Marziano 31A.
- Le 17 octobre 2024, signature de l'acte de vente à terme des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°146 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.
- Le 18 novembre 2024, exécution de la promesse de vente et d'achat du 5 octobre 2021 des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°165 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.
- Le 2 décembre 2024, exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 7 décembre 2021 des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°167 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.

1.2 Premiers recours à l'emprunt

Ne disposant pas des liquidités nécessaires pour financer l'ensemble des opérations de libération de terrain en fonds propres, la Fondation PAV a dû recourir à des financements externes auprès d'institutions financières.

Le flux de trésorerie généré par ces financements s'inscrit pleinement dans la stratégie de financement de la Fondation visant à garantir une gestion équilibrée des liquidités, conformément à sa charte de trésorerie.

Les financements externes contractés en 2024 sont les suivants :

- Le 12 janvier 2024, emprunt hypothécaire pour le financement de 50% du prix d'acquisition des DDP 3085, sis sur la parcelle 3079 et du DDP 3087 sis sur la parcelle 3081 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5 et rue Le-Royer 25, à hauteur de 7.825 millions de francs
- Le 13 décembre 2024, levée de fonds de 20 millions de francs pour une durée de 15 ans permettant de répondre à ses opérations d'investissements pour le quatrième trimestre 2024 et le premier semestre 2025.

1.3 Mise en œuvre du PLQ 30 044 « ETOILE 1 », ilot A, phase 2

Suite à un appel public à projets et investisseurs lancé en juin 2024, la Fondation PAV a décidé le 7 octobre 2024 d'octroyer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) pour la réalisation et l'exploitation de logements d'utilité publique destinés aux étudiants de l'Université de Genève à la Fondation de logements pour Etudiants (FLE), comportant environ 3'275 m^2 SBP, auxquels s'ajoutent des surfaces d'activité en rez-de-chaussée à hauteur de 175 m^2 SBP environ.

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

Le 19 décembre 2022, la Fondation PAV 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 m^2 SBP, auxquels s'ajoutent des équipements publics à hauteur de 1'500 m^2 SBP environ.

La requête en autorisation de construire DD 330 177 a été déposée le 19 décembre 2023 et est toujours en instruction au 31.12.2024.

1.5 Le PLQ 30 052 « ACACIAS 1 »

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.

Le PLQ prévoit le maintien de deux bâtiments dans son gabarit et son affectation sans production de nouveaux droits à bâtir.

Conséquemment, ces deux immeubles ont été placés en immeuble de placement et ont été réévalués à leur juste valeur par un expert indépendant tel que mentionné aux notes 2.8, 3.5 et 3.6 du présent rapport.

1.6 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 propres 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.

Compte tenu du fait que les différents ilots raccordés à la tranchée couverte concernent des terrains à valoriser propriétés de la Fondation PAV, un accord a été signé en décembre 2023 par la Fondation PAV prévoyant qu'elle 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 7ème anniversaire de sa mise en service.

En ce qui concerne le projet, la DD 335109, visant la construction de la tranchée couverte, et le dévoiement du canal de la Drize et d'un collecteur des eaux pluviales sur la rue Antoine-JOLIVET, a été déposée le 18 octobre 2024.

2 Notes du compte de résultat consolidé

2.1 Rétrocession de loyers

	C 2024	C 2023
Rétrocession de la FTI pour affaires mises en gestion	2'063	2'271
RETROCESSION DE LOYERS	**2'063**	**2'271**

La baisse liée à la rétrocession pour affaires mises en gestion est due à une régularisation d'un contrat de DDP sur une période de trois ans et à l'ajustement des rentes de superficie en lien avec l'évolution du taux de référence hypothécaire.

2.2 Loyers et droits de superficie

	C 2024	C 2023
Loyers et droits de superficie	2'889	1'877
LOYERS ET DROITS DE SUPERFICIE	**2'889**	**1'877**

Les loyers et droits de superficie proviennent du bâtiment détenu par TOMALOF SA, ainsi que des rachats de la parcelle 24-1473 sis chemin de Ternier 3 et des DDP 24 :3085 et DDP 24 :3087, sis route des Jeunes 5 et rue Le-Royer 25.

2.3 Autres produits d'exploitation

	C 2024	C 2023
Remboursement des assurances sociales	3	7
Autres produits d'exploitation	1	2
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	**4**	**9**

2.4 Charges de personnel

	C 2024	C 2023
Traitements*	-1'564	-1'158
Indemnités	-17	-17
Charges sociales	-395	-278
Frais de formation	-5	-
CHARGES DE PERSONNEL	**-1'981**	**-1'453**

** y compris jetons de présence*

Au 31 décembre 2024 les membres du personnel sont au nombre de 10 (2023 : 7) et le nombre d'équivalents temps plein correspond à 9.8 ETP (2023 : 6.6).

En 2024, les membres du conseil de fondation se sont réunis au total à 24 reprises lors des différentes séances prévues (Conseil, Bureau, commissions et comité).

Il est à noter que le Conseil a été renouvelé au 1er février 2024.

2.5 Charges de fonctionnement

	C 2024	C 2023
Honoraires de mandataires	-1'662	-741
Primes d'assurance	-46	-45
Frais liés aux télécommunications	-6	-5
Informations, manifestations et relations externes	-4	-2
Autres prestataires de services et honoraires	-9	-7
Prestations de services et honoraires	**-1'726**	**-800**
Entretien et maintenance des bâtiments	-140	-107
Loyers et droits de superficie	-217	-243
Fournitures et marchandises	-26	-26
Eau, énergie et élimination des déchets	-82	-63
Débours	-16	-1
Autres charges de fonctionnement	-4	-11
CHARGES DE FONCTIONNEMENT	**-2'212**	**-1'250**

Les honoraires de mandataires sont liés à hauteur de 70% à des services réalisés dans le cadre de la libération et de la valorisation foncière du patrimoine de la Fondation PAV, dont 600 000 francs concernent la réalisation de la phase avant-projet de l'étape 2 de l'îlot A du PLQ Étoile 1 (Av. de la Praille 50).

2.6 Autres charges d'exploitation

	C 2024	C 2023
Charges d'impôts	-172	-35
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	**-172**	**-35**

La charge d'impôts concerne exclusivement TOMALOF SA, la Fondation PAV étant au bénéfice d'une exonération fiscale cantonale (ICC) et fédérale (IFD).

2.7 Dotations aux amortissements

	C 2024	C 2023
Amortissements d'immobilisations corporelles	-1'858	-1'361
COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	**-1'858**	**-1'361**

Les amortissements concernent principalement le bâtiment détenu par TOMALOF SA, prévu d'être démoli dans le cadre de la réalisation du PLQ ACACIAS 1.

Les amortissements sont en hausse car ils incluent également les DDP rachetés et en pleine jouissance, amortis de façon linéaire sur leur durée de vie résiduelle.

2.8 Résultat financier

	C 2024	C 2023
Produits sur immeubles de placement	826	851
Charges sur immeubles de placement	-124	-71
Etat locatif des immeubles de placement, net	**702**	**780**
Produits d'intérêts	-	0
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6'496	-
Autres produits financiers	**6'496**	**0**
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	-590
Charges d'intérêts	-146	-1
Autres charges financières	**-146**	**-591**
Autres produits et charges financiers	**6'350**	**-591**
RESULTAT FINANCIER	**7'052**	**190**

En 2024, l'état locatif des immeubles de placement concerne l'immeuble DDP 3235, situé sur la parcelle 2946 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5D.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est liée à un reclassement de deux immobilisations corporelles, qui ont été transférées en immeubles de placement suite à l'entrée en vigueur du PLQ 30 052 « ACACIAS 1 », lequel prévoit le maintien des deux bâtiments en question. Ce changement de catégorie implique une réévaluation des biens à la valeur de marché.

3 Notes du bilan consolidé

3.1 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31.12.2024	31.12.2023
Caisse centralisée Etat de Genève	22'546	11'248
Trésorerie Tomalof SA	4'187	3'011
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	**26'732**	**14'259**

3.2 Créances

	31.12.2024	31.12.2023
Créance FTI	1'063	1'271
Autres créances	499	82
Débiteurs divers	336	-
Créances (valeur brute)	**1'898**	**1'354**
Dépréciations de créances	-	-
CREANCES	**1'898**	**1'354**

Au 31 décembre 2024, la créance FTI correspond au solde à recevoir relatif à la rémunération de la Fondation PAV pour la gestion de son parc immobilier par la FTI.

Le solde des débiteurs est lié, d'une part, à des fonds détenus par les régies en tant que fonds de roulement dans le cadre de la gestion des immeubles, et d'autre part, à une garantie locative sur les surfaces vacantes en rapport avec le DDP 24:3085 à recevoir.

3.3 Autres actifs financiers courants

	31.12.2024	31.12.2023
Acomptes versés sur acquisitions d'immobilisations	1'306	5'151
Avances sur travaux	628	-
Autres actifs financiers courants	225	291
AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS	**2'159**	**5'442**

Au 31 décembre 2024, les acomptes versés sur acquisitions d'immobilisations concernent, à hauteur de 1,019 million de francs, le secteur ACACIAS du PAV. Ce montant se répartit comme suit :

- 0,619 million de francs pour les DDP 24:3236, 24:2652 et 24:2658, avec des termes fixés respectivement en 2025 et 2031.
- 0,400 million de francs pour le DDP 24:2721, avec un terme fixé en 2031.

Le solde de 0,287 million de francs est lié au secteur ÉTOILE 2 et concerne les feuillets n°146, 151 et 163 du DDP 08:3150, dont le terme d'exécution est fixé en 2026.

3.4 Comptes de régularisation actif

	31.12.2024	31.12.2023
Comptes de régularisation actif	254	186
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	**254**	**186**

3.5 Immobilisations corporelles

Coûts et évaluation	Immeubles à développer	Autres immobilisations	Total
Au 31 décembre 2023	**431'631**	**77**	**431'708**
Acquisitions	19'683	7	19'690
Transfert	-2'720		-2'720
Reclassement	-476		-476
Au 31 décembre 2024	**448'118**	**84**	**448'202**

Amortissements et dépréciations	Immeubles à développer	Autres immobilisations	Total
Au 31 décembre 2023	**-2'031**	**-14**	**-2'045**
Dotations aux amortissements	-1'848	-10	-1'858
Au 31 décembre 2024	**-3'878**	**-24**	**-3'902**

Valeur nette comptable	Immeubles à développer	Autres immobilisations	Total
Au 31 décembre 2023	**429'600**	**63**	**429'663**
Au 31 décembre 2024	**444'240**	**60**	**444'300**

3.5.1 Acquisitions

En 2024, la Fondation PAV a réalisé des acquisitions à hauteur de 19,683 millions de francs, liées aux opérations suivantes :

- 15,685 millions de francs dans le cadre de l'exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 17 octobre 2023 des DDP 24:3085 et 24:3087 situés à la route des Jeunes 5 et rue Le-Royer 25, dont un acompte de 1,6 million de francs versé en 2023 ;
- 3,007 millions de francs correspondant à l'avance versée en 2023, liés à l'acquisition du DDP 24 :2699 situé à la rue Le Royer 13 de la commune de Genève, section Plainpalais ;
- 0,600 million de francs dans le cadre de l'exécution de la promesse de vente et d'achat du 5 octobre 2021 des droits de copropriété immatriculés au feuillet DDP 3150 n°165, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45 ;
- 0,380 million de francs dans le cadre de l'exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 7 décembre 2021 des droits de copropriété immatriculés au Feuillet DDP 3150 n°167, sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45 ;
- 0,011 million de francs pour des frais d'actes notariés.

3.5.2 Transferts

En 2024, la somme des transferts s'élève -2,720 millions de francs. Ce montant correspondant au reclassement de deux immobilisations corporelles en immeuble de placement, suite à l'entrée en vigueur du PLQ 30 052 « Acacias 1 » :

- Parcelle 24 :2459, Routes des Acacias 25, - 1,300 million de francs ;
- Parcelle 24 :3181, Routes des Jeunes 5C, - 1,420 million de francs.

3.5.3 Reclassement

Des régularisations d'actifs, pour un montant de -0,476 million de francs, ont été effectuées en 2024. Celles-ci se décomposent comme suit

- –0.628 million de francs liés à des impenses relatives au projet de valorisation de la phase 1 de l'ilot A du PLQ 30044 « Etoile 1 » reclassés en avances sur travaux ;
- +0,152 million de francs lié à un ajustement porté au périmètre de consolidation de la société TOMALOF SA, suite au remboursement et à la rétrocession d'un impôt versé sur l'exercice fiscal 2021 à l'ancien actionnaire, conformément aux modalités prévues dans l'acte de transfert du 27 mai 2022.

3.6 Immeubles de placement

	2024	2023
Au 1er janvier	44'730	45'320
Transfert	2'720	
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6'496	-590
IMMEUBLES DE PLACEMENT	**53'946**	**44'730**

En 2024, la variation de juste valeur des immeubles de placement résulte de la valorisation des parcelles 24:2459 et 24:3181 à leur valeur vénale, pour un montant total de 9,216 millions de francs, réalisée par un expert immobilier indépendant.

Ces parcelles proviennent d'un reclassement d'immobilisations corporelles dont la valeur comptable totale s'élevait à 2,720 millions de francs, représentant ainsi une plus-value de 6,496 millions de francs.

3.7 Fournisseurs et autres créanciers

	31.12.2024	31.12.2023
Engagements liés aux livraisons et prestations	72	194
Engagements liés au personnel	11	-86
FOURNISSEURS ET AUTRES CREANCIERS	**83**	**108**

3.8 Comptes de régularisation passif

	31.12.2024	31.12.2023
Comptes de régularisation passif	272	203
COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	**272**	**203**

4 Engagements hors bilan

Engagements contractuels

Au 31 décembre 2024, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élèvent à 55,997 millions de francs à charge de la Fondation PAV et 18,289 millions de francs en faveur 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).

Année	2025	2026	2027	2028	2031	Total
Engagement à charge de la fondation	44'526	3'859	3'732	280	3'600	55'997
Engagement en faveur de la fondation	16'886	-	1'403	-	-	18'289

Garanties données et reçues

En lien avec le projet de tranchée couverte de l'Etoile, la Fondation PAV s'est engagée, par le biais d'une convention d'associés signée le 4 décembre 2023, 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 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 de francs). 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 de francs.

En 2024, la Fondation PAV a contracté un emprunt de 20 millions de francs afin de financer ses investissements dans le cadre de ses activités de libération et de valorisation foncière. Cet emprunt est garanti par un cautionnement simple de l'État

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 portant sur :

- le niveau de liquidité, avec pour objectif de disposer d'un montant couvrant 12 mois d'exploitation ;
- le niveau de couverture des frais financiers, avec pour objectif que le revenu d'exploitation couvre au moins deux fois les intérêts de la dette contractualisée ;
- le niveau d'endettement, dont l'objectif est de rester inférieur à 35% des capitaux propres.

En 2024, le conseil de fondation a adopté sa matrice des risques opérationnels ainsi qu'une version mise à jour de la matrice du système de contrôle interne (SCI) des états financiers.

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 2024, 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 ses financements à court terme, la Fondation PAV fait partie de la caisse centralisée de l'État, conformément à la convention signée le 20 décembre 2020 avec le département des finances.

Pour ses financements d'investissement à long terme, la Fondation PAV a établi un plan d'investissement global de 71 millions de francs, prévu entre 2024 et 2028. Pour ce faire, la fondation a planifié une levée de fonds à hauteur de 37 millions de francs.

La première tranche a été déployée en décembre 2024, et le solde sera effectué au cours du premier trimestre 2025. Cette stratégie de financement permet à la Fondation Praille-Acacias-Vernets de poursuivre sa mission de libération foncière en toute sérénité au cours de la présente législature.

À fin 2024, les indicateurs de la charte de trésorerie de la Fondation PAV montrent une exposition faible à l'endettement, avec un taux inférieur à 10% des capitaux propres, une capacité de couverture des frais financiers de 4 fois les intérêts de la dette, ainsi

qu'un niveau de liquidité permettant de couvrir six fois les charges d'exploitation de la Fondation PAV.

Au 31 décembre 2024, 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 PAV. 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.

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 Informations relatives 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 412 KCHF pour l'exercice 2024 (438 KCHF pour l'exercice 2023).

Conseil de fondation

La composition du conseil de fondation a été renouvelée 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 1er février 2024 au 31 janvier 2029.

Les membres du conseil de la Fondation PAV sont, au 31 décembre 2024 :

Reich Bertrand	Président*, depuis le 1er février 2024
Bonfanti Damien	Vice-président*
Jacobi Pilowsky Isabelle	Membre*
Müller Aurèle	Membre*
Siegrist Jean-Marc	Membre*
Steiner Matthieu	Membre*
Dufresne Saskia	Membre sans droit de vote
Ganty Pascal	Membre, depuis le 1er février 2024
Heberlein-Simonett Claudia	Membre, depuis le 1er février 2024
Huissout Gaëlle	Membre, depuis le 7 octobre 2024
Martin-Rivara Irène	Membre, depuis le 1er février 2024
Massard Guillaume	Membre sans droit de vote
Mayor Marie Paule	Membre

Molinari Sonja	Membre
Perler Frédérique	Membre
Peyrot Stucki Laure	Membre, depuis le 1er février 2024
Stastny Pierre	Membre
Zogg Thomas	Membre

Autres membres :

Cramer Robert	Président, jusqu'au 31 janvier 2024
Barro Julien	Membre, jusqu'au 31 janvier 2024
de Dardel Jean Nils	Membre, jusqu'au 31 janvier 2024
Jaccaud Jean-Paul	Membre, jusqu'au 31 janvier 2024
Rossiaud Eric	Membre, jusqu'au 31 janvier 2024
Schaller Vincent	Membre, jusqu'au 31 janvier 2024
Petrovska Alexandra	Membre du 1er février au 17 avril 2024

Direction

La direction est assurée par M. Dao Vinh* depuis le 1er 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 1er 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 2024 s'élève à 2'063 KCHF (2023 : 2'271 KCHF).

A compter du 1er janvier 2025, le nouveau mandat de gestion conclu le 29 octobre 2024 entre la Fondation PAV et la FTI entrera en vigueur, pour la période 2025 à 2029. Ce dernier prévoit 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 en vigueur, 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 4ème, 5ème et 6ème étages dans l'immeuble PRAILLE 50.

Convention d'objectifs Etat-Fondation PAV 2025-2029

La Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la Fondation PAV a été signée le 9 décembre 2024. Elle fait le lien avec le nouveau mandat de gestion FTI 2025-2029 et la convention de collaboration FPAV-FTI.

Convention de collaboration avec la FTI

La convention de collaboration entre la Fondation PAV et la FTI, inscrite dans les conventions d'objectifs respectives, sera élaborée en 2025. Elle a pour but de formaliser les modalités de travail collaboratif sur les questions de relocalisation des entreprises, notamment 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 totalisant 628 KCHF, respectivement aux dates du 31 janvier et du 28 décembre 2023 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 mars 2023.

Suite à la création d'un poste de responsable administratif et financier au 1er mars 2024, ainsi qu'au déploiement d'un logiciel comptable mis en fonction le 1er avril 2024, le mandat de gestion avec l'État a été résilié, et ses activités ont été internalisées au sein 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).

En 2024, la fondation a également obtenu l'exonération fiscale de l'impôt fédéral direct (IFD).

La société TOMALOF SA, consolidée par la fondation, 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 ainsi que les retraitements de consolidation.

10.1 Compte de résultat consolidé par contributif

	FPAV Individuel	Tomalof Individuel	Eliminations intercos	FPAV consolidé
Rétrocession de loyers	2'063	-	-	2'063
Loyers et droits de superficie	999	1'890	-	2'889
Autres produits d'exploitation	3	1	-	4
PRODUITS D'EXPLOITATION	**3'065**	**1'892**	**-**	**4'956**
Charges de personnel	-1'975	-6	-	-1'981
Charges de fonctionnement	-1'605	-607	-	-2'212
Autres charges d'exploitation	0	-172	-	-172
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMT.	**-3'579**	**-785**	**-**	**-4'364**
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMT.	**-514**	**1'106**	**-**	**592**
Dotations aux amortissements	-504	-1'354	-	-1'858
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-1'018**	**-248**	**-**	**-1'266**
EL des immeubles de placement, net	702	-	-	702
Autres produits financiers	6'519	-	-23	6'496
Autres charges financières	-145	-24	23	-146
RESULTAT FINANCIER	**7'076**	**-24**	**-**	**7'052**
RESULTAT NET	**6'057**	**-272**	**-**	**5'786**

10.2 Bilan consolidé par contributif

	FPAV Individuel	Tomalof Individuel	Eliminations intercos	Elimination particip.	FPAV consolidé
ACTIF					
Trésorerie et équivalents de tréso.	22'546	4'187	-	-	26'732
Créances	1'898	-	-	-	1'898
Autres actifs financiers courants	3'496	225	-1'562	-	2'159
Comptes de régularisation actif	189	65	-	-	254
ACTIF CIRCULANT	**28'128**	**4'477**	**-1'562**	**-**	**31'043**
Immobilisations corporelles	420'373	6'770	-	17'157	444'300
Immeubles de placement	53'946	-	-	-	53'946
Participations	26'790	-	-	-26'790	-
ACTIF NON CIRCULANT	**501'109**	**6'770**	**-**	**-9'633**	**498'246**
ACTIF	**529'237**	**11'247**	**-1'562**	**-9'633**	**529'289**
PASSIF					
Fournisseurs et autres créanciers	83	1'562	-1'562	-	83
Comptes de régularisation passif	139	132	-	-	272
PASSIF COURANT	**222**	**1'694**	**-1'562**	**-**	**355**
Emprunts bancaires	27'825	-	-	-	27'825
Participations de tiers aux impenses	850	-	-	-	850
PASSIF NON COURANT	**28'675**	**-**	**-**	**-**	**28'675**
FONDS ETRANGERS	**28'897**	**1'694**	**-1'562**	**-**	**29'030**
Capital de dotation	486'382	-	-	-	486'382
Capital-actions	-	200	-	-200	-
Réserve générale	-	250	-	-250	-
Résultat reporté	7'900	9'374	-	-9'183	8'092
Résultat net	6'057	-272	-	-	5'786
FONDS PROPRES	**500'340**	**9'553**	**-**	**-9'633**	**500'260**
PASSIF	**529'237**	**11'247**	**-1'562**	**-9'633**	**529'289**

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 (17'157 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 2024	*Budget 2024*	Ecarts C/B 2024
Rétrocession de loyers	2'063	*2'223*	-160
Loyers et droits de superficie	999	*900*	99
Autres produits d'exploitation	3	*111*	-108
PRODUITS D'EXPLOITATION	**3'065**	***3'234***	**-169**
Charges de personnel	-1'975	*-2'379*	404
Charges de fonctionnement	-1'605	*-1'978*	373
Autres charges d'exploitation	-	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	**-3'579**	***-4'357***	**778**
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS	**-514**	***-1'123***	**609**
Dotations aux amortissements	-504	*-675*	171
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-1'018**	***-1'798***	**780**
Etat locatif des immeubles de placement, net	702	*500*	202
Autres produits financiers	6'519	-	6'519
Autres charges financières	-145	*-732*	587
RESULTAT FINANCIER	**7'076**	***-232***	**7'308**
RESULTAT NET	**6'057**	***-2'030***	**8'087**

Les charges de personnel ont été inférieures au budget 2024. Les engagements planifiés ont été réalisés entre janvier et août 2024, ce qui a permis de lisser la charge de personnel initialement prévue. En ce qui concerne les charges de fonctionnement, des économies ont été réalisées, notamment sur les travaux liés à l'internalisation de la comptabilité. Par ailleurs, certains travaux de valorisation, notamment ceux relatifs à l'îlot A, phase 2 du PLQ 30 044, initialement prévus pour 2024, ont été décalés en 2025.

Ces économies ont contribué à réduire le déficit d'exploitation prévu pour 2024. Cette situation est pleinement assumée par la Fondation et s'inscrit dans le cadre de son plan de croissance, lui permettant de répondre aux missions qui lui ont été confiées, dans un contexte dynamique au sein du PAV. Il convient de noter que cette situation a également pu être atténuée par les économies réalisées sur les taux d'intérêt contractés auprès des institutions financières, ainsi que par la bonne gestion de ses revenus locatifs.

Le résultat net positif en fin d'exercice s'explique par la plus-value réalisée sur la revalorisation de deux de ses biens immobiliers, reclassés en immeubles de placement suite à l'entrée en vigueur du PLQ 30 052 « Acacias 1 ».

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

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) – Principales 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. Pour des questions de comparabilité suite à des reclassements effectués en 2024, les comparatifs 2023 ont été retraités. Ces éléments n'ont aucun impacti sur le résultat ni sur les fonds propres de la Fondation PAV.

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 :

- 1er 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 » et IPSAS 46 « Évaluation » ;
- 1er janvier 2026 : IPSAS 47 « Revenus » et IPSAS 48 « Charges de transfert ».

La Fondation PAV n'appliquera pas la norme IPSAS 43, le Conseil d'Etat ayant édicté une dérogation par voie réglementaire : les loyers versés par la fondation pour l'usage de choses mobilières ou de biens immobiliers ne seront pas comptabilisés selon la norme IPSAS 43, mais selon la norme IPSAS 13.

La fondation n'appliquera pas de manière anticipée les autres nouvelles normes. Elles ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes de la fondation, d'après l'analyse effectuée jusqu'à présent.

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/m^2, 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 m^2, reportées à 2/3 sur le plan financier du développeur, soit un montant résiduel à charge de la Fondation PAV de CHF 667/m^2 ;
- 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
- Droit distinct et permanent de superficie (DDP) Durée de vie DDP

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.

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

Les évaluations ultérieures sont réalisées annuellement à la juste valeur par le compte de 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 évènements 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'évènements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance (ou non) d'un ou de plusieurs évènements futurs, incertains et qui ne sont pas totalement sous le contrôle de la fondation.

14.9 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque, de manière cumulative :

- 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.