



*Projet de loi du Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 22 avril 2026*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2025**

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 (FPAV) pour l'année 2025;  
vu la décision du conseil de fondation de la Praille-Acacias-Vernets (FPAV) du 9 mars 2026,  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique Etats financiers**

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

- a) un bilan consolidés au 31 décembre 2025;
- b) un compte de résultats consolidé;
- c) un tableau des variations 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.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2025 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (ci-après : FPAV) pour l'exercice 2025.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers consolidés 2025; et
- le rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés du 9 mars 2026.

Les états financiers de la FPAV pour l'exercice 2025 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 607 598 000 francs; les immobilisations corporelles se montent à 479 069 000 francs et les immeubles de placement à 70 720 000 francs pour une valeur totale des actifs immobilisés de 549 789 000 francs;
- le résultat d'exploitation consolidé se monte à 33 263 842 francs;
- les produits d'exploitation, pour un montant de 42 641 000 francs, sont constitués des revenus locatifs des immeubles à développer du patrimoine de la FPAV pour 12 540 000 francs, de loyers complémentaires perçus par TOMALOF SA, dont le 100% du capital-actions est détenu par la FPAV, pour 1 738 000 francs, d'un revenu exceptionnel d'exploitation réalisé sur la valorisation de l'étape 1 de l'îlot A du plan localisé de quartier (PLQ) n° 30 044 « Etoile 1 » pour 28 041 000 francs et d'autres produits d'exploitation à hauteur de 322 000 francs;
- les charges d'exploitation sont constituées de charges de personnel et de charges de fonctionnement pour un montant total de 6 390 000 francs, de charges liées à la TVA non récupérable par la FPAV pour 7 000 francs, ainsi que d'impôts payés par TOMALOF SA pour 105 000 francs;
- les charges d'exploitation sont complétées par des dotations aux amortissements et aux provisions pour créances à hauteur de 2 875 000 francs;
- le résultat net consolidé présente un bénéfice de 42 068 000 francs;

- la variation nette des liquidités est de +21 520 000 francs, cette hausse de trésorerie étant principalement due au financement externe contracté en avril 2025 ainsi qu’au revenu exceptionnel d’exploitation;
- le total des fonds propres s’élève à 543 731 000 francs, dont 486 382 000 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 de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexes :*

- 1) Etats financiers consolidés de l’année 2025*
- 2) Rapport de l’organe de révision sur les comptes consolidés du 9 mars 2026*

Fondation

**Praille  
Acacias  
Vernets**

## Etats financiers consolidés 2025



**Fondation Praille-Acacias-Vernets**  
AVENUE DE LA PRAILLE 50 — 1227 CAROUGE  
+41 22 394 50 10 — CONTACT@FPVAV.CH — WWW.FONDATIONFPVAV.CH

RÉFÉRENCE  
FPAV\_EF25\_CONSO.

DATE  
Approuvé par le Conseil de fondation  
le 9 mars 2026





États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets  
au 31 décembre 2025

2

## Compte de résultat consolidé

	Note	C 2025	C 2024
Revenus locatifs des immeubles à développer	2.1	14'278	0
Rétrocession de loyers	2.2	4	2'063
Loyers et droits de superficie	2.3	0	2'889
Revenus exceptionnels d'exploitation	2.4	28'041	0
Autres produits d'exploitation	2.5	318	4
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>42'641</b>	<b>4'956</b>
Charges de personnel	2.6	-2'447	-1'981
Charges de fonctionnement	2.7	-3'943	-2'212
Autres charges d'exploitation	2.8	-112	-172
<b>CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS</b>		<b>-6'502</b>	<b>-4'364</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS</b>		<b>36'139</b>	<b>592</b>
Dotations aux amortissements	2.9	-2'661	-1'858
Dotations aux provisions	2.10	-214	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>33'264</b>	<b>-1'266</b>
Revenus locatifs des immeubles de placement, net	2.11	1'545	702
Autres produits financiers	2.11	11'824	6'496
Autres charges financières	2.11	-4'565	-146
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>8'804</b>	<b>7'052</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>42'068</b>	<b>5'786</b>



## Bilan consolidé

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>ACTIF</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.1	48'252	26'732
Créances	3.2	7'947	1'898
Autres actifs financiers courants	3.3	1'129	2'159
Comptes de régularisation actif	3.4	481	254
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>57'809</b>	<b>31'043</b>
Immobilisations corporelles	3.5	479'069	444'300
Immeubles de placement	3.6	70'720	53'946
Participations		-	-
<b>ACTIF NON CIRCULANT</b>		<b>549'789</b>	<b>498'246</b>
<b>ACTIF</b>		<b>607'598</b>	<b>529'289</b>
<b>PASSIF</b>			
Fournisseurs et autres créanciers	3.7	663	83
Comptes de régularisation passif	3.8	918	272
<b>PASSIF COURANT</b>		<b>1'581</b>	<b>355</b>
Emprunts bancaires		52'825	27'825
Participations de tiers aux impenses	3.9	9'461	850
<b>PASSIF NON COURANT</b>		<b>62'286</b>	<b>28'675</b>
<b>FONDS ETRANGERS</b>		<b>63'867</b>	<b>29'030</b>
Capital de dotation		487'785	486'382
Résultat reporté		13'878	8'092
Résultat net		42'068	5'786
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>543'731</b>	<b>500'259</b>
<b>PASSIF</b>		<b>607'598</b>	<b>529'289</b>



## 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
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>486'366</b>	<b>-</b>	<b>6'863</b>	<b>493'229</b>
Arrêté du Conseil d'Etat No 6424-2020 du 16.12.2020 - Soulte encaissée en avril 2022	16			16
Transfert résultat reporté	-	6'863	-6'863	-
Résultat net			982	982
<b>Au 31 décembre 2022</b>	<b>486'382</b>	<b>6'863</b>	<b>982</b>	<b>494'227</b>
Transfert résultat reporté	-	982	-982	-
Résultat net			247	247
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>486'382</b>	<b>7'845</b>	<b>247</b>	<b>494'474</b>
Transfert résultat reporté	-	247	-247	-
Résultat net			5'786	5'786
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>486'382</b>	<b>8'092</b>	<b>5'786</b>	<b>500'260</b>
Arrêté du Conseil d'Etat No 3984-2025 du 01.10.2025	1'403			1'403
Transfert résultat reporté	-	5'786	-5'786	-
Résultat net			42'068	42'068
<b>Au 31 décembre 2025</b>	<b>487'785</b>	<b>13'878</b>	<b>42'068</b>	<b>543'731</b>



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets  
au 31 décembre 2025

5

## Tableau des flux de trésorerie consolidé

	2025	2024
<b>RESULTAT NET</b>	<b>42'068</b>	<b>5'786</b>
Eléments du cycle d'exploitation à ajuster :		
- Amortissements	2'661	1'858
- Dotations aux provisions	214	0
- Variations de JV des immeubles de placement	-8'037	-6'496
<b>Autofinancement</b>	<b>36'906</b>	<b>1'148</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-5'634</b>	<b>-655</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>	<b>31'272</b>	<b>493</b>
Acquisition d'immobilisations corporelles	-52'494	-15'083
Cession d'immobilisations corporelles	8'350	0
Acomptes versés sur acquisition d'immobilisations	-325	-762
Participations de tiers aux impenses	9'717	0
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>-34'752</b>	<b>-15'845</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIBRES (FCF)</b>	<b>-3'480</b>	<b>-15'352</b>
Emprunt bancaire	25'000	27'825
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AU FINANCEMENT</b>	<b>25'000</b>	<b>27'825</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>21'520</b>	<b>12'473</b>
<b>Trésorerie en début de période</b>	<b>26'732</b>	<b>14'259</b>
<b>Trésorerie en fin de période</b>	<b>48'252</b>	<b>26'732</b>



# 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 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 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- ▶ des immeubles situés dans la zone PAV pour 431.7 millions.

En outre, la Fondation PAV dispose 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 2025**

8

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 9 mars 2026. Un projet de loi approuvant les états financiers consolidés 2025 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 2025, la Fondation PAV a signé et/ou exécuté 9 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 réalisées dans ce cadre se résume comme suit :

- ▶ Le 17 février 2025, exécution de la promesse de vente et d'achat du 7 février 2022 des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet du DDP 3150 n°161 et 162 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.
- ▶ Le 1<sup>er</sup> mars 2025, exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 21 août 2024, 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 3 mars 2025, signature de l'acte de vente à terme des droits de copropriétés immatriculé au Feuillet DDP 3150 n°150 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.
- ▶ Le 2 avril 2025, signature de l'acte de vente des droits de copropriétés immatriculés au Feuillet du DDP 3234 n°3234-20 sis sur la parcelle 3181, de Genève Plainpalais, route des Jeunes 5C.
- ▶ Le 5 août 2025, exécution de la vente à terme signée le 22 mai 2025, des DDP 24-2894 et 24-4099, sis sur les parcelles 2935, 2936 et 4098 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 15 et route des Acacias 41.
- ▶ Le 5 août 2025, exécution de l'échange à terme des 6 et 23 juin 2025 entre la parcelle 3529 de Carouge, propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et l'habitat coopératif (FPLC), et la copropriété de 6784/30767<sup>ème</sup> (soit 22,05%) des parcelles 2936 et 4098 de Genève-Plainpalais.
- ▶ Le 9 octobre 2025, signature de l'acte de vente à terme du DDP 24 :3907, sis sur la parcelle 3864 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 17, 17A et 21.
- ▶ Le 16 octobre 2025 signature de l'acte de vente à terme des droits de copropriétés immatriculé au Feuillet DDP 3150 n°143 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45.
- ▶ Le 6 novembre 2025, signature acte de vente du DDP 2114, sis sur la parcelle 2131 de Carouge, Chemin du Faubourg-de-Cruiseilles 7 et 9.

### 1.2 Transfert de droits à bâtir par dotation

Le transfert de droit à bâtir par dotation de l'Etat de Genève s'inscrit dans le cadre du développement de la deuxième étape de l'ilot A du plan localisé de quartier (PLQ) Etoile 1 n°30044, adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019.

Il s'est matérialisé par un acte signé les 16 septembre et 6 octobre 2025, en exécution de la promesse de dotation de droits à bâtir du 8 mars 2024 où l'Etat de Genève a promis de céder à la Fondation PAV à titre de dotation 2'588 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher provenant de la parcelle 1811 de Carouge, destinés à la réalisation de logements d'utilité publique.



### 1.3 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.

La Fondation a contractualisé un financement externe le 15 avril 2025, pour une durée de 15 ans, afin de couvrir ses opérations d'investissement prévues pour l'exercice 2026.

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

Au 31 décembre 2025, le montant total des emprunts s'élève à 52,825 millions de francs, représentant un taux d'endettement de 9.71% sur ses capitaux propres.

### 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<sup>2</sup> SBP, auxquels s'ajoutent des équipements publics à hauteur de 1'500 m<sup>2</sup> SBP environ.

La requête en autorisation de construire DD 330 177 a été délivrée le 5 février 2025. Elle n'a pas fait l'objet de recours.

Le 5 août 2025, l'exécution de la promesse d'échange entre la parcelle 3529 de Carouge, propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et l'habitat coopératif (FPLC), et une part de copropriété des parcelles 2936 et 4098 de Genève-Plainpalais a permis à la Fondation de maîtriser l'ensemble des droits à bâtir nécessaire à la valorisation de la phase 1 de l'ilot A.

Par conséquent, ont pu être signés le 29 septembre 2025 les actes suivants :

- ▶ Constitution du DDP 3607, sis sur la parcelle 3578 de Carouge, en faveur de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG), pour la réalisation de 24'684 m<sup>2</sup> SBP.
- ▶ Constitution du DDP 3608, sis sur la parcelle 3579 de Carouge, en faveur de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV), pour la réalisation de 9'256 m<sup>2</sup> SBP.
- ▶ Constitution du DDP 3609, sis sur la parcelle 3580 de Carouge, en faveur des Retraites Populaires, pour la réalisation de 8'406 m<sup>2</sup> SBP.

Le chantier a ouvert le 3 novembre 2025. La fin des travaux est prévue pour 2029.



## 1.5 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 îlots 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 7<sup>ème</sup> anniversaire de sa mise en service.

En ce qui concerne le projet, la DD 335 109, 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 et délivrée le 18 décembre 2025.

## 1.6 Mise en œuvre du PLQ 30 044 « ETOILE 1 », îlot 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 étudiants (FLE), comportant environ 3'275 m<sup>2</sup> SBP, auxquels s'ajoutent des surfaces d'activité en rez-de-chaussée à hauteur de 175 m<sup>2</sup> SBP environ. La requête en autorisation de construire devrait être déposée en 2026.



## 2 Notes du compte de résultat consolidé

### 2.1 Revenus locatifs des immeubles à développer

	C 2025	C 2024
Loyers et droits de superficie*	12'375	-
Loyers des immeubles à développer	3'154	-
<b>Etat locatif brut</b>	<b>15'529</b>	<b>-</b>
Charges sur immeubles à développer	-1'250	-
<b>ETAT LOCATIF DES IMMEUBLES A DEVELOPPER, NET</b>	<b>14'278</b>	<b>-</b>

Ces recettes correspondent aux revenus d'exploitation générés par le patrimoine de la Fondation. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, cette dernière a récupéré l'ensemble des revenus et charges de ses immeubles qui jusqu'alors étaient gérés et perçus par la FTI, avec une rétrocession en faveur de la Fondation pour affaires mises en gestion.

### 2.2 Rétrocession de loyers

	C 2025	C 2024
Rétrocession de la FTI pour affaires mises en gestion*	4	2'063
<b>RETROCESSION DE LOYERS</b>	<b>4</b>	<b>2'063</b>

Le montant 2025 représente des régularisations effectuées de manière rétrospective sur des années antérieures.

### 2.3 Loyers et droits de superficie

	C 2025	C 2024
Loyers et droits de superficie*	-	2'889
<b>LOYERS ET DROITS DE SUPERFICIE</b>	<b>-</b>	<b>2'889</b>

Les loyers et droits de superficie postérieurs à 2024, provenant de bâtiments détenus en gestion directe par la fondation, ont été regroupés au point 2.1 supra.

### 2.4 Revenus exceptionnels d'exploitation

	C 2025	C 2024
Produits exceptionnels liés à la valorisation de terrains	28'041	-
<b>REVENUS EXCEPTIONNELS D'EXPLOITATION</b>	<b>28'041</b>	<b>-</b>

Un produit d'exploitation exceptionnel a été réalisé sur la valorisation de l'étape 1 de l'ilot A du plan localisé de quartier n°30 044 « ÉTOILE 1 » (ci-après : PLQ Étoile 1).

\* Révision de la présentation des états financiers en raison du transfert de la gestion du patrimoine immobilier de la Fondation



## 2.5 Autres produits d'exploitation

	C 2025	C 2024
Remboursement des assurances sociales	-	3
Autres produits d'exploitation	318	1
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>318</b>	<b>4</b>

Les autres produits d'exploitation perçus en 2025 concernent les recettes des terrains de la fondation liées aux parités ferroviaires concernant l'exploitation des infrastructures ferroviaires au PAV. Ces recettes ont ensuite été reversée à la FTI, vu qu'elle en est la propriétaire et la gestionnaire.

## 2.6 Charges de personnel

	C 2025	C 2024
Traitements*	-1'907	-1'564
Indemnités	-34	-17
Charges sociales	-500	-395
Frais de formation	-6	-5
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>-2'447</b>	<b>-1'981</b>

\* y compris jetons de présence

Au 31 décembre 2025 les membres du personnel sont au nombre de 12 (2024 : 10) et le nombre d'équivalents temps plein correspond à 11.7 ETP (2024 : 9.8).

En 2025, les membres du Conseil de fondation se sont réunis au total à 20 reprises lors des différentes séances prévues (Conseil, Bureau, commissions et comité).

## 2.7 Charges de fonctionnement

	C 2025	C 2024
Honoraires de mandataires	-3'499	-1'662
Primes d'assurance	-22	-46
Frais liés aux télécommunications	-6	-6
Informations, manifestations et relations externes	-9	-4
Autres prestataires de services et honoraires	-7	-9
<b>Prestations de services et honoraires</b>	<b>-3'544</b>	<b>-1'726</b>
Entretien et maintenance des bâtiments*	-87	-140
Loyers et droits de superficie	-233	-217
Fournitures et marchandises	-20	-26
Eau, énergie et élimination des déchets*	-64	-82
Débours	-6	-16
Autres charges de fonctionnement	11	-4
<b>CHARGES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>-3'943</b>	<b>-2'212</b>

\*Charges imputables exclusivement à la société TOMALOF SA



**États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets  
au 31 décembre 2025**

14

La hausse des honoraires de mandataires entre 2024 et 2025 est principalement liée à trois dossiers :

1. La réalisation des études préliminaires et d'avant-projet (phases 2 et 3 SIA) relatives au développement du bâtiment Praille 50, inclus dans l'étape 2 de l'lot A du PLQ Étoile 1.
2. L'attribution du mandat de maîtrise d'œuvre urbaine à l'équipe pluridisciplinaire lauréate pour l'accompagnement du développement du plan localisé n°30 052 « Acacias 1 » (ci-après : PLQ Acacias 1).
3. L'octroi d'un nouveau mandat de gérance du patrimoine immobilier de la Fondation PAV à la FTI le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## 2.8 Autres charges d'exploitation

	C 2025	C 2024
Charges d'impôts	-112	-172
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-112</b>	<b>-172</b>

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

## 2.9 Dotations aux amortissements

	C 2025	C 2024
Amortissements d'immobilisations corporelles	-2'661	-1'858
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>-2'661</b>	<b>-1'858</b>

Les amortissements sont en hausse. Environ 50% d'entre eux concernent le bâtiment détenu par Tomalof SA, destiné à être démolé dans le cadre de la réalisation du PLQ Acacias 1. Le solde résulte du rachat de six nouveaux DDP au cours de l'exercice 2025, amortis selon la méthode linéaire sur leur durée de vie résiduelle.

## 2.10 Dotations aux provisions

	C 2025	C 2024
Dotation pour risque sur débiteurs	-167	-
Dotation à la provision pour congés payés	-47	-
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS</b>	<b>-214</b>	<b>-</b>

En 2025, à la suite de la reprise des charges et des revenus locatifs du patrimoine immobilier à la Fondation PAV, des dotations pour risques sur débiteurs ont été constituées afin de couvrir le risque de non-paiement de certains locataires. Un exercice similaire a également été réalisé pour les locataires à risque de Tomalof SA.



## 2.11 Résultat financier

	C 2025	C 2024
Produits sur immeubles de placement	1'798	826
Charges sur immeubles de placement	-253	-124
<b>Revenus locatifs des immeubles de placement, net</b>	<b>1'545</b>	<b>702</b>
Produits d'intérêts	-	-
Variation de juste valeur des immeubles de placement	11'824	6'496
<b>Autres produits financiers</b>	<b>11'824</b>	<b>6'496</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-3'787	-
Charges d'intérêts	-778	-146
<b>Autres charges financières</b>	<b>-4'565</b>	<b>-146</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>7'259</b>	<b>6'350</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>8'804</b>	<b>7'052</b>

Les revenus locatifs nets des immeubles de placement proviennent du patrimoine financier de la fondation.

La hausse des revenus constatée entre 2024 et 2025 résulte de la reprise des charges et des revenus locatifs du patrimoine immobilier de la Fondation PAV à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L'augmentation de la variation de juste valeur des immeubles de placement est principalement liée au reclassement d'une immobilisation corporelle en immeuble de placement (parcelle n°8:1444), l'immeuble concerné n'ayant plus de potentiel de développement et étant prévu d'être maintenu dans son gabarit et affectation sur le long terme.

Par conséquent, conformément à la directive interne de la Fondation PAV sur la valorisation de son patrimoine immobilier, le bien-fonds a été affecté au patrimoine financier, le catégorisant ainsi comme un immeuble existant, sans nouveaux droits à bâtir.

La diminution de la juste valeur constatée en 2025 concerne principalement la parcelle 8:2563. Le revenu locatif estimé a été réévalué à la baisse afin de refléter plus fidèlement le montant contractuel, lequel bénéficie de conditions particulièrement favorables octroyées au moment de sa conclusion en raison de l'utilité publique du programme.

Les charges d'intérêts reflètent les intérêts payés sur les emprunts bancaires de la Fondation, qui s'élevaient à 52,825 millions de francs au 31.12.2025.

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



### 3 Notes du bilan consolidé

#### 3.1 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31.12.2025	31.12.2024
Caisse centralisée Etat de Genève	44'478	22'546
Trésorerie Tomalof SA	3'774	4'187
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>48'252</b>	<b>26'732</b>

#### 3.2 Créances

	31.12.2025	31.12.2024
Compte de gérance FTI	6'790	1'063
Autres créances	29	499
Débiteurs liés à des revenus locatifs	1'294	336
<b>Créances (valeur brute)</b>	<b>8'114</b>	<b>1'898</b>
Provisions pour créances	-167	-
<b>CREANCES (valeur nette)</b>	<b>7'947</b>	<b>1'898</b>

La hausse des créances est principalement liée à la reprise des charges et des revenus locatifs du patrimoine immobilier de la Fondation PAV, intervenu le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

La FTI, en tant que gérant du patrimoine immobilier, dispose au 31 décembre 2025 du disponible non versé ainsi que du fonds de roulement nécessaire à la gestion opérationnelle des immeubles de la fondation.

Les débiteurs représentent majoritairement des locataires devant honorer les loyers dus en 2025.

Les autres créances sont liées à l'impôt préalable sur la TVA récupérable sur les frais de biens et services de la fondation.

#### 3.3 Autres actifs financiers courants

	31.12.2025	31.12.2024
Acomptes versés sur acquisitions d'immobilisations	1'011	1'306
Avances sur travaux	-	628
Autres actifs financiers courants	118	225
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>1'129</b>	<b>2'159</b>

Les acomptes versés ont diminué par rapport à 2024, suite à l'exécution de plusieurs actes notariés en 2025.

Au 31 décembre 2025, les avances sur acquisitions d'immobilisations, frais de notaire inclus, s'élèvent à 1,011 million de francs et sont réparties comme suit :

- ▶ 0,417 million de francs sur le secteur Acacias pour les DDP 24:3907 et 24:2721, avec des termes fixés respectivement en 2026 et 2031 ;
- ▶ 0,594 million de francs sur le secteur Étoile concernant les feuillets n°143, 146, 151 et 163 du DDP 8 :3150, avec des termes fixés entre 2026 et 2027.



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets  
au 31 décembre 2025

17

### 3.4 Comptes de régularisation actif

	31.12.2025	31.12.2024
Comptes de régularisation actif	481	254
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF</b>	<b>481</b>	<b>254</b>

### 3.5 Immobilisations corporelles

<i>Coûts et évaluation</i>	Immeubles à développer	Autres immobilisations	Total
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>431'631</b>	<b>77</b>	<b>431'708</b>
Acquisitions	19'683	7	19'690
Transfert	-2'720		-2'720
Reclassement	-476		-476
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>448'118</b>	<b>84</b>	<b>448'202</b>
Acquisitions	50'393	14	50'407
Cession	-8'350		-8'350
Dotations en capital	1'403		1'403
Transfert	-6'030		-6'030
<b>Au 31 décembre 2025</b>	<b>485'534</b>	<b>98</b>	<b>485'632</b>

<i>Amortissements et dépréciations</i>	Immeubles à développer	Autres immobilisations	Total
<b>Au 31 décembre 2023</b>	<b>-2'031</b>	<b>-14</b>	<b>-2'045</b>
Dotations aux amortissements	-1'848	-10	-1'858
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>-3'878</b>	<b>-24</b>	<b>-3'902</b>
Dotations aux amortissements	-2'649	-12	-2'661
<b>Au 31 décembre 2025</b>	<b>-6'527</b>	<b>-36</b>	<b>-6'563</b>

<i>Valeur nette comptable</i>	Immeubles à développer	Autres immobilisations	Total
<b>Au 31 décembre 2024</b>	<b>444'240</b>	<b>60</b>	<b>444'300</b>
<b>Au 31 décembre 2025</b>	<b>479'007</b>	<b>62</b>	<b>479'069</b>

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



### 3.5.1 Acquisitions

En 2025, la Fondation PAV a réalisé des acquisitions à hauteur de 50,393 millions de francs, liées aux opérations suivantes :

- ▶ 2,175 millions de francs dans le cadre de l'exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 7 février 2022 des droits de copropriété immatriculés au Feuillet du DDP 3150 n°161 et 162 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, avenue de la Praille 45 ;
- ▶ 12,114 millions de francs dans le cadre de l'exécution de l'acte d'achat et de vente à terme du 21 août 2024, 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, dont un acompte de 0,619 million a été versé en 2024 pour l'ensemble des 3 DDP ;
- ▶ 30,350 millions de francs liés à l'exécution de la vente à terme signée le 22 mai 2025, des DDP 24-2894 et 24-4099, sis sur les parcelles 2935, 2936 et 4098 de Genève-Plainpalais, rue Eugène-Marziano 15 et route des Acacias 41 ;
- ▶ 2,647 millions de francs, correspondant à la valeur comptable du montant d'échange, dans le cadre de l'exécution de l'acte notarié des 6 et 23 juin 2025, entre la copropriété de 6784/30767<sup>èmes</sup> des parcelles n°2936 et 4098 de Genève-Plainpalais, anciennement propriété de la Fondation PAV, et la parcelle n°3529 de Carouge, anciennement propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) ;
- ▶ 3,068 millions de francs, lors de la signature de l'acte de vente en date du 6 novembre 2025, du DDP n°2114, sis sur la parcelle n°2131 de Carouge, chemin du Faubourg-de-Cruseilles 7 et 9 ;
- ▶ 0,039 million de francs pour des frais d'actes notariés.

### 3.5.2 Cession

Dans le cadre de l'exécution de l'échange à terme intervenu le 5 août 2025 entre la parcelle n°3529 de Carouge, anciennement propriété de la FPLC, et la copropriété de 6784/30767<sup>èmes</sup> des parcelles n°2936 et 4098 de Genève-Plainpalais, anciennement pleinement propriété de la Fondation PAV, cette opération a été retranscrite sous la forme d'une cession pour un montant total de 8,350 millions de francs, réalisée comme suit :

- ▶ 2,647 millions de francs, correspondant à la valeur comptable de l'échange, dans le cadre de l'exécution de l'acte notarié des 6 et 23 juin 2025 relatifs aux parcelles susmentionnées ;
- ▶ 5,703 millions de francs, correspondant au versement par la FPLC de 19% de 30,350 millions de francs, soit sa participation au rachat des DDP n° 24-2894 et 24-4099, acquis par la Fondation PAV dans le cadre de l'exécution de la vente à terme signée le 22 mai 2025.



### 3.5.3 Dotation en capital

En 2025, l'exécution de la promesse de dotation de droits à bâtir du 8 mars 2024 est intervenue, aux termes de laquelle l'État de Genève a doté la Fondation PAV de 2'588 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP), provenant de la parcelle n°1811 de Carouge, pour une valeur fixée à 1,403 million de francs.

Cette dotation s'inscrit dans le cadre du développement de la deuxième étape de l'ilot A du plan localisé de quartier (PLQ) Étoile 1 n° 30'044, adopté par le Conseil d'État le 6 novembre 2019, destinés à du logement d'utilité publique.

### 3.5.4 Transfert

En 2025, la somme du transfert d'actif s'élève -6,030 millions de francs.

Ce montant correspond au reclassement d'une immobilisation corporelle en immeuble de placement concernant la parcelle n°8:1444 (voir point 2.11 ci-dessus).

## 3.6 Immeubles de placement

	2025	2024
Au 1 <sup>er</sup> janvier	53'946	44'730
Acquisition	2'707	0
Transfert	6'030	2'720
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8'037	6'496
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>70'720</b>	<b>53'946</b>

En 2025, la valeur des immeubles de placement a augmenté de 16,774 millions de francs, détaillée comme suit :

- ▶ 2,707 millions de francs, correspondant à l'acquisition des droits de copropriété immatriculés au Feuillet du DDP n° 3234-20, sis sur la parcelle n° 3181 de Genève-Plainpalais, route des Jeunes 5C, réalisée lors de la signature de l'acte de vente en date du 2 avril 2025.
- ▶ 6,030 millions de francs, lié au transfert de la parcelle n° 8:1444 d'une immobilisation corporelle à un immeuble de placement, conformément aux informations présentées aux points 2.11 et 3.5.4 ci-dessus.
- ▶ 8,037 millions de francs, correspondant au gain de réévaluation du patrimoine financier de la fondation, déterminé sur la base des expertises immobilières réalisées en 2025 par un expert immobilier indépendant agréé.

## 3.7 Fournisseurs et autres créanciers

	31.12.2025	31.12.2024
Engagements liés aux livraisons et prestations	616	72
Engagements liés au personnel	47	11
<b>FOURNISSEURS ET AUTRES CREANCIERS</b>	<b>663</b>	<b>83</b>



États financiers consolidés de la Fondation Praille-Acacias-Vernets  
au 31 décembre 2025

20

### 3.8 Comptes de régularisation passif

	31.12.2025	31.12.2024
Comptes de régularisation passif	918	272
<b>COMPTES DE REGULARISATION PASSIF</b>	<b>918</b>	<b>272</b>

Le montant des comptes de régularisation au passif se décompose comme suit :

- ▶ 0,493 million de francs : provision pour charges à payer concernant les honoraires des mandataires, dont les prestations ont été réalisées en 2025 et seront facturées au cours du premier trimestre 2026 ;
- ▶ 0,302 million de francs : charges d'intérêts relatives à l'exercice 2025 pour un emprunt, payables annuellement le 15 avril.
- ▶ 0,123 million de francs : solde constitué de provisions pour la société Tomalof SA, notamment concernant le paiement de la charge d'impôt de l'exercice 2025.

### 3.9 Participations de tiers aux impenses

	31.12.2025	31.12.2024
Participations de tiers aux impenses	9'461	850
<b>PARTICIPATIONS DE TIERS AUX IMPENSES</b>	<b>9'461</b>	<b>850</b>

Le montant des participations aux impenses au 31 décembre 2025 est intégralement lié à la mise en œuvre de l'étape 1 de l'ilot A du PLQ Étoile 1.

Ce montant a été versé à la Fondation PAV lors de la constitution des DDP mentionnés au point 1.4 ci-dessus. Il représente la valeur résiduelle des bâtiments appartenant à la Fondation PAV, destinés à la démolition, laquelle a été transférée au projet de valorisation susmentionné au prorata des droits à bâtir de la parcelle 8 :3584.



## 4 Engagements hors bilan

### 4.1 Engagements contractuels

Au 31 décembre 2025, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV s'élèvent à 13,300 millions de francs à charge de la Fondation PAV. 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	2026	2027	2028	2031	Total
Engagement à charge de la fondation	4'828	3'154	1'718	3'600	13'300

Tableau en milliers de francs suisses (KCHF)

### 4.2 Garanties reçues et données

#### 4.2.1 Garanties reçues

En 2024, un prêt hypothécaire d'un montant de 7,825 millions de francs a été accordé, avec des cédules en gage constituées pour le même montant sur les parcelles n°3085 et 3087.

Deux cautionnements simples de l'Etat de Genève sont accordés en faveur de la Fondation PAV pour des emprunts de 20 et 25 millions de francs, contractés respectivement en 2024 et 2025 dans le cadre de ses activités de libération et de valorisation foncière.

#### 4.2.2 Garanties données

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.



## 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 régulier 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 2025, le Conseil de fondation a adopté une version mise à jour de la matrice des risques opérationnels ainsi que 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 la gestion opérationnelle des immeubles de la fondation les créances et les liquidités, à savoir les créances de la FTI provenant du disponible et du fonds de roulement conservé pour la gestion opérationnelle des immeubles, 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 2025, 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 réalisé une levée de fonds à hauteur de 45 millions de francs.

La première tranche a été déployée en décembre 2024, et le solde a été effectué en avril 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 2025, les indicateurs de la charte de trésorerie de la Fondation PAV montrent une exposition faible à l'endettement, avec un taux inférieur à 10% (9,71%) des capitaux propres, une capacité de couverture des frais financiers de 8 fois les intérêts de la dette, ainsi qu'un niveau de liquidité permettant de couvrir jusqu'à six fois les charges d'exploitation de la Fondation PAV.

Au 31 décembre 2025, 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.

Au 31 décembre 2025, l'exposition de la fondation au risque de prix est modérée.



## 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 402 KCHF pour l'exercice 2025 (412 KCHF pour l'exercice 2024).

#### 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 1<sup>er</sup> février 2024 au 31 janvier 2029.

Les membres du Conseil de la Fondation PAV sont, au 31 décembre 2025 :

Reich Bertrand	Président*
Bonfanti Damien	Vice-président*
Jacobi Pilowsky Isabelle	Membre*
Müller Aurèle	Membre*
Siegrist Jean-Marc	Membre*
Steiner Matthieu	Membre*
De Chastonay Marjorie	Membre, depuis le 13 août 2025
Dufresne Saskia	Membre sans droit de vote
Ganty Pascal	Membre
Heberlein-Simonett Claudia	Membre
Huissout Gaëlle	Membre
Martin-Rivara Irène	Membre
Massard Guillaume	Membre sans droit de vote
Mayor Marie Paule	Membre
Molinari Sonja	Membre
Peyrot Stucki Laure	Membre
Stastny Pierre	Membre
Zogg Thomas	Membre
Autres membres :	
Perler Frédérique	Membre, jusqu'au 31 mai 2025

#### Direction

La Direction générale est assurée par M. Dao Vinh\* depuis le 1<sup>er</sup> 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

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le nouveau mandat de gestion, conclu le 29 octobre 2024 entre la Fondation PAV et la FTI, est entré en vigueur pour la période 2025 à 2029.

Ce contrat fait suite au transfert à la Fondation PAV des risques, charges et revenus générés par ses biens-fonds, auparavant assumés par la FTI. À cet effet, la Fondation PAV confie à la FTI la gestion opérationnelle, technique, financière et administrative desdits biens.

Le présent mandat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2029, reconductible pour une période de cinq ans supplémentaires.

Le mandat de gestion octroyé porte exclusivement sur les biens actuellement encore affectés à des activités industrielles et artisanales, la FTI n'ayant pas pour mission de gérer les nouveaux DDP de la Fondation liés au développement du projet PAV.

### Convention d'investissement avec la FTI

Dans le cadre de la collaboration entre la Fondation PAV et la FTI, il est prévu de pouvoir signer des conventions d'investissement lorsque des travaux d'entretien sont destinés à maintenir, respectivement à renforcer, la sécurité des occupants et/ou des utilisateurs du bâtiment concerné, ou pour tous autres travaux, pour autant que la durée de vie prévisible du bâtiment permette de couvrir 80% de la durée d'amortissement usuelle des installations et équipements concernés.

Ces conventions visent à formaliser le niveau d'investissement engagé par la FTI pour le compte de la Fondation PAV, ainsi que 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 actuellement en vigueur n°01 a été signée pour les travaux d'aménagement intérieur des locaux des 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages de l'immeuble Praille 50.

### Convention de collaboration avec la FTI

La convention de collaboration entre la Fondation PAV et la FTI, inscrite dans les conventions d'objectifs respectives, a été élaborée en 2025 et sera validée par les différentes instances étatiques en 2026. Elle aura 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.

### 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.



### **Convention de trésorerie entre l'État de Genève et la Fondation PAV**

L'État de Genève et la Fondation PAV ont mis en place, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, une procédure de gestion des flux de trésorerie de la Fondation, au travers de la gestion centralisée de la trésorerie de l'État de Genève, assurée par la Direction de la trésorerie générale. Ce dispositif offre à la Fondation PAV une garantie supplémentaire en matière de gestion des risques liés à sa trésorerie.

### **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 visant à libérer ces parcelles et à 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. Les modalités de cet accord ont ensuite été formalisées dans un acte notarié de promesse d'échange, signé le 19 décembre 2022.

Les effets de ces différents actes se sont traduits, en 2025, par la comptabilisation d'une impense totale de CHF 322 KCHF, aux dates des 18 et 24 novembre 2025. Dans l'ensemble, un montant global de CHF 950 KCHF a été versé à la FPLC, dont CHF 628 KCHF en 2023 et le solde en 2025, conformément à la convention quadripartite susvisée.

Le 5 août 2025 est intervenue l'exécution de la promesse d'échange entre les 3 parcelles concernées. Cet échange a permis à la Fondation PAV de maîtriser l'ensemble des droits à bâtir nécessaires à la valorisation de la phase 1 de l'îlot A, tandis que la FPLC a obtenu 22% des droits à bâtir de deux parcelles situées dans le PLQ Acacias 1.



## 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

	FAV Individuel	Tomalof Individuel	Eliminations intercos	FAV consolidé
Revenus locatifs des immeubles à développer	12'540	1'738	-	14'278
Rétrocession de loyers	4	-	-	4
Loyers et droits de superficie	-	-	-	-
Revenus exceptionnels d'exploitation	28'041	-	-	28'041
Autres produits d'exploitation	312	6	-	318
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>40'897</b>	<b>1'744</b>	<b>-</b>	<b>42'641</b>
Charges de personnel	-2'424	-23	-	-2'447
Charges de fonctionnement	-3'396	-547	-	-3'943
Autres charges d'exploitation	-7	-105	-	-112
<b>CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMT.</b>	<b>-5'827</b>	<b>-675</b>	<b>-</b>	<b>-6'502</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMT.</b>	<b>35'070</b>	<b>1'069</b>	<b>-</b>	<b>36'139</b>
Dotations aux amortissements	-1'307	-1'354	-	-2'661
Dotations aux provisions	-152	-62	-	-214
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>33'611</b>	<b>-347</b>	<b>-</b>	<b>33'264</b>
Revenus locatifs des immeubles de placement, net	1'545	-	-	1'545
Autres produits financiers	11'829	-	-5	11'824
Autres charges financières	-4'564	-6	5	-4'565
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>8'810</b>	<b>-6</b>	<b>-</b>	<b>8'804</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>42'421</b>	<b>-353</b>	<b>-</b>	<b>42'068</b>

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



## 10.2 Bilan consolidé par contributif

	FPAV Individuel	Totalof Individuel	Eliminations intercos	Elimination particip.	FPAV consolidé
<b>ACTIF</b>					
Trésorerie et équivalents de trésor.	44'478	3'774	-	-	48'252
Créances	8'009	-62	-	-	7'947
Autres actifs financiers courants	1'011	118	-	-	1'129
Comptes de régularisation actif	404	77	-	-	481
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>53'902</b>	<b>3'907</b>	-	-	<b>57'809</b>
Immobilisations corporelles	456'496	5'416	-	17'157	479'069
Immeubles de placement	70'720	-	-	-	70'720
Participations	26'790	-	-	-26'790	-
<b>ACTIF NON CIRCULANT</b>	<b>554'006</b>	<b>5'416</b>	-	<b>-9'633</b>	<b>549'789</b>
<b>ACTIF</b>	<b>607'908</b>	<b>9'323</b>	-	<b>-9'633</b>	<b>607'598</b>
<b>PASSIF</b>					
Fournisseurs et autres créanciers	663	-	-	-	663
Comptes de régularisation passif	795	123	-	-	918
<b>PASSIF COURANT</b>	<b>1'458</b>	<b>123</b>	-	-	<b>1'581</b>
Emprunts bancaires	52'825	-	-	-	52'825
Participations de tiers aux impenses	9'461	-	-	-	9'461
<b>PASSIF NON COURANT</b>	<b>62'286</b>	-	-	-	<b>62'286</b>
<b>FONDS ETRANGERS</b>	<b>63'744</b>	<b>123</b>	-	-	<b>63'867</b>
Capital de dotation	487'785	-	-	-	487'785
Capital-actions	-	200	-	-200	0
Réserve générale	-	250	-	-250	0
Résultat reporté	13'958	9'103	-	-9'183	13'878
Résultat net	42'421	-353	-	-	42'068
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>544'164</b>	<b>9'200</b>	-	<b>-9'633</b>	<b>543'731</b>
<b>PASSIF</b>	<b>607'907</b>	<b>9'323</b>	-	<b>-9'633</b>	<b>607'598</b>

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 2025	Budget 2025	Ecarts C/B 2025
Revenus locatifs des immeubles à développer	12'540	11'444	1'096
Rétrocession de loyers	4	-	4
Loyers et droits de superficie	-	-	0
Revenus exceptionnels d'exploitation	28'041	-	28'041
Autres produits d'exploitation	312	-	312
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>40'897</b>	<b>11'444</b>	<b>29'453</b>
Charges de personnel	-2'424	-2'692	268
Charges de fonctionnement	-3'396	-3'946	550
Autres charges d'exploitation	-7	-	7
<b>CHARGES D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS</b>	<b>-5'827</b>	<b>-6'638</b>	<b>811</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS</b>	<b>35'070</b>	<b>4'806</b>	<b>30'264</b>
Dotations aux amortissements	-1'307	-1'880	573
Dotations aux provisions	-152	-	-152
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>33'611</b>	<b>2'926</b>	<b>30'685</b>
Revenus locatif des immeubles de placement, net	1'545	700	845
Autres produits financiers	11'829	17	11'812
Autres charges financières	-4'564	-1'074	-3'490
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>8'810</b>	<b>-357</b>	<b>9'167</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>42'421</b>	<b>2'569</b>	<b>39'852</b>

Tableau en milliers de francs suisses (KCHF)

Le budget est respecté et maîtrisé, conformément aux prévisions. L'écart positif de 39 millions de francs s'explique principalement par un bénéfice au gain exceptionnel de 28 millions de francs sur une opération immobilière, ainsi que par la revalorisation du patrimoine financier de la Fondation PAV.

Les charges d'exploitation ont été légèrement inférieures au budget, principalement parce que seuls deux postes sur les trois prévus ont été pourvus en 2025, avec des engagements intervenus au cours du deuxième trimestre.

Les revenus ont dépassé le budget d'environ 1 million de francs, reflétant une approche budgétaire prudente lors de la première année de reprise de recettes et charges des biens-fonds de la Fondation PAV.

Les autres produits financiers résultent principalement du reclassement de la parcelle n°8:1444 en immeuble de placement.

L'exercice marque une évolution favorable pour la Fondation PAV, qui présente une situation d'exploitation excédentaire en 2025 et un résultat net positif, renforçant sa solidité financière, tant en termes de trésorerie que d'endettement et de solvabilité.



## 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.

Il s'agit du dernier exercice incluant la consolidation des comptes de TOMALOF SA, les parties prenantes ayant décidé de procéder à la dissolution de la société lors du prochain exercice, avec une liquidation dont l'achèvement est prévu à la fin du premier semestre 2026.



## 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 présents états financiers, plusieurs nouvelles normes IPSAS ont été publiées avec une entrée en vigueur à compter des périodes ouvertes au 1<sup>er</sup> janvier 2026 :

- ▶ IPSAS 47 « Revenus », en remplacement des actuelles normes IPSAS 9 « Produit des opérations avec contrepartie directe », IPSAS 11 « Contrats de construction » et IPSAS 23 « Produits des opérations sans contrepartie directe » ,
- ▶ IPSAS 48 « Charges de transfert ».

La Fondation PAV n'applique pas de manière anticipée ces nouvelles normes, qui n'ont pas d'effet attendu sur les comptes du Groupe.

### 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, reportées à 2/3 sur le plan financier du développeur, soit un montant résiduel à charge de la Fondation PAV de CHF 667/m<sup>2</sup> ;
- ▶ 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.

Pour les biens détenus en pleine propriété, l'actualisation des flux financiers est effectuée sur une période de 10 ans, après quoi la valeur de sortie est prise en compte à l'échéance de cette période. Le taux de progression annuel des revenus est fixé à 0,40 %.

Pour les biens détenus en droit de superficie, l'évaluation repose également sur une valeur de rendement actualisée, en se basant sur les rentes de superficie prévues par le contrat, actualisées pendant la durée du droit de superficie. À l'échéance du contrat, la valeur du terrain est revalorisée à la valeur de marché.

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 45 « 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.

À l'entrée en vigueur des nouveaux contrats de droits de superficie, soit au moment de la première facturation de la rente de superficie résultant des travaux de valorisation, les immeubles sont réputés développés et font l'objet d'un transfert de la catégorie des immobilisations corporelles vers celle des immeubles de placement. Le calcul du loyer de superficie tient compte du montant des impenses prises en charge 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.

À 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 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, 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



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.

## 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 2025, la situation nette consolidée, le tableau de flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date ainsi que les notes relatives aux états financiers consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

#### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

#### Autres informations

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

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

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

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

### Responsabilité du Conseil de fondation relative aux comptes consolidés

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

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

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

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

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

### Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

### Prestation révision de la Cour des comptes

Genève, le 9 mars 2026



Mathilde Ronssin  
Experte-révisseuse agréée  
Réviseur responsable



Margaux Lagarde  
Experte-révisseuse agréée

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

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

La Cour des comptes

Genève, le 9 mars 2026



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.