



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 5 avril 2023

Projet de loi **approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2022**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;
vu l'article 6, alinéa 3, lettre a, de la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 13 décembre 1984;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu les états financiers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève pour l'année 2022;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève du 7 mars 2023,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève comprennent :

- a) un bilan;
- b) un compte de résultat;
- c) un tableau de mouvement des capitaux propres;
- 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 d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2022 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : la FTI) pour l'exercice 2022.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève 2022; et
- le rapport de l'organe de révision du 7 mars 2023.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2022 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 709 575 674 francs (663 289 538 francs en 2021). En 2022, la FTI a réalisé des acquisitions d'immeuble de placement pour un total de 6 398 929 francs et réévalué son parc de 33 037 587 francs. Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 39%. Il respecte le plafond d'endettement de 50% mentionné dans la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 5 mars 2020;
- le résultat d'exploitation se monte à 25 720 069 francs (26 219 473 francs pour 2021);
- le résultat net présente un bénéfice de 55 944 265 francs (7 513 483 francs en 2021). La variation s'explique principalement par la réévaluation de 33 037 587 francs de la juste valeur des immeubles de placement (contre une dévaluation de 15 571 350 francs en 2021). L'augmentation de juste valeur provient essentiellement de l'ajustement du taux d'actualisation utilisé;
- la distribution en faveur de l'Etat de Genève calculée sur l'agrégat 2022 se monte à 5 766 230 francs (5 879 463 francs en 2021);
- la variation nette des liquidités est de -12 180 359 francs (+6 913 068 francs en 2021). Le niveau de trésorerie de 22 385 717 francs au 31 décembre 2022 s'explique par la trésorerie détenue pour les fonds (13 millions de francs), ainsi que par les engagements de 7 millions de francs que la FTI doit honorer au premier trimestre 2023;
- le total des fonds propres est de 444 116 544 francs (385 126 309 francs en 2021).

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

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

Annexe :

Etats financiers individuels 2022, contenant le rapport de l'organe de révision du 7 mars 2023

Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Carouge

Rapport de l'organe de révision
au Conseil d'État et au Conseil de fondation

sur les comptes annuels 2022

Rapport de l'organe de révision

au Conseil d'État et au Conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Carouge

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2022, le résultat net et le résultat global pour l'exercice clos à cette date ainsi que le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont en conformes aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA- CH) ainsi qu'aux International Standard Auditing. 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 annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation, 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.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS), aux dispositions légales de la République et Canton de Genève et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent 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.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil de fondation est responsable d'évaluer la capacité de la fondation à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. 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 la fondation ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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, aux NA-CH et aux International Standard Auditing 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

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse, aux NA-CH et aux International Standards on Auditing, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la fondation.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la fondation à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil d'Etat et au Conseil de fondation ou à leurs commissions compétentes, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 83b, al. 3, CC 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 annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

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

PricewaterhouseCoopers SA



Marcello Stimato
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Vladimir Berchot

Genève, le 7 mars 2023

Annexe :

- Comptes annuels comprenant le bilan, le résultat net, le résultat global de l'exercice, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe



facilitateur d'implantation

États financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2022

Février 2023



Table des matières :	États financiers	3
	Généralités	8
	Principes comptables	10
	Estimations comptables et jugements critiques	17
	Gestion des risques financiers	19
	Annexe aux états financiers	21



États financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2022	2021
Actif			
Immeubles de placement	1	637'468'519	599'291'690
Immobilisations corporelles	2	22'096'124	17'560'213
Immobilisations en cours de réalisation	3	6'862'225	4'466'206
Immobilisations incorporelles	4	324'862	277'250
Immobilisations financières	5	8'745'638	4'251'018
Participations	6	5'923'174	-
Total de l'actif non circulant		681'420'542	625'846'377
Débiteurs mandats de gestion et divers	7	5'277'793	2'149'984
Comptes de régularisation actifs	8	491'622	727'102
Liquidités et équivalents de liquidités	9	22'385'717	34'566'075
Total de l'actif circulant		28'155'132	37'443'161
Total de l'actif		709'575'674	663'289'538
Passif			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires		231'528'953	214'323'581
Résultat net cumulé		165'241'657	123'456'794
Total des capitaux propres		444'116'544	385'126'309
Engagements bancaires	10	223'875'789	223'955'790
Engagements de prévoyance	11	6'679'034	13'575'286
Provisions	12	152'575	152'575
Dettes locatives	14	2'129'331	356'117
Comptes de régularisation passifs	15	90'278	2'256'946
Instruments financiers	16	9'155'402	10'530'330
Total des capitaux étrangers à long terme		242'082'409	250'827'044
Créanciers mandats de gestion et divers	13	15'863'327	15'919'977
Dettes locatives	14	193'804	102'117
Comptes de régularisation passifs	15	6'908'996	7'838'846
Provisions	12	330'594	319'160
Engagements bancaires	10	80'000	3'156'085
Total des capitaux étrangers à court terme		23'376'721	27'336'185
Total des capitaux étrangers		265'459'130	278'163'229
Total du passif		709'575'674	663'289'538



RESULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF)	Annexe	Budget 2022	2022	2021
Recettes locatives provenant d'immobilisations :	17			
- propriété de la FTI :		26'696'472	28'181'370	27'243'436
- propriété de l'Etat de Genève :		731'713	717'484	6'248'331
- propriété de la Fondation PAV		9'836'347	9'991'651	3'965'132
Total des recettes locatives		37'264'532	38'890'505	37'456'899
Autres recettes d'exploitation :				
Honoraires de gestion	18	63'314	68'732	139'477
Autres recettes d'exploitation	19	819'971	930'412	461'061
Total du Chiffre d'affaires		38'147'817	39'889'649	38'057'437
Charges de personnel	20	-7'382'699	-7'232'912	-6'423'001
Charges d'exploitation	21	-3'330'539	-2'702'468	-2'988'304
Charges administratives	22	-4'406'622	-3'694'271	-1'993'640
Total des charges		-15'119'860	-13'629'651	-11'404'945
Marge brute d'exploitation		23'027'957	26'259'998	26'652'492
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-642'983	-539'929	-433'019
Résultat opérationnel		22'384'974	25'720'069	26'219'473
Recettes financières		64'950	64'994	64'950
Charges financières		-2'141'126	-2'260'074	-2'199'590
Résultat financier	23	-2'076'176	-2'195'080	-2'134'640
Dotation au fonds d'équipement	13	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000
RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	24	19'308'798	22'524'989	23'084'833



	Annexe	Budget 2022	2022	2021
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	24		22'524'989	23'084'833
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	33'419'276	-15'571'350
Résultat net de l'exercice	24		55'944'265	7'513'483
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	11	-	7'550'505	61'479
Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net			7'550'505	61'479
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	16	-	1'374'927	44'225
Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net			1'374'927	44'225
Total des autres éléments du résultat global			8'925'432	105'704
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	25		64'869'697	7'619'187



TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2022	2021
Résultat global de l'exercice	26	64'869'697	7'619'188
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et participation	1-5	-33'419'276	15'571'350
Variation de la juste valeur des instruments financiers	15	-1'374'927	-44'225
Variation des engagements de prévoyance	10	-6'896'252	364'850
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	539'929	433'019
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	282'845	132'284
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	215'122	646
Variation des provisions	11	11'434	-133'613
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	-3'410'654	60'036
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	12	-1'056'650	-4'268'473
Variation des comptes de régularisation actifs	7	235'480	-159'732
Variation des comptes de régularisation passifs	14	-3'090'016	-882'532
Reclassement remboursement des dettes locatives	13	-38'145	-96'187
Résultat d'intérêts	22	2'195'080	2'134'640
Dotations au fonds d'équipement	12	1'000'000	1'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		20'063'667	21'731'251
Acquisition d'immeubles de placement	1	-2'487'924	-61'121'869
Cession d'immeubles de placement	1	1'259'687	957'500
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-5'215'014	-3'422'009
Cession d'immobilisations corporelles	2	-	45'560
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-142'417	-15'620
Acquisition de participation		-5'541'885	
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-6'271'246	26'985'136
Financements octroyés	5	-4'736'843	-44'589
Intérêts reçus	22	64'950	64'950
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		-22'883'535	-36'256'873
Nouveaux emprunts bancaires	9	-	80'000'000
Remboursement d'emprunts bancaires	9	-3'280'000	-50'160'000
Augmentation dettes locatives		2'059'048	-
Intérêts payés	22	-2'260'074	-2'200'102
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	23	-5'879'463	-6'201'208
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		-9'360'489	21'438'690
Variation nette de trésorerie	10	-12'180'358	6'913'068
Solde des liquidités au début de l'exercice	10	34'566'075	27'653'007
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	10	22'385'717	34'566'075
Contrôle de la variation nette de trésorerie	10	-12'180'358	6'913'068



TABEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire		Réserves statutaires					Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires		
Solde au 01.01.2021	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'565	149'197'820	11'902'780	196'230'185	140'132'210	383'708'328
Attribution				18'093'398	18'093'398		18'093'398	-18'093'398	-
Part du résultat 2020 versé à l'Etat de Genève								-6'201'208	-6'201'208
Résultat de l'exercice 2021 :									
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								23'084'835	23'084'835
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-15'571'350	-15'571'350
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								7'513'485	7'513'485
Autres éléments du résultat global :									
Réserve de couverture selon IAS 19								61'479	61'479
Réserve de couverture selon IAS 39								44'225	44'225
Résultat global 2021								76'19'189	76'19'189
Solde au 31.12.2021	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'565	167'29'12'18	11'902'780	214'323'583	123'456'793	385'126'309
Solde au 01.01.2022	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'565	167'29'12'18	11'902'780	214'323'583	123'456'793	385'126'309
Attribution								-17'205'370	-
Part du résultat 2021 versé à l'Etat de Genève									
Résultat de l'exercice 2022 :									
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								-5'879'463	-5'879'463
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								22'524'990	22'524'990
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								33'419'276	33'419'276
Autres éléments du résultat global :									
Réserve de couverture selon IAS 19								55'944'265	55'944'265
Réserve de couverture selon IAS 39								7'560'505	7'560'505
Résultat global 2022								13'432'7	13'432'7
Solde au 31.12.2022	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'565	184'498'588	11'902'780	231'528'963	165'241'657	444'116'544



Généralités

En 1958, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a créé la Fondation des terrains industriels Praille et Acacias (FIPA), à laquelle a succédé l'actuelle Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). La FTI était régie par la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (PA 327.00) du 13 décembre 1984, et entrée en vigueur le 9 février 1985. Le contenu de cette loi comportant de nombreuses dispositions obsolètes, une refonte s'est imposée et a donné lieu à l'adoption le 6 avril 2017 par le Grand Conseil de la nouvelle loi sur la FTI (L11796), entrée en vigueur le 3 juin 2017.

La Fondation est domiciliée dans le canton de Genève, à l'avenue de la Praille 50, 1227 Carouge (Suisse). Elle est déclarée d'utilité publique et sa durée est indéterminée.

Conformément aux statuts en vigueur au 31 décembre 2018, la Fondation a pour but de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones industrielles (ZI) du canton. Elle peut devenir propriétaire d'immeubles, bâtis ou non, dans les ZI qui lui sont assignées par l'Etat de Genève. Elle est chargée de les aménager, de les exploiter et de les gérer.

La Fondation doit remplir tout mandat de direction ou de coordination qui lui serait confié par l'État de Genève, des communes ou d'autres corporations de droit public, en vue de la réalisation de travaux de construction, d'aménagement et d'équipement des ZI qui lui sont attribuées.

Les recettes locatives des terrains que la Fondation gère pour le compte de l'État de Genève en zone de développement industriel et artisanal sont enregistrées dans les comptes de la FTI. La Convention d'objectifs entre l'État de Genève et la FTI (ci-après la COB), approuvée par arrêté du Conseil d'État du 26 février 2020, fixe les objectifs politiques, stratégiques et financiers pour la législature 2020 – 2024. La nouvelle LFTI, approuvée par le Grand Conseil le 6 avril 2017, charge la Fondation de réaliser les équipements publics. Pour se faire, la Fondation prélève une taxe d'équipement auprès des propriétaires ou superficiaires de terrains sur lesquels doit être érigé le projet d'une autorisation de construire.

Ces états financiers au 31 décembre 2022 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 7 mars 2023. Les états financiers dûment approuvés par l'organe compétent et le rapport de l'organe de révision sont annexés au projet de loi approuvant les états financiers à l'attention du Grand Conseil.

I

Application des normes IFRS

La Fondation pour les terrains industriels de Genève est une fondation de droit public soumise à la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF D 1 05) et au Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF D 1 05.15). La LGAF prévoit l'établissement d'un budget et à ce titre, la FTI élabore un budget qui est validé par le Conseil de fondation. La FTI fait partie du périmètre de consolidation de l'État de Genève. En tant qu'entreprise commerciale publique (government business enterprise – GBE), elle produit ses états financiers individuels conformément aux normes comptables internationales pour le secteur privé, intitulées International Financial Reporting Standards (ci-après, normes IFRS). Après retraitement de la norme IAS 19 "Avantages du personnel", elle consolide ses états financiers individuels selon la méthode d'intégration globale.

La classification de la FTI en tant que GBE repose sur les critères suivants :

- la FTI peut contracter en nom propre (personnalité juridique),
- elle possède l'autorité financière et opérationnelle pour gérer ses affaires,
- elle assure des prestations à d'autres entités en réalisant du profit et en couvrant l'entier de ses charges,
- elle n'est pas dépendante de l'État pour assurer sa continuité d'exploitation,



- la FTI est contrôlée par l'État de Genève.

Bases de préparation

Les principes comptables appliqués dans la préparation de ces états financiers sont décrits ci-dessous. Ils ont été appliqués de manière constante depuis le bilan d'ouverture du 1er janvier 2008.

Référentiel comptable

Les états financiers de la FTI ont été établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations adoptées par l'IASB (International Accounting Standards Board). À l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers, qui sont évalués à leur juste valeur, la base d'évaluation est le coût historique. Les instruments financiers sont évalués en référence au prix du marché (niveau 2) alors que les immeubles de placement sont évalués sur la base d'un modèle utilisant des paramètres non observables (niveau 3). Les comptes sont établis en francs suisses.

La préparation des états financiers en conformité avec les IFRS nécessite à certaines occasions le recours à des estimations comptables. Cela signifie que la direction exerce son jugement critique dans l'application des principes comptables de l'entité. Les domaines impliquant un plus haut niveau de jugement et de complexité ou ceux dont les hypothèses et les estimations ont une incidence sur les comptes figurent dans le paragraphe « Estimations comptables et jugements critiques ».

La date de clôture annuelle des états financiers est le 31 décembre, l'exercice comptable correspondant à l'année civile.



Principes comptables

Conversion de monnaies étrangères

La monnaie de fonctionnement et de présentation des états financiers est le franc suisse. La Fondation ne gérant pas de comptes de liquidités en monnaies étrangères, aucune comptabilisation significative de gains ou pertes de change n'a été enregistrée.

Immeubles de placement / Immobilisations en cours de réalisation / Immobilisations destinées à la vente

Les terrains et bâtiments détenus dans le but d'être loués à des entreprises afin de soutenir le développement du tissu économique genevois sont considérés comme des immeubles de placement. Ils comprennent les terrains et les bâtiments propriétés de la FTI.

Les immeubles de placement ont initialement été comptabilisés au coût d'acquisition augmenté des frais de transactions. En 2006, ils ont fait l'objet d'une réévaluation dans le cadre du passage aux IFRS.

Les immeubles de placement sont évalués par la suite à leur juste valeur, conformément aux prescriptions édictées par la norme comptable internationale IAS 40 « Immeubles de placement ».

Les changements de juste valeur sont comptabilisés dans le compte "Variation de la juste valeur des immeubles de placement" dans les autres produits et charges faisant partie du résultat net. L'ensemble des produits est non réalisé.

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.

Les dépenses intermédiaires relatives à des immobilisations en cours de réalisation ou à l'étude pour une exploitation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisées comme immobilisations en cours de réalisation et évaluées à leur coût historique jusqu'à leur mise en service. Elles sont alors reclassées dans la catégorie des immeubles de placement. Les frais d'études non suivis de réalisation sont immédiatement amortis.

Lorsqu'il est prévu que leur valeur comptable soit recouverte par le biais d'une transaction de vente plutôt que par leur utilisation continue, ces immobilisations sont reclassées dans la rubrique « Immobilisations destinées à la vente ». Ce critère est considéré comme étant rempli uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel. La Direction doit s'être engagée sur un plan de vente, lequel devrait être traité comptablement en tant que vente conclue dans un délai d'un an à compter de la date de sa classification. Cette catégorie d'actifs non courants classés comme détenus en vue de la vente est également couverte par la norme IAS 40 « immeubles de placement », qui précise que la juste valeur est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissantes dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur qui doit refléter les conditions de marché à la date de clôture s'entend sans déduction des coûts de transaction qu'elle pourrait encourir lors de la vente ou de toute autre forme de sortie.

Le coût des crédits à la construction pour les immeubles de placement en cours de réalisation est activé.



Immobilisations corporelles

Cette rubrique comprend les terrains sur lesquels se trouvent les voies ferrées, les équipements ferroviaires, les équipements administratifs (mobilier, machines, véhicules, équipement informatique et aménagements des locaux), ainsi que les parcelles et bâtiments qui ne sont pas catégorisés comme immeubles de placements.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique (valeur brute), diminué des amortissements. Le coût historique inclut les dépenses directement afférentes à l'acquisition de l'élément considéré. Les amortissements sont basés sur une approche par composantes et sont calculés de manière linéaire, compte tenu des durées d'utilisation économique et de l'obsolescence technique des différents biens dès leur mise en exploitation. Les frais d'études non suivis de réalisation sont immédiatement amortis.

Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Transformation des locaux | indexées sur la durée du bail |
| • Machines, mobilier, matériel , véhicules | 5 ans |
| • Informatique hardware | 4 ans |
| • Infrastructure des voies ferrées de la Praille | 100 ans |
| • Plans directeurs | 20 ans |
| • Superstructure des équipements CFF de la Praille : | |
| - Voies de circulation | 50 ans |
| - Voies de stationnement | 66 ans |

Les valeurs résiduelles et durées de vie des immobilisations corporelles sont revues et adaptées, si besoin est, à chaque clôture. La valeur résiduelle est immédiatement dépréciée à son montant recouvrable estimé si celui-ci est inférieur à la valeur nette comptable.

Les dépenses ultérieures liées aux immobilisations corporelles 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.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût historique, déduction faite des amortissements cumulés et des dépréciations de valeur. Les amortissements sont calculés de manière linéaire, compte tenu des durées d'utilisation économique et de l'obsolescence technique des différents biens dès leur mise en exploitation.

Les immobilisations incorporelles comprennent l'équipement informatique (software), amorti sur une durée de quatre ans.

Dépréciation des actifs

Les actifs évalués au coût historique amorti doivent faire l'objet d'une dépréciation s'il existe des indicateurs ou un changement de circonstances qui rendent probable que leur valeur nette comptable puisse ne pas être recouvrable. Une perte pour dépréciation est reconnue pour le montant de la différence entre la valeur nette comptable et la valeur de recouvrement estimée. La valeur de recouvrement est la valeur la plus élevée entre la juste valeur moins les coûts de vente et la valeur d'usage.



Actifs financiers

Au sens des IFRS, le concept d'actif financier est très large, puisqu'il englobe la plupart des créances. Au sein de la FTI, sont reconnus comme des actifs financiers la trésorerie et les prêts et créances, soit les créances issues des mandats de gestion et divers, les comptes de régularisation actifs, les immobilisations financières et les instruments financiers.

Immobilisations financières

Cette rubrique comprend la valeur résiduelle nominale des prêts et avances consentis par la FTI à l'égard de tiers en vue du financement de leur bâtiment industriel et artisanal ou de leurs locaux. La valeur actualisée de cette position ne diffère pas de manière significative de sa valeur nominale. Un ajustement est effectué pour les moins-values effectives permanentes. Ledit ajustement est déterminé selon un examen périodique des postes en suspens et du respect des conditions de prêts ou d'avances octroyées.

Débiteurs mandats de gestion et divers

Il s'agit des débiteurs superficiaires des périmètres industriels et des locataires des biens immobiliers propriété de la FTI. Ceux-ci sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, correspondant à la valeur nominale de la créance, et ultérieurement évalués à leur coût amorti. Une estimation des débiteurs douteux est réalisée chaque année sur la base des procédures de recouvrement engagées par la FTI ainsi que des risques potentiels futurs. Les débiteurs à risque font l'objet d'une provision pour dépréciation individuelle (compte diminutif d'actif), inscrite dans les livres de la Fondation.

La Fondation pour les terrains industriels de Genève assure également la gestion de plusieurs périmètres industriels pour le compte de l'État de Genève, de la Fondation PAV, de la Ville de Genève et de la commune de Vernier. Dans son rôle de mandataire, la FTI se charge des opérations de facturation et de recouvrement des redevances locatives et des taxes d'équipement antérieures à 2017. De même, la Fondation réalise les travaux d'équipements des zones sous gestion. Enfin, la Fondation assume la facturation de la taxe unique de raccordement (ci-après TUR) au nom et pour le compte du Fonds intercommunal d'assainissement (ci-après FIA), ainsi que les travaux financés par ledit fonds. Depuis 2017, la FTI perçoit et gère les taxes d'équipement en zone industrielle en application de la Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM).

La FTI dresse périodiquement une situation pour chaque mandat, permettant de faire la synthèse des sommes engagées. Les créances et les dettes sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, celles-ci correspondant à leur valeur nominale, et ultérieurement évaluées à leur coût amorti.

Comptes de régularisation actifs / passifs

Les charges payées d'avance et les charges à payer, ainsi que les produits à recevoir et les produits reçus d'avance sont enregistrés au 31 décembre de chaque année, afin de répondre au principe de délimitation périodique.



Liquidités et équivalents de liquidités

Conformément aux statuts de la FTI, les liquidités comprennent les avoirs en compte courant, en compte d'épargne et les placements financiers avec une durée initiale équivalente ou inférieure à 90 jours auprès d'organismes financiers, ainsi que la caisse de la Fondation. Elles sont évaluées à leur valeur nominale.

Capital statuaire

Le capital de la Fondation comprend le fonds ordinaire et la dotation immobilière de l'État de Genève.

Le fonds ordinaire est constitué par une dotation de CHF 200'000. Les dotations immobilières de l'État de Genève comprennent les immeubles dont la propriété a été transférée par ce dernier à la Fondation. Les dotations statutaires estimées au coût historique au 31 décembre 2021 s'élèvent au total à CHF 47'345'934.

Réserves statutaires

Les réserves statutaires comprennent les fonds suivants :

- fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier,
- fonds d'acquisition de terrains industriels,
- fonds de réserve générale.

Dettes financières

Les dettes financières comprennent :

- les engagements bancaires permettant de financer les acquisitions de bâtiments et de terrains
- les fournisseurs en attente de paiement
- le solde des fonds gérés par la FTI
- les instruments financiers
- les comptes de régularisation passifs

Les emprunts sont initialement comptabilisés à la juste valeur, nette des coûts de transactions encourus. Ils sont ensuite réévalués au coût amorti. Les coûts de transactions sont amortis sur la durée de l'emprunt concerné. La part des emprunts qui sera remboursée durant les 12 mois qui suivent la clôture est présentée dans les passifs courants.

Les instruments financiers sont valorisés à la juste valeur. Ils font l'objet d'un test d'efficacité lors de la clôture. Si ce dernier est positif, la variation de la juste valeur de la période est comptabilisée dans les capitaux propres. À défaut, la variation est enregistrée dans le résultat de l'exercice.

Provisions pour risques

Une provision est constituée à chaque fois qu'il y a une obligation actuelle (implicite ou juridique) résultant d'un événement passé et dont la probabilité d'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, supérieure à 50%, sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Toute provision doit être évaluée de manière fiable, faute de quoi aucune provision n'est constituée.



Engagements de prévoyance

Bien que l'ensemble du personnel de la Fondation ne soit pas assimilé à la fonction publique, celui-ci est affilié auprès d'un fonds autonome, soit la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG) issue de la LCPEG instaurant la fusion de deux caisses publiques, la CIA et la CEH dès le 1^{er} janvier 2014.

L'ensemble du personnel est au bénéfice de prestations de retraite basées sur le principe de la primauté des prestations. Un plan à prestations définies est un plan de pension en vertu duquel le montant de la retraite versée aux employés est défini, généralement en fonction d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, les années de service ou le salaire assuré.

Instruments financiers

La FTI utilise des instruments financiers dérivés afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. Ces instruments sont comptabilisés au bilan au poste « 17. Instruments financiers » et évalués à la juste valeur dès la date de transaction.

En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti. La variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture est pour sa part enregistrée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global » avant d'être recyclée au compte de résultat au fur et à mesure de la survenance des échéances d'intérêts couvertes correspondantes.

En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments dérivés sont enregistrées en résultat financier.

La juste valeur des swaps est déterminée sur la base d'une estimation des cash-flows futurs du contrat, obtenus par comparaison du taux de la jambe fixe du swap et du taux d'intérêt du marché de sa jambe variable (SARON 3 mois), à des dates d'observations futures qui constituent la courbe de taux projeté du taux concerné. Elle est construite à partir de l'observation d'instruments échangeant sur le marché le même index de taux pour différentes maturités (FRA pour les maturités inférieures à 1 an et swaps au-delà de 1 an). La juste valeur des swaps à chaque clôture est égale à la valeur actuelle de l'instrument, actualisant chaque cash-flow sur la base du taux monétaire au jour le jour.

Reconnaissance des revenus

Les revenus sont comptabilisés dans la période où la prestation est rendue et représentent la juste valeur de la considération reçue ou de la créance dans le cadre de l'activité principale de la FTI. Les revenus sont comptabilisés nets de taxe sur la valeur ajoutée.

Les revenus sont reconnus pour les activités décrites ci-dessous lorsque ceux-ci peuvent être mesurés de manière fiable et qu'il est probable que les bénéfices futurs seront réalisés.



Recettes locatives

Ces redevances sont comptabilisées de manière linéaire sur la durée du contrat de droit de superficie ou de location au moment de l'élaboration de la facturation. Il s'agit d'une facturation mensuelle ou trimestrielle pour les loyers et semestrielle pour les rentes de droits de superficie.

La Fondation représente l'État de Genève dans la gestion des biens loués appartenant au canton. Elle agit en tant que mandataire, car l'État de Genève possède la responsabilité première des contrats et suit les directives concernant la fixation des rentes. Les loyers versés par les preneurs prennent la forme d'une commission. La Fondation prend quant à elle le risque de crédit des preneurs et les charges d'entretien relatives à ces biens.

Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

• Ville de Genève	Gestion de la ZI du Lignon	4.5% des redevances locatives facturées
• Ville de Vernier	Gestion de la ZIMOGA	CHF 500 / forfait
• Mandats divers	Gestion de projets divers	CHF 125 / heure
• Fonds TE	Gestion des projets du fonds	CHF 100 / heure
• Fonds Zili	Gestion des projets du fonds	CHF 100 / heure
• Fonds TEX	Gestion de la taxe d'exploitation	5.7% des taxes d'exploitation facturées
• FIA	Gestion de la facturation des TUR	CHF 150 / heure

De même, elle facture aux locataires des honoraires pour l'élaboration des décomptes chauffage et frais accessoires des immeubles industriels qu'elle gère. Dans ce cas, elle applique les tarifs 2008 de la société des Régisseurs (remplacée par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier - USPI).

Résultat financier

Les revenus d'intérêts et les intérêts courus sur les comptes à terme fixe sont comptabilisés dans le compte de résultat durant la période au cours de laquelle ils surviennent.

Impôts

La Fondation étant assimilée du point de vue fiscal à un établissement cantonal au sens de l'article 9 al. 1, let. b) de la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM), elle est exempte de l'impôt fédéral direct ainsi que de l'impôt cantonal et communal. Il en va de même pour l'impôt sur les gains immobiliers au sens de l'article 9 al. 2 de la LIPM.

Traitement TVA

La Fondation est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, selon la méthode effective, sur une partie de ses recettes. Il s'agit notamment des recettes appelées parités et surtaxes ferroviaires versées par les sociétés superficielles reliées au réseau ferroviaire de la Praille, ne réalisant pas (ou pas assez) de trafic (de wagons ou de tonnes), les locaux soumis ainsi que des locations de places de parc.

La FTI gère au nom et pour le compte du FIA, les informations TVA relative à la TUR. Elle transmet trimestriellement les chiffres au mandant pour intégration dans son décompte TVA.



Transactions avec des parties liées

Sont considérés comme parties liées, tous les établissements publics autonomes ainsi que les différents services de l'État de Genève ou toutes autres entités, soumises au contrôle de l'État de Genève. Toutes les transactions concernées sont réalisées au prix du marché ou sur une base réglementée.

La liste des entités considérées comme des parties liées est la suivante :

- Banque cantonale de Genève
- Caisse cantonale genevoise de compensation
- Centre intercommunal des déchets carnés
- Communes genevoises
- CPEG
- Établissements publics pour l'intégration
- État de Genève
- Fondation des parkings
- Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV)
- Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
- Office cantonal des assurances sociales
- Office de promotion des industries et technologies
- Securelec SA
- Services industriels de Genève
- Consortium FTI/SIG Zibay23
- Transports publics genevois

La FTI ne reverse pas de loyer à l'État de Genève au titre des terrains pour lesquels elle agit en tant que mandataire.



Estimations comptables et jugements critiques

La FTI produit des estimations et suppositions concernant des projections futures. Les estimations comptables qui en résultent diffèrent en général des résultats réels. Les estimations et suppositions qui présentent un risque d'ajustement significatif sur la valeur comptable des actifs et passifs considérés dans les douze prochains mois sont détaillées ci-dessous.

Évaluation à la juste valeur

Certaines méthodes comptables de la FTI de même que certaines informations à fournir impliquent d'évaluer la juste valeur d'actifs et de passifs financiers et non financiers.

Les évaluations de juste valeur sont classées selon une hiérarchie comptant trois niveaux.

- Niveau 1 : juste valeur évaluée sur la base de cours (non ajustés) observés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques.
- Niveau 2 : juste valeur évaluée à l'aide de données autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (sous forme de prix) ou indirectement (déterminées à partir de prix).
- Niveau 3 : juste valeur pour l'actif ou le passif évalué à l'aide de données qui ne sont pas fondées sur des données de marchés observables (données non observables).

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

Suite à l'acquisition foncière majeure réalisée en 2015, dans le cadre des transactions foncières avec l'Etat de Genève, la FTI a mandaté un cabinet d'experts immobiliers indépendant ayant une forte expérience des expertises immobilières dans les zones d'activités romandes pour créer un modèle destiné à valoriser les parcelles et les bâtiments de rendement, sur la base des flux futurs escomptés.

L'évaluation de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement a été catégorisée de niveau 3 au vu des données utilisées au titre des techniques d'évaluation.

La détermination de la valeur d'un terrain est basée sur les possibilités de développement offertes par la zone, respectivement par ce qui est autorisé conformément au règlement. Cette méthode consiste dans un premier temps à établir la valeur de commercialisation possible, dans le cadre des objectifs fixés par la mission de la Fondation, après travaux, considérant l'utilisation raisonnable des possibilités constructibles offertes et cohérentes par rapport à la typologie d'affectation, respectivement aux besoins du marché. À ce résultat, il est ensuite soustrait les coûts de construction, frais divers et marges projetés.



Afin d'estimer le potentiel brut d'une parcelle non occupée, le cabinet d'expert immobilier a considéré 12 variantes possibles, selon l'usage et la mixité visée pour chacune des parcelles. Ces 12 variantes sont les suivantes :

Cat	Typologie	Occupation	IUS * cible	Type d'activité
A1	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.4	Industrie extractive, industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, assainissement, logistique, construction (atelier/stockage)
A2	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.8	Industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, logistique, activités commerciales, construction (atelier/stockage)
A3	Artisanat / Industrie	Industrie	0.8	
A4	Artisanat / Industrie	Technologie	0.8	Industrie technique de base, agroalimentaire, chimique, pharmaceutique/médical, microtechnique
A5	Artisanat / Industrie	Technologie	1	
A6	Artisanat / Industrie	Technologie	1.5	
A7	Artisanat / Industrie	Haute valeur ajoutée	1	Industrie technique qualifiée, chimique, pharmaceutique/médicale, microtechnique, horlogerie, recherche et développement technique et scientifique
A8	Artisanat / Industrie	Haute valeur ajoutée	1.5	
B1	Mixte 40/60%	Artisanat / Technologie / Haute valeur ajoutée	0.8	Industrie traditionnelle et technique de base, service aux entreprises, construction, activités commerciales
B2	Mixte 40/60%	Artisanat / Technologie / Haute valeur ajoutée	1	
B3	Mixte 40/60%	Artisanat / Technologie / Haute valeur ajoutée	1.5	
C1	100%	Administratif – Technologie / Valeur ajoutée	1.5	Industrie tous types (qualifiée), recherche et développement, services supérieurs aux entreprises, construction (administratif), activités commerciales (administratif)

*IUS : indice d'utilisation du sol

En 2016, le potentiel des zones industrielles a été identifié. Pour chacune d'entre elles, un "rating" conservateur de A1 à C1 a été établi. Ensuite, ce rating a été affecté de manière uniforme à l'ensemble des parcelles d'une même zone industrielle. Depuis 2017, une approche plus détaillée a permis de déterminer un "rating" par parcelle.

Sur la base des variables considérées dans le rapport de l'expert immobilier, la valorisation des parcelles et des bâtiments a été estimée, en appliquant un taux d'incidence foncière lorsque les parcelles sont valorisées par le biais de revenus locatifs grevant les bâtiments.

Estimations liées à l'application des principes comptables

Le management de la FTI a utilisé des estimations liées à l'application des principes comptables dans les domaines suivants :

- Perte de valeur des immobilisations corporelles,
- Provisions pour débiteurs douteux et autres provisions,
- Durées d'utilité pour les immobilisations corporelles et incorporelles,
- Engagements de prévoyance (expertise actuarielle).



Gestion des risques financiers

La FTI a examiné son exposition à certains risques financiers tels que spécifiés dans la norme IFRS 7 afin de préciser, en cas de besoin, la gestion à mettre en place.

Risque de marché

En général, la situation économique et les changements structurels déterminent l'évolution de l'offre globale et de la demande spécifique des bureaux et des surfaces commerciales, qui à leur tour influencent le niveau du prix de location et les risques de vacance des surfaces immobilières. En matière de terrains, l'offre se fait rare du fait de l'exiguïté géographique et des régimes de zones propres au canton de Genève.

De plus, le marché financier et celui des capitaux déterminent aussi la rentabilité à atteindre (taux d'escompte). Afin de minimiser ces risques, il est essentiel de bien sélectionner et diversifier les objets immobiliers et les locataires, et d'ajuster le profil d'exigibilité des locataires ainsi que de prévoir les mesures de rénovations adaptées.

Risque de change

La FTI n'est pas exposée au risque de change, car la quasi-totalité de ses transactions est réalisée en francs suisses.

Risque de prix

La FTI est exposée aux risques de prix dans le cadre de son activité de gestion de droits de superficie, du fait de l'indexation périodique des loyers (5, 10 ou 15 ans) liée à l'évolution du taux d'intérêt de référence publié par le Département fédéral de l'économie et sur l'indice suisse des prix à la consommation. La FTI est également exposée au risque de prix sur le marché de la location dans le cadre de son activité de location des bâtiments.

Risque de taux d'intérêt

La stratégie de la FTI consiste à couvrir intégralement le risque de variation de taux d'intérêt portant sur la dette financière. À cet effet, la FTI recourt à des emprunts à taux fixe ou utilise des instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de contrats d'échanges de taux dans lesquels elle reçoit principalement le SARON (3 mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat. La FTI met en œuvre depuis 2014 une comptabilité de couverture conforme à IFRS 9, qualifiant ces opérations de couvertures de flux de trésorerie futurs. Les plus et moins-values latentes résultant de la valeur de marché de ces dérivés sont comptabilisés en capitaux propres dans « Autres éléments du résultat global » à la clôture de l'exercice.

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux expose la FTI à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie.

Ces risques, ainsi que d'autres éléments, sont définis dans le Règlement fixant les principes de gestion de la dette et des placements, validé par le Conseil de Fondation.



De même, les loyers et les rentes de droits de superficie sont indexés périodiquement sur les taux de référence de la BNS, pouvant influencer sensiblement les revenus locatifs.

Enfin, l'introduction des taux d'intérêt négatifs par la BNS conditionne la gestion de la trésorerie de la FTI, des seuils ayant été instaurés par les institutions financières.

Risque de crédit

La diversification des transactions avec plusieurs institutions financières limite la concentration du risque de crédit.

La FTI n'est pas exposée à des concentrations de risques de crédit spécifiques. De plus la possibilité d'exercer les clauses contractuelles incluses dans tous les contrats de droits de superficie, relatives à l'exercice du droit de retour ainsi que l'hypothèque légale en garantie du paiement de la rente de droits de superficie, limitent les risques de crédit. Par ailleurs, en règle générale, le droit de superficie est payable par semestre d'avance.

Pour les locaux industriels, la FTI dispose d'une base diversifiée de locataires. Une garantie bancaire, correspondant à 3 mois de loyers, est exigée pour toute location de locaux.

Considérant la provision pour pertes sur débiteurs constituée, les garanties disponibles et les arrangements négociés avec les débiteurs, le risque d'insolvabilité des locataires est faible.

Risque de liquidités

Les statuts de la FTI exigent une gestion prudente des liquidités. La Fondation peut donc faire face de manière rigoureuse à ses engagements au 31 décembre 2022.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 225'020'000 sont exigibles à plus d'un an (cf. Annexe 10).



Annexe aux états financiers

1. Immeubles de placement

Aux fins de la réalisation de son but, la Fondation est habilitée à devenir propriétaire ou superficiaire d'immeubles, bâtis ou non, dans les zones industrielles. Selon l'article 98 de la Constitution du Canton de Genève, la Fondation peut vendre ou échanger des immeubles avec l'accord de l'État de Genève soit le Grand Conseil ou le Conseil d'État selon le type d'opération.

La méthode aboutissant au calcul de la juste valeur du patrimoine immobilier de la FTI est décrite dans la partie « Estimations comptables et jugements critiques » de ces états financiers. Les paramètres économiques (taux d'actualisation, taux de capitalisation, inflation, etc.) sont conformes à la pratique en vigueur.

Les coûts opérationnels directs, incluant la réparation et l'entretien provenant de l'investissement immobilier générant un produit locatif pendant la même période, sont détaillés à l'annexe 21.

	Terrains	Bâtiments	Totaux
Juste valeur au 1.01.2021	349'029'700	205'359'756	554'389'456
Acquisitions	48'393'117	12'134'450	60'527'567
Activations	330'283	264'019	594'302
Transferts	309'215	-	309'215
Cessions	-	-957'500	-957'500
Augmentation de juste valeur			-
Diminution de juste valeur	-10'434'815	-5'136'535	-15'571'350
Juste valeur au 31.12.2021	387'627'500	211'664'190	599'291'690
Juste valeur au 1.01.2022	387'627'500	211'664'190	599'291'690
Acquisitions	693'060	897'850	1'590'910
Activations	344'412	552'602	897'014
Transferts	1'553'355	2'357'650	3'911'005
Cessions	-	-1'259'687	-1'259'687
Augmentation de juste valeur	35'009'374		35'009'374
Diminution de juste valeur		-1'971'787	-1'971'787
Juste valeur au 31.12.2022	425'227'701	212'240'818	637'468'519

Les justes-valeurs des immeubles de placement ont été obtenues en utilisant la méthode de calcul des flux de trésorerie futurs actualisés. Ces calculs comprennent notamment l'utilisation des dernières données techniques et financières connues de la FTI ainsi que les projections financières. En 2022, le taux d'actualisation a été revu à la baisse pour tenir compte des taux du capital.

La baisse de ce taux de 0.25% a engendré une réévaluation des actifs de CHF 43'444'200 dont CHF 8'814'100 pour les bâtiments et CHF 34'630'100 pour les terrains.



Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 121.5 millions sur les terrains et CHF 31.3 millions sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2022, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles sis :

- Route de Montfleury 40A, à Vernier de 200m2 SBP

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Ch. Sorbier 2D, à Vernier,
- Route de Montfleury 38+40, à Vernier

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 3'255'500.-

Des acquisitions foncières ont été réalisées dans les zones industrielles suivantes :

- Parcelles 5906+5907 respectivement de 2'594m2 et 3'833 m2 sur la commune de Vernier (Zimoga).
- Parcelle 5593 de 1'429m2 sur la commune de vernier (Zimoga)
- Parcelle 1812 de 1'303m2 sur la commune de Vernier (Zimoga)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 1'995'514'55



Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone / Parc	31.12.2022		31.12.2021	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
BOIS-BRÛLE	22'757	5'760'900	22'757	4'523'900
ZIBAY	316'714	65'435'508	316'714	60'630'708
CHEMIN DE LA MOUSSE	4'453	3'213'200	4'453	2'974'300
LES CHERPINES	31'389	9'564'300	31'388	8'114'700
LA PALLANTERIE	4'610	1'270'700	4'610	1'352'500
LA RENFILE	76'637	11'872'548	76'637	10'048'848
LA SCIE	13'720	5'492'668	13'720	5'322'768
LA TUILLIERE	46'036	9'211'900	46'036	7'517'100
LE SAPAY	22'007	3'964'392	22'007	3'841'592
ZIBAT	79'647	14'711'426	79'647	13'665'126
AU PLANTIN	19'220	8'811'670	19'220	7'955'970
LES FAYARDS	11'664	2'708'100	11'664	2'578'700
ZODIM	22'401	11'026'540	22'401	9'165'240
ZIMEYSA	624'851	113'218'671	624'851	104'969'071
ZIMOGA	260'401	63'267'797	251'242	54'562'833
PAV	195'462	67'291'300	195'462	63'484'900
ZIPLO	180'987	32'126'524	180'987	31'204'924
ÂÎRE	1'951	566'000	1'951	468'400
PONT BUTIN	6'366	3'851'900	6'366	3'667'800
ZIRIAN	13'747	3'597'120	13'747	3'964'420
VALAVRAN	18'277	2'566'500	18'277	2'164'100
Total	1'973'297	439'529'664	1'964'137	402'177'899

Certains terrains de la FTI ne sont pas considérés comme des immeubles de placement au sens des IFRS, mais comme des immobilisations corporelles. Ces terrains sont utilisés par des infrastructures ou destinés à en recevoir.

Au 31 décembre 2022, ces terrains représentent une surface de 147'308 m² pour une valeur de CHF 14'301'963.77.

Au 31 décembre 2022, la Fondation détient 43 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 42'197'000.



2. Immobilisations corporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Locaux et aménagement des locaux	Travaux pour autrui	Mobilier, machines, matériel et véhicules	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Parcelles non destinées à la location	Totaux
Solde au 01.01.2021	802'387	-	362'112	223'761	10'470'101	5'859'333	17'717'694
Acquisitions	-	677'902	12'653	38'946	904'715	1'787'793	3'422'009
Transferts	-	-	-	-	-	-309'215	-309'215
Mise au rebut	-	-	-	-348	-	-	-348
Cessions	-	-	-	-	-	-45'560	-45'560
Solde au 31.12.2021	802'387	677'902	374'765	262'359	11'374'816	7'292'351	20'784'580
Solde au 01.01.2022	802'387	677'902	374'765	262'359	11'374'816	7'292'351	20'784'580
Acquisitions + Activation	2'059'048	2'751'421	167'272	25'725	209'083	2'465	5'215'014
Transferts	-343'653	-	-	-	-114'000	-136'900	-594'553
Mise au rebut	-	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2022	2'517'782	3'429'323	542'037	288'084	11'469'899	7'157'916	25'405'041
Amortissements cumulés							
Solde au 01.01.2021	-236'637	-	-314'592	-187'594	-2'222'316	-	-2'961'139
Amortissements	-114'078	-	-19'343	-18'801	-111'354	-	-263'576
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	-	-	348	-	-	348
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2021	-350'715	-	-333'935	-206'047	-2'333'670	-	-3'224'367
Solde au 01.01.2022	-350'715	-	-333'935	-206'047	-2'333'670	-	-3'224'367
Amortissements	-206'028	-57'155	-27'904	-23'716	-113'400	-	-428'203.00
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	343'653	-	-	-	-	-	343'653
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2022	-213'090	-57'155	-361'839	-229'763	-2'447'070	-	-3'308'917
Valeurs nettes au bilan							
au 01.01.2021	565'750	-	47'520	36'167	8'247'785	5'859'333	14'756'555
au 31.12.2021	451'672	677'902	40'830	56'312	9'041'146	7'292'351	17'560'213
au 31.12.2022	2'304'692	3'372'168	180'198	58'321	9'022'829	7'157'916	22'096'124

En 2022, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été annulées.

Locaux et aménagement comprennent le retraitement des loyers pour les locaux de la FTI selon la norme IFRS16.

Les travaux pour autrui concernent les travaux effectués sur des propriétés n'appartenant pas à la FTI. Le montant de CHF*3'429'323 concerne les travaux effectués dans l'immeuble de la Fondation PAV sis au 50 Praille. Ils sont amortis sur 25 ans.

S

3. Immobilisations en cours de réalisation

ZI	Opération	Valeur nette comptable au 01.01.2021		Valeur nette comptable au 31.12.2021		Valeur nette comptable au 01.01.2022		Valeur nette comptable au 31.12.2022	
		Acquisitions (abandon)	Transferts	Acquisitions (abandon)	Transferts	Acquisitions (abandon)	Transferts	Acquisitions (abandon)	Transferts
ZIBAT	Frais d'acquisition Villa	0	3'500	3'500	3'500	3'500	0	0	3'500
	Frais d'études /construction	264'205	3'18'500	582'706	582'706	582'706	1'182'847	0	1'765'553
	Frais d'expertise échange parcelle	10'167		10'167	10'167	10'167	0	0	10'167
	Frais d'expertise bâtiment	646	-646	0	0	0	0	0	0
ZI BERNEX	Frais expertise DDP	2'369	-2'369	0	0	0	22'664	0	22'664
	Frais Prémption	0		0	0	0	84'329	0	84'329
	Frais d'études PDZI	86'827	4'357	91'184	91'184	91'184			175'513
	Frais de réalisation de PDZIA	234'326		234'326	234'326	234'326		0	234'326
ZI BOIS-BRULÉ	Frais d'expertise terrain	0		0	0	0	1'885	0	1'885
	Honoraires promesse d'achat-vente futures parcelles Etat Genève	20'042	-20'042	0	0	0		0	0
	Frais analyse mutation parcelle	12'744		12'744	12'744	12'744		0	12'744
	Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zmeysavver	1'003'190	71'252	1'003'190	1'003'190	1'003'190	49'449	0	1'003'190
ZIMEYSA	Frais d'études PDZDAM	258'294		329'546	329'546	329'546			378'995
	Frais d'études pour le plan directeur - Les mouillettes	34'631		34'631	34'631	34'631	0	0	34'631
	Frais d'expertise	0	1648	1'648	1'648	1'648	-1'648	0	0
	Frais d'expertise et acquisition partielle terrains	576'512	5'687	578'512	578'512	578'512	3'081'593	-3'860'105	0
ZIMOCA	Frais d'étude stratégie communs	108'389		114'076	114'076	114'076		0	114'076
	Frais Prémption	0		0	0	0	88'522	0	88'522
	Achat à terme	0		0	0	0	1'835'000	0	1'835'000
	Frais d'acquisition lot PPE	681'601	-681'601	0	0	0		0	0
MOUSSE ZIPA	Frais d'étude logistique urbaine PPL2	213'474		213'474	213'474	213'474	-213'474	0	0
	Frais d'étude faisabilité Pôle Déchet PAV	153'576		153'576	153'576	153'576	0	0	153'576
	Frais d'étude Blockchain	192'191		192'191	192'191	192'191	0	0	192'191
	Echange DDP Promesse	20'527	-20'527	0	0	0	0	0	0
ZITUIL ZIDIV	Acquisition Lot PPE	1'454	-1'454	0	0	0	0	0	0
	Frais Etude surélévation	0		0	0	0	98'050	0	98'050
	Frais d'études pour la plateforme logistique	784'840		784'840	784'840	784'840			784'840
	Frais d'études pour le plan directeur - ZITUIL	867'640	39'154	125'895	125'895	125'895	16'907	0	142'802
Total	Acompte promesse FTI-EGE-FPAV	267'032'241	-267'032'241	0	0	0	0	0	0
		31'145'1988	-26'985'782	0	4'466'206	4'466'206	6'056'124	-3'660'105	6'862'225



Les travaux en cours peuvent être regroupés en :

- CHF 2'083'532 de dépenses d'études en vue de réaliser l'aménagement du territoire. Il s'agit principalement d'études visant à la création de plans directeurs.
- CHF 2'896'161 de dépenses sur des projets internes (Blockchain) ou de projets immobiliers
- CHF 1'882'532 d'acquisitions en cours de réalisation.

4. Immobilisations incorporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Logiciels	Plans directeurs	Totaux
Solde au 01.01.2021	1'616'458	199'632	1'816'090
Acquisitions	15'620	-	15'620
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2021	1'632'078	199'632	1'831'710
Solde au 01.01.2022	1'632'078	199'632	1'831'710
Acquisitions	110'861	31'556	142'417
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2022	1'742'939	231'188	1'974'127
Amortissements cumulés			
Solde au 01.01.2021	-1'427'463	-24'219	-1'451'682
Amortissements de l'année	-92'797	-9'981	-102'778
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2021	-1'520'260	-34'200	-1'554'460
Solde au 01.01.2022	-1'520'260	-34'200	-1'554'460
Amortissements de l'année	-84'822	-9'982	-94'804
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2022	-1'605'082	-44'182	-1'649'264
Valeurs nettes au bilan			
au 01.01.2021	188'995	175'413	364'408
au 31.12.2021	111'818	165'432	277'250
au 31.12.2022	137'857	187'006	324'862

Les logiciels comprennent l'ensemble de logiciels acquis ou développés en interne qui sont utilisés pour mener à bien les différentes activités de la Fondation. En 2022, le changement de logiciel comptable et de gestion immobilière a été mené.

Les plans directeurs intègrent les coûts supportés par la FTI et nécessaires à l'adoption des plans directeurs dans les zones industrielles où la FTI est active. Ils sont activés lorsqu'ils sont adoptés.

En 2022, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été annulées.



5. Immobilisations financières

Valeurs d'acquisition historiques	Aménagements locaux administratifs	Avances auprès de tiers				Totaux
		Avances Travaux clients	Prêt réseau Chauffage à Distance	Frais de valorisation	Cautionnement / garantie	
Solde au 01.01.2021	284'741	1'342'577	2'000'000	1'398'116	500	5'025'934
Acquisitions / Avances	-	44'589	-	-	-	44'589
Transferts	-	-9'600	-	-	-	-9'600
Amortissements	-55'294	-	-	-11'371	-	-66'665
Remboursements	-	-269'474	-	-24'595	-	-294'069
Cessions	-	-449'171	-	-	-	-449'171
Solde au 31.12.2021	229'447	658'921	2'000'000	1'362'150	500	4'251'018
Solde au 01.01.2022	229'447	658'921	2'000'000	1'362'150	500	4'251'018
Acquisitions / Avances	-	-	-	-	4'736'843	4'736'843
Transferts	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-55'067	-	-	-	-	-55'067
Remboursements	-	-164'210	-	-22'946	-	-187'156
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2022	174'380	494'711	2'000'000	1'339'204	4'737'343	8'745'638
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2021	284'741	1'342'577	2'000'000	1'398'116	500	5'025'934
au 31.12.2021	229'447	658'921	2'000'000	1'362'150	500	4'251'018
au 31.12.2022	174'380	494'711	2'000'000	1'339'204	4'737'343	8'745'638

Les rubriques ci-dessus comprennent les éléments suivants :

- *Aménagements des locaux administratifs* concernent les travaux de transformation des locaux de la FTI, financés par celle-ci. La FTI n'étant pas propriétaire du bâtiment, les coûts sont activés en tant qu'immobilisations financières et amortis sur la durée du bail initial.
- *Avances travaux clients* concernent des travaux financés par la FTI et remboursés par les locataires sur la durée respective de chaque bail. En 2021, nous avons reclassé des paiements historiques d'un client qui n'avaient pas été alloués au remboursement de l'avance travaux. Les travaux investis sur les mesures conservatoires pour la mise en œuvre d'un microréseau électrique ont été cédés au Consortium FTI/SIG Zibay23.
- *Prêt réseau Chauffage à distance* consiste en une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
 - Capital : CHF 2'000'000
 - Durée : 10 ans, in fine
 - Taux d'intérêt : 3%

La convention, signée en 2015, prévoit la possibilité de convertir le prêt de la FTI en capital-actions, à sa demande exclusive et de son plein gré, ce sans la moindre mesure de contrainte. L'objectif stratégique de la FTI est de favoriser la réalisation d'infrastructures par son apport financier.

- *Frais de valorisation* comprennent l'intégralité des frais engagés par la FTI en 2015 pour la mise en valeur de la ZDIA des Fayards à Versoix, intégralement répercutés au superficiaire sur la durée du droit distinct permanent.
- *Cautionnement / garantie* En 2022, la FTI a consigné un montant de CHF 4'736'843 dans le cadre d'une procédure de transfert anticipé d'un droit de superficie faisant suite à l'exercice de son droit de retour. Le montant de cette garantie correspond à la somme maximale à laquelle la FTI pourrait être amenée à indemniser le superficiaire. La FTI paiera infine le montant correspondant la valeur du DDP.



6. Participations

La Fondation a acquis en 2022 une société afin de prendre possession des actifs qu'elle détient dans la zone ZIMEYSA. Cette acquisition permet à la FTI de consolider la maîtrise foncière dans ce périmètre afin de faciliter les mutations futures.

Les actifs (bâtiment et parcelle) ont été réévalués au 31 décembre 2022 suivant la même méthodologie que les actifs propriété de la fondation. Les démarches en vue de la dissolution de cette société ont débuté en 2022 et devront aboutir en 2023.

Valeurs d'acquisition historiques	Participations
Solde au 01.01.2021	-
Acquisitions / Avances	-
Transferts	-
Réévaluation	-
Cessions	-
Solde au 31.12.2021	-
Solde au 01.01.2022	-
Acquisitions / Avances	5'541'885
Transferts	-
Réévaluation	381'289
Cessions	-
Solde au 31.12.2022	5'923'174
Valeurs nettes au bilan	
au 01.01.2021	-
au 31.12.2021	-
au 31.12.2022	5'923'174

7. Débiteurs mandats de gestion et divers

	2022	2021
Débiteurs de gestion auprès de tiers	6'946'230	3'915'721
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	-	5'159
Débiteurs de gestion	6'946'230	3'920'880
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'618'396	-1'335'551
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-54'049	-54'049
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-418'764	-558'462
Autres débiteurs	147'655	97'166
Autres débiteurs auprès de parties liées	195'117	-
Avance octroyée à des tiers	80'000	80'000
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	5'277'793	2'149'984
Débiteurs bruts	6'896'189	3'485'535
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'618'396	-1'335'551
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	5'277'793	2'149'984



Au 31 décembre 2022, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 6'946'230, soit 17.9% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2021 : CHF 3'920'880, soit 10.5%).

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 4.2% des recettes locatives (2021 : 3.6%).

L'évolution de la provision pour dépréciation (ducroire) se résume comme suit :

	2022	2021
Solde au début de de l'exercice	1'335'551	1'203'267
Utilisation	-	-
Dissolution	-86'406	-8'580
Dotation	369'251	140'864
Solde à la fin de l'exercice	1'618'396.00	1'335'551.00

Le ducroire 2022 a été déterminé sur la base de cas individuel et complété sur sur l'ancienneté de créances ouvertes. Un suivi individuel a été mis en place pour les sociétés bénéficiant d'arrangements de paiement.

Le tableau ci-après présente l'ancienneté des débiteurs de gestion échus, hors ducroire :

	2022	2021
de 0 à 90 jours	2'508'660	927'580
de 91 à 180 jours	1'372'990	1'054'993
de 181 à 360 jours	1'568'352	766'066
plus de 360 jours	1'496'228	1'172'241
Total des débiteurs de gestion échus, hors ducroire	6'946'230	3'920'880

Il n'y a pas de débiteur comptabilisé en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 762'363 au 31 décembre 2022 (2021 : CHF 432'311). La position ouverte la plus importante de 2022 correspond à une rente de DDP qui a été ajustée à la hausse sur plusieurs années. En 2021, il s'agissait de loyers pour un immeuble.

8. Comptes de régularisation actifs

	2022	2021
Charges payées d'avance	74'424	605'629
Produits à recevoir	417'198	121'473
Total des comptes de régularisation actifs	491'622	727'102

Les charges payées d'avance concernées par les commissions payées d'avance dans le cadre de levées de fonds ont été reclassifiées en réduction des engagements bancaires afin d'appliquer la méthode du coût amorti.

Dû au changement d'outil comptable et de gestion immobilière, les factures concernant 2023 ont été saisies dans les nouveaux outils en 2023. Ceci explique la diminution des charges payées d'avances. La hausse des produits à recevoir provient principalement des parités ferroviaires non facturées en 2022.



9. Liquidités et équivalents de liquidités

	2022	2021
Liquidités en banque	19'402'892	31'578'334
Liquidités auprès de parties liées	2'974'710	2'981'330
Caisse	8'115	6'411
Total des liquidités et équivalents de liquidités	22'385'717	34'566'075

La Fondation bénéficie des lignes de crédit bancaire pour un total de CHF 1'750'000 dans le but de financer ses besoins en trésorerie à court terme.

Les liquidités perçues pour les fonds gérés par la Fondation doivent être disponibles pour les activités des différents fonds. La liste des fonds, dont les soldes totalisent CHF 13'125'739 (CHF 13'114'739 en 2021) est détaillée en annexe 13.

Le niveau de liquidité permet à la FTI de pouvoir faire face à ses engagements et de saisir des opportunités d'acquisitions.

10. Engagements bancaires

Engagements bancaires (à long terme)	2022	2021
Autres emprunts	3'020'000	3'100'000
Placements privés	220'855'789	220'855'790
Total des engagements bancaires (à long terme)	223'875'789	223'955'790
Engagements bancaires (à court terme)	2022	2021
Autres emprunts	80'000	3'156'085
Total des engagements bancaires (à court terme)	80'000	3'156'085
Total des engagements bancaires (à long et à court terme)	223'955'789	227'111'875

Les charges payées d'avance concernées par les commissions payées d'avance dans le cadre de levées de fonds ont été reclassifiées en réduction des engagements bancaires afin d'appliquer la méthode du coût amorti. Les commissions payées d'avance au 31 décembre 2022 totalisent CHF 1'144'210 (2021 : CHF 1'268'125).

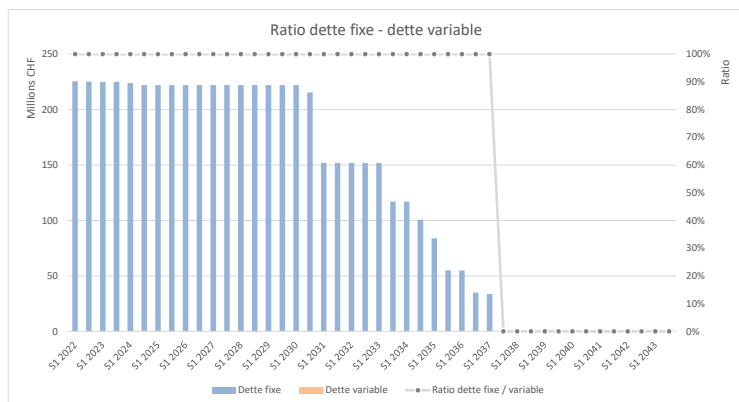
En 2021, la FTI a effectué une levée de fonds de CHF 30'000'000. Cette levée de fonds a été combinée avec une restructuration de la dette et d'une conversion du référentiel Libor CHF 3 mois en SARON 3 mois sur l'ensemble des contrats. En 2022, il n'y a pas eu de nouvelle levée de fonds.

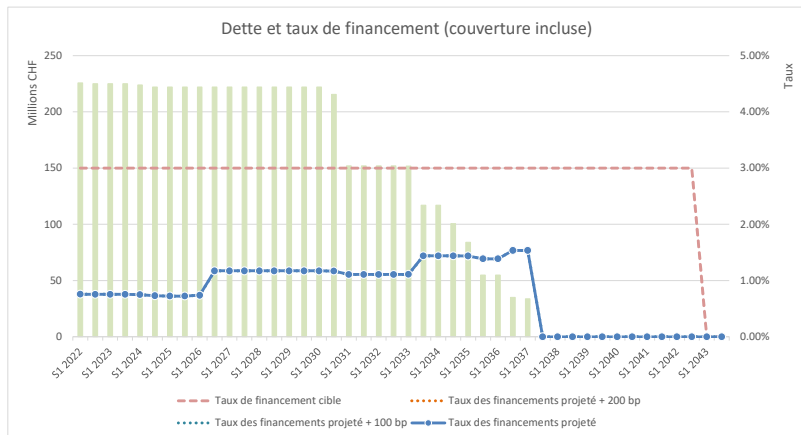


Les dates d'échéance contractuelles et les taux d'intérêt à la date du bilan se présentent comme suit :

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2022	Court terme	Long terme
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.800% Fixe	0	0	0
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.000% Fixe	3'100'000	80'000	3'020'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	19 ans et 11 mois	30.09.2034	1.400% Variable + Swap	32'000'000	0	32'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	15 ans	15.12.2030	1.265% Fixe	70'000'000	0	70'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10 ans	30.06.2033	0.450% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	20 ans	30.06.2036	1.125% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains		25.06.2035	0.150% Fixe + Variable + Swap	30'000'000	0	30'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains		20.06.2037	0.150% Fixe + Variable + Swap	35'000'000	0	35'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains		25.06.2033	0.450% Fixe	15'000'000	0	15'000'000
Total des engagements bancaires					225'100'000	80'000	225'020'000

La projection de la dette par date de maturité et par type de risque est la suivante (tableaux non audités) :





Le taux moyen des financements s'élève à 1.14% au 31 décembre 2022, pour une durée moyenne pondérée de 10.91 ans et pour un montant maximal de CHF 228'460'000.



11. Engagement de prévoyance

Les informations financières relatives aux engagements du plan de prévoyance des employés de la Fondation ont été réalisées par un actuaire indépendant disposant d'une qualification et d'une expérience reconnues dans le traitement de la norme IAS19.

	31.12.2022 (t)	31.12.2021 (t-1)
Taux d'escompte	2.35%	0.45%
Taux attendu des augmentations de salaire	2.00%	2.00%
Taux attendu des augmentations des rentes	0.00%	0.00%
Probabilités de sortie	LPP 2020	LPP 2020
Tables de mortalité et d'invalidité	VZ 2020 Gen	VZ 2020 Gen

Ces hypothèses de calcul ont été dûment validées par l'organe de révision de la FTI.

Montant reconnu au bilan au début de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	29'589'286
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-16'014'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)	13'575'286
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)	13'575'286

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	1'429'248
+ Intérêt sur coût du service	6'432
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	270'024
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Coût du service total	1'705'704
+/- Intérêt net	58'852
- Contributions des employés (sans rachats)	-382'274
+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation	1'382'282



Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	29'589'286	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	16'014'000
+ Coût du service de l'employeur	1'053'406	+ Contributions de l'employeur	728'029
+ Intérêt sur les engagements	131'045	+ Intérêt sur la fortune	72'193
+ Contributions des employés (sans rachats)	382'274	+ Contributions des employés (sans rachats)	382'274
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-442'878	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-442'878
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	30'713'133	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	16'753'618
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-21'543'034	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-14'864'000
<hr/>		<hr/>	
+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements	9'170'099	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	-1'889'618

Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	8'783'977	+/- Gain dû aux changements d'hypothèses	0
- Perte actuarielle due à l'expérience	656'146	+/- Perte sur la performance, hors taux d'escompte	-1'889'618
+/- Changement de plan	-270'024		0
<hr/>		<hr/>	
+/- Gain (perte) actuariel sur les engagements	9'170'099	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	-1'889'618



Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+ Gain actuariel dû aux changements d'hypothèses	8'783'977
- Perte actuarielle due à l'expérience	656'146
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	-1'889'618
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/- Réévaluation de la sous-couverture (de l'excédent)	7'550'505

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	21'543'034
- Valeur de marché de la fortune (t)	-14'864'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	6'679'034

Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	13'575'286
+ Coût du service de l'employeur	1'053'406
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	270'024
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Intérêt net	58'852
- Contributions de l'employeur	-728'029
+ Gain actuarielle dû à l'expérience	-656'146
+ Gain sur la performance, hors taux d'escompte	1'889'618
- Perte due aux changements d'hypothèses	-8'783'977
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	6'679'034



12. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
Provisions à court terme	163'076	156'084	-	-	319'160
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
Solde au 31.12.2021	163'076	156'084	86'000	66'575	471'735
Création / Augmentation	-	11'436	-	-	11'436
Utilisation	-	-	-	-	-
Dissolution *	-	-2	-	-	-2
Mouvements	-	11'434	-	-	11'434
Provisions à court terme	163'076	167'518	-	-	330'594
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
Provisions au 31.12.2022	163'076	167'518	86'000	66'575	483'169

* les dissolutions de provisions sont imputées au crédit des comptes utilisés pour leur dotation (charges), conformément à la pratique des normes IFRS.

La provision pour litiges correspond aux indemnisations que la Fondation a estimées pour dédommager les locataires d'un bâtiment qui a dû être fermé temporairement en 2020 et dont les réparations nécessiteront une seconde fermeture au printemps 2023.

La provision pour vacances non prises correspond au solde de congés non pris par les collaborateurs, calculée selon le tarif horaire individuel.

La provision à long terme pour "Démolition" correspond, à hauteur de CHF 60'000, à un montant versé par un créancier gagiste pour la démolition d'un bâtiment sis dans la zone industrielle des Acacias, dans le cadre de la faillite d'un superficiaire. La FTI procédera à la démolition du bâtiment en question dès qu'une nouvelle implantation d'entreprise sera réalisée. Par ailleurs, en vertu d'un arrangement avec un superficiaire situé dans la zone industrielle de la Praille ayant libéré une partie de son droit de superficie, la FTI a provisionné un montant de CHF 26'000 en vue de la démolition d'une dalle en béton.

La provision à long terme pour "Dépollution" correspond, à hauteur de CHF 45'000, à un engagement pris par la FTI de dépolluer la parcelle 10263 sur la commune de Satigny (ZDIA de Meyrin-Satigny), acquise au cours de l'exercice 2016. En 2018, une provision à court terme a été constituée pour un montant de CHF 21'575. Celle-ci correspond à une participation aux frais de dépollution de la parcelle 5560 de la commune de Plan-les-Ouates.



13. Créanciers mandats de gestion et divers

	2022	2021
Fournisseurs	1'959'225	1'668'630
Autres créanciers	191'471	165'201
Créanciers divers	2'150'696	1'833'831
Autres mandats de gestion	447'525	338'078
Divers fonds	13'125'742	13'114'739
Parties liées : Etat de Genève	-18'633	-18'633
Total mandats de gestion	13'554'634	13'434'184
Fournisseurs	157'997	651'962
Créanciers parties liées	157'997	651'962
Total créanciers divers et parties liées	13'712'631	14'086'146
Total des créanciers mandats de gestion et divers	15'863'327	15'919'977

La Fondation gère six fonds avec des buts particuliers.

Dans le cadre de la gestion des voies ferrées, la Fondation gère deux fonds, le premier pour la gestion des voies ferrées dans la zone industrielle de Meyrin-Satigny (Fonds taxe d'exploitation – TEX) et le deuxième pour la gestion des voies ferrées dans la zone industrielle du Lignon (Fonds Lignon).

Le fonds taxe d'exploitation – TEX est alimenté par une taxe d'exploitation facturée à hauteur de CHF 0.20 par m2 des surfaces raccordées au rail. Le règlement directeur permet de facturer une taxe jusqu'à concurrence de CHF 1 par m2.

Fonds taxe d'exploitation - TEX	2022	2021
Solde du fonds au 1.1.	1'098'048	1'347'687
+ Facturation des taxes	157'708	65'072
- Dépenses d'exploitation	-283'957	-314'711
Solde du fonds au 31.12.	971'799	1'098'048

Le fonds Lignon permet l'entretien de la voie mère du Lignon ainsi que du pont ferroviaire sur la route de Vernier. Les co-raccordés approuvent un budget d'entretien pour l'exercice suivant ainsi qu'une réserve de CHF 100'000.

Fonds Lignon	2022	2021
Solde du fonds au 1.1.	131'863	119'424
+ Appels de fonds aux co-raccordés	193'259	94'210
- Dépenses d'exploitation	-85'171	-81'771
Solde du fonds au 31.12.	239'951	131'863

La fondation gère également deux fonds visant à l'aménagement et le développement des infrastructures en zone industrielle et artisanale. Le premier est le fonds Vert dont l'objectif est de donner la possibilité à la FTI d'encourager la plantation d'arbres dans les projets privés et publics en zone industrielle et artisanale. Le fonds est alimenté par une taxe compensatoire de replantation exigée lors de chaque demande d'abattage d'arbres.



Fonds Vert	2022	2021
Solde du fonds au 1.1.	200'190	201'148
+ Facturation de taxes	-	-
- Dépenses de plantation	-92'064	-958
Solde du fonds au 31.12.	108'126	200'190

Le Fonds d'équipement vise à équiper les zones industrielles et artisanales afin de permettre leur développement. Les objectifs principaux sont :

- Mettre en œuvre et améliorer l'accessibilité tous modes (transports professionnels, transports individuels motorisés, transports publics, mobilité douce).
- Améliorer la qualité de « vie » par la création d'espaces publics et d'aménagements paysagers (en accompagnement des voiries et des ouvrages de rétentions).

Il est alimenté par des taxes facturées à la validation des autorisations de construire et une dotation de la FTI.

Fonds d'équipement	2022	2021
Solde du fonds au 1.1.	11'574'267	14'812'663
+ Facturation de taxes d'équipement	1'721'010	-4'349
+ Dotation de la FTI	1'000'000	1'000'000
- Dépenses d'équipement	-3'821'857	-5'324'187
+/- Variation provision	1'090'140	1'090'140
Solde du fonds au 31.12.	11'563'560	11'574'267

La fondation gère également le fonds « ZIBAY ECOPARC », qui vise à sensibiliser les élèves et les entreprises genevoises aux métiers industriels et aux concepts d'économie circulaire. Le projet est porté par le Département du territoire et du Département de l'instruction publique de la formation et de la jeunesse, la commune de Satigny, divers sponsors ainsi que de la FTI, qui assure le suivi financier du projet.

Fonds Zibay Ecoparc	2022	2021
Solde du fonds au 1.1.	110'369	146'509
+ Facturation de taxes d'équipement	57'310	75'926
- Dépenses d'équipement	-84'887	-112'066
Solde du fonds au 31.12.	82'792	110'369

Genie.ch est un réseau genevois de l'écologie industrielle. Sa gouvernance est assurée par un comité de pilotage composé des directions générales, et offices de l'Etat de Genève, ainsi que des établissements publics autonomes suivants : DGDERI, OCEV, OCEN, SIG, OPI, FTI. La présidence et la vice-présidence sont respectivement assurées par les directions générales de la FTI et l'OPI. Les contributions versées permettent la réalisation d'ateliers-visites, la publication d'experts et toute autres opération, destinées à promouvoir les principes d'écologie industrielle et d'économie circulaire.

Fonds Genie.ch	2022	2021
Solde du fonds au 1.1.	-	-
+ Contributions	210'000	-
- Dépenses	-50'489	-
Solde du fonds au 31.12.	159'511	-



14. Dettes locatives

L'adoption par la FTI au 1^{er} janvier 2019 d'IFRS16 induit la reconnaissance d'une dette locative en relation avec ces contrats de location précédemment classifiés en tant que charge de location selon le principe d'IAS17. Ces dettes locatives ont été évaluées à la valeur actuelle des paiements de loyer actualisés au taux d'actualisation utilisé pour la valorisation de ces bâtiments. Elles sont séparées en court et long termes.

L'augmentation de 2022 est due au nouveau bail signé par la Fondation pour 10 ans et l'extension des surfaces permettant d'accueillir la Fondation PAV et la Direction PAV.

	2022	2021
Dettes locative court terme	193'804	102'117
Dettes locative long terme	2'129'331	356'117
Total dettes locatives	2'323'135	458'234

15. Comptes de régularisation passifs

	2022	2021
Produits reçus d'avance à court terme	5'098'687	5'494'504
Charges à payer à court terme	1'810'309	2'344'342
Comptes de régularisation passifs à court terme	6'908'996	7'838'846
Produits reçus d'avance à long terme	90'278	2'256'946
Comptes de régularisation passifs à long terme	90'278	2'256'946
Total des comptes de régularisation passifs	6'999'274	10'095'792

Au 31 décembre 2022, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 2'657'355 (2021 : CHF 3'302'870). Une réservation concernant un périmètre d'importance sur plusieurs années a été payée jusqu'au terme de la réservation. Au 31 décembre 2022, la part payée pour les années futures totalise CHF 2'256'944 (2021 : CHF 4'423'612). Sur le montant de CHF 2'256'944, CHF 2'166'666 concerne la période 2023 et le solde de CHF 90'278 la période 2024.

16. Instruments financiers

	2022	2021
Ecart de réévaluation au 1.01	10'530'330	10'574'556
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	-1'374'928	-44'226
Juste valeur constatée en résultat de la période	-	-
Ecart de réévaluation au 31.12	9'155'402	10'530'330

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de dérivés se compose de deux contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre SARON 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant.

Deux dérivés de taux ont été conclus. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

**1^{er} Swap (échange de taux d'intérêt)**

- Montant nominal : CHF 32'000'000
- Maturité : 11.75 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.3225%
- Réception de taux d'intérêt variable SARON à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2034, avec un floor sur SARON à 3 mois fixé à -0.22% jusqu'au 30 septembre 2024 puis de -0.12% jusqu'au 30 septembre 2029.

2^e Swap – Départ décalé juin 2026

- Montant nominal : CHF 65'000'000 du 25 juin 2026 au 25 juin 2035 puis CHF 35'000'000 jusqu'au 25 juin 2037
- Maturité : 14.6 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.535%
- Réception de taux d'intérêt variable ; SARON à 3 mois avec lookback de 5 jours + 0.20% avec un floor sur SARON à 3 mois sur le CHF fixé à -0.10% par an.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 9'155'402, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global », au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2021, ce montant était CHF 10'530'330. La valorisation des instruments financiers a subi une forte baisse du fait de la baisse du taux SARON à 3 mois projeté sur les périodes de couverture.

-



17. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la FTI	Budget 2022	2022	2021
Terrains	16'248'330	18'009'866	17'511'502
Bâtiments industriels et artisanaux	10'418'142	10'149'372	9'691'898
Divers	30'000	22'132	40'036
Total des recettes locatives - FTI	26'696'472	28'181'370	27'243'436
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de l'Etat de Genève			
Par nature			
Terrains	731'713	660'175	4'617'485
Bâtiments industriels et artisanaux	-	57'474	1'627'470
Divers	-	-165	3'376
Total des recettes locatives - Etat de Genève	731'713	717'484	6'248'331
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la Fondation PAV			
Par nature			
Terrains	8'430'609	8'100'535	3'789'726
Bâtiments industriels et artisanaux	3'458'738	4'048'421	1'940'385
Divers	-	49'028	13'902
-retrocession	-2'053'000	-2'206'333	-1'778'881
Total des recettes locatives - Fondation PAV	9'836'347	9'991'651	3'965'132
Total des recettes locatives	37'264'532	38'890'505	37'456'899
Par zone			
- Hors périmètre PAV	21'263'781	21'601'954	21'187'185
- Périmètre PAV	16'000'751	17'288'549	16'269'714
-dont périmètre Praille-Ouest propriété FTI	6'102'458	6'508'711	6'065'723
-dont périmètre PAV hors Praille-Ouest après retrocession Fondation PAV	9'898'293	10'779'838	10'203'991
Total des recettes locatives par zone	37'264'532	38'890'503	37'456'899
Total des recettes locatives	37'264'532	38'890'505	37'456'899

Depuis 2006, suite à la demande du Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE, remplacé par le DSE), les recettes locatives des terrains que la Fondation gère pour le compte de l'État de Genève en zone de développement industriel et artisanal sont enregistrées dans les comptes de la FTI, sous la rubrique « Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'État de Genève ».

De même, dans le cadre du PAV, par arrêté du Conseil d'État du 15 décembre 2010, «*la FTI conserve la gestion administrative et financière des terrains et immeubles cédés à l'État, ainsi que l'encaissement pour son compte des rentes de droits de superficie et des loyers jusqu'à la modification effective de l'affectation des locaux objets des contrats de bail ou de superficie, à l'entière décharge du cédant*». Dans ce périmètre, depuis 2010, la gestion de sept DDP, de neuf parcelles et de deux bâtiments a été reprise par l'État de Genève.



En 2021, deux importants changements dans la structure des propriétaires des biens sous gérance ont eu lieu.

La première est la réalisation de la promesse d'acquisition qui a engendré un transfert des biens propriété de l'État de Genève situés hors du PAV à la FTI avec effet au 1^{er} janvier 2021.

La deuxième est la dotation en biens pour la fondation PAV de la part de l'État de Genève. Ainsi les biens appartenant à l'État de Genève dans le PAV ont été dotés à la Fondation PAV au 1^{er} juillet 2021.

La FTI est restée gestionnaire de l'ensemble du parc et a signé un contrat de gestion avec la Fondation PAV. Ce contrat prévoit que les recettes locatives de ce parc sous gestion soient conservées par la FTI et qu'une rétrocession soit versée à la Fondation PAV. Cette rétrocession est présentée en diminution des recettes. Les recettes sont en légère hausse avant déduction de la rétrocession à la Fondation PAV.



18. Honoraires de gestion

	Budget 2022	2022	2021
Mandats de gestion et divers	28'314	45'172	65'217
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	35'000	23'560	74'261
Total des honoraires de gestion	63'314	68'732	139'478

La liste des mandats remis à la FTI est la suivante :

Ville de Genève

- ZI du Lignon Zili Mandat de gestion du 1.11.1971 et de son avenant n°2 du 1.09.2014

Commune de Vernier

- ZDIA de Mouille-Galand Zimoga Mandat de gestion de deux droits de superficie

FIA

- Toutes zones IA et DIA Convention de gestion de la TUR du 4.03.2015

19. Autres recettes d'exploitation

	Budget 2022	2022	2021
- Recettes diverses d'exploitation	819'971	587'549	460'544
- Dissolution de provisions	-	3'175	517
- Recettes sur opérations immobilières	-	339'688	-
Total des autres recettes d'exploitation :	819'971	930'412	461'061

Les recettes diverses comprennent une multitude d'éléments dont les indemnités d'assurance, des pénalités de non-respect des dispositions contractuelles ou encore des participations de tiers aux travaux de voies ferroviaire et autres. Les activités que la FTI réalise pour le compte des fonds ou dans le cadre de la mutualisation des locaux sont refacturées et font partie de cette rubrique.

Les recettes sur opérations immobilières de 2022 sont essentiellement composées d'un droit au gain.



20. Charges de personnel

	Budget 2022	2022	2021
Salaires et traitements du personnel	5'581'538	4'997'939	4'558'041
Indemnités et jetons de présence CD/CA	180'000	153'917	178'458
Charges sociales	719'569	643'441	585'207
Contributions au 2ème pilier	808'741	728'029	646'887
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	654'253	426'329
Frais de formation, déplacements, divers	92'850	55'333	28'079
Total des charges de personnel	7'382'698	7'232'912	6'423'001

Au 31 décembre 2022, la Fondation regroupe 45 collaborateurs (2021 : 42 collaborateurs) dont 17 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 41.15 postes de travail équivalent temps plein (2021 : 17 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 38.1). Le taux de rotation du personnel est de 12.20% pour 2022 (2021 : 14.29%).

Le traitement des collaborateurs est fixé selon l'échelle des traitements de l'État de Genève et la Fondation est affiliée à la Caisse de prévoyance de l'État de Genève CPEG. Les règles de rémunération de l'État de Genève sont applicables à la FTI selon le statut du personnel. Le Règlement FER-Genève relatif au remboursement des frais est appliqué à l'ensemble des collaborateurs de la FTI. Les contrats de travail relèvent du droit public, néanmoins les rapports de travail relèvent du droit privé. Le personnel de la FTI ne bénéficie pas du statut de fonctionnaire.

Rémunération des administrateurs

Les membres des Conseils de la Fondation ne doivent être, ni directement ni indirectement, fournisseurs de l'établissement ou chargés de travaux pour le compte de celui-ci. Aucun prêt individuel n'est accordé aux principaux dirigeants.

Les Conseils de la FTI se composent de 21 membres pour le Conseil de Fondation et de 6 membres pour le Bureau. Conformément à l'art. 22 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017 (LOIDP ; A 2 24) et l'art. 6 du règlement d'application de cette même loi, du 16 mai 2018 (ROIDP ; A 2 24.01), les rémunérations des membres des Conseils de Fondation et de direction, ainsi que ceux du Comité d'audit, sont fixées comme suit :

Fonction	Indemnité annuelle	Jetons de présence
Président	CHF 45'000	Pas de jetons de présence
Vice-Président	CHF 7'500	CHF 500 / séance
Président de commission	CHF 7'500	CHF 500 / séance
Membres	CHF 5'000	CHF 500 / séance

Les fonctionnaires de l'État nommés ès fonctions au Conseil de Fondation de la FTI ne sont pas rémunérés.

Ainsi, la FTI a versé en 2022 un total de CHF 33'500 de jetons de présence et CHF 120'417 d'indemnités de présence (respectivement pour 2021 CHF 42'000 et CHF 121'458).

Le management est assuré par le Directeur général, dont la rémunération brute à court terme se situe en classe 31 de l'échelle des traitements de l'État de Genève.

La rubrique Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée représente le solde reconnu dans le compte de résultat, cf. annexe 11, selon le décompte suivant :



+ Coût du service de l'employeur	1'053'406
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	270'024
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	58'852
- Contributions de l'employeur	(728'029)
= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	654'253

21. Charges d'exploitation

- Par affectation	Budget 2022	2022	2021
Terrains	838'526	331'132	815'191
Bâtiments industriels et artisanaux	1'915'701	1'674'481	1'536'400
Divers	-	-	560
Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève	9'700	1'089	380'099
Charges provenant d'actifs - propriété de la Fondation PAV	566'612	695'766	256'054
Total des charges d'exploitation	3'330'539	2'702'468	2'988'304
- Par nature	B2022	2022	2021
Entretien et réparations	300'225	1'671'516	1'964'509
Frais de conciergerie / déchets	119'638	140'813	136'985
Frais de surveillance et sécurité	80'473	69'485	82'025
Energies et chauffage	147'800	234'667	247'891
Loyers	77'123	151'081	148'626
Assurances	308'780	335'333	282'280
Frais divers	2'106'500	33'552	4'278
Frais d'études et d'expertises	10'000	6'220	-
Frais de contentieux et litiges	30'000	4'179	5'919
Charge sur opérations immobilières	-	-	-
Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux	3'180'539	2'646'846	2'872'513
Pertes sur débiteurs	150'000	55'622	115'791
Total des charges d'exploitation	3'330'539	2'702'468	2'988'304

Les frais divers au budget concernaient essentiellement la retrocession à la Fondation PAV. Dans les comptes, la rétrocession est présentée en diminution du chiffres d'affaires.



22. Charges administratives

	Budget 2022	2022	2021
Locaux administratifs	554'632	157'513	109'387
Charges d'équipement	343'192	319'630	393'590
Frais généraux	121'359	111'000	87'823
Consultants	2'993'253	2'397'271	1'224'862
Communication	323'500	392'743	97'729
Autres charges administratives	70'686	316'114	80'249
Total des charges administratives	4'406'622	3'694'271	1'993'640

Le recours régulier à des consultants externes dans des domaines variés (juridique, aménagement, financier, développement durable, économique et informatique) permet à la Fondation de fournir des prestations de pointe. Les frais engagés en 2022 concernent plus particulièrement :

Types de mandats	Montant
Analyse actuarielle	8'724
Conseils en recrutement	89'647
Conseils financiers	31'636
Conseils informatiques	167'517
Conseils juridiques	260'225
Consolidation SCI	36'191
Divers	17'142
EcoParc	60'963
Expertises en aménagement	303'438
Expertises immobilières	302'973
Expertises litiges	110'036
Feuille de route de transformation	740'581
Gestion des actifs	202'502
Organe de révision	65'697
Total général	2'397'271



23. Résultat financier

	Budget 2022	2022	2021
Recettes financières	64'950	64'994	64'950
Charges financières	-2'141'126	-2'260'074	-2'199'590
Total du résultat financier	-2'076'176	-2'195'080	-2'134'640

Les recettes financières proviennent essentiellement de la rémunération des prêts accordés à des tiers, dont le prêt de CHF 2'000'000 rémunéré à 3%, octroyés pour la réalisation d'un réseau de chaleur à distance à Plan-les-Ouates.

La FTI ne bénéficie pas de rémunérations positives de ses avoirs en compte courant. Au-delà de certains seuils, elle paye des intérêts négatifs sur ses avoirs.

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 2'142'226 au 31 décembre 2022 (2021 : CHF 2'160'734).

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes historiquement au plus bas, décrits à l'annexe 10.



24. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation

	2022	2021
Résultat global de l'exercice	64'869'697	7'619'187
Autres éléments du résultat global	-8'925'432	-105'704
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP	55'944'265	7'513'483
Variation de la juste valeur des IP	-33'419'276	15'571'350
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP	22'524'989	23'084'833
+Amortissements	539'929	433'019
+ moins-value -plus-value sur ventes d'actifs	-	-
Agrégat	23'064'918	23'517'852
Distribution en faveur de l'État de Genève	5'766'230	5'879'463

Conformément à la convention d'objectifs, la FTI verse au canton un montant, au titre de participation à son bénéfice, correspondant à 25% d'un agrégat de référence valant résultat de l'exercice annuel précédent (N-1) avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global. Le calcul de la participation au bénéfice 2021 devant être reversé en 2022 s'élève à CHF 5'766'230.

L'agrégat de référence correspond à la marge brute d'exploitation (EBITDA : chiffre d'affaires annuel réduit des charges de personnel, administratives, d'exploitation et d'équipement assumées en propre par la FTI, et augmenté, respectivement réduit des plus- ou moins-values sur les ventes d'actifs) à laquelle est ajouté (respectivement déduit) le résultat financier.

Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé, tel que défini dans la Convention d'Objectifs, est de 39% au 31 décembre 2021 (44% au 31 décembre 2021).

25. Résultat global de l'exercice

Le résultat global est un agrégat normatif supplémentaire qui ajoute au résultat net les engagements à long terme de la Fondation, sur lesquels l'entité n'a pas la main (écarts actuariels sur engagements de prévoyance, écarts de change sur filiales étrangères, etc.). L'objectif de l'IASB est de rendre visibles ces engagements futurs pour éviter les dissimulations hors bilan aux tiers et anticiper un éventuel comportement spéculatif de l'entité (qui voudrait dénouer une opération). Mais le résultat global n'a aucune vocation à représenter le résultat de l'année, par construction, puisqu'il peut inclure plusieurs décennies d'engagements futurs (frais ou produits).



26. Transactions avec des parties liées

Les principales transactions avec les parties liées concernent des loyers, les intérêts auprès de la BCGE ainsi que le versement de la part du résultat à l'État de Genève.

Depuis 2019, les établissements publics pour l'intégration font partie des parties liées. En 2022, la Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 1'137'880 (2021 : CHF 1'143'849).

La rétrocession 2022 à la Fondation PAV a été facturée en 2023 et est comptabilisée en transitoires. L'acompte d'un million payé en juin 2022 est inclus dans les clients parties liées.

27. Engagement hors bilan

La FTI, par convention avec un superficiaire, s'est engagée à acheter le DDP pour un montant de CHF 20'000'000, si ce dernier ne peut pas développer son projet tel qu'envisagé. Le projet dépend notamment de l'adoption d'un plan localisé de quartier, de la délivrance d'une autorisation de construire ou encore de la réalisation d'aménagements routiers par l'Etat de Genève.

Dans le cadre de la reprise de la maîtrise foncière d'une parcelle, la FTI a exercé son droit de retour, lequel implique le versement d'une indemnité correspondant à la valeur des constructions et/ou installations non transportables effectués sur cette parcelle. Le montant réclamé est de 1.7 millions HT, toutefois la FTI estime très peu probable le risque de paiement de cette somme.

28. Événements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement majeur pouvant avoir une influence significative sur les comptes annuels n'est survenu après la date de clôture du bilan.