



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 24 avril 2024

Projet de loi **approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2023**

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 2023;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève du 5 mars 2024,
décrète ce qui suit :

Article 1 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;
- d) un tableau des flux de trésorerie;

- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte de résultat, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2023 sont approuvés.

Article 2 Corrections d'erreurs

Sont approuvées les erreurs corrigées opérées lors du bouclage des comptes 2023, ainsi que les modifications que ces corrections ont engendrées sur le résultat net et les fonds propres publiés dans les états financiers pour l'année 2023, avec les conséquences suivantes :

- a) le résultat global de l'exercice 2022 est de 83 180 503 francs, au lieu de 64 869 697 francs;
- b) les fonds propres au 1^{er} janvier 2023 s'élèvent à 462 427 351 francs, au lieu de 444 116 544 francs.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'exercice 2023.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève 2023; et
- le rapport de l'organe de révision du 5 mars 2024.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2023 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 713 506 524 francs (718 731 077 francs en 2022). En 2023, la FTI a réalisé des acquisitions d'immeuble de placement pour un total de 19 873 464 francs et réévalué son parc de -21 381 109 francs. Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 40%. 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 opérationnel se monte à 23 356 327 francs (25 720 069 francs pour 2022);
- le résultat global de l'exercice présente une perte de 15 036 516 francs (bénéfice de 83 180 503 francs en 2022). La variation s'explique notamment par la moins-value de 21 381 109 francs de la juste valeur des immeubles de placement (contre une réévaluation de 33 419 276 francs en 2022). En 2022, la FTI avait diminué le taux d'actualisation, pour tenir compte des taux bas depuis plusieurs années, augmentant ainsi la valeur des immeubles de placement. En 2023, suite à un audit de son parc immobilier, la Fondation a pris en compte l'obsolescence des bâtiments à hauteur de 22 500 000 francs. L'ajustement de la valorisation des instruments financiers permettant de fixer les taux de la dette a été de -10 186 255 francs en 2023 contre +19 685 733 francs en 2022;
- la distribution en faveur de l'Etat de Genève calculée sur l'agrégat 2023 se monte à 5 213 772 francs (5 766 230 francs en 2022);
- la variation nette des liquidités est de +9 452 146 francs (-12 180 359 francs en 2022). Le niveau de trésorerie de 31 837 863 francs au 31 décembre 2023 s'explique par la trésorerie détenue pour les fonds (13,6 millions de francs), ainsi que par les

- engagements de 14,3 millions de francs que la FTI doit honorer au premier semestre 2024;
- le total des fonds propres est de 441 624 609 francs (462 427 349 francs en 2022).

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

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Rapport de l'organe de révision du 10 avril 2024*
- 2) *Etats financiers IFRS de la FTI, arrêtés au 31 décembre 2023 – Avril 2024*

Berney Associés

Genève, le 10 avril 2024

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire des comptes annuels 2023 au Conseil d'Etat et au Conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), Carouge (GE)

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2023, le compte de résultat net et de résultat global pour l'exercice clos à cette date, ainsi que le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvements des capitaux propres et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont 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). 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.

Berney Associés

Paragraphe d'observation-retraitement des comptes annuels 2022

Nous attirons l'attention sur la note 16. de l'annexe des comptes annuels. Celle-ci décrit que les états financiers 2022 publiés le 7 mars 2023 ont dû être rectifiés et indiquent l'événement qui a donné lieu à ce retraitement. Ce point ne modifie pas notre opinion.

Autres points

Les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 ont été audités par un autre organe de révision qui a émis en date du 7 mars 2023, une opinion d'audit non modifiée concernant ces comptes annuels.

Ce rapport annule et remplace celui émis précédemment en date du 5 mars 2024.

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 et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Berney Associés

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH 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 le Conseil de fondation 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.

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Berney Associés

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.

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique qualifiée



Franco LUVISOTTO
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA Signature électronique qualifiée



Maria SOURNITCHEVA
Expert-réviseur agréée

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Annexe : comptes annuels (bilan, compte de résultat net et de résultat global de l'exercice, tableau de flux de trésorerie, tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe)

Page 4/4

1207 Genève
Rue du Nant 8
+41 58 234 90 00

1006 Lausanne
Ch. de Roseneck 5
+41 58 234 91 00

1700 Fribourg
Boulevard de Pérolles 37
+41 58 234 93 00

1950 Sion
Place de la Gare 2
+41 27 322 75 40

En ligne
berneyassociés.com
info@berneyassociés.com



facilitateur d'implantation

États financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2023

Avril 2024



Table des matières :	États financiers	3
	Généralités	7
	Principes comptables	9
	Estimations comptables et jugements critiques	16
	Gestion des risques financiers	18
	Annexe aux états financiers	20

Tous les montants sont arrondis aux CHF les plus proches, de sorte que les montants arrondis peuvent ne pas correspondre au total arrondi dans tous les cas.

Certaines informations comparatives ont été ajustées pour être conformes à la présentation de l'année en cours.

Les états financiers 2022 ont été retraités en lien avec l'évaluation des instruments financiers au 31 décembre 2022. Le retraitement est détaillé dans la note 16.



États financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2023	2022 (retraité)
Actif			
Immeubles de placement	1	635'960'873	637'468'519
Immobilisations corporelles	2	21'567'805	22'096'124
Immobilisations en cours de réalisation	3	8'012'974	6'862'225
Immobilisations incorporelles	4	480'272	324'862
Immobilisations financières	5	8'526'357	8'745'638
Participations	6	-	5'923'174
Total de l'actif non circulant		674'548'281	681'420'542
Débiteurs mandats de gestion et divers	7	6'033'771	5'277'793
Comptes de régularisation actifs	8	1'086'609	491'622
Instruments financiers	8	-	9'155'403
Liquidités et équivalents de liquidités	9	31'837'863	22'385'717
Total de l'actif circulant		38'958'243	37'310'535
Total de l'actif		713'506'524	718'731'077
Passif			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Résultat net cumulé		280'426'026	287'473'219
Autres éléments du résultat global (OCI)		113'852'645	127'608'198
Total des capitaux propres		441'624'605	462'427'351
Engagements bancaires	10	222'099'619	223'875'789
Engagements de prévoyance	11	10'163'392	6'679'034
Provisions	12	152'575	152'575
Dettes locatives	14	1'924'445	2'129'331
Comptes de régularisation passifs	15	-	90'278
Instruments financiers	16	1'030'852	-
Total des capitaux étrangers à long terme		235'370'883	232'927'007
Créanciers mandats de gestion et divers	13	21'241'357	15'863'327
Dettes locatives	14	204'886	193'804
Comptes de régularisation passifs	15	6'758'119	6'908'996
Provisions	12	398'589	330'592
Engagements bancaires	10	7'908'085	80'000
Total des capitaux étrangers à court terme		36'511'036	23'376'719
Total des capitaux étrangers		271'881'919	256'303'726
Total du passif		713'506'524	718'731'077



COMPTE DE RESULTAT NET ET RESULTAT GLOBAL (CHF)	Annexe	Budget 2023	2023	2022 (retraité)
Recettes locatives provenant d'immobilisations :	17			
- propriété de la FTI :		28'272'319	29'756'228	28'464'215
- propriété de l'Etat de Genève :		731'713	614'900	717'484
- propriété de la Fondation PAV		9'884'824	8'371'988	9'991'651
Total des recettes locatives		38'888'856	38'743'116	39'173'350
Autres recettes d'exploitation :				
Honoraires de gestion	18	88'314	86'248	68'732
Autres recettes d'exploitation	19	565'172	621'617	930'412
Total du Chiffre d'affaires		39'542'342	39'450'981	40'172'494
Charges de personnel	20	-7'860'380	-7'669'444	-7'232'912
Charges d'exploitation	21	-3'540'941	-4'069'535	-2'985'313
Charges administratives	22	-5'268'194	-3'600'735	-3'694'271
Total des charges		-16'669'515	-15'339'714	-13'912'496
Marge brute d'exploitation		22'872'827	24'111'267	26'259'998
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-572'356	-754'940	-539'929
Résultat opérationnel		22'300'471	23'356'327	25'720'069
Recettes financières		64'950	77'669	64'994
Charges financières		-2'220'953	-2'333'850	-2'260'074
Résultat financier	23	-2'156'003	-2'256'181	-2'195'080
Dotation au fonds d'équipement	13	-	-1'000'000	-1'000'000
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	24	20'144'468	20'100'146	22'524'989
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	-21'381'109	33'419'276
Résultat net de l'exercice			-1'280'963	55'944'265
Autres éléments du résultat global (OCI)				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	11	-	-3'569'298	7'550'505
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	16	-	-10'186'255	19'685'733
Total des autres éléments du résultat global (OCI)			-13'755'553	27'236'238
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	25		-15'036'516	83'180'503



TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2023	2022 (retraité)
Résultat global de l'exercice	24	-15'036'516	83'180'503
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et participation	1-5	21'381'109	-33'419'276
Variation de la juste valeur des instruments financiers	15	10'186'255	-19'685'733
Variation des engagements de prévoyance	11	3'484'358	-6'896'252
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	754'939	539'929
Variation de la provision pour débiteurs douteux	7	-259'588	282'845
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	98'050	215'122
Résultat d'intégration de participation	6	-325'419	-
Variation des provisions	12	67'998	11'434
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	7	-496'390	-3'410'654
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	13	4'378'033	-1'056'650
Variation des comptes de régularisation actifs	8	-594'988	235'480
Variation des comptes de régularisation passifs	15	-241'154	-3'090'016
Reclassement remboursement des dettes locatives	14	-	-38'145
Résultat d'intérêts	23	2'256'179	2'195'080
Dotation au fonds d'équipement	13	1'000'000	1'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		26'652'867	20'063'667
Acquisition d'immeubles de placement	1	-5'828'487	-2'487'924
Cession d'immeubles de placement	1	-	1'259'687
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-559'745	-5'215'014
Cession d'immobilisations corporelles	2	481'113	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-252'136	-142'417
Acquisition et intégration de participation	6	-	-5'541'885
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-2'883'800	-6'271'246
Financements octroyés	5	-	-4'736'843
Financements remboursés	5	164'214	187'156
Intérêts reçus	23	77'587	64'950
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		-8'801'254	-22'883'535
Nouveaux emprunts bancaires	10	128'000	-
Remboursement d'emprunts bancaires	10	-233'583	-3'280'000
Variation de la dettes locatives	14	-193'804	2'059'048
Intérêts payés	23	-2'333'850	-2'260'074
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	24	-5'766'230	-5'879'463
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		-8'399'466	-9'360'489
Variation nette de trésorerie	9	9'452'147	-12'180'358
Solde des liquidités au début de l'exercice	9	22'385'716	34'566'075
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	9	31'837'863	22'385'716
Contrôle de la variation nette de trésorerie	9	9'452'147	-12'180'359



TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire			Résultat net cumulé						Autre éléments du résultat global (OCI) (retraité)	Total des capitaux propres (retraité)
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Résultat net de l'année	Réserve générale	Résultat net cumulé			
Solde au 01.01.2022	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	167'291'218	23'084'833	11'902'780	237'408'416	100'371'960	385'126'310	
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI								-		-	
Part du résultat 2021 versé à l'Etat de Genève				23'084'833	-23'084'833			-5'879'463		-5'879'463	
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI				-5'879'463	55'944'265			55'944'265		55'944'265	
Autres éléments du résultat global OCI									7'550'505	7'550'505	
Réserve de couverture selon IAS 19									19'685'733	19'685'733	
Réserve de couverture selon IFRS 9											
Solde au 31.12.2022 (retraité)	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	184'496'588	55'944'265	11'902'780	287'473'218	127'608'198	482'427'350	
Soie au 01.01.2023	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	184'496'588	55'944'265	11'902'780	287'473'218	127'608'198	482'427'350	
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI								-		-	
Part du résultat 2021 versé à l'Etat de Genève				55'944'265	-55'944'265			-5'766'230		-5'766'230	
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI				-5'766'230	-1'280'963			-1'280'963		-1'280'963	
Autres éléments du résultat global OCI									-3'569'298	-3'569'298	
Réserve de couverture selon IAS 19									-10'186'255	-10'186'255	
Réserve de couverture selon IFRS 9											
Solde au 31.12.2023	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	234'674'623	-1'280'963	11'902'780	280'426'025	113'852'645	441'624'604	



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'Etat 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'Etat de Genève en zone de développement industriel et artisanal sont enregistrées dans les comptes de la FTI. La Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI (ci-après la COB), approuvée par arrêté du Conseil d'Etat 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 2023 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 5 mars 2024. 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.

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'Etat de Genève. En tant qu'entreprise commerciale publique (Government Business Enterprises – 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'Etat 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 recouvrée 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 superficiels des périmètres industriels et des locataires des biens immobiliers propriété géré par 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).

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 statutaire

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 2023 s'élèvent au total à CHF 47'345'934 (sans changement depuis 2022).

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 de 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 « 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 « Autres éléments du résultat global (OCI) » avant d'être recyclée au compte de résultat net de l'exercice 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 en référence au prix du marché (niveau 2 d'hierarchie de juste valeur).

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 principalement semestrielle pour les rentes de droits de superficie.

La Fondation représente l'État de Genève et la Fondation PAV dans la gestion des biens loués leur appartenant. Elle agit en tant que mandataire.

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.

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 règlementée.

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. 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 dans « Autres éléments du résultat global (OCI) » 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.

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 2023.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 222'099'619 sont exigibles à plus d'un an (2022 : CHF 223'875'789).



Annexe aux états financiers

1. Immeubles de placement

Aux fins de la réalisation de son but, la Fondation est habilitée à devenir propriétaire ou superficière 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 et validés par la direction de la Fondation.

	Terrains	Bâtiments	Totaux
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
Juste valeur au 1.01.2023	425'227'701	212'240'818	637'468'519
Acquisitions	2'480'476	13'569'629	16'050'105
Activations	286'268	1'962'362	2'248'630
Transferts	2'434'547	-859'818	1'574'729
Cessions	-	-	-
Augmentation de juste valeur	11'076'208		11'076'208
Diminution de juste valeur		-32'457'317	-32'457'317
Juste valeur au 31.12.2023	441'505'200	194'455'674	635'960'874

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. En 2023, le même taux a été conservé.



Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 50.6 millions sur les terrains et CHF 32.2 millions sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2023, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles sis :

- Pré de la Fontaine 13 à Satigny
- Route de Meyrin 210 à Meyrin

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Ch. Sorbier 2D, à Vernier
- Route du Nant d'avril 26 à Vernier

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 13'569'629.

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

- Parcelles 10268 de 2240m² sur la commune de Satigny (Zimeysa).
- Parcelle 1881 de 1'961m² sur la commune de Vernier (Zimoga)
- Parcelle 1890 de 3489m² sur la commune de Vernier (Zimoga)
- Parcelle 955 de 1076m² sur la commune de Vernier (Zimoga)
- Parcelle 11203de 145m² sur la commune de Vernier (Zimeysa)
- Parcelle 5336 de 198m² sur la commune de Vernier (Zimoga)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 4'115'476.



Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone / Parc	31.12.2023		31.12.2022	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
AÏRE	1'951	549'000	1'951	566'000
AU PLANTIN	19'220	9'666'870	19'220	8'811'670
BOIS-BRÛLE	22'757	6'787'100	22'757	5'760'900
CHEMIN DE LA MOUSSE	4'453	3'119'100	4'453	3'213'200
LA PALLANTERIE	4'610	1'239'500	4'610	1'270'700
LA RENFILE	76'637	12'969'710	76'637	11'872'548
LA SCIE	13'720	4'965'368	13'720	5'492'668
LA TUILLIERE	46'036	9'097'600	46'036	9'211'900
LE SAPAY	22'007	3'966'292	22'007	3'964'392
LES CHERPINES	31'389	13'691'000	31'389	9'564'300
LES FAYARDS	11'664	2'708'000	11'664	2'708'100
PAV	195'462	66'787'269	195'462	67'291'300
PONT BUTIN	6'366	3'851'800	6'366	3'851'900
VALAVRAN	18'277	2'626'000	18'277	2'566'500
ZIBAT	80'723	15'299'036	79'647	14'711'426
ZIBAY	316'715	65'523'290	316'714	65'435'508
ZIMEYSA	627'091	119'860'371	624'851	113'218'671
ZIMOGA	260'591	64'344'964	260'401	63'267'797
ZIPLO	180'987	32'585'924	180'987	32'126'524
ZIRIAN	13'892	4'205'520	13'747	3'597'120
ZODIM	22'401	11'477'740	22'401	11'026'540
Total	1'976'949	455'321'454	1'973'297	439'529'664

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 2023, ces terrains représentent une surface de 141'850 m2 pour une valeur de CHF 13'816'254 (2022 : CHF 14'301'964).

Au 31 décembre 2023, la Fondation détient 46 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 42'397'000 (2022 : 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 non destinés ferroviaires	Parcelles non destinées à la location	Totaux
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
Solde au 01.01.2023	2'517'782	3'429'323	542'037	288'084	11'469'899	7'157'916	25'405'041
Acquisitions + Activation	-	526'758	15'211	18'566	-	-790	559'745
Transferts	-	-	-	-	-	-3'806	-3'806
Mise au rebut	-	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-481'113	-481'113
Solde au 31.12.2023	2'517'782	3'956'081	557'248	306'650	11'469'899	6'672'207	25'479'867
Amortissements cumulés							
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
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
Solde au 01.01.2023	-213'090	-57'155	-361'839	-229'763	-2'447'070	-	-3'308'917
Amortissements	-252'192	-163'461	-45'423	-25'371	-116'699	-	-603'146
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2023	-465'282	-220'616	-407'262	-255'134	-2'563'769	-	-3'912'063
Valeurs nettes au bilan							
au 01.01.2022	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
au 31.12.2023	2'052'500	3'735'465	149'986	51'516	8'906'130	6'672'207	21'567'804

En 2023, 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 3'956'081 concerne les travaux effectués dans l'immeuble de la Fondation PAV sis au 50 Praille. Ils sont amortis sur 25 ans.



3. Immobilisations en cours de réalisation

ZI	Opération	Valeur nette comptable au 01.01.2022	Acquisitions (/(abandon) transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2022	Valeur nette comptable au 01.01.2023	Acquisitions (/(abandon) transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2023		
ZEBAT	Frais d'acquisition Villa	3500	0	3500	3500	0	3500		
	Frais d'études /construction	582706	1'182'847	0	1'765'553	1'765'553	1'957'144		
	Frais d'expertise échange parcelle	10167	0	10167	10167	0	10167		
	Frais Préemption	0	22664	22664	22664	2423	20387		
ZI BERNEX	Frais d'études PDZI	91184	84329	175'513	175'513	5346	180858		
ZI BOIS-BRULLE	Frais de réalisation de PDZIA	234'326	0	234'326	234'326	0	234'326		
	Frais d'expertise terrain	0	1885	1885	1885	0	1885		
	Frais analyse mutation parcelle	12744	0	12744	12744	0	12744		
ZMEYSA	Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zimeysaver	1'003'190	0	1'003'190	1'003'190	0	1'003'190		
	Frais d'études POZDAM	329'546	49'449	378'995	378'995	3225	382'220		
	Frais d'études pour le plan directeur - Les mouillettes	34'631	0	34'631	34'631	0	34'631		
	Frais d'expertise	1'648	-1'648	0	0	0	0		
ZIMOGA	Frais d'expertise et acquisition partielle terrains	575'512	3'081'593	-3'660'105	0	0	0		
	Frais d'étude stratégie communs	114'076	0	114'076	114'076	0	114'076		
	Frais Préemption	0	98'522	98'522	98'522	5885	104'407		
	Achat à terme	0	1'635'000	1'635'000	1'635'000	-1'635'000	0		
	Achat à terme	0	0	0	0	3'460'170	3'460'170		
ZIPA	Frais d'étude logistique urbaine PPL2	213'474	-213'474	0	0	0	0		
	Frais d'étude faisabilité Pôle Déchet PAV	153'576	0	153'576	153'576	0	153'576		
	Frais d'étude Blockchain	192'191	0	192'191	192'191	0	192'191		
	Frais Etude surélévation	0	98'050	98'050	98'050	-98'050	0		
	Frais d'études pour la plateforme logistique	784'840	0	784'840	784'840	-784'840	0		
ZITUL	Frais d'études pour le plan directeur - ZITUL	125'895	16'907	142'802	142'802	0	142'803		
Total		4'466'206	6'056'124	-3'660'105	6'862'225	6'862'225	3'570'590	-2'419'840	8'012'975



Les travaux en cours peuvent être regroupés en :

- CHF 3'617'960 de dépenses ou des avances en vue d'acquérir des biens,
- CHF 2'245'680 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, de règlement directeurs,
- CHF 1'957'144 de dépenses permettant la construction d'un futur bâtiment industriel,
- CHF 192'191 sur des projets internes (Blockchain).

4. Immobilisations incorporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Logiciels	Plans directeurs	Totaux
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
Solde au 01.01.2023	1'742'939	231'188	1'974'127
Acquisitions	233'886	18'250	252'136
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2023	1'976'825	249'438	2'226'263
Amortissements cumulés			-
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
Solde au 01.01.2023	-1'605'082	-44'182	-1'649'264
Amortissements de l'année	-84'769	-11'957	-96'726
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2023	-1'689'851	-56'139	-1'745'990
Valeurs nettes au bilan			
au 01.01.2022	111'818	165'432	277'250
au 31.12.2022	137'857	187'006	324'862
au 31.12.2023	286'974	193'299	480'272

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 2023, des investissements ont été consentis pour améliorer la CRM et le logiciel de gestion immobilière. 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 2023, 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 01.01.2022	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
Solde au 01.01.2023	174'380	494'711	2'000'000	1'339'204	4'737'343	8'745'638
Acquisitions / Avances	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-55'067	-	-	-	-	-55'067
Remboursements	-	-164'214	-	-	-	-164'214
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2023	119'313	330'497	2'000'000	1'339'204	4'737'343	8'526'357
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2022	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
au 31.12.2023	119'313	330'497	2'000'000	1'339'204	4'737'343	8'526'357

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.
- *Avances travaux clients* concernent des travaux financés par la FTI et remboursés par les locataires sur la durée respective de chaque bail.
- *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-Quates. 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 2014, 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. Cette option est actuellement envisagée c'est pourquoi le prêt est présenté comme un actifs à long terme.

- *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 nanti par la banque détentrice 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 in fine 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 ont abouti le 5 décembre 2023 avec la radiation de la société au registre du commerce de Genève.

Le Conseil d'administration de la société Acqimmo a validé que la reprise déploie ses effets économiques et comptable rétroactivement au 1^{er} janvier 2023. Les principaux actifs et passifs repris par la FTI ont un bâtiment pour la valeur de 10'176'075 CHF et une parcelle pour 2'230'096 CHF ainsi qu'une dette hypothécaire de 6'164'000 CHF.

Solde au 01.01.2022	-
Acquisitions / Avances	5'541'885
Transferts	-
Réévaluation	381'289
Cessions	-
Solde au 31.12.2022	5'923'174
Solde au 01.01.2023	5'923'174
Acquisitions / Avances	-
Transferts	-
Réévaluation	-
Cessions	-5'923'174
Solde au 31.12.2023	-
Valeurs nettes au bilan	
au 01.01.2022	-
au 31.12.2022	5'923'174
au 31.12.2023	-



7. Débiteurs mandats de gestion et divers

	2023	2022
Débiteurs de gestion auprès de tiers	7'193'248	6'946'230
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	-	-
Débiteurs de gestion	7'193'248	6'946'230
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'358'808	-1'618'396
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-54'049	-54'049
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-332'834	-418'764
Autres débiteurs	-648'264	147'655
Autres débiteurs auprès de parties liées	946'478	195'117
Avance octroyée à des tiers	288'000	80'000
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	6'033'771	5'277'793
Débiteurs bruts	7'392'579	6'896'189
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'358'808	-1'618'396
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	6'033'771	5'277'793

Au 31 décembre 2023, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 7'193'248, soit 18.6% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2022 : CHF 6'946'230, soit 17.9%).

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 3.5% des recettes locatives (2022 : 4.2%).

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

	2023	2022
Solde au début de de l'exercice	1'618'396	1'335'551
Utilisation	-487'037	-
Dissolution	-269'147	-86'406
Dotation	496'596	369'251
Solde à la fin de l'exercice	1'358'808	1'618'396

Le du croire 2023 a été déterminé sur la base de cas individuel et complété 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 du croire :

	2023	2022
de 0 à 90 jours	2'064'054	2'508'660
de 91 à 180 jours	1'116'352	1'372'990
de 181 à 360 jours	2'024'433	1'568'352
plus de 360 jours	1'988'409	1'496'228
Total des débiteurs de gestion échus, hors du croire	7'193'248	6'946'230

Il n'y a pas de débiteur comptabilisé en monnaies étrangères



8. Comptes de régularisation actifs

	2023	2022
Charges payées d'avance	792'909	74'424
Produits à recevoir	293'701	417'198
Total des comptes de régularisation actifs	1'086'610	491'622

Les charges payées d'avance concernent principalement le loyer 2024 de la Fondation et les assurances de personnes dont les factures 2024 ont été reçues et enregistrées en 2023.

Les produits à recevoir concernent essentiellement des parités ferroviaires non facturées en 2023.

9. Liquidités et équivalents de liquidités

	2023	2022
Liquidités en banque	28'853'938	19'402'892
Liquidités auprès de parties liées, BCGE	2'980'997	2'974'710
Caisse	2'929	8'115
Total des liquidités et équivalents de liquidités	31'837'864	22'385'717

La Fondation bénéficie des lignes de crédit bancaire pour un total de CHF 1'750'000 non utilisée 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 13'595'792 (CHF 13'125'739 en 2022) est détaillée en note 13.

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

10. Engagements bancaires

Engagements bancaires (à long terme)	2023	2022
Autres emprunts	1'000'000	3'020'000
Placements privés	221'099'619	220'855'789
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à long terme)	222'099'619	223'875'789
Engagements bancaires (à court terme)	2023	2022
Autres emprunts	7'908'085	80'000
Total des engagements bancaires (à court terme)	7'908'085	80'000
Total des engagements bancaires (à long et à court terme)	230'007'704	223'955'789

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



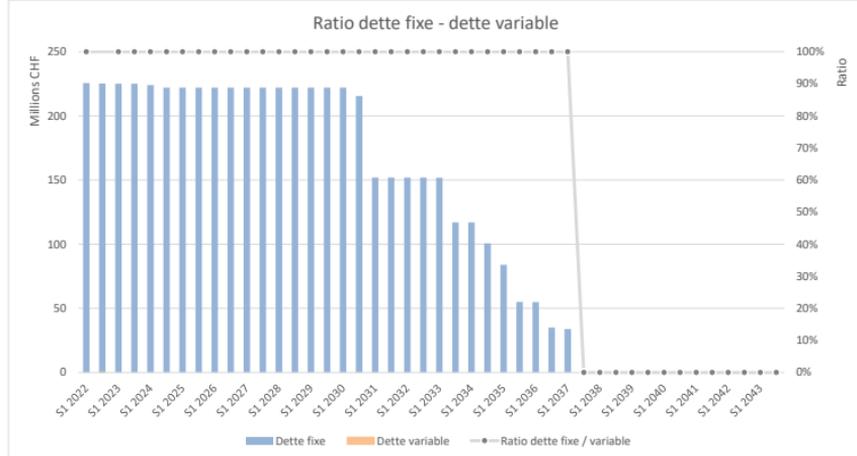
coût amorti. Les commissions payées d'avance au 31 décembre 2023 totalisent CHF 1'020'296 (2022 : CHF 1'144'210).

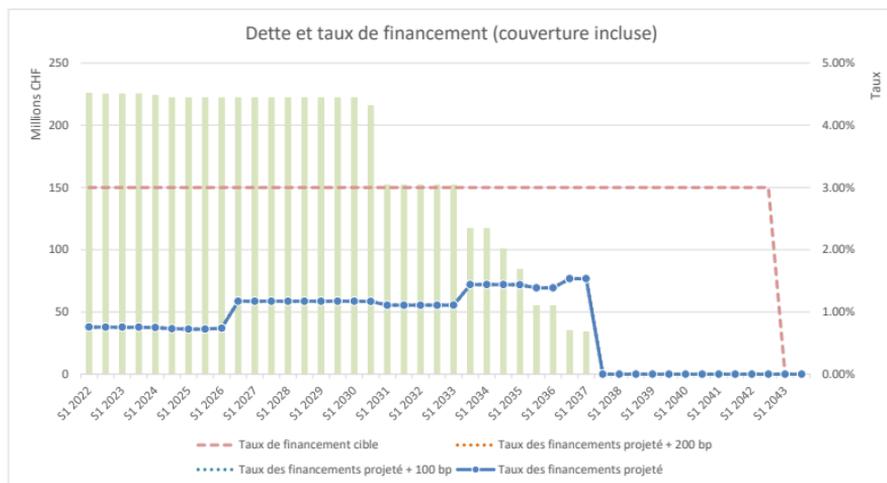
En 2022 et 2023, il n'y a pas eu de nouvelle levée de fonds hormis la reprise des emprunts liés à l'absorption de la participation (note 6).

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

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2023 Court terme Long terme			
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.000%	Fixe	3'020'000	3'020'000	0
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
Emprunt	Bâtiment	10 ans	30.09.2029	1.550%	Fixe	1'000'000	0	1'000'000
Emprunt	Bâtiment	10 ans	15.05.2024	2.450%	Fixe	3'794'900	3'794'900	
Emprunt	Bâtiment		Dénonçable à 3 mois		Variable	1'213'100	1'213'100	
Total des engagements bancaires						231'028'000	8'028'000	223'000'000

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





Le taux moyen des placements privés s'élève à 1.16% (fixe) au 31 décembre 2023 (2022 : 1.14%) , pour une durée moyenne pondérée de 10.41 ans et pour un montant maximal de CHF 228'460'000 (2022 : 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 actuair indépendant disposant d'une qualification et d'une expérience reconnues dans le traitement de la norme IAS19.

	31.12.2023 (t)	31.12.2022 (t)
Taux d'escompte	1.50%	2.35%
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)	21'543'034
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-14'864'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)	6'679'034
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)	6'679'034

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	1'023'282
+ Intérêt sur coût du service	24'047
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Coût du service total	1'047'329
+/- Intérêt net	143'650
- Contributions des employés (sans rachats)	-432'849
+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation	758'130



Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	21'543'034	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	14'864'000
+ Coût du service de l'employeur	614'480	+ Contributions de l'employeur	843'070
+ Intérêt sur les engagements	494'525	+ Intérêt sur la fortune	350'875
+ Contributions des employés (sans rachats)	432'849	+ Contributions des employés (sans rachats)	432'849
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-86'176	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-86'176
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	22'998'712	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	16'404'618
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-26'343'392	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-16'180'000
<hr/>		<hr/>	
+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements	-3'344'680	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	-224'618

Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses démographiques	-26'334	+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses démographiques	0
+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses financières	-3'654'118	+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses financières	0
+/- Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	335'772	+/- Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte	-224'618
<hr/>		<hr/>	
+/- Gain (perte) actuariel sur les engagements	-3'344'680	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	-224'618



Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+/- Gain (perte) actuariel dû aux changements d'hypothèses	-26'334
+/- Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	335'772
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	-224'618
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
+/- Réévaluation de la (sous-couverture) excédent	84'820

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	26'343'392
- Valeur de marché de la fortune (t)	-16'180'000
<hr/>	
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	10'163'392

Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	6'679'034
+ Coût du service de l'employeur	614'480
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Intérêt net	143'650
- Contributions de l'employeur	-843'070
+/- Perte (gain) actuarielle dû à l'expérience	-335'772
+/- Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte	224'618
+/- Perte (gain) dû aux changements d'hypothèses	3'680'452
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	10'163'392

Analyse de sensibilité

Paramètre	Valeur de base	Variation	Valeur actualisée de l'obligation au 31.12.2023	Impact en CHF		Coût des services attendus pour l'année 2024		Impact en CHF		Impact en %	
Variante de base			26'343'392			1'389'363					
Taux d'escompte	1.50%	- 0.50%	28'969'039	2'625'647	9.97%	1'559'024	169'661	12.21%			
		+ 0.50%	24'068'092	-2'275'300	-8.64%	1'245'564	-143'799	-10.35%			
Taux de croissance des salaires	2.00%	- 0.50%	25'262'087	-1'081'305	-4.10%	1'299'620	-89'743	-6.46%			
		+ 0.50%	27'505'133	1'161'741	4.41%	1'487'809	98'446	7.09%			
Adaptation des pensions	0.00%	+ 0.50%	27'861'114	1'517'722	5.76%	1'467'725	78'362	5.64%			
Longévité	VZ 2020 Gen	+ 1 an d'espérance de vie	27'184'298	840'906	3.19%	1'422'297	32'934	2.37%			



12. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
Provisions à court terme	163'076	167'516	-	-	330'592
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
Provisions au 31.12.2022	163'076	167'516	86'000	66'575	483'167
Création / Augmentation	195'808	35'265	-	-	231'073
Utilisation	-	-	-	-	-
Dissolution *	-163'075	-	-	-	-163'075
Mouvements	32'733	35'265	-	-	67'998
Provisions à court terme	195'809	202'780	-	-	398'589
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
Provisions au 31.12.2023	195'809	202'780	86'000	66'575	551'164

* 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 au risque d'indemnisation lié aux dégâts occasionné sur les biens d'un locataire et une perte d'exploitation pour ce dernier. La provision 2022 liée aux indemnisations que la Fondation a estimées pour dédommager les locataires d'un bâtiment qui aurait dû être fermé au printemps 2023 a été dissoute, car les travaux ont pu être réalisés sans fermeture du site.

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

	2023	2022
Fournisseurs	5'936'909	1'959'225
Autres créanciers	171'729	191'471
Créanciers divers	6'108'638	2'150'696
Autres mandats de gestion	1'303'393	447'525
Divers fonds	13'595'792	13'125'742
Parties liées : Etat de Genève	-7074	-18'633
Total mandats de gestion	14'892'111	13'554'634
Fournisseurs	240'610	157'997
Créanciers parties liées	240'610	157'997
Total créanciers divers et parties liées	15'132'721	13'712'631
Total des créanciers mandats de gestion et divers	21'241'359	15'863'327

La Fondation gère six fonds avec des buts particuliers. Les créances décrites ci-dessous représentent les montants facturés pour ces fonds déduits des dépenses engagées pour réaliser les buts de ces fonds.

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	2023	2022
Solde du fonds au 1.1.	971'799	1'098'048
+ Facturation des taxes	65'072	157'708
- Dépenses d'exploitation	-170'255	-283'957
Solde du fonds au 31.12.	866'616	971'799

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.

Solde du fonds au 1.1.	239'951	131'863
+ Appels de fonds aux co-raccordés	90'539	193'259
- Dépenses d'exploitation	-265'357	-85'171
Solde du fonds au 31.12.	65'133	239'951

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	2023	2022
Solde du fonds au 1.1.	108'126	200'190
+ Facturation de taxes	-	-
- Dépenses de plantation	-	-92'064
Solde du fonds au 31.12.	108'126	108'126

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	2023	2022
Solde du fonds au 1.1.	11'563'560	11'574'267
+ Facturation de taxes d'équipement	2'882'816	1'721'010
+ Dotation de la FTI	1'000'000	1'000'000
- Dépenses d'équipement	-3'128'075	-3'821'857
Solde du fonds au 31.12.	12'318'301	11'563'560

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	2023	2022
Solde du fonds au 1.1.	82'792	110'369
+ Facturation de taxes d'équipement	121'358	57'310
- Dépenses d'équipement	-68'317	-84'887
Solde du fonds au 31.12.	135'833	82'792

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	2023	2022
Solde du fonds au 1.1.	159'511	-
+ Contributions	105'000	210'000
- Dépenses	-162'730	-50'489
Solde du fonds au 31.12.	101'781	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. 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.

	2023	2022
Dettes locative court terme	204'886	193'804
Dettes locative long terme	1'924'445	2'129'331
Total dettes locatives	2'129'331	2'323'135

15. Comptes de régularisation passifs

	2023	2022
Produits reçus d'avance à court terme	4'316'296	5'098'687
Charges à payer à court terme	2'441'824	1'810'309
Comptes de régularisation passifs à court terme	6'758'120	6'908'996
Produits reçus d'avance à long terme	-	90'278
Comptes de régularisation passifs à long terme	-	90'278
Total des comptes de régularisation passifs	6'758'120	6'999'274

Au 31 décembre 2023, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 2'661'395 (2022 : CHF 2'657'355). Une réservation concernant un périmètre d'importance sur plusieurs années a été payée jusqu'au terme de la réservation. Au 31 décembre 2023, la part payée pour les années futures totalise CHF 90'278 (2022 : CHF 2'256'944).

16. Instruments financiers

	2023	2022 (retraité)
Juste valeur des instruments financiers au 01.01	-9'155'403	10'530'330
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	10'186'255	-19'685'733
Juste valeur constatée en résultat de la période	-	-
Juste valeur des instruments financiers au 31.12, passif / (actif)	1'030'852	-9'155'403

Au 31 décembre 2023 et 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 des instruments dérivés de couvertures se levait au profit de CHF 9'155'402. Les comptes 2022 publiés le 7 mars montraient une perte de CHF 9'155'402 pour ces swaps. Dès lors, les comptes 2022 ont été retraités afin de corriger cette erreur. Ce retraitement a augmenté les capitaux propres au 31 décembre 2022 de CHF 18'310'804 dans la rubrique « Autres éléments du résultat (OCI) ». Le résultat net de l'exercice avant les autres éléments du résultat global (OCI) ainsi que l'agrégat permettant de calculer la distribution en faveur de l'Etat de Genève n'ont pas été modifiés.

Test de sensibilité :

	Valeur au 31.12.2023	
Courbe du marché	-1'030'852	Passif
Choc +1%	7'625'332	Actif
Choc -1%	-11'149'479	Passif



17. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la FTI	Budget 2023	2023	2022
Terrains	18'130'873	19'216'795	18'009'866
Bâtiments industriels et artisanaux	10'111'446	10'227'480	10'432'217
Divers	30'000	311'953	22'132
Total des recettes locatives - FTI	28'272'319	29'756'228	28'464'215
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de l'Etat de Genève			
Par nature			
Terrains	731'713	614'900	660'175
Bâtiments industriels et artisanaux	-	-	57'474
Divers	-	-	-165
Total des recettes locatives - Etat de Genève	731'713	614'900	717'484
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la Fondation PAV			
Par nature			
Terrains	8'331'721	6'483'904	8'100'535
Bâtiments industriels et artisanaux	3'816'289	4'159'264	4'048'421
Divers	-	-	49'028
-retrocession	-2'263'186	-2'271'180	-2'206'333
Total des recettes locatives - Fondation PAV	9'884'824	8'371'988	9'991'651
Total des recettes locatives	38'888'856	38'743'116	39'173'350
Par zone			
- Hors périmètre PAV		22'302'722	21'884'799
- Périmètre PAV		16'440'394	17'288'549
-dont périmètre Praille-Ouest propriété FTI		6'891'655	6'508'711
-dont périmètre PAV hors Praille-Ouest après retrocession Fondation PAV		9'548'739	10'779'838
Total des recettes locatives par zone	38'888'856	38'743'116	39'173'348
Total des recettes locatives	38'888'856	38'743'116	39'173'350

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.

18. Honoraires de gestion

	Budget 2023	2023	2022
Mandats de gestion et divers	53'314	69'166	45'172
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	35'000	17'083	23'560
Total des honoraires de gestion	88'314	86'249	68'732

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 2023	2023	2022
Recettes diverses d'exploitation	565'172	614'253	587'549
Dissolution de provisions	-	7'364	3'175
Recettes sur opérations immobilières	-	-	339'688
Total des autres recettes d'exploitation :	565'172	621'617	930'412

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 2023	2023	2022
Salaires et traitements du personnel	5'976'530	5'903'764	4'997'939
Indemnités et jetons de présence CD/CA	180'000	166'917	153'917
Charges sociales	760'570	750'168	643'441
Contributions au 2ème pilier	839'930	843'070	728'029
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	-84'940	654'253
Frais de formation, déplacements, divers	103'350	90'465	55'333
Total des charges de personnel	7'860'380	7'669'444	7'232'912

Au 31 décembre 2023, la Fondation regroupe 52 collaborateurs (2022 : 45 collaborateurs) dont 21 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 47 postes de travail équivalent temps plein (2022 : 17 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 41.15). Le taux de rotation du personnel est de 12.22% pour 2023 (2022 : 12.20%).

Le traitement des collaborateurs est fixé selon l'échelle des salaires de la FTI. La Fondation est affiliée à la Caisse de prévoyance de l'État de Genève CPEG. Les règles de rémunération figurent dans le statut du personnel de la FTI. 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 n'a pas le 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 au Conseil de Fondation de la FTI ne sont pas rémunérés.

Ainsi, la FTI a versé en 2023 un total de CHF 39'000 de jetons de présence et CHF 127'917 d'indemnités de présence (respectivement pour 2022 CHF 33'500 et CHF 120'417).

Le management est assuré par le Directeur général, dont la rémunération brute à court terme se situe en classe 7 de l'échelle des salaires de la FTI (2022 : classe 31 de l'échelle de traitement de l'Etat de Genève).

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



+ Coût du service de l'employeur	614'480
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	143'650
- Contributions de l'employeur	(843'070)
= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	(84'940)

21. Charges d'exploitation

- Par affectation	Budget 2023	2023	2022
Terrains		1'447'418	331'132
Bâtiments industriels et artisanaux		1'889'392	1'674'481
Divers		-	-
Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève		20'196	1'089
Charges provenant d'actifs - propriété de la Fondation PAV		712'530	695'766
Total des charges d'exploitation	3'540'941	4'069'536	2'702'468
- Par nature	B2023	2023	2022
Entretien et réparations	2'284'570	2'530'563	1'671'516
Frais de conciergerie / déchets	187'664	198'868	140'813
Frais de surveillance et sécurité	100'830	97'284	69'485
Energies et chauffage	315'155	226'076	234'667
Loyers	151'081	113'306	151'081
Assurances	328'141	330'069	335'333
Frais divers	3'500	206'793	33'552
Frais d'études et d'expertises	-	17'312	6'220
Frais de contentieux et litiges	50'000	87'419	4'179
Charge sur opérations immobilières	-	-	-
Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux	3'420'941	3'807'690	2'646'846
Pertes sur débiteurs	120'000	261'846	338'467
Total des charges d'exploitation	3'540'941	4'069'536	2'985'313



22. Charges administratives

	Budget 2023	2023	2022
Locaux administratifs	495'555	173'674	157'513
Charges d'équipement	410'472	427'304	319'630
Frais généraux	137'613	100'476	111'000
Consultants	3'662'253	2'127'072	2'397'271
Communication	473'500	696'874	392'743
Autres charges administratives	88'801	75'334	316'114
Total des charges administratives	5'268'194	3'600'734	3'694'271

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 2023 concernent plus particulièrement :

Types de mandats	2023
Analyse actuarielle	11'309
Conseils en recrutement	44'645
Conseils financiers	107'828
Conseils informatiques	28'511
Conseils juridiques	395'214
Consolidation SCI	37'222
Divers	48'878
EcoParc	87'683
Expertises en aménagement	368'524
Expertises immobilières	472'899
Feuille de route de transformation	408'683
Intérimaire	35'369
Organe de révision	80'307
Total	2'127'072



23. Résultat financier

	Budget 2023	2023	2022
Recettes financières	64'950	77'669	64'994
Charges financières	-2'220'953	-2'333'848	-2'260'074
Total du résultat financier	-2'156'003	-2'256'179	-2'195'080

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. Un placement de CHF 3'000'000 dénonçable à 35 jours a été fait dès septembre 2023 à un taux de 1.50%.

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes historiquement au plus bas, comme décrit à la note 10.



24. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation

	2023	2022 (retraité)
Résultat global de l'exercice	-15'036'516	83'180'503
Autres éléments du résultat global (OCI)	13'755'553	-27'236'238
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS40)	21'381'109	-33'419'276
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	20'100'146	22'524'989
+Amortissements	754'940	539'929
+ moins-value -plus-value sur ventes d'actifs	-	-
Agrégat	20'855'086	23'064'918
Distribution en faveur de l'État de Genève	5'213'772	5'766'230

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 2023 devant être reversé en 2024 s'élève à CHF 5'213'772.

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 40% au 31 décembre 2023 (39% au 31 décembre 2022).

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 parties liées sont décrites en page 15. Les principales transactions avec ces dernières concernent des loyers, les intérêts auprès de la BCGE ainsi que le versement de la part du résultat à l'État de Genève (note 24) et la rétrocession à la Fondation PAV.

Depuis 2019, les Etablissements publics pour l'intégration (EPI) font partie des parties liées. En 2023, la Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 1'298'270 (2022 : CHF 1'137'880).

La rétrocession 2023 à la Fondation PAV s'élève à CHF 2'271'180 (2022 : 2'206'333).

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.



facilitateur d'implantation

PROCES-VERBAL N° 118

**de la
consultation épistolaire du Conseil de Fondation
de la
Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)**

du 12 avril 2024 avec un délai de réponse au 17 avril 2024

Consulté-e-s :

M. VIBOUREL Guy,
Président
M. AUMEUNIER Christophe
Mme BARANYAI Evis
M. BONGARD Nicolas
M. BUSCHBECK Mathias
Mme. CHAUSSE Valérie
M. CORNUZ Eric
Mme DIMITROVA Ekaterina
Mme DULON Marie-Christine
M. FRAOMENE Raffaele
Mme GACHET CREFFIELD Corinne
M. GARCIA David
M. GARDIOL Jérémy
M. GOMEZ Alfonso
M. GRUNIG Alexandre
M. PREVOST Pierre-Alexandre
Mme REVACLIER Anne
M. RODRIGUEZ Mario
Mme RYS Alexandra
M. TORRES Juan-Carlos,
vice-président

1.1. Etats financiers 2023 : demande de modification des départements rapporteurs

Conformément à l'article 6, ch. 2, lit. a, 2 du Règlement interne de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, le Conseil de fondation est compétent pour approuver les comptes et le rapport annuel 2023 et valider l'existence d'un SCI.

A l'unanimité, le Conseil de fondation :

- Approuve les comptes annuels 2023 modifiés ;
- Approuve le rapport annuel 2023 modifié ;
- Valide l'existence d'un SCI.

Sandra Imhof Zrioui
Secrétaire du Conseil de fondation

Guy Vibourel
Président