GRAND CONSEIL **PL 13639**
de la République et canton de Genève

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 16 avril 2025

Projet de loi
approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2024

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;
vu l'article 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 2024;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève du 4 mars 2025,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

[1] Les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) comprennent :
a) un bilan;
b) un compte de résultat;
c) un tableau de mouvement des capitaux propres;
d) un tableau des flux de trésorerie;

ATAR ROTO PRESSE – 80 ex. – 05.25

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

[2] Les états financiers pour l'année 2024 sont approuvés.

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : FTI) pour l'exercice 2024.

Le présent projet de loi est basé sur :

– les états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève 2024; et
– le rapport de l'organe de révision du 4 mars 2025.

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

– le total du bilan est de 710 899 062 francs (713 506 524 francs en 2023). En 2024, la FTI a réalisé des acquisitions d'immeubles de placement pour un total de 14 158 575 francs et réévalué son parc de -4 785 847 francs. Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 39%. Il respecte le plafond d'endettement de 50% mentionné dans la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 5 mars 2020;
– le résultat opérationnel se monte à 22 378 791 francs (23 356 327 francs pour 2023);
– le résultat global de l'exercice présente un bénéfice de 6 657 918 francs (perte de 15 036 516 francs en 2023). La variation s'explique notamment par :
  - le coût de restructuration de la dette avec la conversion de 97 millions de francs en taux fixe et l'annulation précoce des contrats de couverture. Le coût de cette restructuration s'élève à 6 155 000 francs,
  - la dévaluation de 4 785 847 francs de la juste valeur des immeubles de placement (contre une dévaluation de 21 381 109 francs en 2023).
– la distribution en faveur de l'Etat de Genève calculée sur l'agrégat 2024 se monte à 3 743 584 francs (5 213 772 francs en 2023);
– la variation nette des liquidités est de -12 741 900 francs (+9 452 147 francs en 2023). Le niveau de trésorerie de 19 095 962 francs au 31 décembre 2024 s'explique par la trésorerie détenue pour les fonds (13,2 millions de francs), ainsi que par les engagements de 4,8 millions de francs que la FTI doit honorer au premier semestre 2025;
– le total des fonds propres est de 443 068 750 francs (441 624 605 francs en 2023).

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

–

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

Annexe :
1) Rapport de l'organe de révision du 4 mars 2025 comprenant les états financiers consolidés 2024
2) Approbation des comptes annuels 2024 de la FTI par le Conseil de fondation, du 4 mars 2025

ANNEXE 1

Berney Associés

Genève, le 4 mars 2025

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire des comptes annuels 2024 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 Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) (la fondation), comprenant le bilan au 31 décembre 2024, 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.

Audit
Comptabilité
Expertise & Conseil
Fiscalité
Payroll
Corporate finance

Berney Associés

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.

Audit
Comptabilité
Expertise & Conseil
Fiscalité
Payroll
Corporate finance

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.

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

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)

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
berneyassocies.com
info@berneyassocies.com

facilitateur d'implantation

États financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2024

Mars 2025

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.

États financiers

BILAN (CHF)	Annexes	2024	2023
Actif			
Immeubles de placement	1	647'458'695	635'960'873
Immobilisations corporelles	2	24'844'785	21'567'805
Immobilisations en cours de réalisation	3	3'712'840	8'012'974
Immobilisations incorporelles	4	1'278'902	480'272
Immobilisations financières	5	4'833'320	8'526'357
Total de l'actif non circulant		***682'128'542***	***674'548'281***
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	8'664'210	6'033'771
Comptes de régularisation actifs	7	1'010'348	1'086'609
Liquidités et équivalents de liquidités	8	19'095'962	31'837'863
Total de l'actif circulant		***28'770'520***	***38'958'243***
Total de l'actif		**710'899'062**	**713'506'524**
Passif			
Capital statutaire		47'345'934	47'345'934
Résultat net cumulé		284'585'608	280'426'026
Autres éléments du résultat global (OCI)		111'137'208	113'852'645
Total des capitaux propres		***443'068'750***	***441'624'605***
Engagements bancaires	9	228'076'369	222'099'619
Engagements de prévoyance	10	14'054'134	10'163'392
Provisions	11	152'575	152'575
Dettes locatives	13	1'707'123	1'924'445
Instruments financiers	15	-	1'030'852
Total des capitaux étrangers à long terme		***243'990'201***	***235'370'883***
Créanciers mandats de gestion et divers	12	18'496'747	21'241'357
Dettes locatives	13	217'322	204'886
Comptes de régularisation passifs	14	4'712'760	6'758'119
Provisions	11	413'282	398'589
Engagements bancaires	9	-	7'908'085
Total des capitaux étrangers à court terme		***23'840'111***	***36'511'036***
Total des capitaux étrangers		***267'830'312***	***271'881'919***
Total du passif		**710'899'062**	**713'506'524**

COMPTE DE RESULTAT NET ET RESULTAT GLOBAL (CHF)	Annexes	Budget 2024	2024	2023
Recettes locatives provenant d'immobilisations :	16			
- propriété de la FTI :			28'069'988	29'756'228
- propriété de l'Etat de Genève :			705'147	614'900
- propriété de la Fondation PAV			10'504'646	8'371'988
Total des recettes locatives		**38'358'044**	**39'279'781**	**38'743'116**
Autres recettes d'exploitation :				
Honoraires de gestion	17	88'314	117'234	86'248
Autres recettes d'exploitation	18	751'186	775'714	621'617
Total du Chiffre d'affaires		**39'197'544**	**40'172'729**	**39'450'981**
Charges de personnel	19	-8'719'458	-8'612'430	-7'669'444
Charges d'exploitation	20	-5'520'843	-5'157'733	-4'069'535
Charges administratives	21	-4'348'251	-3'208'640	-3'600'735
Total des charges		**-18'588'552**	**-16'978'803**	**-15'339'714**
Marge brute d'exploitation		***20'608'992***	***23'193'926***	***24'111'267***
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-475'044	-815'135	-754'940
Résultat opérationnel		***20'133'948***	***22'378'791***	***23'356'327***
Recettes financières		64'950	337'418	77'669
Charges financières		-2'383'905	-8'557'007	-2'333'850
Résultat financier	**22**	***-2'318'955***	***-8'219'589***	***-2'256'181***
Dotation au fonds d'équipement	**12**	**-**	**-**	***-1'000'000***
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	**23**	**17'814'993**	**14'159'202**	**20'100'146**
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	-4'785'847	-21'381'109
Résultat net de l'exercice			**9'373'355**	**-1'280'963**
Autres éléments du résultat global (OCI)				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	10	-	-3'746'289	-3'569'298
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	15	-	1'030'852	-10'186'255
Total des autres éléments du résultat global (OCI)			**-2'715'437**	**-13'755'553**
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	**24**		**6'657'918**	**-15'036'516**

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2024	2023
Résultat global de l'exercice	**24**	**6'657'918**	**-15'036'516**
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et participation	1-5	4'785'847	21'381'109
Variation de la juste valeur des instruments financiers	14	-1'030'852	10'186'255
Variation des engagements de prévoyance	10	3'890'742	3'484'358
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	815'135	754'939
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	1'334'176	-259'588
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	-	98'050
Résultat d'intégration de participation	6	-	-325'419
Variation des provisions	11	14'694	67'998
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	-3'994'616	-496'390
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	12	-2'744'610	4'378'033
Variation des comptes de régularisation actifs	7	76'263	-594'988
Variation des comptes de régularisation passifs	14	-2'045'359	-241'154
Reclassement remboursement des dettes locatives	13	-	-
Résultat d'intérêts	22	8'219'588	2'256'179
Dotation au fonds d'équipement	12	-	1'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		***15'978'926***	***26'652'867***
Acquisition d'immeubles de placement	1	-15'526'413	-5'828'487
Cession d'immeubles de placement	1	-	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-1'040'795	-559'745
Cession d'immobilisations corporelles	2	114'076	481'113
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-332'276	-252'136
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-33'805	-2'883'800
Financements octroyés	5	-1'221'645	-
Financements remboursés	5	4'889'613	164'214
Intérêts reçus	22	337'419	77'587
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		***-12'813'826***	***-8'801'254***
Nouveaux emprunts bancaires	9	6'000'000	128'000
Remboursement d'emprunts bancaires	9	-7'931'335	-233'583
Variation de dettes locatives	13	-204'886	-193'804
Intérêts payés	22	-8'557'007	-2'333'850
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	24	-5'213'772	-5'766'230
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		***-15'907'000***	***-8'399'466***
Variation nette de trésorerie	**8**	**-12'741'900**	**9'452'147**
Solde des liquidités au début de l'exercice	***8***	***31'837'863***	***22'385'716***
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	***8***	***19'095'962***	***31'837'863***
Contrôle de la variation nette de trésorerie	**8**	**-12'741'900**	**9'452'147**

TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire			Résultat net cumulé					Autres éléments du résultat global (OCI)	Total des capitaux propres
	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 01.01.2023	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**	**462'427'350**
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					55'944'265	-55'944'265		-		**-**
Part du résultat 2022 versé à l'Etat de Genève					-5'766'230			-5'766'230		**-5'766'230**
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						-1'280'963		-1'280'963		**-1'280'963**
Autres élément du résultat global OCI										**-**
Réserve de couverture selon IAS 19									-3'569'298	**-3'569'298**
Réserve de couverture selon IFRS 9									-10'186'255	**-10'186'255**
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**
Solde au 01.01.2024	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**
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					-1'280'963	1'280'963		-		**-**
Part du résultat 2023 versé à l'Etat de Genève					-5'213'772			-5'213'772		**-5'213'772**
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						9'373'355		9'373'355		**9'373'355**
Autres élément du résultat global OCI										**-**
Réserve de couverture selon IAS 19									-3'746'289	**-3'746'289**
Réserve de couverture selon IFRS 9									1'030'852	**1'030'852**
Solde au 31.12.2024	**200'000**	**47'145'934**	**47'345'934**	**35'129'585**	**228'179'888**	**9'373'355**	**11'902'780**	**284'585'608**	**111'137'208**	**443'068'750**

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'État de Genève. Elle est chargée de les aménager, de les exploiter et de les gérer.

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

Les recettes locatives des terrains que la Fondation gère pour le compte de l'État de Genève en zone de développement industriel et artisanal sont enregistrées dans les comptes de la FTI. La Convention d'objectifs entre l'État de Genève et la FTI (ci-après la COB), approuvée par arrêté du Conseil d'État du 26 février 2020, fixe les objectifs politiques, stratégiques et financiers pour la législature 2020 – 2024. La nouvelle LFTI, approuvée par le Grand Conseil le 6 avril 2017, charge la Fondation de réaliser les équipements publics. Pour ce 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 2024 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 4 mars 2025. 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'État (LGAF D 1 05) et au Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF D 1 05.15). La LGAF prévoit l'établissement d'un budget et à ce titre, la FTI élabore un budget qui est validé par le Conseil de fondation. La FTI fait partie du périmètre de consolidation de l'État de Genève. En tant qu'entreprise commerciale publique (Government Business 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'État pour assurer sa continuité d'exploitation,

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

Bases de préparation

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

Référentiel comptable

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

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

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

Principes comptables

Conversion de monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

Les dépenses ultérieures liées aux immeubles de placement sont activées uniquement lorsqu'il est constaté qu'elles prolongent la durée de vie de l'immobilisation ou lorsqu'elles augmentent les bénéfices futurs qui en sont attendus. Les coûts d'entretien et de maintenance sont comptabilisés en charges dans l'exercice où ils sont encourus.

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

Lorsqu'il est prévu que leur valeur comptable soit 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 des avances octroyées.

Débiteurs mandats de gestion et divers

Il s'agit des débiteurs superficiaires des périmètres industriels et des locataires des biens immobiliers gérés 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 2024 s'élèvent au total à CHF 47'345'934 (sans changement depuis 2023).

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 1er 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 cas d'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 de hiérarchie 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 net 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 superficiaires reliées au réseau ferroviaire de la Praille, ne réalisant pas (ou pas assez) de trafic (de wagons ou de tonnes), les locaux soumis ainsi que des locations de places de parc.

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

Transactions avec des parties liées

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

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

- Banque cantonale de Genève
- Caisse cantonale genevoise de compensation
- Centre intercommunal des déchets carnés
- Communes genevoises
- CPEG
- Établissements publics pour l'intégration
- État de Genève
- Fondation des parkings
- Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV)
- Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
- Office cantonal des assurances sociales
- Office de promotion des industries et technologies
- 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'État de Genève, la FTI a mandaté un cabinet indépendant d'experts immobiliers 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 surfaces de production artisanales et administratives, 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 2024.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 228'076'369 sont exigibles à plus d'un an (2023 : CHF 222'099'619).

Annexe aux états financiers

1. Immeubles de placement

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

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

	Terrains	Bâtiments	Totaux
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**

Juste valeur au 1.01.2024	**441'505'200**	**194'455'674**	**635'960'874**
Acquisitions	11'841'098	2'317'477	**14'158'575**
Activations	292'022	1'075'816	**1'367'838**
Transferts	-2'702'914	3'460'170	**757'256**
Cessions	-	-	**-**
Augmentation de juste valeur	-	-	**-**
Diminution de juste valeur	-2'304'410	-2'481'437	**-4'785'847**
Juste valeur au 31.12.2024	**448'630'996**	**198'827'700**	**647'458'696**

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. Les hypothèses, dont le taux, n'ont pas été modifiées entre 2023 et 2024.

Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 52.0 millions sur les terrains et CHF 32.9 millions sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2024, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des *acquisitions de bâtiments* concernant les immeubles sis :
- Ch. Pré Fleuri 16 à Plan-les-Ouates
- Ch. De l'Émeraude 21 (transfert)

Des *acquisitions de villas* concernant l'immeuble sis :
- Ch. Bel-Ebat 15 à Vernier

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 5'777'647.

Des *acquisitions foncières* ont été réalisées dans les zones industrielles suivantes :
- Parcelle 1883 de 11'989m2 sur la commune de Vernier
- Parcelle 1894 de 2'270m2 sur la commune de Vernier
- Parcelle 1895 de 6'542m2 sur la commune de Vernier
- Parcelle 988 de 1'573m2 sur la commune de Vernier
- Parcelle 11904 de 3'055m2 sur la commune de Confignon
- Parcelle 9088 de 2'612m2 sur la commune de Bernex
-

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 12'353'143.

Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone / Parc	31.12.2024 Surface en m2	31.12.2024 Valeur nette comptable	31.12.2023 Surface en m2	31.12.2023 Valeur nette comptable
AÏRE	1'951	549'000	1'951	549'000
AU PLANTIN	19'220	9'666'870	19'220	9'666'870
BOIS-BRULE	22'757	6'831'000	22'757	6'787'100
CHEMIN DE LA MOUSSE	4'453	3'169'700	4'453	3'119'100
LA PALLANTERIE	4'610	1'278'300	4'610	1'239'500
LA RENFILE	76'637	13'054'933	76'637	12'969'710
LA SCIE	13'720	6'204'209	13'720	4'965'368
LA TUILIERE	46'036	9'099'800	46'036	9'097'600
LE SAPAY	22'007	4'085'992	22'007	3'966'292
LES CHERPINES	34'444	8'850'084	31'389	13'691'000
LES FAYARDS	11'664	2'708'000	11'664	2'708'000
PAV	195'462	66'787'369	195'462	66'787'269
PONT BUTIN	6'366	3'851'800	6'366	3'851'800
VALAVRAN	18'277	2'626'000	18'277	2'626'000
ZIBAT	82'296	15'573'436	80'723	15'299'036
ZIBAY	316'715	69'183'908	316'715	65'523'290
ZIMEYSA	627'091	121'646'371	627'091	119'860'371
ZIMOGA	281'392	71'218'764	260'591	64'344'964
ZIPLO	180'987	33'301'924	180'987	32'585'924
ZI ROUETTE	2'612	512'046	-	-
ZIRIAN	13'892	4'121'320	13'892	4'205'520
ZODIM	22'401	11'477'740	22'401	11'477'740
Total	**2'004'990**	**465'798'564**	**1'976'949**	**455'321'454**

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 2024, ces terrains représentent une surface de 160'790 m2 pour une valeur de CHF 17'167'569 (2023 : CHF 13'816'254).

Au 31 décembre 2024, la Fondation détient 44 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 42'397'000 (2023 : CHF 42'397'000).

2. Immobilisations corporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Locaux et aménagement des locaux	Travaux pour autrui	Mobilier, machines, matériel et véhicules	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Parcelles non destinées à la location	Totaux
Solde au 01.01.2023	**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**
Solde au 01.01.2024	**2'517'782**	**3'956'081**	**557'248**	**306'650**	**11'469'899**	**6'672'207**	**25'479'867**
Acquisitions + Activation	-	267'189	6'238	18'250	237'072	512'046	**1'040'795**
Transferts	-	-	-	-	-	2'839'269	**2'839'269**
Mise au rebut	-	-	-	-37'565	-	-	**-37'565**
Cessions	-	-	-	-	-	-	**-**
Solde au 31.12.2024	**2'517'782**	**4'223'270**	**563'486**	**287'335**	**11'706'971**	**10'023'522**	**29'322'366**
Amortissements cumulés							
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**
Solde au 01.01.2024	**-465'282**	**-220'616**	**-407'262**	**-255'134**	**-2'563'769**	**-**	**-3'912'063**
Amortissements	-251'528	-158'243	-46'638	-26'032	-120'642	-	**-603'083**
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-	**-**
Mise au rebut	-	-	-	37'565	-	-	**37'565**
Cessions	-	-	-	-	-	-	**-**
Solde au 31.12.2024	**-716'810**	**-378'859**	**-453'900**	**-243'601**	**-2'684'411**	**-**	**-4'477'581**
Valeurs nettes au bilan							
au 01.01.2023	**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**
au 31.12.2024	**1'800'972**	**3'844'411**	**109'586**	**43'734**	**9'022'560**	**10'023'522**	**24'844'785**

En 2024, 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 4'223'270 concerne principalement les travaux effectués dans l'immeuble de la Fondation PAV sis au 50 Praille et qui sont amortis sur 25 ans. Selon l'accord entre les parties, ces dépenses seront intégralement remboursées au 30 juin 2026.

3. Immobilisations en cours de réalisation

Valeurs d'acquisition historiques	Immobilisation incorporelle en cours de réalisation	Bâtiment en cours de construction	Bâtiment en cours d'acquisition	Terrain en cours d'acquisition	Totaux
Solde au 01.01.2023	**3'142'470**	**1'872'632**	**101'550**	**1'745'573**	**6'862'226**
Acquisitions + Activation	118'073	84'512	3'460'170	5'885	**3'668'639**
Transferts	-784'840	-	-	-1'635'000	**-2'419'840**
Mise au rebut / abandon	-	-	-98'050	-	**-98'050**
Solde au 31.12.2023	**2'475'702**	**1'957'144**	**3'463'670**	**116'458**	**8'012'975**
Solde au 01.01.2024	**2'475'702**	**1'957'144**	**3'463'670**	**116'458**	**8'012'974**
Acquisitions + Activation	1'856	-	-	31'949	**33'805**
Transferts	-627'347	4'009	-3'460'170	-136'356	**-4'219'864**
Mise au rebut / abandon	-114'076	-	-	-	**-114'076**
Solde au 31.12.2024	**1'736'135**	**1'961'153**	**3'500**	**12'051**	**3'712'839**

Les immobilisations en cours de réalisation comprennent les éléments suivants

- Immobilisation incorporelle : logiciel ou plan directeur avant d'entrer en force
- Bâtiment en cours de construction : avant la mise en exploitation
- Bâtiment et terrain en cours d'acquisition : Il s'agit principalement les études, les expertises ou les avances avant que le transfert de propriété soit inscrit au registre foncier.

En 2024, il y a eu notamment l'entrée en force des plans directeurs des Rouettes et de Bois-Brulé.

4. Immobilisations incorporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Logiciels	Plans directeurs	Totaux
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**
Solde au 01.01.2024	**1'976'825**	**249'438**	**2'226'263**
Acquisitions	322'331	9'945	332'276
Transferts	192'191	431'147	623'338
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2024	**2'491'347**	**690'530**	**3'181'877**
Amortissements cumulés			-
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**
Solde au 01.01.2024	**-1'689'851**	**-56'139**	**-1'745'990**
Amortissements de l'année	-131'345	-25'639	-156'984
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2024	**-1'821'196**	**-81'778**	**-1'902'974**
Valeurs nettes au bilan			
au 01.01.2023	**137'857**	**187'006**	**324'862**
au 31.12.2023	**286'974**	**193'299**	**480'272**
au 31.12.2024	**670'151**	**608'752**	**1'278'902**

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. Depuis 2023, des investissements ont été consentis pour améliorer la CRM et le logiciel de gestion immobilière.

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.

5. Immobilisations financières

Valeurs d'acquisition historiques	Aménagements locaux administratifs	Avances Travaux clients	Prêt réseau Chauffage à Distance	Frais de valorisation	Cautionnement / garantie	Totaux
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**
Solde au 01.01.2024	**119'313**	**330'497**	**2'000'000**	**1'339'204**	**4'737'343**	**8'526'357**
Acquisitions / Avances	-	71'645	-	1'150'000	-	**1'221'645**
Transferts	-	30'000	-	-	-	**30'000**
Amortissements	-55'068	-	-	-	-	**-55'068**
Remboursements	-	-106'878	-	-45'892	-4'736'843	**-4'889'613**
Cessions	-	-	-	-	-	**-**
Solde au 31.12.2024	**64'245**	**325'264**	**2'000'000**	**2'443'312**	**500**	**4'833'321**
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2023	**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**
au 31.12.2024	**64'245**	**325'264**	**2'000'000**	**2'443'312**	**500**	**4'833'321**

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-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
  - Capital : CHF 2'000'000
  - Durée : 10 ans, in fine
  - Taux d'intérêt : 3%

  La convention, signée en 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 actif 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. En 2024, les frais pour récupérer le droit de superficie à la Scie ont été également inscrits en frais de valorisation.
- *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 à la valeur du DDP. En 2024, la FTI a récupéré le droit de superficie à la Scie et la garantie lui a été restituée.

6. Débiteurs mandats de gestion et divers

	2024	202
Débiteurs de gestion auprès de tiers	10'551'218	7'193'248
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	-	-
Débiteurs de gestion	**10'551'218**	**7'193'248**
Ducroire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-2'692'983	-1'358'808
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-54'049	-54'049
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-120'520	-332'834
Autres débiteurs	60'778	-648'264
Autres débiteurs auprès de parties liées	661'767	946'478
Avance octroyée à des tiers	258'000	288'000
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	**8'664'211**	**6'033'771**
Débiteurs bruts	11'357'194	7'392'579
Ducroire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-2'692'983	-1'358'808
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	**8'664'211**	**6'033'771**

Au 31 décembre 2024, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 10'551'218, soit 26.9% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2023 : CHF 7'193'248, soit 18.6%). Cette hausse s'explique principalement par une facturation importante au FIA au mois de décembre 2024.

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 6.9% des recettes locatives (2023 : 3.5%).

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

	2024	2023
Solde au début de de l'exercice	1'358'808	1'618'396
Utilisation	-116'324	-487'037
Dissolution	-158'576	-269'147
Dotation	1'609'076	496'596
Solde à la fin de l'exercice	**2'692'984**	**1'358'808**

Le ducroire 2024 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. La hausse de 2024 s'explique par des facturations, de plusieurs droits de superficie, qui sont contestées par les superficiaires (CHF 1'102'793) ainsi que par des locataires qui sont en fortes difficultés financières ou en faillites (CHF 551'889).

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

	2024	2023
de 0 à 90 jours	5'316'763	2'064'054
de 91 à 180 jours	1'170'956	1'116'352
de 181 à 360 jours	984'435	2'024'433
plus de 360 jours	3'079'064	1'988'409
Total des débiteurs de gestion échus, hors ducroire	**10'551'218**	**7'193'248**

Il n'y a pas de débiteurs comptabilisés en monnaies étrangères.

7. Comptes de régularisation actifs

	2024	2023
Charges payées d'avance	655'573	792'909
Produits à recevoir	354'775	293'701
Total des comptes de régularisation actifs	**1'010'348**	**1'086'610**

Les charges payées d'avance concernent principalement le loyer 2025 de la Fondation et les assurances de personnes dont les factures 2025 ont été reçues et enregistrées en 2024.

Les produits à recevoir concernent essentiellement des honoraires à refacturer et une participation au bénéfice de l'assurance collective d'indemnité journalière.

8. Liquidités et équivalents de liquidités

	2024	2023
Liquidités en banque	17'105'819	28'853'938
Liquidités auprès de parties liées, BCGE	1'983'995	2'980'997
Caisse	6'149	2'929
Total des liquidités et équivalents de liquidités	**19'095'963**	**31'837'864**

La Fondation bénéficie des lignes de crédit bancaire pour un total de CHF 1'750'000 non utilisées 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 13'216'938 (CHF 13'595'792 en 2023) est détaillée en note 12.

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

9. Engagements bancaires

Engagements bancaires (à long terme)	2024	2023
Autres emprunts	1'000'000	1'000'000
Placements privés	227'076'369	221'099'619
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à long terme)	**228'076'369**	**222'099'619**

Engagements bancaires (à court terme)	2024	2023
Autres emprunts	-	7'908'085
Total des engagements bancaires (à court terme)	**-**	**7'908'085**

Total des engagements bancaires (à long et à court terme)	**228'076'369**	**230'007'704**

Les charges payées d'avance concernées par les commissions payées d'avance dans le cadre de levées de fonds ont été déclassifiées en réduction des engagements bancaires afin d'appliquer la méthode du coût amorti. Les commissions payées d'avance au 31 décembre 2024 totalisent CHF 923'631 (2023 : CHF 1'020'296).

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	2024 Court terme	Long terme
Placement privé	Bâtiments + terrains	19 ans et 11 mois (*)	30.09.2034	0.905% Fixe	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	14 ans (*)	25.06.2035	0.15% Fixe jusqu'au 25.06.2026 0.945% Fixe dès le 25.06.2026	30'000'000	0 30'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	16 ans (*)	25.06.2037	0.15% Fixe jusqu'au 25.06.2026 0.985% Fixe dès le 25.06.2026	35'000'000	0 35'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	12 ans	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
Placement privé	Bâtiments + terrains	8 ans	30.09.2032	1.020% Fixe	6'000'000	0 6'000'000
Sous-total					**229'000'000**	**0 229'000'000**
Comissions payées d'avances					**-923'631**	**-923'631**
Total des engagements bancaires					**228'076'369**	**228'076'369**

En 2024, les emprunts (*) pour un total de 97 millions ont été modifiés pour les convertir en taux fixes. Deux emprunts ont été remboursés pour un total de CHF 8'028'000 et un nouvel emprunt de CHF 6'000'000 a été contracté.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble de la dette de la FTI est à taux fixe. Le taux moyen des placements privés s'élève à 0.94% au 31 décembre 2024 (2023 : 1.16%), pour une durée moyenne pondérée de 9.14 ans (2023 : 10.41 ans).

10. Engagement de prévoyance

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

	31.12.2024	31.12.2023 (t)
Taux d'escompte	0.90%	1.50%
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

Montant reconnu au bilan au début de l'année

+	Valeur actuelle des engagements (t-1)	26'343'392
-	Valeur de marché de la fortune (t-1)	-16'180'000
+/-	**Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)**	**10'163'392**
+	Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
+/-	**Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)**	**10'163'392**

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+	Coût du service actuel	1'389'363
+	Intérêt sur coût du service	20'840
+/-	Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/-	Effets dus à un settlement	0
+	**Coût du service total**	**1'410'203**
+/-	Intérêt net	142'690
-	Contributions des employés (sans rachats)	-477'132
+	**Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation**	**1'075'761**

Gains (pertes) actuariels de l'année

	Sur les engagements			Sur la fortune du plan	
+	Valeur actuelle des engagements (t-1)	26'343'392	+	Valeur de marché de la fortune (t-1)	16'180'000
+	Coût du service de l'employeur	933'071	+	Contributions de l'employeur	931'308
+	Intérêt sur les engagements	387'692	+	Intérêt sur la fortune	245'002
+	Contributions des employés (sans rachats)	477'132	+	Contributions des employés (sans rachats)	477'132
-/+	Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-619'285	-/+	Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-619'285
-	Primes et dépenses nettes d'assurance	0	-	Primes et dépenses nettes d'assurance	0
+	Valeur actuelle projetée des engagements (t)	27'522'002	+	Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	17'214'157
-	Valeur actuelle effective des engagements (t)	-32'037'134	-	Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-17'983'000
+/-	**Gain (perte) actuarielle sur les engagements**	**-4'515'132**	**+/-**	**Gain (perte) sur la fortune du plan**	**768'843**

Détail des gains et pertes

+/-	Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	-3'462'678	+/-	Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	0
+/-	Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	-1'052'454	+/-	Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte	768'843
+/-	**Gain (perte) actuariel sur les engagements**	**-4'515'132**	**+/-**	**Gain (perte) sur la fortune du plan**	**768'843**

+/-	Gain (perte) actuariel dû aux changements d'hypothèses	-3'462'678
+/-	Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	-1'052'454
+/-	Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	768'843
+/-	Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/-	**Réévaluation de la (sous-couverture) excédent**	**-3'746'289**

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+	Valeur actuelle des engagements (t)	32'037'134
-	Valeur de marché de la fortune (t)	-17'983'000
+/-	**Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)**	**14'054'134**

Réconciliation

+/-	Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	10'163'392
+	Coût du service de l'employeur	933'071
+	Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/-	Effets dus à un settlement	0
+	Intérêt net	142'690
-	Contributions de l'employeur	-931'308
+/-	Perte (gain) actuarielle dû à l'expérience	1'052'454
+/-	Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte	-768'843
+/-	Perte (gain) dû aux changements d'hypothèses	3'462'678
+/-	Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/-	**Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)**	**14'054'134**

Analyse de sensibilité

Paramètre	Valeur de base	Variation	Valeur actualisée de l'obligation au 31.12.2024	Impact en CHF	Impact en %	Coût des services attendus pour l'année 2025	Impact en CHF	Impact en %
Variante de base			32'037'134			1'753'483		
Taux d'escompte	0.90%	- 0.50%	35'432'791	3'395'657	10.60%	1'982'417	228'934	13.06%
		+ 0.50%	29'110'540	-2'926'594	-9.14%	1'560'580	-192'903	-11.00%
Taux de croissance des salaires	2.00%	- 0.50%	30'683'805	-1'353'329	-4.22%	1'635'864	-117'619	-6.71%
		+ 0.50%	33'499'710	1'462'576	4.57%	1'883'053	129'570	7.39%
Adaptation des pensions	0.00%	+ 0.50%	34'018'934	1'981'800	6.19%	1'860'844	107'361	6.12%
Longévité	VZ 2020 Gen	+ 1 an d'espérance de vie	33'126'443	1'089'309	3.40%	1'800'121	46'638	2.66%

11. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
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**
Création / Augmentation	-	14'694	-	-	**14'694**
Utilisation	-	-	-	-	**-**
Dissolution *	-	-	-	-	**-**
Mouvements	**-**	**14'694**	**-**	**-**	**14'694**
Provisions à court terme	195'809	217'474	-	-	**413'283**
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	**152'575**
Provisions au 31.12.2024	**195'809**	**217'474**	**86'000**	**66'575**	**565'858**

* 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 occasionnés sur les biens d'un locataire et une perte d'exploitation pour ce dernier. Le litige est toujours en cours.

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.

12. Créanciers mandats de gestion et divers

	2024	2023
Fournisseurs	1'686'847	4'665'729
Autres créanciers	245'321	171'729
Créanciers divers	***1'932'168***	***4'837'458***
Autres mandats de gestion	321'648	1'303'393
Divers fonds	13'216'938	13'595'792
Parties liées : Etat de Genève	4'485	-7'074
Parties liées : Fondation PAV	2'794'089	1'271'180
Total mandats de gestion	**16'337'160**	**16'163'291**
Fournisseurs	227'420	240'610
Créanciers parties liées	**227'420**	**240'610**
Total créanciers divers et parties liées	***16'564'580***	***16'403'901***
Total des créanciers mandats de gestion et divers	***18'496'748***	***21'241'359***

Le solde de la rétrocession 2024 à la Fondation PAV ainsi que les encaissements de loyers et rentes de superficie liés à des biens de cette fondation pour la période 2025 totalisent CHF 2'794'089.

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	2024	2023
Solde du fonds au 1.1.	**866'616**	**971'799**
+ Facturation des taxes	65'217	65'072
- Dépenses d'exploitation	-214'597	-170'255
Solde du fonds au 31.12.	**717'236**	**866'616**

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

Fonds Lignon	2024	2023
Solde du fonds au 1.1.	**65'133**	**239'951**
+ Appels de fonds aux co-raccordés	174'847	90'539
- Dépenses d'exploitation	-32'372	-265'357
Solde du fonds au 31.12.	**207'608**	**65'133**

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	**2024**	**2023**
Solde du fonds au 1.1.	**108'126**	**108'126**
+ Facturation de taxes	-	-
- Dépenses de plantation	-7'700	-
Solde du fonds au 31.12.	**100'426**	**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 de tous les modes de transport (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, par la refacturation au FIA des travaux en lien avec le réseau d'eau.

Fonds d'équipement	**2024**	**2023**
Solde du fonds au 1.1.	**12'318'301**	**11'563'560**
+ Facturation de taxes d'équipement	3'026'021	2'882'816
+ Refacturation FIA	3'296'231	-
+ Dotation de la FTI	-	1'000'000
- Dépenses d'équipement	-6'657'241	-3'128'075
Solde du fonds au 31.12.	**11'983'312**	**12'318'301**

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	**2024**	**2023**
Solde du fonds au 1.1.	**135'833**	**82'792**
+ Facturation de taxes d'équipement	87'640	121'358
- Dépenses d'équipement	-122'895	-68'317
Solde du fonds au 31.12.	**100'578**	**135'833**

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'État 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 toutes autres opérations, destinées à promouvoir les principes d'écologie industrielle et d'économie circulaire.

Fonds Genie.ch	2024	2023
Solde du fonds au 1.1.	**101'781**	**159'511**
+ Contributions	190'000	105'000
- Dépenses	-184'005	-162'730
Solde du fonds au 31.12.	**107'776**	**101'781**

13. Dettes locatives

L'adoption par la FTI au 1er 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 terme.

	2024	2023
Dette locative court terme	217'322	204'886
Dettes locative long terme	1'707'123	1'924'445
Total dettes locatives	***1'924'445***	***2'129'331***

14. Comptes de régularisation passifs

	2024	2023
Produits reçus d'avance à court terme	2'557'787	4'316'296
Charges à payer à court terme	2'154'974	2'441'824
Comptes de régularisation passifs à court terme	**4'712'761**	**6'758'120**
Produits reçus d'avance à long terme	-	-
Comptes de régularisation passifs à long terme	**-**	**-**
Total des comptes de régularisation passifs	***4'712'761***	***6'758'120***

Au 31 décembre 2024, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 2'542'636 (2023 : CHF 2'661'395). Une réservation concernant un périmètre d'importance sur plusieurs années a été payée jusqu'au terme de la réservation. La dernière part de CHF 90'278 a été utilisée en 2024.

15. Instruments financiers

	2024	2023
Juste valeur des instruments financiers au 01.01	**1'030'852**	**-9'155'403**
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres		10'186'255
Extourne de juste valeur des instruments	-1'030'852	-
Juste valeur des instruments financiers au 31.12,passif /(actif)	**-**	**1'030'852**

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de dérivés se composait de deux contrats d'échange de taux fixes, contre taux SARON 3 mois. Ces instruments dérivés avaient un profit de nominal constant. Suite à la

modification des emprunts à taux variable en taux fixes, la FTI s'est départie des instruments de couverture.
Cela a mis fin à la comptabilité de couverture, et le montant comptabilisé dans la réserve de couverture selon IFRS 9 a été extourné.

16. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la FTI	Budget 2024	2024	2023
Terrains		17'073'325	18'040'044
Bâtiments industriels et artisanaux		10'728'817	10'227'480
Divers		267'846	311'953
Total des recettes locatives - FTI		**28'069'988**	**28'579'476**
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de l'Etat de Genève			
Par nature			
Terrains		705'147	614'900
Bâtiments industriels et artisanaux		-	-
Divers		-	-
Total des recettes locatives - Etat de Genève		**705'147**	**614'900**
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la Fondation PAV			
Par nature			
Terrains		8'253'811	7'660'655
Bâtiments industriels et artisanaux		4'313'747	4'159'264
Divers		-	-
-rétrocession		-2'062'912	-2'271'180
Total des recettes locatives - Fondation PAV		**10'504'646**	**9'548'739**
Total des recettes locatives	**38'358'044**	**39'279'781**	**38'743'116**
Par zone			
- Hors périmètre PAV		21'599'943	22'302'722
- Périmètre PAV		17'679'838	16'440'394
-dont périmètre propriété FTI et EGE		7'175'192	6'891'655
-dont périmètre propriété Fondation PAV après rétrocession		10'504'646	9'548'739
Total des recettes locatives par zone	**38'358'044**	**39'279'781**	**38'743'116**
Total des recettes locatives	**38'358'044**	**39'279'781**	**38'743'116**

Depuis 2006, suite à la demande du Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE, actuellement le DEE), 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 1er 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 1er 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.

17. Honoraires de gestion

	Budget 2024	2024	2023
Mandats de gestion et divers	53'314	70'943	69'166
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	35'000	46'292	17'083
Total des honoraires de gestion	**88'314**	**117'235**	**86'249**

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

18. Autres recettes d'exploitation

	Budget 2024	2024	2023
Recettes diverses d'exploitation	751'186	766'757	614'253
Dissolution de provisions	-	8'956	7'364
Recettes sur opérations immobilières	-	-	-
Total des autres recettes d'exploitation :	**751'186**	**775'713**	**621'617**

Les recettes diverses comprennent une multitude d'éléments, dont les indemnisations d'assurance, des pénalités de non-respect des dispositions contractuelles ou encore des participations de tiers aux travaux de voies ferroviaires 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.

19. Charges de personnel

	Budget 2024	2024	2023
Salaires et traitements du personnel	6'578'788	6'458'036	5'903'764
Indemnités et jetons de présence CD/CA	307'800	164'917	166'917
Charges sociales	827'577	809'535	750'168
Contributions au 2ème pilier	936'372	931'488	843'070
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	144'453	-84'940
Frais de formation, déplacements, divers	68'921	104'001	90'465
Total des charges de personnel	**8'719'458**	**8'612'430**	**7'669'444**

Au 31 décembre 2024, la Fondation regroupe 54 collaborateurs et 1 stagiaire (2023 : 52 collaborateurs et 0 stagiaire) dont 25 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 49,45 équivalents temps plein (ETP) dont 0.6 stagiaire (2023 : 21 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 47 dont 0 stagiaire). Ce chiffre est inférieur au budget 2024 qui prévoyait 51,6 ETP et tient compte de l'engagement de la direction pris lors du budget 2025 de stabiliser les ETP à un maximum de 52 hors stagiaire. Le taux de rotation du personnel est de 8.96 % pour 2024 (2023 : 12.22%).

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 2024 un total de CHF 37'000 de jetons de présence et CHF 127'916 d'indemnités de présence.
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.

La rubrique *Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée* représente le solde reconnu dans le compte de résultat, cf. note 10, selon le décompte suivant :

+	Coût du service de l'employeur	933'071
+	Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/-	Effets dus à une réglementation	0
+	Intérêt net	142'690
-	Contributions de l'employeur	(931'308)
=	**Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19**	**144'453**

20. Charges d'exploitation

- Par affectation	**Budget 2024**	**2024**	**2023**
Terrains		1'260'644	1'447'418
Bâtiments industriels et artisanaux		2'897'731	1'889'392
Divers		2'706	-
Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève		-	20'196
Charges provenant d'actifs - propriété de la Fondation PAV		996'652	712'530
Total des charges d'exploitation	**5'520'843**	**5'157'733**	**4'069'536**

- Par nature	**B2024**	**2024**	**2023**
Entretien et réparations	2'187'843	1'189'421	2'530'563
Frais de conciergerie / déchets	270'000	189'518	198'868
Frais de surveillance et sécurité	80'000	139'239	97'284
Energies et chauffage	380'000	142'369	226'076
Loyers	150'000	149'490	113'306
Assurances	370'000	354'741	330'069
Frais divers	113'000	72'452	206'793
Frais d'études et démolitions	1'930'000	1'399'515	17'312
Frais de contentieux et litiges	15'000	5'407	87'419
Charge sur opérations immobilières	-	-	-
Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux	**5'495'843**	**3'642'152**	**3'807'690**
Pertes sur débiteurs	25'000	1'515'581	261'846
Total des charges d'exploitation	**5'520'843**	**5'157'733**	**4'069'536**

21. Charges administratives

	Budget 2024	2024	2023
Locaux administratifs	543'693	186'369	173'674
Charges d'équipement	396'500	439'416	427'304
Frais généraux	99'823	115'104	100'476
Consultants	2'775'000	1'693'472	2'127'072
Communication	533'235	509'829	696'874
Autres charges administratives	-	264'448	75'334
Total des charges administratives	**4'348'251**	**3'208'638**	**3'600'734**

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 2024 concernent plus particulièrement :

Types de mandats	2024
Améliorations continues	384'145
Analyse actuarielle	9'765
Conseils financiers	21'808
Conseils informatique	120'884
Conseils juridiques	207'226
Consolidation SCI	51'094
Divers	3'633
EcoParc	116'579
Expertises en aménagement	307'071
Expertises immobilières	181'827
Honoraires de recrutement	156'007
Intérimaire	37'437
Organe de révision	95'997
Total	**1'693'472**

Sur ce montant, les prestations récurrentes (mandataires) totalisent CHF 1'145'602 et les prestations ponctuelles (consultants), notamment pour réaliser la feuille de route de transformation menée par la direction de la FTI totalisent CHF 547'870.

Les dépenses de la feuille de route de transformations ont permis d'avancer et/ou de terminer les projets suivants :

Projets de la feuille de route de transformation	Montant
A05 Gestion des droits à bâtir	147'258
A07 Refonte du financement des équipements	33'565
E02 Refonte du dispositif d'éligibilité en ZI	9'588
E05 Consolidation de la Stratégie de COM	12'702
E06 Refonte de la politique des prix du foncier	20'476
P01b Transformation de l'IT de la FTI	107'560
P03 DDP 2.0	12'313
P08 Convention d'objectifs - volet SI	27'241
P11 Protection des données personnelles	13'442
Total	**384'145**

22. Résultat financier

	Budget 2024	2024	2023
Recettes financières	64'950	337'419	77'669
Charges financières	-2'383'905	-8'557'007	-2'333'848
Total du résultat financier	**-2'318'955**	**-8'219'588**	**-2'256'179**

En 2024, 97 millions de placements privés ont été modifiés par les contrats en taux fixes et les instruments de couverture ont été annulés. L'impact de finalisation précoce de contrats de couverture sur le compte de résultat 2024 se lève à CHF 6'155'000. Le montant de juste valeur des instruments financiers au 31.12.2023 comptabilisé à cette date dans la réserve de couverture selon IFRS 9 a été extourné.

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. Il a été diminué de CHF 2'500'000 en date du 19 novembre 2024.

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes historiquement au plus bas, comme décrit à la note 9.

23. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation

	2024	2023
Résultat global de l'exercice	**6'657'918**	**-15'036'516**
Autres éléments du résultat global	**2'715'437**	13'755'553
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	**4'785'847**	21'381'109
Résultat net de l'exercice avant les autres éléments du résultat global (OCI)	**14'159'202**	**20'100'146**
+Amortissements	815'135	754'940
+ moins-value -plus-value sur ventes d'actifs	-	-
Agrégat	**14'974'337**	**20'855'086**
Distribution en faveur de l'État de Genève	**3'743'584**	**5'213'772**

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 2024 devant être reversé en 2025 s'élève à CHF 3'743'584.

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

Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé, tel que défini dans la Convention d'Objectifs, est de 39% au 31 décembre 2024 (40% au 31 décembre 2023).

24. 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).

25. 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 23) et la rétrocession à la Fondation PAV .

Depuis 2019, les Établissements publics pour l'intégration (EPI) font partie des parties liées. En 2024, la Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 1'142'107 (2023 : CHF 1'298'270).

La rétrocession 2024 à la Fondation PAV s'élève à CHF 2'062'912 (2023 : CHF 2'271'180).

26. 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 comme 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'État de Genève.

Dans le cadre de la constitution d'un droit de superficie en faveur d'une société coopérative immobilière d'utilité publique pour industriels et artisans, la FTI s'est engagée auprès de ladite coopérative et de la banque qui finance le projet de construction à :

- Avant la phase de construction (36 mois à compter de l'obtention de l'autorisation de construire en force):
  se porter caution simple envers la banque de la totalité du prêt de construction consenti correspondant à CHF 52'650'000, soit 90% des coûts de construction prévus ;
- Après la phase de construction (sur 30 ans) :
  se porter caution simple envers la banque de 25% du prêt de construction consenti correspondant à CHF 13'162'000.

ANNEXE 2

facilitateur d'implantation

PROCES-VERBAL N° 123

de la

séance du Conseil de Fondation

de la

Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

qui s'est tenue le mardi 4 mars 2024, à 9 heures 30

en ses bureaux, Avenue de la Praille 50 à Carouge au 4ème étage Arve/Rhône

Présent-e-s :	M.	VIBOUREL Guy, Président
	M.	AGRAMUNT Gian-Reto
	M.	AUMEUNIER Christophe
	Mme	BARANYAI Evis
	M.	BONGARD Nicolas
	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.	GRUNIG Alexandre
	M.	PREVOST Pierre-Alexandre
	Mme	REVACLIER Anne
	M.	RODRIGUEZ Mario
	Mme	RYS Alexandra
	M.	TORRES Juan-Carlos, vice-président
	Mme	IMHOF ZRIOUI Sandra Secrétaire du Conseil de fondation
Excusé-e-s :	M.	GOMEZ Alfonso

4. Opérations statutaires

4.2. Etats financiers 2024 – Guillaume Massard et Juan Garda – M. Luvisotto de Berney Associés Audit SA

4.2.1. Présentation des états financiers 2024 et rapport des réviseurs aux comptes

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 2024 et valider l'existence d'un SCI.

A l'unanimité, le Conseil de fondation :

- ***Approuve les comptes annuels 2024 ;***
- ***Approuve l'existence d'un SCI.***

4.2.2. Validation du rapport d'activités 2024

M. MASSARD présente brièvement le rapport d'activités 2024.

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 statuer sur cette opération.

A l'unanimité, le Conseil de fondation approuve le rapport d'activités 2024.

Sandra Imhof Zrioui
Secrétaire du Conseil de fondation

Guy Vibourel
Président