



Projet de loi du Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2026

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2025

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;
vu l'article 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 (FTI) pour l'année 2025;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) du 3 mars 2026,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels 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;

- 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 2025 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de loi vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : FTI) pour l'exercice 2025.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les « états financiers individuels 2025 »; et
- le « rapport de l'organe de révision du 3 mars 2026 ».

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

- le total du bilan est de 773 932 893 francs (710 899 062 francs en 2024). L'augmentation est principalement due à des acquisitions et à une revalorisation du patrimoine ainsi qu'à une augmentation des liquidités pour faire face aux engagements déjà pris par la FTI;
- le résultat opérationnel se monte à 13 841 484 francs (22 378 791 francs en 2024). La baisse du résultat opérationnel résulte essentiellement de la perte des revenus liée au patrimoine de la Fondation Praille-Acacias-Vernets (FPAV);
- le résultat global présente un bénéfice de 22 889 207 francs (6 657 918 francs en 2024). L'augmentation du résultat global provient essentiellement de l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement de 9 714 457 francs versus une diminution de 4 785 847 francs en 2024;
- en 2025, la FTI a versé 3 743 584 francs sur l'agrégat 2024. Conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 31 mai 2023, la distribution en faveur de l'Etat de Genève a été suspendue pour une période d'au moins 10 ans. Ainsi, en 2026, il n'y aura pas de versement sur l'agrégat 2025;
- la variation nette des liquidités est de 28 079 880 francs (-12 741 900 francs en 2024). Les liquidités détenues par la FTI pour des fonds ou pour la FPAV totalisent 20 millions de francs. La trésorerie propre à la FTI soit 27,2 millions de francs, permettra de réaliser les décisions déjà prises par le conseil de fondation de la FTI;
- le total des fonds propres est de 462 214 372 francs (443 068 750 francs en 2024).

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

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

Annexes :

- 1) *Etats financiers IFRS de la FTI arrêtés au 31 décembre 2025*
- 2) *Rapport de l'organe de révision du 3 mars 2026*
- 3) *Approbation des comptes annuels 2025 de la FTI par le conseil de fondation du 3 mars 2026*

Berney Associés

Genève, le 3 mars 2026

Rapport de l'organe de révision sur le contrôle ordinaire des comptes annuels 2025 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 2025, le compte de résultat net et de résultat global pour l'exercice clos à cette date, ainsi que le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvements des capitaux propres et l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Berney Associés

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

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

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

Berney Associés

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

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

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance

Berney Associés

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 83b, al. 3, CC en relation avec l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

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

Berney Associés Audit SA

BA Signature électronique qualifiée



Franco LUVISOTTO
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

BA Signature électronique qualifiée



Maria SOURNIT
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)

Page 4/4

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

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

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

1260 Nyon
Ch. de Précossy 27
+41 22 544 99 70

En ligne
berneyassociés.com
info@berneyassociés.com

Audit

Comptabilité

Expertise & Conseil

Fiscalité

Payroll

Corporate finance



facilitateur d'implantation

États financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2025

Février 2026



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	2025	2024
Actif			
Immeubles de placement	1	674'126'956	647'458'695
Immobilisations corporelles	2	24'281'066	24'844'785
Immobilisations en cours de réalisation	3	4'077'531	3'712'840
Immobilisations incorporelles	4	1'179'891	1'278'902
Immobilisations financières	5	4'691'904	4'833'320
Total de l'actif non circulant		708'357'348	682'128'542
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	13'451'378	8'664'210
Comptes de régularisation actifs	7	1'414'227	1'010'348
Immobilisations destinées à la vente	2	3'534'099	-
Liquidités et équivalents de liquidités	8	47'175'841	19'095'962
Total de l'actif circulant		65'575'545	28'770'520
Total de l'actif		773'932'893	710'899'062
Passif			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Résultat net cumulé		302'201'451	284'585'608
Autres éléments du résultat global (OCI)		112'666'987	111'137'208
Total des capitaux propres		462'214'372	443'068'750
Engagements bancaires	9	262'969'992	228'076'369
Engagements de prévoyance	10	12'937'443	14'054'134
Provisions	11	107'575	152'575
Dettes locatives	13	1'476'981	1'707'123
Total des capitaux étrangers à long terme		277'491'991	243'990'201
Créanciers mandats de gestion et divers	12	29'828'447	18'496'747
Dettes locatives	13	230'142	217'322
Comptes de régularisation passifs	14	3'791'764	4'712'760
Provisions	11	376'177	413'282
Total des capitaux étrangers à court terme		34'226'530	23'840'111
Total des capitaux étrangers		311'718'521	267'830'312
Total du passif		773'932'893	710'899'062



COMPTE DE RESULTAT NET ET RESULTAT GLOBAL (CHF)	Annexes	Budget 2025	2025	2024
Recettes locatives provenant d'immobilisations de placement	16			
- Droits distincts et permanents		13'344'223	14'496'631	19'197'758
- Baux bâtiments		10'555'890	11'151'992	14'601'600
- Baux terrains		3'825'964	4'296'304	5'480'424
Total des recettes locatives		27'726'077	29'944'927	39'279'781
Autres recettes d'exploitation :				
Honoraires de gestion	17	1'355'864	1'194'130	507'450
Autres recettes d'exploitation	18	314'000	947'631	385'498
Total du Chiffre d'affaires		29'395'941	32'086'688	40'172'729
Charges de personnel	19	-9'663'919	-9'294'882	-8'612'430
Charges d'exploitation	20	-4'140'657	-5'374'829	-5'157'733
Charges administratives	21	-3'934'295	-2'808'715	-3'208'640
Total des charges		-17'738'871	-17'478'426	-16'978'803
Marge brute d'exploitation		11'657'070	14'608'262	23'193'926
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-674'091	-766'778	-815'135
Résultat opérationnel		10'982'979	13'841'484	22'378'791
Recettes financières		77'587	63'247	337'418
Charges financières		-2'195'331	-2'259'760	-8'557'007
Résultat financier	22	-2'117'744	-2'196'513	-8'219'589
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	23	8'865'235	11'644'971	14'159'202
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	9'714'457	-4'785'847
Résultat net de l'exercice		8'865'235	21'359'428	9'373'355
Autres éléments du résultat global (OCI)				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	10	-	1'529'779	-3'746'289
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	15	-	-	1'030'852
Total des autres éléments du résultat global (OCI)			1'529'779	-2'715'437
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	24	8'865'235	22'889'207	6'657'918



TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2025	2024
Résultat global de l'exercice	24	22'889'207	6'657'918
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	-9'714'457	4'785'847
Variation de la juste valeur des instruments financiers	14	-	-1'030'852
Variation des engagements de prévoyance	10	-1'116'691	3'890'742
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	766'777	815'135
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	-1'043'635	1'334'176
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	22'911	-
Variation des provisions	11	-82'106	14'694
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	-3'743'533	-3'994'616
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	12	11'331'699	-2'744'610
Variation des comptes de régularisation actifs	7	-403'798	76'263
Variation des comptes de régularisation passifs	14	-920'997	-2'045'359
Résultat d'intérêts	22	2'196'513	8'219'588
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		20'181'891	15'978'926
Acquisition d'immeubles de placement	1	-17'632'994	-15'526'413
Cession d'immeubles de placement	1	684'802	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-3'582'042	-1'040'795
Cession d'immobilisations corporelles	2	168'232	114'076
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-174'960	-332'276
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-387'602	-33'805
Financements octroyés	5	-9'450	-1'221'645
Financements remboursés	5	95'800	4'889'613
Intérêts reçus	22	63'247	337'419
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		-20'774'968	-12'813'826
Nouveaux emprunts bancaires	9	35'000'000	6'000'000
Remboursement d'emprunts bancaires	9	-106'377	-7'931'335
Variation de dettes locatives	13	-217'322	-204'886
Intérêts payés	22	-2'259'760	-8'557'007
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	23	-3'743'584	-5'213'772
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		28'672'957	-15'907'000
Variation nette de trésorerie	8	28'079'880	-12'741'900
Solde des liquidités au début de l'exercice	8	19'095'962	31'837'863
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	8	47'175'841	19'095'962
Contrôle de la variation nette de trésorerie	8	28'079'880	-12'741'900

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 investissements	Fonds d'acquisition de participations industrielles	Résultat net de l'exercice	Réserve générale	Résultat net cumulé		
Solde au 01.01.2024	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	234'974'623	-1'267'963	11'902'780	280'426'925	11'385'2645	441'824'604
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					-1'280'963	1'280'963				-5'213'772
Part du résultat 2023 versé à l'Etat de Genève					-521'3772			-521'3772		9'373'355
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						9'373'355		9'373'355		-
Autres éléments du résultat global OCI									-3746'289	-3746'289
Réserve de couverture selon IAS 19									1030'852	1'309'852
Réserve de couverture selon IFRS 9										
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	11'113'208	443'068'750
Solde au 01.01.2025	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	228'179'888	9'373'355	11'902'780	284'585'608	11'113'208	443'068'750
Résultat net de l'exercice (N-1) avant OCI					9'373'355	-9'373'355				-
Part du résultat 2024 versé à l'Etat de Genève					-3743'584			-3743'584		-3743'584
Résultat net de l'exercice (N) avant OCI						21'359'428		21'359'428		21'359'428
Autres éléments du résultat global OCI										-
Réserve de couverture selon IAS 19									1'529'779	1'529'779
Réserve de couverture selon IFRS 9										-
Solde au 31.12.2025	200'000	47'145'934	47'345'934	35'129'585	233'809'658	21'359'428	11'902'780	302'201'451	11'266'987	462'214'372



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 4 décembre 2024, fixe les grands objectifs et actions de la FTI pour la période 2025 – 2029 (correspondant à la législature 2024 – 2028). Par rapport aux comptes des années précédentes, les comptes 2025 se réfèrent ainsi uniquement aux objectifs de la nouvelle COB qui s'applique depuis le 1er janvier 2025. Celle-ci définit en particulier les éléments relatifs au pilotage financier, le niveau des investissements fonciers et immobiliers et le ratio d'endettement maximal de la fondation pour cette même période.

Ces états financiers au 31 décembre 2025 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 3 mars 2026. 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 superficiels 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 1^{er} janvier 2014.

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

Instruments financiers

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

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

En 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
•	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	CHF 100 / heure
•	FIA	Gestion de la facturation des TUR	CHF 150 / heure

De même, elle facture aux locataires des honoraires pour l'élaboration des décomptes chauffage et frais accessoires des immeubles industriels qu'elle gère.

Résultat financier

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

Impôts

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

Traitement TVA

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

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



Transactions avec des parties liées

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



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 2025.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 262'969'992 sont exigibles à plus d'un an (2024 : CHF 228'076'369).



Annexe aux états financiers

1. Immeubles de placement

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

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

	Terrains	Bâtiments	Totaux
Juste valeur au 1.01.2024	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
Juste valeur au 1.01.2025	448'630'996	198'827'700	647'458'696
Acquisitions	422'900	15'462'175	15'885'075
Activations	-34'434	1'782'353	1'747'919
Transferts	5'611	-	5'611
Cessions	-684'802	-	-684'802
Augmentation de juste valeur	6'983'785	2'730'672	9'714'457
Diminution de juste valeur	-	-	-
Juste valeur au 31.12.2025	455'324'056	218'802'900	674'126'956

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 2024 et 2025.

Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 53.0 millions sur les terrains et CHF 35.8 millions sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.



Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone / Parc	31.12.2025		31.12.2024	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
AIRE	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	6 831 000
CH DE LA MOUSSE	4 453	3 169 700	4 453	3 169 700
LA PALLANTERIE	4 610	1 418 000	4 610	1 278 300
RENFILE	76 637	13 054 933	76 637	13 054 933
LA SCIE	13 720	6 320 468	13 720	6 204 209
ZITUIL	46 036	9 102 100	46 036	9 099 800
LE SAPAY	22 007	4 122 992	22 007	4 085 992
LES CHERPINES	42 454	10 302 364	34 444	8 850 084
LES FAYARD	11 664	2 708 000	11 664	2 708 000
PAV	195 462	66 609 869	195 462	66 787 369
PONT BUTIN	6 366	3 948 000	6 366	3 851 800
VALAVRAN	15 357	2 219 600	18 277	2 626 000
ZIBAT	82 296	15 573 436	82 296	15 573 436
ZIBAY	316 715	70 005 108	316 715	69 183 908
ZIMEYSA	627 091	125 217 271	627 091	121 646 371
ZIMOGA	276 392	71 482 571	281 392	71 218 764
ZIPLO	180 987	34 318 624	180 987	33 301 924
ZDIA LES ROUETTES	7 538	1 483 090	2 612	512 046
ZIRIAN	13 892	4 823 620	13 892	4 121 320
ZODIM	22 401	12 031 540	22 401	11 477 740
	2 010 006	474 958 155	2 004 990	465 798 564

Au cours de l'exercice 2025, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles sis :

- Rue Veyrot 21 à Meyrin
- Route de Satigny 5 à Vernier
- Pré de la Fontaine 15 à Satigny
- Route des Jeunes 95 à Lancy

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Lieu dit le Planet à Bellevue

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 15'462'275.



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

- Parcelle 3023 de 599m² sur la commune de Vernier
- Parcelle 2666 de 2'000m² sur la commune de Bellevue
- Parcelle 9106 de 4'926m² sur la commune de Bernex
- Parcelle 11972 de 8'010m² sur la commune de Confignon

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 3'055'524.

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 2025, ces terrains représentent une surface de 168'531 m² pour une valeur de CHF 19'634'099 (2024 : CHF 17'167'569).

Au 31 décembre 2025, la Fondation détient 45 cédulas hypothécaires pour un montant total de CHF 40'247'000 (2024 : 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 01.01.2024	2'517'782	3'956'081	557'248	306'650	11'469'899	6'672'207	25'479'868
Acquisitions + Activation	-	267'189	6'238	18'250	237'072	512'046	1'040'794
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
Solde au 01.01.2025	2'517'782	4'223'270	563'486	287'335	11'706'971	10'023'522	29'322'366
Acquisitions + Activation	-	812'601	9'914	25'328	93'826	2'640'373	3'582'042
Transferts	-	-3'912'958	-	-	-	-5'611	-3'918'569
Mise au rebut	-	-	-	-34'911	-	-	-34'911
Cessions	-	-	-	-	-	-168'232	-168'232
Solde au 31.12.2025	2'517'782	1'122'913	573'400	277'752	11'800'797	12'490'052	28'782'696
Amortissements cumulés							
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
Solde au 01.01.2025	-716'810	-378'859	-453'900	-243'601	-2'684'411	-	-4'477'581
Amortissements	-249'459	-	-43'245	-22'811	-122'224	-	-437'739
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	-	-	34'830	-	-	34'830
Transferts / Cessions	-	378'859	-	-	-	-	378'859
Solde au 31.12.2025	-966'269	-	-497'145	-231'582	-2'806'635	-	-4'501'631
Valeurs nettes au bilan							
au 01.01.2024	2'052'500	3'735'465	149'985	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	24'844'784
au 31.12.2025	1'551'513	1'122'913	76'255	46'170	8'994'162	12'490'052	24'281'065

En 2025, 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. En 2025, les travaux pour autrui concernent les travaux préparatoires sur le secteur Au Plantin qui seront refacturés au futur superficiaire.

Les travaux effectués pour le compte de la Fondation PAV dans l'immeuble sis au 50 avenue de la Praille totalisent un montant net de CHF 3'534'099 au 31 décembre 2024. Selon l'accord entre les parties, ces dépenses seront intégralement remboursées entre 2026 et 2027. En conséquence, en 2025, la FTI a cessé l'amortissement de l'actif concerné et l'a reclassé en actif à court terme sur la rubrique immobilisations destinée à la vente.



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 01.01.2024	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
Solde au 01.01.2025	1'736'135	1'961'153	3'500	12'051	3'712'839
Acquisitions + Activation	216'843	53'274	4'270	113'215	387'602
Transferts	-	-	-	-	-
Mise au rebut / abandon	-12'744	-	-	-10'167	-22'911
Solde au 31.12.2025	1'940'234	2'014'427	7'770	115'099	4'077'530

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 2025, il y a eu notamment des dépenses importantes pour les PLQ de Praille-Ouest et des avances au notaire pour une acquisition de terrain dont la date d'acquisition a été reportée en 2026.



4. Immobilisations incorporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Logiciels	Plans directeurs	Totaux
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
Solde au 01.01.2025	2 491 347	690 530	3 181 877
Acquisitions	174 960	-	174 960
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2025	2 666 307	690 530	3 356 837
Amortissements cumulés			-
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
Solde au 01.01.2025	-1 821 196	-81 778	-1 902 974
Amortissements de l'année	-240 723	-33 248	-273 971
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2025	-2 061 919	-115 026	-2 176 945
Valeurs nettes au bilan			
au 01.01.2024	286 974	193 299	480 272
au 31.12.2024	670 151	608 752	1 278 902
au 31.12.2025	604 388	575 504	1 179 891

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 auprès de tiers				Totaux
		Avances Travaux clients	Prêt réseau Chauffage à Distance	Frais de valorisation	Cautionnement / garantie	
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
Solde au 01.01.2025	64 245	325 264	2 000 000	2 443 312	500	4 833 321
Acquisitions / Avances	-	9 450	-	-	-	9 450
Transferts	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-55 067	-	-	-	-	-55 067
Remboursements	-	-72 854	-	-22 946	-	-95 800
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2025	9 178	261 860	2 000 000	2 420 366	500	4 691 904
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2024	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
au 31.12.2025	9 178	261 860	2 000 000	2 420 366	500	4 691 904

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

	2025	2024
Débiteurs de gestion auprès de tiers	7'743'083	10'551'218
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	5'792'868	-
Débiteurs de gestion	13'535'951	10'551'218
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'649'349	-2'692'983
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-	-54'049
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-52'656	-120'520
Autres débiteurs	57'924	60'778
Autres débiteurs auprès de parties liées	1'301'508	661'767
Avance octroyée à des tiers	258'000	258'000
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	13'451'378	8'664'211
Débiteurs bruts	15'100'727	11'357'194
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'649'349	-2'692'983
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	13'451'378	8'664'211

Au 31 décembre 2025, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 13'535'951 (2024 : CHF 10'551'218). Cette hausse s'explique principalement par une facturation importante au FIA (CHF 5'170'717) au mois de décembre 2025 et une taxe d'équipement (CHF 2'712'958) pour un projet immobilier de grande ampleur qui restent ouvertes au 31.12.2025.

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 5.5% des recettes locatives (2024 : 6.9%).

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

	2025	2024
Débiteurs bruts	15'100'727	11'357'194
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'649'349	-2'692'983
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	13'451'378	8'664'211

Le du croire 2025 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 baisse de 2025 s'explique principalement par la régularisation des droits de superficie, qui étaient contestés par les superficiaires en 2024.

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

	2025	2024
Solde au début de de l'exercice	2'692'984	1'358'808
Utilisation	-1'451'686	-116'324
Dissolution	-193'554	-158'576
Dotation	601'605	1'609'076
Solde à la fin de l'exercice	1'649'349	2'692'984

La baisse de 2025 s'explique par l'utilisation du du croire de cas individuels survenu en 2024.



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

	2025	2024
de 0 à 90 jours	7'604'349	5'316'763
de 91 à 180 jours	2'856'197	1'170'956
de 181 à 360 jours	369'415	984'435
plus de 360 jours	2'705'990	3'079'064
Total des débiteurs de gestion échus, hors ducroire	13'535'951	10'551'218

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

7. Comptes de régularisation actifs

	2025	2024
Charges payées d'avance	569 093	655 573
Produits à recevoir	845 133	354 775
Total des comptes de régularisation actifs	1 414 226	1 010 348

Les charges payées d'avance concernent principalement le loyer 2026 de la Fondation et les assurances de personnes dont les factures 2026 ont été reçues et enregistrées en 2025.

Les produits à recevoir concernent essentiellement des honoraires à refacturer et une participation au bénéfice de l'assurance collective d'indemnité journalière. La hausse de 2025 s'explique par un remboursement attendu de CHF 308'123 suite à un contrôle TVA portant sur les exercices 2020 à 2024.

8. Liquidités et équivalents de liquidités

	2025	2024
Liquidités en banque	45 191 897	17 105 819
Liquidités auprès de parties liées, BCGE	1 983 466	1 983 995
Caisse	479	6 149
Total des liquidités et équivalents de liquidités	47 175 842	19 095 963

La Fondation bénéficie des lignes de crédit bancaire pour un total de CHF 2'750'000 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 18'061'396 (CHF 13'216'938 en 2024) est détaillée en note 12. La liquidité issue des activités de gestion des biens de la Fondation PAV totalise CHF 8'414'778 au 31 décembre 2025 (2024 : CHF 0).

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)	2025	2024
Autres emprunts	1 000 000	1 000 000
Placements privés	261 969 992	227 076 369
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à long terme)	262 969 992	228 076 369
Engagements bancaires (à court terme)	2025	2024
Autres emprunts	-	-
Total des engagements bancaires (à court terme)	-	-
Total des engagements bancaires (à long et à court terme)	262 969 992	228 076 369

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 2025 totalisent CHF 1'030'007 (2024 : CHF 923'631).

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	2025 Court terme	Long terme
Placement privé	Bâtiments + terrains	19 ans et 11 mois (*)	30.09.2034	0.905% Fixe	32'000'000	32'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	15 ans	15.12.2030	1.265% Fixe	70'000'000	70'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10 ans	30.06.2033	0.450% Fixe	20'000'000	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	20 ans	30.06.2036	1.125% Fixe	20'000'000	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	14 ans (*)	25.06.2035	0.150% Fixe jusqu'au 25.06.2026 0.945% Fixe dès le 25.06.2026	30'000'000	30'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	16 ans (*)	25.06.2037	0.150% Fixe jusqu'au 25.06.2026 0.985% Fixe dès le 25.06.2026	35'000'000	35'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	12 ans	25.06.2033	0.450% Fixe	15'000'000	15'000'000
Emprunt	Bâtiment	10 ans	30.09.2029	1.550% Fixe	1'000'000	1'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	8 ans	30.09.2032	1.020% Fixe	6'000'000	6'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	13 ans	04.06.2038	1.440% Fixe	35'000'000	35'000'000
Sous-total					264'000'000	264'000'000
Commissions payées d'avances					-1'030'008	-1'030'008
Total des engagements bancaires					262'969'992	262'969'992

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. En 2025, une levée de fonds a été réalisée pour 35 millions permettant de couvrir les investissements jusqu'en 2027.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble de la dette de la FTI est à taux fixe. Le taux moyen des placements privés s'élève à 1.06% au 31 décembre 2025 (2024 : 0.94%), pour une durée moyenne pondérée de 8.72 ans (2024 : 9.14 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 actuair indépendant disposant d'une qualification et d'une expérience reconnues dans le traitement de la norme IAS19.

	31.12.2025	31.12.2024 (t)
Taux d'escompte	1,20%	0,90%
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)	32'037'134
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-17'983'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)	14'054'134
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	-
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)	14'054'134

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	1'753'483
+ Intérêt sur coût du service	15'781
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	-
+/- Effets dus à un settlement	-
+ Coût du service total	1'769'264
+/- Intérêt net	120'022
- Contributions des employés (sans rachats)	-499'605
+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation	1'389'681



Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	32'037'134	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	17'983'000
+ Coût du service de l'employeur	1'269'659	+ Contributions de l'employeur	976'593
+ Intérêt sur les engagements	283'662	+ Intérêt sur la fortune	163'640
+ Contributions des employés (sans rachats)	499'605	+ Contributions des employés (sans rachats)	499'605
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-780'438	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-780'438
- Primes et dépenses nettes d'assurance	-	- Primes et dépenses nettes d'assurance	-
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	33'309'622	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	18'842'400
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-32'435'443	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-19'498'000
+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements	874'179	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	655'600

Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	1'940'100	+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	-
+/- Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	-1'065'921	+/- Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte	655'600
+/- Gain (perte) actuariel sur les engagements	874'179	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	655'600



Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+/- Gain (perte) actuariel dû aux changements d'hypothèses	1'940'100
+/- Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	-1'065'921
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	655'600
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	-
+/- Réévaluation de la (sous-couverture) excédent	1'529'779

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	32'435'443
- Valeur de marché de la fortune (t)	-19'498'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	12'937'443

Réconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	14'054'134
+ Coût du service de l'employeur	1'269'659
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	-
+/- Effets dus à un settlement	-
+ Intérêt net	120'022
- Contributions de l'employeur	-976'593
+/- Perte (gain) actuarielle dû à l'expérience	1'065'921
+/- Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte	-655'600
+/- Perte (gain) dû aux changements d'hypothèses	-1'940'100
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	-
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	12'937'443



Analyse de sensibilité

Paramètre	Valeur de base	Variation	Valeur actualisée de l'obligation au 31.12.2025	Impact en CHF	Impact en %	Coût des services attendus pour l'année 2026	Impact en CHF	Impact en %
Variante de base			32'435'443			1'645'794		
Taux d'escompte	1.20%	- 0.50%	35'768'238	3'332'795	10.28%	1'854'991	209'197	12.71%
		+ 0.50%	29'554'748	-2'880'695	-8.88%	1'468'993	-176'801	-10.74%
Taux de croissance des salaires	2.00%	- 0.50%	31'322'381	-1'113'062	-3.43%	1'552'695	-93'099	-5.66%
		+ 0.50%	33'626'489	1'191'046	3.67%	1'746'771	100'977	6.14%
Adaptation des pensions	0.00%	+ 0.50%	34'414'452	1'979'009	6.10%	1'742'979	97'185	5.91%
Longévité	VZ 2020 Gen	+ 1 an d'espérance de vie	33'476'719	1'041'276	3.21%	1'686'643	40'849	2.48%



11. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
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
Création / Augmentation	-	25 756	-	-	25 756
Utilisation	-	-53 179	-	-	-53 179
Dissolution *	-	-9 683	-	-45 000	-54 683
Mouvements	-	-37 106	-	-45 000	-82 106
Provisions à court terme	195 809	180 368	-	-	376 177
Provisions à long terme	-	-	86 000	21 575	107 575
Provisions au 31.12.2025	195 809	180 368	86 000	21 575	483 752

* 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 2025, les travaux de dépollution ont été effectués. Cette provision est devenue sans objet et a été dissoute. 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

	2025	2024
Fournisseurs	1 955 106	1 686 847
Autres créanciers	202 536	245 321
Créanciers divers	2 157 642	1 932 168
Autres mandats de gestion	206 808	321 648
Divers fonds	18 061 396	13 216 938
Parties liées : Fondation PAV	8 414 778	2 794 089
Parties liées : autres	81 082	4 485
Total mandats de gestion	26 764 064	16 337 160
Fournisseurs	906 741	227 420
Créanciers parties liées	906 741	227 420
Total créanciers divers et parties liées	27 670 805	16 564 580
Total des créanciers mandats de gestion et divers	29 828 447	18 496 748

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 totalisaient CHF 2'794'089.

Suite à la mise en place du mandat de gestion en 2025, l'ensemble des revenus et des charges n'est plus reconnu dans la comptabilité de la FTI. La FTI gère l'ensemble du patrimoine de la FPAV et utilise un compte postal pour enregistrer tous les mouvements de liquidités. Le solde de ce compte postal totalise CHF 8'414'778 et revient à la Fondation PAV.

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. En 2025, une correction de CHF 195'676 des dépenses rétroactives a été apportée afin d'annuler des frais ne devant pas être supportés par le fonds.

Fonds taxe d'exploitation - TEX	2025	2024
Solde du fonds au 1.1.	717 236	866 616
+ Facturation des taxes	69 015	65 217
- Dépenses d'exploitation	76 144	-214 597
Solde du fonds au 31.12.	862 395	717 236

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	2025	2024
Solde du fonds au 1.1.	207 608	65 133
+ Appels de fonds aux co-raccordés	111 210	174 847
- Dépenses d'exploitation	-124 905	-32 372
Solde du fonds au 31.12.	193 913	207 608

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	2025	2024
Solde du fonds au 1.1.	100'426	108'126
+ Facturation de taxes	-	-
- Dépenses de plantation	-	-7'700
Solde du fonds au 31.12.	100'426	100'426

Le second est le Fonds d'équipement dont l'objectif est d'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	2025	2024
Solde du fonds au 1.1.	11'983'312	12'318'301
+ Facturation de taxes d'équipement	4'977'906	3'026'021
+ Refacturation FIA	4'783'273	3'296'231
- Dépenses d'équipement	-4'992'245	-6'657'241
Solde du fonds au 31.12.	16'752'246	11'983'312

La fondation gère également deux fonds destinés à des activités transverses favorisant l'évolution et la durabilité dans les zones industrielles. Le premier est 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	2025	2024
Solde du fonds au 1.1.	100'578	135'833
+ Appels de fonds	75'587	87'640
- Dépenses d'équipement	-89'382	-122'895
Solde du fonds au 31.12.	86'783	100'578



Le second est le fonds Genie.ch. Genie est un réseau genevois soutenant le développement 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 : OCEI, 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	2025	2024
Solde du fonds au 1.1.	107 776	101 781
+ Contributions	172 255	190 000
- Dépenses	-214 398	-184 005
Solde du fonds au 31.12.	65 633	107 776

13. Dettes locatives

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

	2025	2024
Dette locative court terme	230'142	217'322
Dettes locative long terme	1'476'981	1'707'123
Total dettes locatives	1'707'123	1'924'445

14. Comptes de régularisation passifs

	2025	2024
Produits reçus d'avance à court terme	2'469'655	2'557'787
Charges à payer à court terme	1'322'109	2'154'974
Comptes de régularisation passifs à court terme	3'791'764	4'712'761

15. Instruments financiers

	2025	2024
Juste valeur des instruments financiers au 01.01	-	1 030 852
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres		-1 030 852
Extourne de juste valeur des instruments	-	-
Juste valeur des instruments financiers au 31.12, passif /(actif)	-	-

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 en 2024.



Cela a mis fin à la comptabilité de couverture, et le montant comptabilisé dans la réserve de couverture selon IFRS 9 a été extourné. En 2025, la FTI n'a aucun instrument dérivé.

16. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations de placement	Budget 2025	2025	2024
Droits distincts et permanents	13 344 223	14 496 631	19 197 758
Baux bâtiments	10 555 890	11 151 992	14 601 600
Baux terrains	3 825 964	4 296 304	5 480 424
Total des recettes locatives	27 726 077	29 944 927	39 279 781
Par zone			
- Hors périmètre PAV		22 929 099	21 911 210
- Périmètre PAV		7 015 828	17 368 571
-dont périmètre propriété FTI et EGE		29 944 927	29 038 879
-dont périmètre propriété Fondation PAV après rétrocession		-	10 240 902
Total des recettes locatives par zone	27 726 077	29 944 927	39 279 781

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.

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»*.

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

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

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

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

Finalement, en 2023 un nouveau contrat de gestion permettant la bascule des recettes des terrains propriétés de la Fondation PAV au 1^{er} janvier 2025 a été signé et entériné par l'arrêté du Conseil d'État du 31 mai 2023. Ainsi les revenus du patrimoine de la Fondation PAV sont conservés par cette dernière. La gestion est assurée par la FTI qui perçoit des honoraires de gestion (voir note 17).



17. Honoraires de gestion

	Budget 2025	2025	2024
Mandats de gestion et divers	855 864	777 946	70 943
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	50 000	28 484	46 292
Honoraires prestations pour les fonds	450 000	387 700	390 215
Total des honoraires de gestion	1 355 864	1 194 130	507 450

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

Fondation PAV

- Secteur PAV

Mandat de gestion du 21 octobre 2024

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

Fonds

Les activités déployées par la FTI dans le cadre des fonds TE, Zili et TEX sont refacturées annuellement.

18. Autres recettes d'exploitation

	Budget 2025	2025	2024
Recettes diverses d'exploitation	314 000	937 948	376 542
Dissolution de provisions	-	9 683	8 956
Total des autres recettes d'exploitation :	314 000	947 631	385 498

Les recettes diverses comprennent une multitude d'éléments, dont les indemnités d'assurance, des pénalités de non-respect des dispositions contractuelles ou encore des participations de tiers aux travaux de voies 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. En 2025, la FTI a reçu un remboursement de sinistre pour CHF 301'466 et suite à un contrôle TVA, l'office fédéral va rembourser un montant de CHF 308'123.



19. Charges de personnel

	Budget 2025	2025	2024
Salaires et traitements du personnel	7 305 815	6 784 710	6 458 036
Indemnités et jetons de présence CD/CA	166 917	169 500	164 917
Charges sociales	1 037 592	848 042	809 535
Contributions au 2ème pilier	1 047 672	976 592	931 488
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	413 088	144 453
Frais de formation, déplacements, divers	105 924	102 950	104 001
Total des charges de personnel	9 663 920	9 294 882	8 612 430

Au 31 décembre 2025, la Fondation regroupe 52 collaborateurs et 1 apprenti (2024 : 54 collaborateurs et 1 stagiaire) dont 25 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 48 équivalents temps plein (ETP) dont 1 apprenti (2024 : 25 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 49.45 dont 0.6 stagiaire). Ce chiffre est inférieur au budget 2025 qui prévoyait 51.55 ETP. Plusieurs postes sont actuellement en cours de renouvellement suite à des départs en retraite. Le chiffre 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 9.09 % pour 2025 (2024 : 8.96%).

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 2025 un total de CHF 42'000 de jetons de présence et CHF 127'500 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	1'269'659
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	-
+/- Effets dus à une réglementation	-
+ Intérêt net	120'022
- Contributions de l'employeur	-976'593
= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	413'088

20. Charges d'exploitation

	B2025	2025	2024
Entretien et réparations	1'756'306	2'785'128	1'189'421
Frais de conciergerie / déchets	97'709	60'005	189'518
Frais de surveillance et sécurité	85'741	95'641	139'239
Energies et chauffage	198'417	238'696	142'369
Loyers	149'490	149'490	149'490
Assurances	276'812	324'253	354'741
Frais divers	49'875	618'765	72'452
Frais d'études et démolitions	1'440'000	473'936	1'399'515
Frais de contentieux et litiges	11'307	69'410	5'407
Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux	4'065'657	4'815'324	3'642'152
Pertes sur débiteurs	75'000	559'505	1'515'581
Total des charges d'exploitation	4'140'657	5'374'829	5'157'733



21. Charges administratives

	Budget 2025	2025	2024
Locaux administratifs	518 756	188 786	186 369
Charges d'équipement	413 000	460 450	439 416
Frais généraux	124 000	86 719	115 104
Consultants	2 125 000	1 412 070	1 693 472
Communication	613 240	549 883	509 829
Autres charges administratives	140 300	110 807	264 448
Total des charges administratives	3 934 296	2 808 715	3 208 638

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 2025 concernent plus particulièrement :

Types de mandats	2025
Améliorations continues	260'821
Analyse actuarielle	11'351
Conseils financiers	39'888
Conseils informatique	223'999
Conseils juridiques	268'130
Divers	3'685
EcoParc	87'305
Expertises en aménagement	169'105
Expertises immobilières	256'933
Honoraires de recrutement	7'567
Intérimaire	6'801
Organe de révision	76'486
Total	1'412'070

Sur ce montant, les prestations récurrentes (mandataires) totalisent CHF 1'151'249 et les prestations ponctuelles (consultants), notamment pour réaliser les actions d'améliorations continues menées par la direction de la FTI totalisent CHF 260'821.

En 2025, la direction a mis un accent particulier dans le projet de refonte du financement des équipements, la consolidation de la stratégie de communication et poursuivi six autres projets comme la refonte de la politique des prix du foncier et la transformation des outils informatiques.

Les travaux d'amélioration ont permis de clore les projets de suivi de la convention d'objectifs et la revue du système de contrôle interne.



22. Résultat financier

	Budget 2025	2025	2024
Recettes financières	77 587	63 247	337 419
Charges financières	-2 195 331	-2 259 760	-8 557 007
Total du résultat financier	-2 117 744	-2 196 513	-8 219 588

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.

En 2025, aucune charge particulière a été enregistrée. La quasi-totalité des charges sont issus des intérêts sur les emprunts.

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

	2025	2024
Résultat global de l'exercice	22'889'207	6'657'918
Autres éléments du résultat global	-1'529'779	2'715'437
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-9'714'457	4'785'847
Résultat net de l'exercice avant les autres éléments du résultat global (OCI)	11'644'971	14'159'202
+Amortissements	766'778	815'135
+ moins-value -plus-value sur ventes d'actifs	-	-
Agrégat	12'411'749	14'974'337
Distribution en faveur de l'État de Genève	-	3'743'584

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 de CHF 3'743'584 a été reversé en 2025. Conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 31 mai 2023, la distribution en faveur de l'Etat de Genève a été suspendu pour une période d'au moins dix ans. Ainsi, en 2026, il n'y aura pas de versement sur l'agrégat 2025.

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 44% au 31 décembre 2025 (39% au 31 décembre 2024).

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 2025, la Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 335'801 (2024 : CHF 1'142'107). La baisse s'explique par le fait que les EPI ont quitté les locaux au 31 mars 2025.

En 2025, la FTI a facturé, dans le cadre du contrat de gestion, des honoraires à la Fondation PAV pour un total de CHF 817'735. En 2024, la FTI a reversé une rétrocession à la Fondation PAV de CHF 2'062'912.

26. Engagement hors bilan

Premièrement, 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.

Deuxièmement, 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.

Troisièmement, dans le cadre du développement du périmètre "Plantin" à Meyrin, la FTI a validé il y a dix ans la réalisation d'un projet de développement immobilier porté par la FTI, d'une part, et l'octroi d'un droit de superficie en faveur d'une entreprise du domaine de la distribution. La réalisation des deux projets dépend de l'adoption du Plan directeur du Périmètre (PDZDAMMS), lequel n'a pas encore été adopté à ce jour. Dans l'intervalle, une promesse de constitution d'un DDP en faveur de ladite entreprise a été conclue, prolongée une première fois jusqu'au 31 décembre 2025, puis une seconde fois jusqu'au 1er janvier 2027, voire d'un an supplémentaire en cas d'adoption par le Conseil d'Etat du PDZDAMMS.

Parallèlement, en vue de permettre le développement du périmètre, la FTI et la promettante-superficière ont engagé chacune CHF 13'000'000 pour l'acquisition du parcellaire concerné, lequel appartient aujourd'hui exclusivement à la FTI.

A cet égard, il a été convenu qu'en cas de caducité, de résolution ou de fin de la promesse de constitution d'un DDP, la FTI reverse à la promettante-superficière le montant de sa participation aux acquisitions foncières, soit CHF 13'000'000, pour solde de tout compte et de toute prétention.



facilitateur d'implantation

Extrait de PROCES-VERBAL N° 128

de la

séance du Conseil de Fondation

de la

Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

qui s'est tenue le mardi 3 mars 2026, à 9 heures 30

en ses bureaux, Avenue de la Praille 50 à Carouge au 4^{ème} 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. GOMEZ Alfonso
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



2. Opérations statutaires

2.2. Etats financiers 2025 : décision – 45 minutes – Guillaume Massard et Juan Garda - M. Luvisotto de Berney Associés Audit SA

M. GARDA présente les états financiers. **M. Luvisotto de Berney Associés Audit SA** expose le rapport d'audit 2025 de la FTI

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 2025 et valider l'existence d'un SCI.

- A l'unanimité, le Conseil de fondation :
- Approuve les comptes annuels 2025;
 - Approuve l'existence d'un SCI.

2.3. Validation du rapport d'activités 2025 - 15 minutes – Guillaume Massard et J.-M. Mourelle

M. MASSARD présente brièvement le rapport d'activités 2025.

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 2025.

Sandra Imhof Zrioui
Secrétaire du Conseil de fondation

Guy Vibourel
Président