

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 27 avril 2022*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers individuels de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV) pour l'année 2021**

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 de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'année 2021;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation Praille-Acacias-Vernets du 28 février 2022,  
décrète ce qui suit :

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

<sup>1</sup> Les états financiers individuels de la Fondation Praille-Acacias-Vernets comprennent :

- a) un bilan au 31 décembre 2021;
- b) un compte de résultat;
- c) un tableau de variation du capital (situation nette);
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte de résultat, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2021 sont approuvés.

Certifié conforme  
La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'exercice 2021.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les « états financiers individuels 2021 »; et
- le « rapport de l'organe de révision du 28 février 2022 ».

Les états financiers de la Fondation Praille-Acacias-Vernets pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 493 334 000 francs. Les immobilisations corporelles se montent à 421 225 000 francs et sont constituées d'immeubles à conserver pour 70 540 000 francs et d'immeubles à développer pour 350 650 000 francs;
- le résultat d'exploitation se monte à 6 863 000 francs. Les produits d'exploitation, pour un montant de 8 334 000 francs, sont constitués d'une rétrocession de loyers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour affaires mises en gestion pour 1 777 000 francs et de plus-values réalisées sur cessions d'immobilisations pour 6 557 000 francs. Les charges d'exploitation sont constituées de charges de personnel et charges d'exploitation pour 1 472 000 francs;
- le résultat net présente un bénéfice de 6 863 000 francs;
- la variation nette des liquidités est de 59 759 000 francs et est principalement liée à l'entrée de trésorerie de 62 661 000 francs relative aux cessions d'immobilisations corporelles;
- le total des fonds propres est de 493 228 000 francs, dont 486 366 000 francs de capital de dotation apporté par l'Etat sous forme d'immeubles.

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

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

Annexes :

- 1) *Etats financiers individuels de l'année 2021*
- 2) *Rapport de l'organe de révision du 28 février 2022*

Fondation



**Praille  
Acacias  
Vernets**

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

## Etats financiers 2021



RÉFÉRENCE  
FPAV\_Etats-financiers\_2021

DATE  
26 janvier 2022  
Approuvé le 28 février 2022

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



États financiers annuels de la Fondation PAV (Praille-Acacias-Vernets)  
au 31 décembre 2021

2

Fondation Praille-Acacias-Vernets

## Compte de résultat

pour la période allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021

	Note	Compte 2021
Rétrocession de loyers	2.1	1'777
Autres produits d'exploitation	2.2	6'557
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>8'334</b>
Charges de personnel	2.3	-940
Charges de fonctionnement	2.4	-531
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>-1'472</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>6'863</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>6'863</b>

## Bilan

	Note	31.12.2021
<b>ACTIF</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.1	59'759
Créances	3.2	11'807
Autres actifs financiers courants	3.3	543
Comptes de régularisation actif		0
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>72'109</b>
Immobilisations corporelles	3.4	421'225
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>421'225</b>
<b>ACTIF</b>		<b>493'334</b>
<b>PASSIF</b>		
Fournisseurs et autres créanciers	3.5	106
<b>PASSIF COURANT</b>		<b>106</b>
<b>PASSIF NON COURANT</b>		<b>-</b>
<b>FONDS ETRANGERS</b>		<b>106</b>
Capital de dotation		486'366
Résultat net		6'863
<b>FONDS PROPRES</b>		<b>493'228</b>
<b>PASSIF</b>		<b>493'334</b>

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



## Situation nette

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

## Tableau des flux de trésorerie

	2021
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6'863</b>
Eléments du cycle d'exploitation à ajuster :	
Plus et moins-value sur sortie d'actifs	-6'557
<b>AUTOFINANCEMENT</b>	<b>305</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-2'215</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'EXPLOITATION</b>	<b>-1'910</b>
Sorties de trésorerie : acquisition d'immo. corporelles	-992
Entrées de trésorerie : cessions d'immo. corporelles	62'661
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS</b>	<b>61'668</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIBRES</b>	<b>59'759</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AU FINANCEMENT</b>	<b>0</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>59'759</b>
Trésorerie en début de période	0
Trésorerie en fin de période	59'759

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



États financiers annuels de la Fondation PAV (Praille-Acacias-Vernets)  
au 31 décembre 2021

4

Fondation Praille-Acacias-Vernets



# Notes relatives aux états financiers 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, pour une durée de 40 ans et inscrite au registre du commerce en date du 2 décembre 2020.

Elle a pour but de contribuer à la création du quartier Praille-Acacias-Vernets (PAV) défini par le plan n° 29712A de modification des limites de zones PAV, en conformité avec le plan directeur de quartier PAV et les plans localisés de quartier PAV. Elle a pour principale mission de libérer les terrains dont elle est propriétaire dans le périmètre PAV pour les mettre à disposition des développements prévus dans les plans d'affectation PAV. Pour ce faire, elle élabore et met en œuvre une stratégie d'acquisition et d'échange 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

En termes d'organisation, la direction générale assure la gestion opérationnelle de la fondation et toute autre attribution confiée par le conseil de fondation.

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

### Financement et ressources

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

- o 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 ;
- o 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 sous réserve des autorisations du Conseil d'Etat (jusqu'à 50 millions) ou du Grand Conseil (au-delà de 50 millions). Elle peut grever ses immeubles de droits de gage, dans la limite de dispositions fédérales (L12285, art.4, al.3 et al.4).

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



## Exercice comptable

Les présents états financiers de la Fondation PAV couvrent le premier exercice comptable de la fondation allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021.

## Approbation et publication des états financiers

Les présents états financiers ont été approuvés par le conseil de fondation le 28 février 2022. Un projet de loi approuvant les états financiers de la Fondation PAV pour 2021 sera soumis par le Conseil d'Etat à l'approbation du Grand Conseil.



# 1 Opérations notables

## 1.1 Transfert d'actifs par dotation.

Le transfert des parcelles prévues par la loi 12285 a été effectuée en 2 temps :

### a. Parcelles propriétés de l'Etat de Genève, situées hors PAV en zone de développement industriel et artisanal

Les cessions ont porté sur deux opérations successives : d'une part, la dotation immobilière par l'Etat de Genève à la Fondation PAV de 92 parcelles situées hors PAV et du feuillet DDP 2015 n° 6 de Carouge ; et d'autre part, la vente par la Fondation PAV à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) de l'ensemble des biens reçus (ACE du 16 décembre 2020). L'acte notarié a été signé le 17 décembre 2020.

Le montant du parc immobilier reçu de l'Etat de Genève par la Fondation PAV, puis cédé à la FTI, est de 54'677'318 francs.

Depuis 2015, la FTI a racheté deux lots de PPE en DDP dans le périmètre PAV pour le compte de l'Etat de Genève :

- un lot PPE dans l'immeuble PRAILLE 45, qui a déjà fait l'objet d'une opération d'échange avec la FTI avec une soulte en faveur de la FTI de 16'577 francs. Ce montant a été déduit des 54'677'318 francs par compensation de créance. L'actif est compris dans le transfert d'actifs du 30 juin 2021 ;
- un lot PPE dans l'immeuble VIGUET 8, pour lequel la FTI a payé directement et en lieu et place de l'Etat de Genève un montant de 957'500 francs pour son acquisition. Ce montant a été déduit des 54'677'318 francs par compensation de créance. L'actif immobilier n'est pas compris dans le transfert d'actifs du 29 juin 2021 (b). Les lots PPE ont été transférés par la FTI à la Fondation PAV par acte notarié signé le 5 octobre 2021.

Conséquemment, le montant versé en espèces est de 53'703'241 francs, qui a été payé en deux fois, 26'703'241 francs le 31.12.2020 et 27'000'000 francs le 29 juin 2021.

Ces opérations permettent à la Fondation PAV de disposer dans un premier temps des liquidités nécessaires pour effectuer les premières opérations de libération foncière.

### b. Parcelles propriétés de l'Etat de Genève situées dans le périmètre PAV

Le transfert des actifs immobiliers compris dans le périmètre PAV et prévus par la loi 12285 a été réalisé par acte notarié signé le 29 juin 2021, pour une entrée en jouissance à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021. Les valeurs comptables des parcelles ont été réévaluées par l'Etat de Genève au 31.12.2020 pour un montant total de 431'705'000 francs. Le mandat de gestion de ces biens a été octroyé à la FTI (voir point 6.2).

## 1.2 Rachats de DDP et de quote-part PPE de DDP

La fondation a signé trois actes d'achat/vente à terme et de promesse d'achat/vente de quatre lots PPE permettant de récupérer partiellement la maîtrise foncière du DPP 3150 sis sur la parcelle 3148 de Carouge, 45 avenue de la Praille.

Elle a également signé un acte d'achat/vente à terme du DDP 2721 sis sur la parcelle 2687 de Genève-Plainpalais, 17 rue Le-Royer.



### 1.3 Mise en œuvre du PLQ 30044 « ETOILE 1 », ilot B

La fondation a repris et mis en œuvre la convention signée le 20.11.2019 entre la banque PICTET & Cie SA et l'Etat de Genève permettant de mettre en œuvre l'ilot B du PLQ Etoile 1.

Cette mise en œuvre a consisté notamment à la signature, le 13 décembre 2021, d'un acte de remaniement foncier portant sur la réalisation du dossier de mutation permettant la mise en œuvre de l'ilot B du PLQ 30044 « ETOILE 1 », adopté par le Conseil d'Etat le 6 novembre 2019.

Elle a aussi consisté à la signature de deux actes :

- un acte de cession de droits à bâtir en faveur de la banque, lui permettant de compléter sa maîtrise foncière en vue de réaliser les surfaces administratives prévues par son autorisation de construire ;
- un acte de constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Caisse de retraite du groupe Pictet pour la construction d'un immeuble de logements.



## 2 Notes du compte de résultat

### 2.1 Rétrocession de loyers

	C 2021
Rétrocession de la FTI pour affaires mises en gestion	1'777
<b>RETROCESSION DE LOYERS</b>	<b>1'777</b>

### 2.2 Autres produits d'exploitation

	C 2021
Plus-values réalisées sur cessions d'immobilisations	6'557
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>6'557</b>

La plus-value réalisée de 6.6 mios provient de la cession de droits à bâtir issus du PLQ ETOILE 1.

### 2.3 Charges de personnel

	C 2021
Traitements*	-780
Indemnités	-9
Charges sociales	-151
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>-940</b>

\* y compris les jetons de présence

Au 31 décembre 2021, le nombre de collaborateurs s'élève à 4 et le nombre moyen d'équivalents temps plein à 3.6 ETP.

### 2.4 Charges de fonctionnement

	C 2021
Honoraires de mandataires	-431
Frais liés aux télécommunications	-2
Autres prestations de services et honoraires	-83
<b>Prestations de services et honoraires</b>	<b>-516</b>
Loyers	-5
Fournitures et marchandises	-9
Débours	-1
<b>CHARGES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>-531</b>



### 3 Notes du bilan

#### 3.1 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31.12.2021
Caisse centralisée Etat de Genève	59'759
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>59'759</b>

#### 3.2 Créances

	31.12.2021
Créance FTI	1'777
Créances sur immobilisations	10'029
<b>Créances (valeur brute)</b>	<b>11'807</b>
Dépréciations de créances	-
<b>CRÉANCES</b>	<b>11'807</b>

Les créances sur immobilisations concernent la créance à recevoir sur la cession pour 18 millions de terrains (droits à bâtir) encaissés à hauteur de 8 millions à fin 2021 en lien avec le projet CAMPUS PICTET. L'encaissement de ce montant est prévu pour 2022. La créance FTI est une estimation de la rémunération de la Fondation PAV en lien avec la gestion de son parc immobilier par la FTI.

#### 3.3 Autres actifs financiers courants

	31.12.2021
Acomptes sur immobilisations	543
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>543</b>

#### 3.4 Immobilisations corporelles

Coûts ou évaluation	Immeubles à conserver	Immeubles à dévelop- per	Immeubles cédés à la FTI	Autres immobilisa- tions	Total
<b>Au 2 décembre 2020</b>					
Acquisitions		958		35	992
Cessions / sorties		-11'472	-54'677		-66'149
Capital de dotation de l'Etat de Genève	70'540	361'165	54'677		486'382
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>70'540</b>	<b>350'650</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>421'225</b>
<b>Amortissements et dépréciations</b>					
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valeur nette comptable</b>					
<b>Au 2 décembre 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>70'540</b>	<b>350'650</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>421'225</b>

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




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

La catégorie des immeubles à conserver comprend environ 80% de terrains.

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

### 3.5 Fournisseurs et autres créanciers

	31.12.2021
Engagements liés aux livraisons et prestations	89
Engagements liés au personnel	17
<b>FOURNISSEURS ET AUTRES CREANCIERS</b>	<b>106</b>

## 4 Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2021, les engagements contractuels pris par la Fondation PAV, sous forme d'achats à terme ou de promesses, s'élèvent à 5.8 millions. Ils concernent le rachat de lots PPE en DDP sur les périmètres des PLQ ETOILE 2 (parcelle 3148, PRAILLE 45) et le rachat de DDP ACACIAS 2 (parcelle 2687, LE ROYER 17) :

- o DDP3150-151 et 3150-163 (BENI) : achat pour 1.2 million (acompte versé pour 135 KCHF) ;
- o DDP3150-165, promesse pour 0.6 million (DUBOUCHET) ;
- o DDP3150-167, promesse pour 0.4 million (ADEUS SA) ;
- o DDP2721 (SCHERER SA) : achat pour 3.6 millions (acompte versé pour 400 KCHF).



## 5 Gestion des risques

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

### Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque qu'une contrepartie ne respecte pas ses obligations contractuelles et amène l'autre partie à subir une perte financière. Ce risque concerne les créances et les liquidités, à savoir les créances de la FTI provenant de la rétrocession pour affaires mises en gestion, celles résultant des transactions immobilières ainsi que la trésorerie de la fondation intégrée dans la caisse centralisée de l'Etat. Au 31 décembre 2021, l'exposition de la fondation au risque de crédit est faible.

### Risque de liquidité

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

Pour initier ses activités, la Fondation PAV dispose de 53.7 millions de liquidités reçus à la suite de la cession à la FTI des immeubles (hors zone PAV) qui lui ont été apportés par l'Etat (capital de dotation).

Pour financer ses dépenses de fonctionnement, la Fondation PAV dispose jusqu'en 2024 de la rétrocession de la FTI pour affaires mises en gestion portant sur les immeubles propriétés de la Fondation PAV dont les revenus nets sont perçus par la FTI. La signature d'un nouvel accord entre la FTI et la Fondation PAV organisant la distribution de ces revenus est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Cet accord devrait permettre à la Fondation PAV de disposer des ressources financières nécessaires pour financer son exploitation dans le cadre du développement du quartier PAV.

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

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

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

### Risque de prix

Le risque de prix est lié aux hypothèses d'évaluation à la juste valeur réalisées par un expert immobilier indépendant avant d'être transférés à la Fondation PAV (voir



point 11.1). 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 décalages significatifs des calendriers de développement 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 qui pourront être pris en charge par les plans financiers des opérations immobilières, respectivement directement par la Fondation PAV.

## 6 Information relative aux parties liées

### 6.1 Principaux dirigeants

#### Rémunération des dirigeants

Pour la période allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021, la rémunération du conseil de fondation et de la direction générale s'élève à 515 KCHF (18 membres au conseil de fondation et un directeur général).

#### Conseil de fondation 2020-2021

Les membres du conseil de la Fondation PAV sont :

Cramer Robert Peter	Président*
Bonfanti Damien	Vice-président*
Jacobi Pilowsky Isabelle	Membre*
Muller Aurèle Luc	Membre*
Siegrist Jean-Marc Robert	Membre*
Steiner Matthieu,	Membre*
Barro Julien Daniel	Membre
Chervaz Damien Alfred	Membre
de Dardel Jean Nils Lucien	Membre
Dufresne Saskia Hélène	Membre sans droit de vote
Jaccaud Jean-Paul	Membre
Mayor Marie Paule	Membre
Molinari Sonia Maddalena	Membre
Perler-Isaaz Frédérique	Membre
Rossiaud Eric Adolphe	Membre
Schaller Vincent	Membre
Vibourel Guy Jean André	Membre sans droit de vote
Zogg Thomas Rivo	Membre

#### Direction

La direction est assurée par M. Dao Quang-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

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

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

Ce mandat, valable jusqu'au 31 décembre 2024, confirme la gestion par la FTI des immeubles de la Fondation PAV. Il précise en particulier les prestations de la FTI, la coordination entre les deux fondations et introduit au 1<sup>er</sup> janvier 2021 une rétrocession pour affaires mises en gestion à verser par la FTI à la Fondation PAV. En 2021, cette rétrocession représente 16% des revenus annuels facturés par la FTI sur les immeubles de la Fondation PAV, soit 1.777 KCHF. Ce pourcentage de rétrocession passera à 18% pour la période 2022 à 2024.

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

### Convention de collaboration avec la FTI

La convention de collaboration entre la Fondation PAV et la FTI est prévue d'être signée en 2022. Elle vise à formaliser les modalités de travail collaboratif et conjoint sur les questions de relocalisation des entreprises sur des sites hors PAV, en ZDIA, et à PRAILLE-OUEST.

### Convention de collaboration avec la FPLC

La FPLC est uniquement propriétaire de 3 parcelles dans le PAV, situées dans le PLQ ETOILE 1. L'Etat de Genève et la FPLC ont signé le 27 avril 2020 une convention de collaboration en vue de libérer ces parcelles et procéder à un échange. Cette convention a été reprise par la Fondation PAV lors du transfert d'actifs. En raison de l'évolution du projet, la convention a fait l'objet d'une convention complémentaire quadripartite, signée le 13 décembre 2021. Dès lors, il n'y a pas de motifs à prévoir une convention générale de collaboration supplémentaire avec la FPLC.

### Cession des immeubles de la zone hors PAV à la FTI

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

### Mandats de gestion avec l'Etat

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

The image shows a handwritten signature in blue ink at the bottom left of the page. To the right of the signature is the logo of the Fondation Praille-Acacias-Vernets, which consists of a stylized, colorful graphic of overlapping lines forming a grid-like pattern.

Un autre mandat a été donné par le département du territoire pour la mise à disposition partielle d'un collaborateur en tant que responsable financier de la Fondation PAV.

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

## 7 Exonération fiscale

La fondation 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).

## 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

La Cour des comptes est l'organe indépendant assurant la révision des états financiers de la Fondation PAV.

## 10 Base de préparation

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

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

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

Les normes IPSAS ainsi que les dérogations générales édictées par le Conseil d'Etat constituent le référentiel comptable principal applicable à la présentation des états financiers de l'Etat et des entités consolidées (art.19 al.1 LGAF).

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

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



## 11 Principes et méthodes comptables

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

### Normes publiées et non encore adoptées

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

### 11.1 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 :

- o taux d'inflation appliqué aux rentes et loyers de 0.25% ;
- o 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) ;
- o indices d'utilisation du sol : densité moyenne projetée par secteur à l'exception des cas spécifiques liés notamment aux bâtiments persistants ;
- o 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 ;
- o 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) ;
- o 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> ;
- o 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 ;
- o impenses pour les terrains sans potentiel constructible, entièrement persistants : aucun ;
- o taux d'actualisation des flux de trésorerie de 3%.



## 11.2 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 apportés par l'Etat comportent deux catégories d'actifs, à savoir principalement des immeubles destinés à être développés et, plus marginalement, des immeubles à conserver en l'état.

La comptabilisation initiale des immeubles selon IPSAS 17. Immobilisations corporelles se justifie par le fait que la Fondation PAV 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) et ne sont pas amortis. 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.

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.

#### Immeubles à conserver (persistants)

Les immeubles à conserver par la fondation sont comptabilisés au coût.

### 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  |



- o Autres équipements entre 5 et 20 ans

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

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

### 11.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement de la fondation 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.

Lors de leur transfert de la catégorie d'immobilisations corporelles à la catégorie d'immeubles de placement, ces derniers font l'objet d'une évaluation à la juste-valeur. La plus ou moins-value correspondante est comptabilisée en résultat.

Les évaluations ultérieures sont réalisées à la juste valeur par le résultat.

Les dépenses ultérieures liées aux immeubles de placement sont activées uniquement lorsqu'il est constaté qu'elles prolongent la durée de vie de l'immobilisation ou 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.

### 11.4 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.

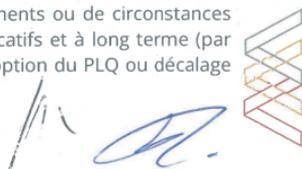
Les coûts directement associés au développement des logiciels informatiques sont portés en immobilisations incorporelles. En revanche, les frais de recherche sont comptabilisés en charge lorsqu'ils surviennent.

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

### 11.5 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, la Fondation PAV 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.

## 11.6 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 de la Fondation PAV 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 de la fondation 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.

### 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.

## 11.7 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 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.

### Dérogation aux normes IPSAS

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 la Fondation PAV à son institution de prévoyance sont des charges de l'exercice.

## 11.8 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 événements futurs, incertains et qui ne sont pas totalement sous le contrôle de la fondation.

## 11.9 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque :



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

### 11.10 Passifs éventuels

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

- o 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 ;
- o 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.



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

### Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV), Genève, comprenant le compte de résultat, le bilan, la situation nette, le tableau des flux de trésorerie, et l'annexe pour le premier exercice allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021 (13 mois).

#### **Responsabilité du Conseil de fondation**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément au Règlement sur l'établissement des états financiers de la République et Canton de Genève, ainsi qu'aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### **Responsabilité de l'organe de révision**

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

#### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour le premier exercice allant du 2 décembre 2020 au 31 décembre 2021 (13 mois) sont conformes aux prescriptions de 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 suisse et aux statuts.

### **Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Dans le cadre de l'audit que nous avons mené conformément à l'art. 83b al. 3 CC en relation avec l'art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous avons constaté qu'il n'existait pas encore de documentation formalisée concernant le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de Fondation. De ce fait, nous ne pouvons confirmer l'existence du système de contrôle interne relatif à l'établissement et à la présentation des comptes annuels.

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

Prestation révision de la Cour des comptes

Genève, le 28 février 2022



Gregory Morel  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Jonas Addor  
Expert-réviseur agréé

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

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

La Cour des comptes

Genève, le 28 février 2022



Isabelle Terrier  
Présidente



Dominik Spiess  
Magistrat

Annexes :

Comptes annuels comprenant le compte de pertes et profits, le bilan, la situation nette, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe.