

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 28 avril 2021*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2020**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;  
vu l'article 6, alinéa 3, lettre a, de la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 13 décembre 1984;  
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;  
vu les états financiers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève pour l'année 2020;  
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève du 9 mars 2021,  
décrète ce qui suit :

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

<sup>1</sup> Les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève comprennent :

- a) un bilan;
- b) un compte de résultat;
- c) un tableau de mouvement des capitaux propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2020 sont approuvés.

Certifié conforme  
La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

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 2020.

Le présent projet de loi est basé sur :

- les états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève 2020; et
- le rapport de l'organe de révision du 9 mars 2021.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2020 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 636 551 020 francs (624 269 348 francs en 2019). En 2020, la FTI a réalisé des acquisitions d'immeubles de placement pour un total de 5 621 573 francs. Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 41,7%. Il respecte le plafond d'endettement de 50% mentionné dans la Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 5 mars 2020;
- le résultat d'exploitation se monte à 27 516 166 francs (24 452 129 francs pour 2019). La progression par rapport à l'année précédente s'explique principalement par le fait que le chiffre d'affaires 2019 était impacté par des indexations rétroactives et un chiffre d'affaires bénéficiant d'acquisition d'immeubles courant 2019 et 2020 ayant des revenus. 2020 a également bénéficié de revenus non récurrents;
- le résultat net présente un bénéfice de 24 410 032 francs (12 965 935 francs en 2019). La variation s'explique par une augmentation du chiffre d'affaires et une variation quasi nulle de la variation de la juste valeur des immeubles de placement en 2020 (- 6 771 182 francs en 2019);
- la distribution en faveur de l'Etat de Genève calculée sur l'agrégat 2020 se monte à 6 201 208 francs (5 266 755 francs en 2019);

- la variation nette des liquidités est de - 20 374 190 francs (+ 5 975 955 francs en 2019). La baisse de trésorerie s'explique principalement par un paiement partiel de 26 703 241 francs pour des acquisitions faisant partie de la promesse d'acquisition entre l'Etat de Genève, la FTI et la Fondation Praille-Acacias-Vernets ainsi que le paiement de la recapitalisation de la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) pour 3 945 716 francs;
- le total des fonds propres est de 383 708 329 francs (370 450 335 francs en 2019).

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

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

Annexes :

- 1) *Etats financiers individuels de l'année 2020*
- 2) *Rapport de l'organe de révision du 9 mars 2021*



facilitateur d'implantation

# **États financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2020**

Février 2021



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



## États financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2020	2019
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	1	554'389'455	545'833'400
Immobilisations corporelles	2	14'756'557	15'476'993
Immobilisations en cours de réalisation	3	31'451'988	3'581'128
Immobilisations incorporelles	4	364'408	478'893
Immobilisations financières	5	5'025'433	5'084'795
<b>Total de l'actif non circulant</b>		<b>605'987'841</b>	<b>570'455'209</b>
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	2'342'803	2'385'932
Comptes de régularisation actifs	7	567'369	786'032
Instruments financiers	8	-	-
Immobilisations destinées à la vente	9	-	2'614'978
Liquidités et équivalents de liquidités	10	27'653'007	48'027'197
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>30'563'179</b>	<b>53'814'139</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>636'551'020</b>	<b>624'269'348</b>
<b>Passif</b>			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires		196'230'184	181'759'822
Résultat net cumulé		140'132'210	141'344'579
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>383'708'328</b>	<b>370'450'335</b>
Engagements bancaires	11	197'677'000	197'725'000
Engagements de prévoyance	12	13'210'436	12'129'445
Provisions	13	152'575	152'575
Dettes locatives	15	458'233	554'420
Comptes de régularisation passifs	16	6'590'278	8'756'944
Instruments financiers	17	10'574'555	-
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>		<b>228'663'077</b>	<b>219'318'384</b>
Créanciers mandats de gestion et divers	14	19'188'450	20'992'397
Dettes locatives	15	96'188	90'497
Comptes de régularisation passifs	16	4'394'205	3'965'204
Provisions	13	452'772	93'624
Engagements bancaires	11	48'000	48'000
Instruments financiers	17	-	9'310'907
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>		<b>24'179'615</b>	<b>34'500'629</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>		<b>252'842'692</b>	<b>253'819'013</b>
<b>Total du passif</b>		<b>636'551'020</b>	<b>624'269'348</b>



RESULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF)	Annexe	Budget 2020	2020	2019
<b>Recettes locatives provenant d'immobilisations :</b>				
- propriété de la FTI :	18			
- Terrains		14'009'315	15'103'108	14'925'391
- Bâtiments industriels et artisanaux		9'038'354	9'787'465	9'314'167
- Refacturations de frais		42'754	120'986	34'682
<b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI</b>		<b>23'090'423</b>	<b>25'011'559</b>	<b>24'274'240</b>
- propriété de l'Etat de Genève :				
- Terrains		10'264'087	10'021'570	9'245'986
- Bâtiments industriels et artisanaux		3'182'935	3'497'803	3'170'933
- Refacturations de frais		-	1'334	4'050
<b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève</b>		<b>13'447'021</b>	<b>13'520'707</b>	<b>12'420'969</b>
<b>Total des recettes locatives</b>		<b>36'537'444</b>	<b>38'532'266</b>	<b>36'695'209</b>
<b>Autres recettes d'exploitation :</b>				
Honoraires de gestion	19	28'314	73'335	133'808
Autres recettes d'exploitation	20	-	1'421'467	214'322
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>		<b>36'565'758</b>	<b>40'027'068</b>	<b>37'043'339</b>
Charges de personnel	21	-5'639'701	-5'843'994	-5'676'887
Charges d'exploitation	22	-3'368'694	-4'503'552	-4'875'957
Charges administratives	23	-2'838'859	-1'653'130	-1'496'927
<b>Total des charges</b>		<b>-11'847'254</b>	<b>-12'000'676</b>	<b>-12'049'771</b>
<b>Marge brute d'exploitation</b>		<b>24'718'504</b>	<b>28'026'392</b>	<b>24'993'568</b>
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-443'307	-510'226	-541'439
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>24'275'197</b>	<b>27'516'166</b>	<b>24'452'129</b>
Recettes financières		64'950	29'040	23'497
Charges financières		-2'263'390	-2'250'601	-2'238'510
<b>Résultat financier</b>	<b>24</b>	<b>-2'198'440</b>	<b>-2'221'561</b>	<b>-2'215'013</b>
<b>Dotation au fonds d'équipement</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-1'000'000</b>	<b>-2'500'000</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>25</b>	<b>22'076'757</b>	<b>24'294'605</b>	<b>19'737'116</b>





	<b>Annexe</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>25</b>		<b>24'294'605</b>	<b>19'737'117</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	115'427	-6'771'182
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>25</b>		<b>24'410'032</b>	<b>12'965'935</b>
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	12	-	-4'621'635	1'907'674
<i>Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net</i>			<i>-4'621'635</i>	<i>1'907'674</i>
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	17	-	-1'263'649	-4'097'918
<i>Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net</i>			<i>-1'263'649</i>	<i>-4'097'918</i>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>			<b>-5'885'284</b>	<b>-2'190'244</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>26</b>		<b>18'524'748</b>	<b>10'775'691</b>



TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2020	2019
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>26</b>	<b>18'524'748</b>	<b>10'775'691</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	-115'427	6771'182
Variation de la juste valeur des instruments financiers	17	1263'649	4097'918
Variation des engagements de prévoyance	12	1'080'991	-1'410'505
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	510'226	541'439
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	-614'516	-2'451'250
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	9'656	185'068
Variation des provisions	13	359'148	-
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	657'645	2'411'780
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	14	-2'803'947	-109'183
Variation des comptes de régularisation actifs	7	218'663	-24'955
Variation des comptes de régularisation passifs	16	-1'782'106	-936'156
Reclassement remboursement des dettes locatives	15	90'496	85'346
(Plus-value) / moins value sur cession d'immobilisations	22	-	467'762
Résultat d'intérêts	24	2'221'561	2'215'013
Dotation au fonds d'équipement	14	1'000'000	2'500'000
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation</b>		<b>20'620'786</b>	<b>25'119'149</b>
Acquisition d'immeubles de placement	1	-5'621'573	-12'573'688
Cession d'immeubles de placement	1	-	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-293'117	-486'748
Cession d'immobilisations corporelles	2	512'329	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-44'943	-106'233
Cession d'immobilisations incorporelles	4	-	-
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-2'789'3624	-320'665
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	9	-	-
Cession d'immobilisations destinées à la vente	9	-	1'850'000
Financements octroyés	5	-117'375	-300'383
Financements remboursés	5	76'244	139'576
Variation des instruments financiers (+ cession / - acquisition)	8	-	-
Intérêts reçus	24	64'950	64'950
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement</b>		<b>-33'317'109</b>	<b>-11'733'192</b>
Nouveaux emprunts bancaires	11	-	-
Remboursement d'emprunts bancaires	11	-160'000	-160'000
Intérêts payés	24	-2'251'113	-2'238'271
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	25	-5'266'755	-5'011'732
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>		<b>-7'677'867</b>	<b>-7'410'003</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>10</b>	<b>-20'374'190</b>	<b>5'975'955</b>
<b>Solde des liquidités au début de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>48'027'197</b>	<b>42'051'242</b>
<b>Solde des liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>27'653'007</b>	<b>48'027'197</b>
<b>Contrôle de la variation nette de trésorerie</b>	<b>10</b>	<b>-20'374'190</b>	<b>5'975'955</b>

## TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire			Réserves statutaires				Total des réserves statutaires	Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires			
<b>Solde au 01.01.2019</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	351'295'655	120'088'513	1'190'2760	<b>167'120'878</b>	<b>150'219'564</b>	<b>364'686'376</b>	
Attribution					14'638'945		14'638'945	-14'638'945	-	
Part du résultat 2018 versé à l'Etat de Genève								-5'011'732	-5'011'732	
Résultat de l'exercice 2019 :										
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								197'371'117	197'371'117	
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-6'771'182	-6'771'182	
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								12'965'935	12'965'935	
Autres éléments du résultat global :										
Réserves de couverture selon IAS 19								1'907'674	1'907'674	
Réserves de couverture selon IAS 39								-4'097'918	-4'097'918	
Résultat global 2019								10'775'692	10'775'692	
<b>Solde au 31.12.2019</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	351'295'655	134'727'458	1'190'2760	<b>181'759'823</b>	<b>141'344'579</b>	<b>370'450'335</b>	
<b>Solde au 01.01.2020</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	351'295'655	134'727'458	1'190'2760	<b>181'759'823</b>	<b>141'344'579</b>	<b>370'450'335</b>	
Attribution							14'470'362	-14'470'362	-	
Part du résultat 2019 versé à l'Etat de Genève								-5'266'755	-5'266'755	
Résultat de l'exercice 2020 :										
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								24'294'605	24'294'605	
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								115'427	115'427	
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								24'410'032	24'410'032	
Autres éléments du résultat global :										
Réserves de couverture selon IAS 19								-4'621'635	-4'621'635	
Réserves de couverture selon IAS 39								-1'263'649	-1'263'649	
Résultat global 2020								18'524'748	18'524'748	
<b>Solde au 31.12.2020</b>	200'000	47'145'934	<b>47'345'934</b>	351'295'655	148'197'820	1'190'2760	<b>196'230'185</b>	<b>140'132'210</b>	<b>383'708'328</b>	



## Généralités

En 1958, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a créé la Fondation des terrains industriels Praille et Acacias (FIPA), à laquelle a succédé l'actuelle Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). La FTI était régie par la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (PA 327.00) du 13 décembre 1984, et entrée en vigueur le 9 février 1985. Le contenu de cette loi comportant de nombreuses dispositions obsolètes, une refonte s'est imposée et a donné lieu à l'adoption le 6 avril 2017 par le Grand Conseil de la nouvelle loi sur la FTI (L11796), entrée en vigueur le 3 juin 2017. La Fondation est domiciliée dans le canton de Genève, à l'avenue de la Praille 50, 1227 Carouge (Suisse). Elle est déclarée d'utilité publique et sa durée est indéterminée.

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

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

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

Ces états financiers au 31 décembre 2020 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 9 mars 2021. Les états financiers dûment approuvés par l'organe compétent et le rapport de l'organe de révision sont annexés au projet de loi approuvant les états financiers à l'attention du Grand Conseil.

## Application des normes IFRS

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

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

- la FTI peut contracter en nom propre (personnalité juridique),
- elle possède l'autorité financière et opérationnelle pour gérer ses affaires,
- elle assure des prestations à d'autres entités en réalisant du profit et en couvrant l'entier de ses charges,
- elle n'est pas dépendante de l'Etat pour assurer sa continuité d'exploitation,
- la FTI est contrôlée par l'Etat 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 1) 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.

## Modification des principes comptables

### IFRS 16 – Contrats de location

Cette norme a remplacé IAS 17 et établit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'informations à fournir au titre des contrats de location. Ces dernières fournissent une image fidèle des opérations relatives à ces contrats et permettent d'apprécier leur incidence sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie.

Cette norme a été adoptée pour la première fois dans l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2019.

### Description des activités de location

La FTI loue les locaux administratifs et les dépôts d'archives. Les contrats de location sont prévus sur la durée résiduelle envisagée du bâtiment. La croissance de la FTI rend l'option d'extension peu probable.

À l'adoption d'IFRS16, la FTI a reconnu une dette locative en relation avec ces contrats de location précédemment classifiés en tant que charge de location selon le principe d'IAS17. Ces dettes locatives ont été évaluées à la valeur actuelle des paiements de loyer actualisés au taux d'actualisation utilisé pour la valorisation de ces bâtiments.



## Principes comptables

### Conversion de monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

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

Les valeurs résiduelles et durées de vie des immobilisations corporelles sont revues et adaptées, si besoin est, à chaque clôture.

La valeur résiduelle est immédiatement dépréciée à son montant recouvrable estimé si celui-ci est inférieur à la valeur nette comptable.

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

## Immobilisations incorporelles

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

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

## Dépréciation des actifs

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



## **Actifs financiers**

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

## **Immobilisations financières**

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

## **Débiteurs mandats de gestion et divers**

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

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

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

## **Comptes de régularisation actifs / passifs**

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





## Liquidités et équivalents de liquidités

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

## Capital 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 2020 s'élèvent au total à CHF 47'345'934.

## Réserves statutaires

Les réserves statutaires comprennent les fonds suivants :

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

## Dettes financières

Les dettes financières comprennent :

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

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

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

## Provisions pour risques

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



## Engagements de prévoyance

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

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

## Instruments financiers

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

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

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

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

## Reconnaissance des revenus

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

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



## Recettes locatives

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

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

## Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

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

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

## Résultat financier

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

## Impôts

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

## Traitement TVA

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

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



## Transactions avec des parties liées

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

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

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

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



## Estimations comptables et jugements critiques

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

### Évaluation à la juste valeur

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

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

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

### Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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



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

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

\*IUS : indice d'utilisation du sol

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

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

### **Estimations liées à l'application des principes comptables**

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

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



## Gestion des risques financiers

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

### Risque de marché

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

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

### Risque de change

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

### Risque de prix

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

### Risque de taux d'intérêt

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

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

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



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

Enfin, les revenus liés aux placements financiers varient selon les fluctuations de taux historiquement au plus bas.

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

### **Risque de crédit**

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

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

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

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

### **Risque de liquidités**

Les statuts de la FTI exigent une gestion prudente des liquidités, à savoir le placement non spéculatif à moins de douze mois. La Fondation peut donc faire face de manière rigoureuse à ses engagements au 31 décembre 2020.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 198'540'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11). Les autres engagements sont payables à vue.





## Annexe aux états financiers

### 1. Immeubles de placement

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

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

Les coûts opérationnels directs, incluant la réparation et l'entretien provenant de l'investissement immobilier générant un produit locatif pendant la même période, sont détaillés à l'annexe 22.

	<b>Terrains</b>	<b>Bâtiments</b>	<b>Totaux</b>
<b>Juste valeur au 1.01.2019</b>	<b>338'968'100</b>	<b>199'804'000</b>	<b>538'772'100</b>
Acquisitions	2'526'077	9'702'782	12'228'859
Activations	199'348	145'481	344'829
Transferts	452'317	806'477	1'258'794
Cessions	-	-	-
Augmentation de juste valeur	5'033'503	2'231'128	7'264'631
Diminution de juste valeur	-6'356'345	-7'679'469	-14'035'813
<b>Juste valeur au 31.12.2019</b>	<b>340'823'000</b>	<b>205'010'400</b>	<b>545'833'400</b>
<b>Juste valeur au 1.01.2020</b>	<b>340'823'000</b>	<b>205'010'400</b>	<b>545'833'400</b>
Acquisitions	3'509'426	2'047'660	5'557'086
Activations	12'650	51'838	64'487
Transferts	204'077	2'614'978	2'819'055
Cessions	-	-	-
Augmentation de juste valeur	8'235'970	1'651'723	9'887'693
Diminution de juste valeur	-3'755'422	-6'016'843	-9'772'266
<b>Juste valeur au 31.12.2020</b>	<b>349'029'700</b>	<b>205'359'755</b>	<b>554'389'455</b>

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.



Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 42'847'400 sur les terrains et CHF 28'042'300 sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2020, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles sis :

- Lot PPE Riant Bosson 12, 190m2 de SBP
- Lot PPE Rue Viguet 8 , 342m2 SBP
- Rue de Turretin 9, 257m2 SBP

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Route de Montfleury 25 à Vernier,

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 2'047'600.

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

- Parcelles 110144 et 10158 (une quote-part pour chacune) respectivement de 3'712m2 et 3'426 m2 sur la commune de Confignon (Zicher).
- Parcelle 10161 de 3'762m2 sur la commune de Confignon (Zicher)
- Parcelle 1819 de 1'702m2 sur la commune de Vernier (Zimoga)
- Parcelle 5904 de 539m2 sur la commune de Vernier (zimoga)
- Parcelle 5905 de 1'174m2 sur la commune de Vernier (Zimoga)
- Parcelle 11279 de 10m2 sur la commune de Satigny (Zibay)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 3'692'668.


**Inventaire des terrains propriété de la FTI**
**31.12.2020**
**31.12.2019**

Zone / Parc	31.12.2020		31.12.2019	
	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable
BOIS-BRÛLE	21'099	5'143'500	21'099	3'868'400
ZIBAY	270'575	52'880'908	291'592	53'071'664
CHEMIN DE LA MOUSSE	4'453	2'974'300	4'453	2'974'300
LES CHERPINES	16'204	3'825'000	5'304	784'450
LA PALLANTERIE	4'610	1'352'500	4'610	1'204'800
LA RENFILE	76'637	10'048'848	76'637	10'048'848
LA SCIE	10'190	5'233'700	9'934	5'233'700
LA TUILLIERE	46'036	7'520'000	46'036	7'510'400
LE SAPAY	18'841	3'337'300	18'841	2'354'000
ZIBAT	50'815	10'160'599	50'815	10'151'199
AU PLANTIN	19'220	8'032'570	19'220	8'032'570
LES FAYARDS	11'664	2'909'300	11'664	2'909'300
ZODIM	22'401	9'165'240	22'401	9'165'240
ZIMEYSA	473'414	86'930'000	473'414	85'208'600
ZIMOGA	216'960	48'584'213	213'545	48'137'054
PAV	195'496	63'705'600	195'496	63'397'100
ZIPLO	170'033	30'110'644	170'033	30'256'044
PONT BUTIN	6'379	3'667'800	6'379	3'667'800
ZIRIAN	14'875	3'613'160	14'875	3'563'360
VALAVRAN	18'277	2'164'100	18'277	2'164'100
<b>Total</b>	<b>1'668'179</b>	<b>361'359'282</b>	<b>1'674'625</b>	<b>353'702'929</b>

Certains terrains de la FTI ne sont pas considérés comme des immeubles de placement au sens des IFRS, mais comme des immobilisations corporelles. Au 31 décembre 2020, ces terrains représentent une surface de 102'376 m<sup>2</sup> pour une valeur de CHF 12'329'582, et au 31 décembre 2019, une surface de 124'614 m<sup>2</sup> pour une valeur 12'879'929.

La Fondation détient 35 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 39'494'500.



## 2. Immobilisations corporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Locaux et aménagement des locaux	Mobilier, machines, matériel et véhicules	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains non destinées ferroviaires	Parcelles à la location	Total
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>27'948</b>	<b>329'746</b>	<b>188'103</b>	<b>10'334'110</b>	<b>6'051'632</b>	<b>16'931'539</b>
Acquisitions	44'176	1'3828	15'024	75'561	338'159	486'748
Transferts	730'263	-	-	-	19'891	750'154
Mise au rebut	-	-3'518	-3'769	-	-	-7'287
Cessions	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>802'387</b>	<b>340'055</b>	<b>199'358</b>	<b>10'409'671</b>	<b>6'409'681</b>	<b>18'161'153</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>802'387</b>	<b>340'055</b>	<b>199'358</b>	<b>10'409'671</b>	<b>6'409'681</b>	<b>18'161'153</b>
Acquisitions + Activation	-	23'490	26'297	60'430	182'900	293'117
Transferts	-	-	-	-	-220'919	-220'919
Mise au rebut	-	-1'433	-1'894	-	-	-3'327
Cessions	-	-	-	-	-512'329	-512'329
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>802'387</b>	<b>362'112</b>	<b>223'761</b>	<b>10'470'101</b>	<b>5'859'334</b>	<b>17'717'695</b>
<b>Amortissements cumulés</b>						
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>-13'576</b>	<b>-245'263</b>	<b>-156'201</b>	<b>-2'004'269</b>	-	<b>-2'419'309</b>
Amortissements	-109'558	-34'837	-19'170	-108'573	-	-272'138
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	3'518	3'769	-	-	7'287
Cessions	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>-123'134</b>	<b>-276'582</b>	<b>-171'602</b>	<b>-2'112'842</b>	-	<b>-2'684'160</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>-123'134</b>	<b>-276'582</b>	<b>-171'602</b>	<b>-2'112'842</b>	-	<b>-2'684'160</b>
Amortissements	-113'503	-39'443	-17'886	-109'474	-	-280'305
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	1'433	1'894	-	-	3'327
Cessions	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>-236'637</b>	<b>-314'592</b>	<b>-187'594</b>	<b>-2'222'316</b>	-	<b>-2'961'138</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>						
<b>au 01.01.2019</b>	<b>14'372</b>	<b>84'483</b>	<b>31'903</b>	<b>8'329'841</b>	<b>6'051'632</b>	<b>14'512'230</b>
<b>au 31.12.2019</b>	<b>679'253</b>	<b>63'473</b>	<b>27'756</b>	<b>8'296'829</b>	<b>6'409'681</b>	<b>15'476'993</b>
<b>au 31.12.2020</b>	<b>565'750</b>	<b>47'521</b>	<b>36'167</b>	<b>8'247'785</b>	<b>5'859'334</b>	<b>14'756'557</b>

En 2020, 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.

L'introduction d'IFRS 16 a conduit à la reconnaissance au 1<sup>er</sup> janvier 2019 d'un actif pour une valeur de CHF 730'263 correspondant aux locaux occupés à moyen terme par la FTI.

## 3. Immobilisations en cours de réalisation

ZI	Opération	Valeur nette comptable au 01.01.2019	Acquisitions (abandon)	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2019	Valeur nette comptable au 01.01.2020	Acquisitions (abandon)	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2020
	Frais d'acquisition d'un bâtiment	159650			0	0			0
	Frais d'études, stratégie	136329	108326		244655	244655	19550		264205
	Frais d'acquisition Villa	5816	-5816		0	0			0
	Frais d'expertise parcelle	5816	1351		10167	10167			10167
	Frais d'expertise bâtiment		646		646	646			646
	Frais avant projet pour bâtiment artisanal	27000	-27000		0	0			0
	Frais d'études énergie mutualisée	6656			6656	6656	-6656		0
	Frais expertise DDP		2389		2389	2389			2389
	Frais d'études PZI	42108	30374		72482	72482	14345		86827
	Frais de réalisation de POZIA	213224	21102		234326	234326			234326
	Frais d'expertise terrain	3600			3600	3600	3870		-7170
	Frais étude réhabilitation		3000		3000	3000			-3000
	Honoraires promesse d'achat-vente futures parcelles Etat Genève	19750			19750	19750	292		20042
	Frais analyse mutation parcelle	5474	7270		12744	12744			12744
	Frais d'acquisition DDP	5497			0	0			0
	Frais d'acquisition Villa	9155	-9155		-5487	0			0
	Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zimysawer	996521			996521	996521	6669		1003190
	Frais d'études RZDAM	236396	7185		243591	243591	14713		258294
	Frais d'études pour le plan directeur - Les mouliettes	34631			34631	34631			34631
	Frais de réhabilitation	3000			3000	3000	-3000		0
	Frais d'expertise et acquisition partielle terrains	2565			2565	2565	575947		579512
	Frais d'expertise acquisition terrain	1454			0	0			0
	Frais d'acquisition terrain	454320			-1454	0			0
	Frais d'acquisition villa	645080			-645080	0			0
	Frais d'étude stratégie communs		71728		71728	71728	36661		108369
	Frais d'Expertise Parcelle				0	0	2639		-2639
	Frais d'acquisition dt PPE	200500			200500	200500	481101		681901
	Frais d'étude logistique urbaine PRL2	213474			213474	213474			213474
	Amenagement bcaux	142579	-142579		0	0			0
	Frais d'étude faisabilité Pde Dicheit PAV	153576			153576	153576			153576
	Frais d'étude Bbckchan	140290	51901		192191	192191			192191
	Frais d'acquisition dt PPE	518	-518		0	0			0
	Echange DDP Promesse	20527			20527	20527			20527
	Acquisition Lot PPE		1454		1454	1454			1454
	Frais d'acquisition voies CF				0	0			0
	Frais d'étude pour la plateforme logistique	783289	1551		784840	784840			784840
	Frais d'étude pour le plan directeur - ZITUUL	39938	12208		52146	52146	34594		86740
	Acompte promesse FIVEGE-PPAV						26703241		26703241
<b>Total</b>		<b>4712132</b>	<b>135598</b>	<b>-1266601</b>	<b>3581128</b>	<b>3581128</b>	<b>27883968</b>	<b>-131109</b>	<b>31461988</b>



Les travaux en cours peuvent être regroupés en :

- CHF 2'290'077 de dépenses d'études en vue de réaliser l'aménagement du territoire. Il s'agit principalement d'études visant à la création de plans directeurs.
- CHF 1'130'607 de dépenses sur des projets internes (Blockchain) ou de projets immobiliers
- CHF 28'031'303 d'acquisitions en cours de réalisation. La principale dépense correspond un paiement de CHF 26'703'241 effectué en décembre 2020 pour la promesse d'acquisition entre la FTI, l'Etat de Genève et la FPAV. Le transfert d'actifs a eu lieu à l'entrée en possession des actifs transférés le 1er janvier 2021.

#### 4. Immobilisations incorporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Logiciels	Plans directeurs	Totaux
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>1'465'282</b>	<b>199'632</b>	<b>1'664'913</b>
Acquisitions	106'233	-	106'233
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>1'571'515</b>	<b>199'632</b>	<b>1'771'146</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>1'571'515</b>	<b>199'632</b>	<b>1'771'146</b>
Acquisitions	44'943	-	44'943
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>1'616'457</b>	<b>199'632</b>	<b>1'816'089</b>
<b>Amortissements cumulés</b>			
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>-1'117'936</b>	<b>-4'256</b>	<b>-1'122'192</b>
Amortissements de l'année	-160'081	-9'981	-170'062
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>-1'278'017</b>	<b>-14'237</b>	<b>-1'292'254</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>-1'278'017</b>	<b>-14'237</b>	<b>-1'292'254</b>
Amortissements de l'année	-149'446	-9'982	-159'428
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>-1'427'463</b>	<b>-24'219</b>	<b>-1'451'682</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>			
<b>au 01.01.2019</b>	<b>347'346</b>	<b>195'376</b>	<b>542'722</b>
<b>au 31.12.2019</b>	<b>293'498</b>	<b>185'395</b>	<b>478'892</b>
<b>au 31.12.2020</b>	<b>188'995</b>	<b>175'413</b>	<b>364'408</b>

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.

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

En 2020, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été annulées.



## 5. Immobilisations financières

Valeurs d'acquisition historiques	Aménagements locaux administratifs	Avances auprès de tiers			Totaux
		Avances Travaux clients	Prêt réseau Chauffage à Distance	Frais de valorisation	
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>395'331</b>	<b>1'146'895</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'481'000</b>	<b>5'023'226</b>
Acquisitions / Avances	-	300'383	-	-	300'383
Transferts	-	-	-	-	-
Amortissements	-55'295	-28'745	-	-15'198	-99'238
Remboursements	-	-113'332	-	-26'244	-139'576
Cessions	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>340'036</b>	<b>1'305'202</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'439'558</b>	<b>5'084'795</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>340'036</b>	<b>1'305'202</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'439'558</b>	<b>5'084'795</b>
Acquisitions / Avances	-	117'375	-	-	117'375
Transferts	-	-	-	-	-
Amortissements	-55'295	-	-	-15'198	-70'493
Remboursements	-	-80'000	-	-26'244	-106'244
Cessions	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>284'741</b>	<b>1'342'577</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'398'116</b>	<b>5'025'433</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>					
<b>au 01.01.2019</b>	<b>395'331</b>	<b>1'146'895</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'481'000</b>	<b>5'023'226</b>
<b>au 31.12.2019</b>	<b>340'036</b>	<b>1'305'202</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'439'558</b>	<b>5'084'795</b>
<b>au 31.12.2020</b>	<b>284'741</b>	<b>1'342'577</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'398'116</b>	<b>5'025'433</b>

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. En 2019, la FTI a investi sur les mesures conservatoires pour la mise en œuvre d'un micro-réseau électrique.
- *Prêt réseau Chauffage à distance* consiste en une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
  - Capital : CHF 2'000'000
  - Durée : 10 ans, in fine
  - Taux d'intérêt : 3%

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

- *Frais de valorisation* comprennent principalement CHF 1'386'745, correspondant à 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.



## 6. Débiteurs mandats de gestion et divers

	2020	2019
Débiteurs de gestion auprès de tiers	4'066'813	4'657'052
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	23'069	51'641
<b>Débiteurs de gestion</b>	<b>4'089'882</b>	<b>4'708'694</b>
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'203'267	-1'817'784
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-54'049	-54'049
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-610'224	-769'699
Autres débiteurs	38'954	88'770
Autres débiteurs auprès de parties liées	1'508	150'000
Avance octroyée à des tiers	80'000	80'000
<b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>2'342'803</b>	<b>2'385'932</b>
Débiteurs bruts	3'546'071	4'203'715
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'203'267	-1'817'784
<b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>2'342'803</b>	<b>2'385'932</b>

Au 31 décembre 2020, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 4'089'882, soit 10.6% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2019 : CHF 4'708'694, soit 12.7%).

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 3.1% des recettes (2019 : 2.0%).

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

	2020	2019
<b>Solde au début de de l'exercice</b>	1'817'784	4'157'475
Utilisation	-113'861	-63'967
Dissolution	-1'090'140	-3'427'984
Dotation	589'485	1'152'261
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>1'203'268</b>	<b>1'817'784</b>

Pour aider les entreprises durant la période de pandémie, la Fondation a permis à ces dernières de différer les paiements de leurs loyers et leurs rentes jusqu'au 31 janvier 2021. De ce fait, il est plus difficile d'évaluer la qualité du débiteur au regard de son retard dans les paiements de loyer ou de rente. Le du croire 2020 a donc été calculé principalement sur l'ancienneté de créances ouvertes.

La dissolution de provision correspond à d'anciennes taxes contestées qui ont été annulées suite à un avis de droit clarifiant la situation.

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

	2020	2019
de 0 à 90 jours	1'335'915	1'204'336
de 91 à 180 jours	846'574	579'706
de 181 à 360 jours	577'476	1'591'203
plus de 360 jours	1'329'918	1'333'449
<b>Total des débiteurs de gestion échus, hors du croire</b>	<b>4'089'882</b>	<b>4'708'694</b>





Il n'y a pas de débiteur comptabilisé en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 371'559 au 31 décembre 2020 (2019 : CHF 1'025'638). Il s'agit de loyers pour un immeuble.

## 7. Comptes de régularisation actifs

	2020	2019
Charges payées d'avance	578'777	696'706
Produits à recevoir	-11'407	89'326
<b>Total des comptes de régularisation actifs</b>	<b>567'369</b>	<b>786'032</b>

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

## 8. Instruments financiers

	2020	2019
Instruments financiers à court terme	-	-
Instruments financiers à long terme	-	-
<b>Total des instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2020 et 2019, aucun dépôt n'a dépassé cette durée.



## 9. Immobilisations destinées à la vente

### Valeurs d'acquisition historiques

<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>4'932'740</b>
Acquisitions	-
Transferts	-
Cessions	-2'317'762
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>2'614'978</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>2'614'978</b>
Acquisitions	-
Transferts	-2'614'978
Cessions	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2019, cette catégorie d'actif comprenait la valeur comptable d'un bâtiment sis sur la parcelle 10969 de la commune de Satigny. Le projet de cession de ce bien a été abandonné et le bien reclassé en immobilisation de placement.

## 10. Liquidités et équivalents de liquidités

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liquidités en banque	24'664'386	45'036'979
Liquidités auprès de parties liées	2'983'731	2'984'252
Caisse	4'890	5'965
<b>Total des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>27'653'007</b>	<b>48'027'197</b>

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

Le haut niveau de liquidités au 31 décembre 2019 s'expliquait par le fait que des investissements initialement prévus au cours de l'exercice ont été reportés. En décembre 2020, la Fondation a payé CHF 26'703'241 correspondant à la première tranche de paiement de la promesse d'acquisition.

Les liquidités perçues pour les fonds gérés par la Fondation doivent être disponibles pour les activités des différents fonds. La liste des fonds et les soldes de ces derniers sont décrits en annexe 14.



## 11. Engagements bancaires

<b>Engagements bancaires (à long terme)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	6'380'000	6'540'000
Placements privés	191'297'000	191'185'000
Convention de crédit-cadre	-	-
<b>Total des engagements bancaires (à long terme)</b>	<b>197'677'000</b>	<b>197'725'000</b>
<b>Engagements bancaires (à court terme)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	48'000	48'000
Placements privés	-	-
Convention de crédit-cadre	-	-
<b>Total des engagements bancaires (à court terme)</b>	<b>48'000</b>	<b>48'000</b>
<b>Total des engagements bancaires (à long et à court terme)</b>	<b>197'725'000</b>	<b>197'773'000</b>

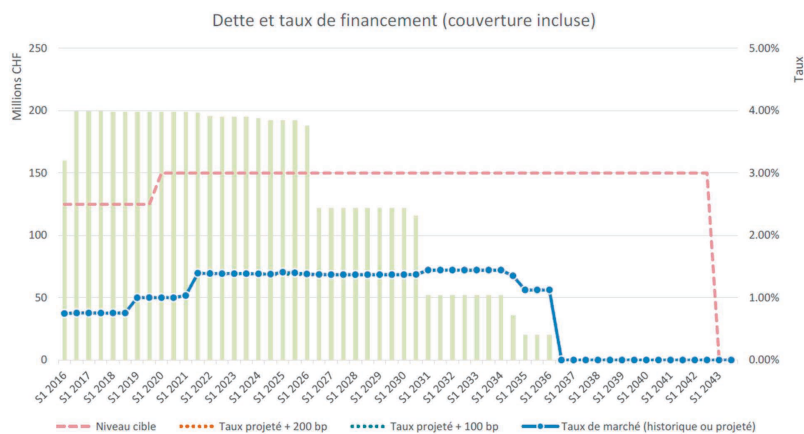
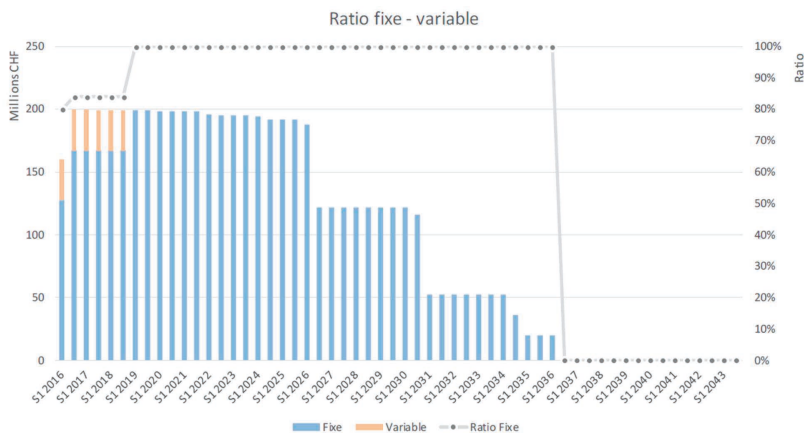
Les charges payées d'avance concernées par les commissions payées d'avance dans le cadre de levées de fonds ont été reclassifiées en réduction des engagements bancaires afin d'appliquer la méthode du coût amorti. Les commissions payées d'avance au 31 décembre 2020 totalisent CHF 815'000 (2019 : CHF 927'000).

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

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2020	Court terme	Long terme
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.800% Fixe	3'280'000	80'000	3'200'000
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.000% Fixe	3'260'000	80'000	3'180'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	19 ans et 11 mois	30.09.2034	1.400% Variable + Swap	32'000'000	0	32'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	15 ans	15.12.2030	1.265% Fixe	70'000'000	0	70'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10.5 ans	15.06.2026	0.850% Fixe + Variable + Swap	50'000'000	0	50'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10 ans	30.06.2026	0.450% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	20 ans	30.06.2036	1.125% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
<b>Total des engagements bancaires</b>					<b>198'540'000</b>	<b>160'000</b>	<b>198'380'000</b>



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



Le taux moyen des financements s'élève à 1.33% au 31 décembre 2020, pour une durée moyenne pondérée de 9.43 ans et pour un montant maximal de CHF 203'725'326.



## 12. Engagements 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.

### Hypothèses

	31.12.2020 (t)	31.12.2019 (t-1)
Taux d'escompte	0.25%	0.35%
Taux attendu des augmentations de salaire	2.00%	2.00%
Taux attendu des augmentations des rentes	0.00%	0.00%
Probabilités de sortie	LPP 2015	LPP 2015
Tables de mortalité et d'invalidité	VZ 2015 Gen	VZ 2015 Gen

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

### Montant reconnu au bilan au début de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	24'266'445
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-12'137'000
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)</b>	<b>12'129'445</b>
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)</b>	<b>12'129'445</b>

### Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	1'193'555
+ Intérêt sur coût du service	4'177
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
<b>+ Coût du service total</b>	<b>1'197'732</b>
+/- Intérêt net	41'029
- Contributions des employés (sans rachats)	-281'280
<b>+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation</b>	<b>957'481</b>



### Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	24'266'445	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	12'137'000
+ Coût du service de l'employeur	916'452	+ Contributions de l'employeur	552'409
+ Intérêt sur les engagements	83'432	+ Intérêt sur la fortune	42'403
+ Contributions des employés (sans rachats)	281'280	+ Contributions des employés (sans rachats)	281'280
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-196'188	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-196'188
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	25'351'421	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	12'816'904
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-26'494'436	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-13'284'000
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b>	<b>-1'143'015</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>467'096</b>

### Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	-533'517	+/- Gain dû aux changements d'hypothèses	0
- Perte actuarielle due à l'expérience	-609'498	+/- Perte sur la performance, hors taux d'escompte	467'096
+/- Changement de plan	0		0
+ Effets dus à un curtailment	0		0
+ Effets dus à un settlement	0	- Effets dus à un settlement	0
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0	+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuariel sur les engagements</b>	<b>-1'143'015</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>467'096</b>



### Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+ Gain actuariel dû aux changements d'hypothèses	-533'517
- Perte actuarielle due à l'expérience	-609'498
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	467'096
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
<b>+/- Réévaluation de la sous-couverture (de l'excédent)</b>	<b>-675'919</b>

### Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	26'494'436
- Valeur de marché de la fortune (t)	-13'284'000
<hr/>	
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>13'210'436</b>

### Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	12'129'445
+ Coût du service de l'employeur	916'452
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Intérêt net	41'029
- Contributions de l'employeur	-552'409
+ Gain actuarielle dû à l'expérience	609'498
+ Gain sur la performance, hors taux d'escompte	-467'096
- Perte due aux changements d'hypothèses	533'517
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>13'210'436</b>



### 13. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
Provisions à court terme	-	93'624	-	-	93'624
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>93'624</b>	<b>86'000</b>	<b>66'575</b>	<b>246'199</b>
Création / Augmentation	339'836	19'312	-	-	359'148
Utilisation	-	-	-	-	-
Dissolution *	-	-	-	-	-
<b>Mouvements</b>	<b>339'836</b>	<b>19'312</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>359'148</b>
Provisions à court terme	339'836	112'936	-	-	452'772
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
<b>Provisions au 31.12.2020</b>	<b>339'836</b>	<b>112'936</b>	<b>86'000</b>	<b>66'575</b>	<b>605'347</b>

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

La provision pour litiges correspond aux indemnisations que la Fondation a estimé pour dédommager les locataires d'un bâtiment qui a dû être fermé temporairement en 2020 et dont les réparations nécessiteront une seconde fermeture en 2021.

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

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

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





#### 14. Créanciers mandats de gestion et divers

	2020	2019
Fournisseurs	1'819'568	572'982
Autres créanciers	141'627	151'197
<b>Créanciers divers</b>	<b>1'961'196</b>	<b>724'180</b>
Autres mandats de gestion	450'995	311'826
Divers fonds	16'627'432	19'852'760
Parties liées : Etat de Genève	-30'192	-29'418
<b>Total mandats de gestion</b>	<b>17'048'235</b>	<b>20'135'168</b>
Fournisseurs	179'020	133'050
<b>Créanciers parties liées</b>	<b>179'020</b>	<b>133'050</b>
<b>Total créanciers divers et parties liées</b>	<b>17'227'255</b>	<b>20'268'218</b>
<b>Total des créanciers mandats de gestion et divers</b>	<b>19'188'451</b>	<b>20'992'397</b>

L'augmentation des fournisseurs s'explique principalement par des factures importantes arrivées en fin d'année concernant des aménagements territoriaux et des travaux sur les voies ferrées.

La Fondation gère cinq fonds avec des buts particuliers.

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

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

Fonds taxe d'exploitation - TEX	2020	2019
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>1'564'832</b>	<b>1'854'096</b>
+ Facturation des taxes	65'074	207'654
- Dépenses d'exploitation	-282'219	-496'918
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>1'347'687</b>	<b>1'564'832</b>

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	2020	2019
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>164'049</b>	<b>110'807</b>
+ Appels de fonds aux co-raccordés	55'460	175'612
- Dépenses d'exploitation	-100'085	-122'370
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>119'424</b>	<b>164'049</b>

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.

<b>Fonds Vert</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>214'829</b>	<b>205'457</b>
+ Facturation de taxes	-9'372	9'372
- Dépenses de plantation	-4'309	-
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>201'148</b>	<b>214'829</b>

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

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

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

<b>Fonds d'équipement</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>17'764'545</b>	<b>14'286'981</b>
+ Facturation de taxes d'équipement	-386'670	277'526
+ Dotation de la FTI	1'000'000	2'500'000
- Dépenses d'équipement	-4'655'353	-1'532'247
+/- Variation provision	1'090'140	2'232'286
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>14'812'663</b>	<b>17'764'545</b>

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

<b>Fonds Zibay Ecoparc</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>144'504</b>	<b>20'000</b>
+ Facturation de taxes d'équipement	67'310	165'000
- Dépenses d'équipement	-65'305	-40'496
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>146'509</b>	<b>144'504</b>



## 15. Dettes locatives

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

	2020	2019
Dettes locative court terme	96'188	90'497
Dettes locative long terme	458'233	554'420
<b>Total dettes locatives</b>	<b>554'421</b>	<b>644'917</b>

## 16. Comptes de régularisation passifs

	2020	2019
Produits reçus d'avance	10'153'101	12'214'855
Charges à payer	831'382	507'294
<b>Total des comptes de régularisation passifs</b>	<b>10'984'483</b>	<b>12'722'149</b>

Au 31 décembre 2020, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 3'560'074 (2019 : CHF 3'247'201). Une réservation concernant un périmètre d'importance sur plusieurs années a été payée jusqu'au terme de la réservation. Au 31 décembre 2020, la part payée pour les années futures totalise CHF 6'590'278 (2019 : CHF 8'756'644). Sur le montant de CHF 6'590'278, CHF 2'166'666 concerne la période 2021 et le solde CHF 4'423'612 les périodes suivantes.

## 17. Instruments financiers

	2020	2019
<b>Ecart de réévaluation au 1.01</b>	<b>9'310'907</b>	<b>5'212'989</b>
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	1'263'649	4'097'918
Juste valeur constatée en résultat de la période	-	-
<b>Ecart de réévaluation au 31.12</b>	<b>10'574'555</b>	<b>9'310'907</b>

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de dérivés se compose de deux contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Libor CHF 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant.

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

### 1<sup>er</sup> Swap (échange de taux d'intérêt)

- Montant nominal : CHF 32'000'000
- Maturité : 13.5 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.3225%
- Réception de taux d'intérêt variable LIBOR à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2034, avec un floor sur LIBOR à 3 mois fixé à -0.22% jusqu'au 31 décembre 2024.

### 2<sup>e</sup> Swap – Départ décalé juin 2021 à juin 2026

- Montant nominal : CHF 50'000'000
- Maturité : 6.5 ans



- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.5150%
- Réception de taux d'intérêt variable ; LIBOR à 3 mois sur le CHF + 0.20% avec un floor sur LIBOR à 3 mois sur le CHF fixé à -0.10% par an.

Au 31 décembre 2020, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 10'574'555, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global », au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2019, ce montant était CHF 9'310'907. La valorisation des instruments financiers a subi une forte baisse du fait de la baisse du taux LIBOR à 3 mois projeté sur les périodes de couverture.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31 décembre 2020, la FTI a une dette nette de CHF 82'000'000. Compte tenu des couvertures mises en place, une hausse ou baisse des taux d'intérêt portant sur cette dette resterait sans effet sur la charge financière de l'exercice de la Fondation.



## 18. Recettes locatives

<b>Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la FTI</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Terrains	14'009'315	15'103'108	14'925'391
Bâtiments industriels et artisanaux	9'038'354	9'787'465	9'314'167
Divers	42'754	120'986	34'682
<b>Total des recettes locatives - FTI</b>	<b>23'090'423</b>	<b>25'011'559</b>	<b>24'274'240</b>
<b>Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de l'Etat de Genève</b>			
<b>Par nature</b>			
Terrains	10'264'087	10'021'570	9'245'986
Bâtiments industriels et artisanaux	3'182'935	3'497'803	3'170'933
Divers	-	1'334	4'050
<b>Total des recettes locatives - Etat de Genève</b>	<b>13'447'022</b>	<b>13'520'707</b>	<b>12'420'969</b>
<b>Par zone</b>			
- Périmètre PAV	11'665'672	11'436'707	10'722'308
- Hors périmètre PAV	1'781'349	2'084'000	1'698'661
<b>Total des recettes locatives - Etat de Genève</b>	<b>13'447'022</b>	<b>13'520'707</b>	<b>12'420'969</b>
<b>Total des recettes locatives</b>	<b>36'537'445</b>	<b>38'532'266</b>	<b>36'695'209</b>

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

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

La progression des recettes locatives s'explique en ce qui concerne les terrains par un doublement de rente ainsi que des nouveaux DDP. La progression des revenus liés aux bâtiments s'explique quant à elle principalement, par des recettes supplémentaires en lien avec les biens acquis en 2019 et 2020.



## 19. Honoraires de gestion

	Budget 2020	2020	2019
Mandats de gestion et divers	28'314	45'552	54'206
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	-	27'783	79'602
<b>Total des honoraires de gestion</b>	<b>28'314</b>	<b>73'335</b>	<b>133'808</b>

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

### *Ville de Genève*

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

### *Commune de Vernier*

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

### *FIA*

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

## 20. Autres recettes d'exploitation

	Budget 2020	2020	2019
- Recettes diverses d'exploitation	-	143'012	164'340
- Dissolution de provisions	-	12'387	22'039
- Recettes sur opérations immobilières	-	1'266'068	27'944
<b>Total des autres recettes d'exploitation :</b>	<b>-</b>	<b>1'421'467</b>	<b>214'323</b>

Les recettes diverses correspondent principalement aux indemnisations d'assurance, à des pénalités de non-respect des dispositions contractuelles.

Les recettes sur opérations immobilières représentent un droit au gain ainsi qu'une vente de droit à bâtir.



## 21. Charges de personnel

	Budget 2020	2020	2019
Salaires et traitements du personnel	4'222'402	4'146'538	3'884'271
Indemnités et jetons de présence CD/CA	188'000	179'341	182'417
Charges sociales	537'070	534'778	501'876
Contributions au 2ème pilier	607'278	552'409	556'845
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	405'072	497'169
Frais de formation, déplacements, divers	84'950	25'856	54'309
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>5'639'701</b>	<b>5'843'994</b>	<b>5'676'887</b>

Au 31 décembre 2020, la Fondation regroupe 35 collaborateurs (2019 : 34 collaborateurs) dont 15 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 31.05 postes de travail équivalent temps plein (2019 : 16 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 29.85). Le taux de rotation du personnel est de 15.15% pour 2020 (2019 : 13.2%).

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

La chambre administrative de la Cour de justice a annulé un arrêté du Conseil d'État du 23 mars 2016 gelant le versement de l'annuité 2016 de la fonction publique. Celle-ci a été versée rétroactivement depuis 2016 aux ayants droit, y compris aux personnes qui ont quitté leur fonction depuis 2016. En ce qui concerne la rémunération, les règles de l'État de Genève sont intégralement applicables à la FTI selon l'art. 2 du statut du personnel. La FTI a versé en 2019 aux ayants droit un montant total de CHF 121'385 correspondant à la régularisation de l'annuité 2016.

### 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 es fonctions au Conseil de Fondation de la FTI ne sont pas rémunérés.

Ainsi, la FTI a versé en 2020 un total de CHF 55'000 de jetons de présence et CHF 124'341 d'indemnités de présence (respectivement pour 2019 CHF 57'000 et CHF 125'415).



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

La rubrique Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée représente le solde reconnu dans le compte de résultat, cf. annexe 12, selon le décompte suivant :

+ Coût du service de l'employeur	916'452
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	41'029
- Contributions de l'employeur	(552'409)
<b>= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19</b>	<b>405'072</b>

## 22. Charges d'exploitation

- Par affectation	Budget 2020	2020	2019
Terrains	740'070	715'993	1'060'645
Bâtiments industriels et artisanaux	2'121'481	3'310'482	3'050'588
Divers	15'000	1'438	5'848
Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève	492'143	475'639	758'876
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3'368'694</b>	<b>4'503'552</b>	<b>4'875'957</b>

- Par nature	B2020	2020	2019
Entretien et réparations	1'776'816	1'734'165	2'234'094
Frais de conciergerie / déchets	145'074	112'257	116'803
Frais de surveillance et sécurité	39'857	75'438	63'440
Energies et chauffage	177'591	139'805	302'796
Loyers	808'043	813'781	808'042
Assurances	246'813	276'893	248'264
Frais divers	53'500	22'811	635'407
Frais d'études et d'expertises	-	-	17'124
Frais de contentieux et litiges	21'000	344'932	8'481
Charge sur opérations immobilières	-	-	467'762
<b>Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux</b>	<b>3'268'694</b>	<b>3'520'081</b>	<b>4'902'213</b>

Provision sur débiteurs douteux	100'000	983'471	-26'256
---------------------------------	---------	---------	---------

<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3'368'694</b>	<b>4'503'552</b>	<b>4'875'957</b>
---	------------------	------------------	------------------

Dans le cadre d'un accord de développement, à compter du 15 novembre 2015 et jusqu'au 31 décembre 2020, la Fondation a pris en location une surface de 1'500 m2 de surface brute de plancher située à la ZIPLO. Cet accord explique la charge de loyer.

Les frais de contentieux et litiges correspondent aux indemnités liées à la fermeture d'un site pendant un mois et rendant l'activité de plusieurs locataires impossible.





### 23. Charges administratives

	Budget 2020	2020	2019
Locaux administratifs	219'101	88'278	98'188
Charges d'équipement	308'563	244'222	277'062
Frais généraux	152'892	94'040	90'015
Consultants	1'914'122	996'732	756'143
Communication	171'000	185'437	200'748
Autres charges administratives	73'181	44'422	74'771
<b>Total des charges administratives</b>	<b>2'838'859</b>	<b>1'653'130</b>	<b>1'496'927</b>

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, tout en gardant la maîtrise de ses charges de personnel. Les frais engagés concernent plus particulièrement :

Types de mandats	Montant
Analyse actuarielle	13'355
Analyses stratégiques	112'789
Conseils en recrutement	113'865
Conseils financiers	12'924
Conseils informatiques	88'941
Conseils juridiques	77'177
Consolidation SCI	31'524
Divers	64'774
Droits à bâtir	5'479
Expertises en aménagement	221'003
Expertises immobilières	105'051
Expertises litiges	83'078
Organe de révision	66'774
<b>Total</b>	<b>996'732</b>



## 24. Résultat financier

	Budget 2020	2020	2019
Recettes financières	64'950	65'342	64'950
Charges financières	-2'263'390	-2'286'903	-2'279'963
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-2'198'440</b>	<b>-2'221'561</b>	<b>-2'215'013</b>

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%, octroyé pour la réalisation d'un réseau de chaleur à distance à Plan-les-Ouates.

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

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 1'902'928 au 31 décembre 2020 (2019 : CHF 1'904'923).

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes historiquement au plus bas, décrits à l'annexe 11.



## 25. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

*Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation*

	2020	2019
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>18'524'748</b>	<b>10'775'691</b>
Autres éléments du résultat global	5'885'284	2'190'244
<b>Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP</b>	<b>24'410'032</b>	<b>12'965'935</b>
Variation de la juste valeur des IP	-115'427	6'771'182
<b>Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP</b>	<b>24'294'605</b>	<b>19'737'117</b>
+Amortissements	510'226	541'439
+ moins-valeur -plus-valeur sur ventes d'actifs	-	467'762
<b>Agrégat</b>	<b>24'804'831</b>	<b>20'746'318</b>
<b>Distribution en faveur de l'État de Genève</b>	<b>6'201'208</b>	<b>5'266'755</b>

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 2020 devant être reversé en 2021 s'élève à CHF 6'201'208.

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 42% au 31 décembre 2020 (45% au 31 décembre 2019).

## 26. 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).



## 27. Transactions avec des parties liées

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

Depuis 2019, les établissements publics pour l'intégration font partie des parties liées. La Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 1'142'782.

La FTI a payé d'avance un montant de CHF 26'703'241 à la FPAV dans le cadre de la promesse qui lie les deux entités (voir annexe 28). Ce montant est reflété dans la rubrique au bilan « Immobilisations en cours de réalisation » (voir annexe 3)

Toutes les prestations fournies ou reçues entre la FTI et les parties liées ont été réalisées aux conditions du marché.

## 28. Engagement hors bilan

La FTI a signé en décembre 2015 un acte de promesse d'achat-vente avec l'État de Genève en vue d'acquérir pour CHF 62'204'727 de biens immobiliers. Entre 2015 et 2020, des transactions et des ajustements dans la liste des biens ont été réalisés de concert entre les parties prenantes à cet acte. L'acte final a été signé en décembre 2020 pour un montant de CHF 54'677'318 dont un premier acompte à CHF 26'703'241 a été versé en 2020 à la FPAV. Le solde sera payé en 2021.

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

Dans le cadre de la reprise de la maîtrise foncière d'une parcelle, la FTI a exercé son droit de retour, lequel implique le versement d'une indemnité correspondant à la valeur des constructions et/ou installations non transportables effectués sur cette parcelle. Le montant réclamé est de 2.2 millions, toutefois la FTI estime très peu probable le risque de paiement de cette somme.

## 29. Événements postérieurs à la date de clôture

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

# Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) Carouge

Rapport de l'organe de révision  
au Conseil d'Etat et au Conseil de Fondation  
sur les comptes annuels 2020

# Rapport de l'organe de révision

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

### Carouge

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), comprenant le bilan, le résultat net, le résultat global de l'exercice, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

#### Responsabilité du Conseil de fondation

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

#### Responsabilité de l'organe de révision

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

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

#### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec les International Financial Reporting Standards (IFRS) et sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

#### Rapport sur d'autres dispositions légales

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

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil de fondation.

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

PricewaterhouseCoopers SA



Philippe Izard  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable



Edouard Clergue  
Expert-réviseur

Genève, le 09 mars 2021

Annexe:

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



facilitateur d'implantation

# **États financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2020**

Février 2021





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



## États financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2020	2019
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	1	554'389'455	545'833'400
Immobilisations corporelles	2	14'756'557	15'476'993
Immobilisations en cours de réalisation	3	31'451'988	3'581'128
Immobilisations incorporelles	4	364'408	478'893
Immobilisations financières	5	5'025'433	5'084'795
<b>Total de l'actif non circulant</b>		<b>605'987'841</b>	<b>570'455'209</b>
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	2'342'803	2'385'932
Comptes de régularisation actifs	7	567'369	786'032
Instruments financiers	8	-	-
Immobilisations destinées à la vente	9	-	2'614'978
Liquidités et équivalents de liquidités	10	27'653'007	48'027'197
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>30'563'179</b>	<b>53'814'139</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>636'551'020</b>	<b>624'269'348</b>
<b>Passif</b>			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires		196'230'184	181'759'822
Résultat net cumulé		140'132'210	141'344'579
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>383'708'328</b>	<b>370'450'335</b>
Engagements bancaires	11	197'677'000	197'725'000
Engagements de prévoyance	12	13'210'436	12'129'445
Provisions	13	152'575	152'575
Dettes locatives	15	458'233	554'420
Comptes de régularisation passifs	16	6'590'278	8'756'944
Instruments financiers	17	10'574'555	-
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>		<b>228'663'077</b>	<b>219'318'384</b>
Créanciers mandats de gestion et divers	14	19'188'450	20'992'397
Dettes locatives	15	96'188	90'497
Comptes de régularisation passifs	16	4'394'205	3'965'204
Provisions	13	452'772	93'624
Engagements bancaires	11	48'000	48'000
Instruments financiers	17	-	9'310'907
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>		<b>24'179'615</b>	<b>34'500'629</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>		<b>252'842'692</b>	<b>253'819'013</b>
<b>Total du passif</b>		<b>636'551'020</b>	<b>624'269'348</b>



RESULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF)	Annexe	Budget 2020	2020	2019
<b>Recettes locatives provenant d'immobilisations :</b>				
- propriété de la FTI :	18			
- Terrains		14'009'315	15'103'108	14'925'391
- Bâtiments industriels et artisanaux		9'038'354	9'787'465	9'314'167
- Refacturations de frais		42'754	120'986	34'682
<b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI</b>		<b>23'090'423</b>	<b>25'011'559</b>	<b>24'274'240</b>
- propriété de l'Etat de Genève :				
- Terrains		10'264'087	10'021'570	9'245'986
- Bâtiments industriels et artisanaux		3'182'935	3'497'803	3'170'933
- Refacturations de frais		-	1'334	4'050
<b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève</b>		<b>13'447'021</b>	<b>13'520'707</b>	<b>12'420'969</b>
<b>Total des recettes locatives</b>		<b>36'537'444</b>	<b>38'532'266</b>	<b>36'695'209</b>
<b>Autres recettes d'exploitation :</b>				
Honoraires de gestion	19	28'314	73'335	133'808
Autres recettes d'exploitation	20	-	1'421'467	214'322
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>		<b>36'565'758</b>	<b>40'027'068</b>	<b>37'043'339</b>
Charges de personnel	21	-5'639'701	-5'843'994	-5'676'887
Charges d'exploitation	22	-3'368'694	-4'503'552	-4'875'957
Charges administratives	23	-2'838'859	-1'653'130	-1'496'927
<b>Total des charges</b>		<b>-11'847'254</b>	<b>-12'000'676</b>	<b>-12'049'771</b>
<b>Marge brute d'exploitation</b>		<b>24'718'504</b>	<b>28'026'392</b>	<b>24'993'568</b>
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-443'307	-510'226	-541'439
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>24'275'197</b>	<b>27'516'166</b>	<b>24'452'129</b>
Recettes financières		64'950	29'040	23'497
Charges financières		-2'263'390	-2'250'601	-2'238'510
<b>Résultat financier</b>	<b>24</b>	<b>-2'198'440</b>	<b>-2'221'561</b>	<b>-2'215'013</b>
<b>Dotation au fonds d'équipement</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-1'000'000</b>	<b>-2'500'000</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>				
	<b>25</b>	<b>22'076'757</b>	<b>24'294'605</b>	<b>19'737'116</b>



	<b>Annexe</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>25</b>		<b>24'294'605</b>	<b>19'737'117</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	115'427	-6'771'182
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>25</b>		<b>24'410'032</b>	<b>12'965'935</b>
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	12	-	-4'621'635	1'907'674
<i>Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net</i>			<i>-4'621'635</i>	<i>1'907'674</i>
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	17	-	-1'263'649	-4'097'918
<i>Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net</i>			<i>-1'263'649</i>	<i>-4'097'918</i>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>			<b>-5'885'284</b>	<b>-2'190'244</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>26</b>		<b>18'524'748</b>	<b>10'775'691</b>



TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2020	2019
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>26</b>	<b>18'524'748</b>	<b>10'775'691</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	-115'427	6'771'182
Variation de la juste valeur des instruments financiers	17	1'263'649	4'097'918
Variation des engagements de prévoyance	12	1'080'991	-1'410'505
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	510'226	541'439
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	-614'516	-2'451'250
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	9'656	185'068
Variation des provisions	13	359'148	-
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	657'645	2'411'780
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	14	-2'803'947	-109'183
Variation des comptes de régularisation actifs	7	218'663	-24'955
Variation des comptes de régularisation passifs	16	-1'782'106	-936'156
Reclassement remboursement des dettes locatives	15	90'496	85'346
(Plus-value) / moins value sur cession d'immobilisations	22	-	467'762
Résultat d'intérêts	24	2'221'561	2'215'013
Dotations au fonds d'équipement	14	1'000'000	2'500'000
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation</b>		<b>20'620'786</b>	<b>25'119'149</b>
Acquisition d'immeubles de placement	1	-5'621'573	-12'573'688
Cession d'immeubles de placement	1	-	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-293'117	-486'748
Cession d'immobilisations corporelles	2	512'329	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-44'943	-106'233
Cession d'immobilisations incorporelles	4	-	-
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-27'893'624	-320'665
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	9	-	-
Cession d'immobilisations destinées à la vente	9	-	1'850'000
Financements octroyés	5	-117'375	-300'383
Financements remboursés	5	76'244	139'576
Variation des instruments financiers (+ cession / - acquisition)	8	-	-
Intérêts reçus	24	64'950	64'950
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement</b>		<b>-33'317'109</b>	<b>-117'33'192</b>
Nouveaux emprunts bancaires	11	-	-
Remboursement d'emprunts bancaires	11	-160'000	-160'000
Intérêts payés	24	-2'251'113	-2'238'271
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	25	-5'266'755	-5'011'732
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>		<b>-7'677'867</b>	<b>-7'410'003</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>10</b>	<b>-20'374'190</b>	<b>5'975'955</b>
<b>Solde des liquidités au début de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>48'027'197</b>	<b>42'051'242</b>
<b>Solde des liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>27'653'007</b>	<b>48'027'197</b>
<b>Contrôle de la variation nette de trésorerie</b>	<b>10</b>	<b>-20'374'190</b>	<b>5'975'955</b>

## TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire			Réserves statutaires				Total des réserves statutaires	Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Réserves			
<b>Solde au 01.01.2019</b>	200'000	47'459'934	<b>47'345'934</b>	351'295'665	1'200'885'513	1'190'27'60	167'120'878	1'507'19'564	36'468'6376	
Attribution					14'638'945		14'638'945	-14'638'945	-	
Part du résultat 2018 versé à l'Etat de Genève								-5'011'732	-5'011'732	
Résultat de l'exercice 2019 :										
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								197'371'117	197'371'117	
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-6'771'182	-6'771'182	
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								12'965'935	12'965'935	
Autres éléments du résultat global :										
Réserve de couverture selon IAS 19								1'907'674	1'907'674	
Réserve de couverture selon IAS 39								-4'097'918	-4'097'918	
Résultat global 2019								107'755'692	107'755'692	
<b>Solde au 31.12.2019</b>	200'000	47'459'934	<b>47'345'934</b>	351'295'665	1'347'274'58	1'190'27'60	181'759'823	141'344'579	370'450'335	
<b>Solde au 01.01.2020</b>	200'000	47'459'934	<b>47'345'934</b>	351'295'665	1'347'274'58	1'190'27'60	181'759'823	141'344'579	370'450'335	
Attribution								-14'470'362	-5'266'755	
Part du résultat 2019 versé à l'Etat de Genève										
Résultat de l'exercice 2020 :										
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								24'294'605	24'294'605	
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								115'427	115'427	
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								24'410'032	24'410'032	
Autres éléments du résultat global :										
Réserve de couverture selon IAS 19								-4'621'635	-4'621'635	
Réserve de couverture selon IAS 39								-1'263'649	-1'263'649	
Résultat global 2020								18'524'748	18'524'748	
<b>Solde au 31.12.2020</b>	200'000	47'459'934	<b>47'345'934</b>	351'295'665	148'197'620	1'190'27'60	196'230'185	140'132'210	383'708'328	



## Généralités

En 1958, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a créé la Fondation des terrains industriels Praille et Acacias (FIPA), à laquelle a succédé l'actuelle Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI). La FTI était régie par la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (PA 327.00) du 13 décembre 1984, et entrée en vigueur le 9 février 1985. Le contenu de cette loi comportant de nombreuses dispositions obsolètes, une refonte s'est imposée et a donné lieu à l'adoption le 6 avril 2017 par le Grand Conseil de la nouvelle loi sur la FTI (L11796), entrée en vigueur le 3 juin 2017. La Fondation est domiciliée dans le canton de Genève, à l'avenue de la Praille 50, 1227 Carouge (Suisse). Elle est déclarée d'utilité publique et sa durée est indéterminée.

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

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

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

Ces états financiers au 31 décembre 2020 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 9 mars 2021. Les états financiers dûment approuvés par l'organe compétent et le rapport de l'organe de révision sont annexés au projet de loi approuvant les états financiers à l'attention du Grand Conseil.

## Application des normes IFRS

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

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

- la FTI peut contracter en nom propre (personnalité juridique),
- elle possède l'autorité financière et opérationnelle pour gérer ses affaires,
- elle assure des prestations à d'autres entités en réalisant du profit et en couvrant l'entier de ses charges,
- elle n'est pas dépendante de l'Etat pour assurer sa continuité d'exploitation,
- la FTI est contrôlée par l'Etat 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 1) 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.

## Modification des principes comptables

### IFRS 16 – Contrats de location

Cette norme a remplacé IAS 17 et établit les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'informations à fournir au titre des contrats de location. Ces dernières fournissent une image fidèle des opérations relatives à ces contrats et permettent d'apprécier leur incidence sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie.

Cette norme a été adoptée pour la première fois dans l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2019.

### Description des activités de location

La FTI loue les locaux administratifs et les dépôts d'archives. Les contrats de location sont prévus sur la durée résiduelle envisagée du bâtiment. La croissance de la FTI rend l'option d'extension peu probable.

À l'adoption d'IFRS16, la FTI a reconnu une dette locative en relation avec ces contrats de location précédemment classifiés en tant que charge de location selon le principe d'IAS17. Ces dettes locatives ont été évaluées à la valeur actuelle des paiements de loyer actualisés au taux d'actualisation utilisé pour la valorisation de ces bâtiments.





## Principes comptables

### Conversion de monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

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

Les valeurs résiduelles et durées de vie des immobilisations corporelles sont revues et adaptées, si besoin est, à chaque clôture.

La valeur résiduelle est immédiatement dépréciée à son montant recouvrable estimé si celui-ci est inférieur à la valeur nette comptable.

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

## Immobilisations incorporelles

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

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

## Dépréciation des actifs

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



## **Actifs financiers**

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

## **Immobilisations financières**

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

## **Débiteurs mandats de gestion et divers**

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

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

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

## **Comptes de régularisation actifs / passifs**

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



## Liquidités et équivalents de liquidités

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

## Capital 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 2020 s'élèvent au total à CHF 47'345'934.

## Réserves statutaires

Les réserves statutaires comprennent les fonds suivants :

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

## Dettes financières

Les dettes financières comprennent :

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

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

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

## Provisions pour risques

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



## Engagements de prévoyance

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

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

## Instruments financiers

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

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

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

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

## Reconnaissance des revenus

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

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



## Recettes locatives

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

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

## Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

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

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

## Résultat financier

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

## Impôts

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

## Traitement TVA

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

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



## Transactions avec des parties liées

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

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

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

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



## Estimations comptables et jugements critiques

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

### Évaluation à la juste valeur

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

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

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

### Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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





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

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

\*IUS : indice d'utilisation du sol

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

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

### **Estimations liées à l'application des principes comptables**

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

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



## Gestion des risques financiers

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

### Risque de marché

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

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

### Risque de change

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

### Risque de prix

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

### Risque de taux d'intérêt

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

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

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



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

Enfin, les revenus liés aux placements financiers varient selon les fluctuations de taux historiquement au plus bas.

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

### **Risque de crédit**

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

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

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

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

### **Risque de liquidités**

Les statuts de la FTI exigent une gestion prudente des liquidités, à savoir le placement non spéculatif à moins de douze mois. La Fondation peut donc faire face de manière rigoureuse à ses engagements au 31 décembre 2020.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 198'540'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11). Les autres engagements sont payables à vue.



## Annexe aux états financiers

### 1. Immeubles de placement

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

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

Les coûts opérationnels directs, incluant la réparation et l'entretien provenant de l'investissement immobilier générant un produit locatif pendant la même période, sont détaillés à l'annexe 22.

	Terrains	Bâtiments	Totaux
<b>Juste valeur au 1.01.2019</b>	<b>338'968'100</b>	<b>199'804'000</b>	<b>538'772'100</b>
Acquisitions	2'526'077	9'702'782	12'228'859
Activations	199'348	145'481	344'829
Transferts	452'317	806'477	1'258'794
Cessions	-	-	-
Augmentation de juste valeur	5'033'503	2'231'128	7'264'631
Diminution de juste valeur	-6'356'345	-7'679'469	-14'035'813
<b>Juste valeur au 31.12.2019</b>	<b>340'823'000</b>	<b>205'010'400</b>	<b>545'833'400</b>
<b>Juste valeur au 1.01.2020</b>	<b>340'823'000</b>	<b>205'010'400</b>	<b>545'833'400</b>
Acquisitions	3'509'426	2'047'660	5'557'086
Activations	12'650	51'838	64'487
Transferts	204'077	2'614'978	2'819'055
Cessions	-	-	-
Augmentation de juste valeur	8'235'970	1'651'723	9'887'693
Diminution de juste valeur	-3'755'422	-6'016'843	-9'772'266
<b>Juste valeur au 31.12.2020</b>	<b>349'029'700</b>	<b>205'359'755</b>	<b>554'389'455</b>

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.



Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 42'847'400 sur les terrains et CHF 28'042'300 sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2020, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles sis :

- Lot PPE Riant Bosson 12, 190m2 de SBP
- Lot PPE Rue Viguet 8 , 342m2 SBP
- Rue de Turretin 9, 257m2 SBP

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Route de Montfleury 25 à Vernier,

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 2'047'600.

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

- Parcelles 110144 et 10158 (une quote-part pour chacune) respectivement de 3'712m2 et 3'426 m2 sur la commune de Confignon (Zicher).
- Parcelle 10161 de 3'762m2 sur la commune de Confignon (Zicher)
- Parcelle 1819 de 1'702m2 sur la commune de Vernier (Zimoga)
- Parcelle 5904 de 539m2 sur la commune de Vernier (zimoga)
- Parcelle 5905 de 1'174m2 sur la commune de Vernier (Zimoga)
- Parcelle 11279 de 10m2 sur la commune de Satigny (Zibay)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 3'692'668.


**Inventaire des terrains propriété de la FTI**

Zone / Parc	31.12.2020		31.12.2019	
	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur nette comptable
BOIS-BRÛLE	21'099	5'143'500	21'099	3'868'400
ZIBAY	270'575	52'880'908	291'592	53'071'664
CHEMIN DE LA MOUSSE	4'453	2'974'300	4'453	2'974'300
LES CHERPINES	16'204	3'825'000	5'304	784'450
LA PALLANTERIE	4'610	1'352'500	4'610	1'204'800
LA RENFILE	76'637	10'048'848	76'637	10'048'848
LA SCIE	10'190	5'233'700	9'934	5'233'700
LA TUILLIERE	46'036	7'520'000	46'036	7'510'400
LE SAPAY	18'841	3'337'300	18'841	2'354'000
ZIBAT	50'815	10'160'599	50'815	10'151'199
AU PLANTIN	19'220	8'032'570	19'220	8'032'570
LES FAYARDS	11'664	2'909'300	11'664	2'909'300
ZODIM	22'401	9'165'240	22'401	9'165'240
ZIMEYSA	473'414	86'930'000	473'414	85'208'600
ZIMOGA	216'960	48'584'213	213'545	48'137'054
PAV	195'496	63'705'600	195'496	63'397'100
ZIPLO	170'033	30'110'644	170'033	30'256'044
PONT BUTIN	6'379	3'667'800	6'379	3'667'800
ZIRIAN	14'875	3'613'160	14'875	3'563'360
VALAVRAN	18'277	2'164'100	18'277	2'164'100
<b>Total</b>	<b>1'668'179</b>	<b>361'359'282</b>	<b>1'674'625</b>	<b>353'702'929</b>

Certains terrains de la FTI ne sont pas considérés comme des immeubles de placement au sens des IFRS, mais comme des immobilisations corporelles. Au 31 décembre 2020, ces terrains représentent une surface de 102'376 m<sup>2</sup> pour une valeur de CHF 12'329'582, et au 31 décembre 2019, une surface de 124'614 m<sup>2</sup> pour une valeur 12'879'929.

La Fondation détient 35 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 39'494'500.



## 2. Immobilisations corporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Locaux et aménagement des locaux	Mobilier, machines, matériel et véhicules	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Parcelles non destinées à la location	Totaux
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>27'948</b>	<b>329'746</b>	<b>188'103</b>	<b>10'334'110</b>	<b>6'051'632</b>	<b>16'931'539</b>
Acquisitions	44'176	13'828	15'024	75'561	338'159	486'748
Transferts	730'263	-	-	-	19'891	750'154
Mise au rebut	-	-3'518	-3'769	-	-	-7'287
Cessions	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>802'387</b>	<b>340'055</b>	<b>199'358</b>	<b>10'409'671</b>	<b>6'409'681</b>	<b>18'161'153</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>802'387</b>	<b>340'055</b>	<b>199'358</b>	<b>10'409'671</b>	<b>6'409'681</b>	<b>18'161'153</b>
Acquisitions + Activation	-	23'490	26'297	60'430	182'900	293'117
Transferts	-	-	-	-	-220'919	-220'919
Mise au rebut	-	-1'433	-1'894	-	-	-3'327
Cessions	-	-	-	-	-512'329	-512'329
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>802'387</b>	<b>362'112</b>	<b>223'761</b>	<b>10'470'101</b>	<b>5'859'334</b>	<b>17'717'695</b>
<b>Amortissements cumulés</b>						
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>-13'576</b>	<b>-245'263</b>	<b>-156'201</b>	<b>-2'004'269</b>	<b>-</b>	<b>-2'419'309</b>
Amortissements	-109'558	-34'837	-19'170	-108'573	-	-272'138
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	3'518	3'769	-	-	7'287
Cessions	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>-123'134</b>	<b>-276'582</b>	<b>-171'602</b>	<b>-2'112'842</b>	<b>-</b>	<b>-2'684'160</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>-123'134</b>	<b>-276'582</b>	<b>-171'602</b>	<b>-2'112'842</b>	<b>-</b>	<b>-2'684'160</b>
Amortissements	-113'503	-39'443	-17'886	-109'474	-	-280'305
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	1'433	1'894	-	-	3'327
Cessions	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>-236'637</b>	<b>-314'592</b>	<b>-187'594</b>	<b>-2'222'316</b>	<b>-</b>	<b>-2'961'138</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>						
<b>au 01.01.2019</b>	<b>14'372</b>	<b>84'483</b>	<b>31'903</b>	<b>8'329'841</b>	<b>6'051'632</b>	<b>14'512'230</b>
<b>au 31.12.2019</b>	<b>679'253</b>	<b>63'473</b>	<b>27'756</b>	<b>8'296'829</b>	<b>6'409'681</b>	<b>15'476'993</b>
<b>au 31.12.2020</b>	<b>565'750</b>	<b>47'521</b>	<b>36'167</b>	<b>8'247'785</b>	<b>5'859'334</b>	<b>14'756'557</b>

En 2020, 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.

L'introduction d'IFRS 16 a conduit à la reconnaissance au 1<sup>er</sup> janvier 2019 d'un actif pour une valeur de CHF 730'263 correspondant aux locaux occupés à moyen terme par la FTI.

## 3. Immobilisations en cours de réalisation

ZI	Opération	Valeur nette comptable au 01.01.2019	Acquisitions (abandon)	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2019	Valeur nette comptable au 01.01.2020	Acquisitions (abandon)	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2020
	Frais d'acquisition d'un bâtiment	159650		-159650	0	0			0
	Frais d'études stratégie	136329	108326		244655	244655	19550		264205
	Frais d'acquisition Villa	5816	-5816		0	0			0
	Frais d'expertise parcelle	5816	1351		10167	10167			10167
	Frais d'expertise bâtiment		646		646	646			646
	Frais avant projet pour bâtiment artisanal	27000	-27000		0	0			0
	Frais d'études énergie mutualisée	6656			6656	6656	-6656		0
	Frais expertise DDP		2389		2389	2389			2389
	Frais d'études PZI	42108	30374		72482	72482	14345		86827
ZI BERNEX	Frais de réalisation PZI	213224	21102		234326	234326			234326
ZI BOIS-BIRLE	Frais d'expertise terrain	3600			3600	3600	3870	-7170	0
	Frais étude reboisement		3000		3000	3000		-3000	0
	Honoraires promesse d'achat-vente futures parcelles Etat Genève	18750			18750	18750	282		20042
	Frais analyse mutation parcelle	5474	7270		12744	12744			12744
ZODM	Frais d'acquisition DDP	5497		-5497	0	0			0
	Frais d'acquisition Villa	8155	-9155		0	0			0
ZIMEYSA	Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zimeysaver	996521			996521	996521	6669		1003190
	Frais d'études PZODAM	236396	7185		243581	243581	14713		258294
	Frais d'études pour le plan directeur - Les mouliettes	34631			34631	34631			34631
	Frais de reboisement	3000			3000	3000	-3000		0
ZIMOGA	Frais d'expertise et acquisition parcelle terrains	2565			2565	2565	575947		578512
	Frais d'expertise acquisition terrain	1454		-1454	0	0			0
	Frais d'acquisition terrain	454920		-454920	0	0			0
	Frais d'acquisition villa	645080		-645080	0	0			0
	Frais d'étude stratégie communs		71728		71728	71728	36661		108389
	Frais d'Expertise Parcelle				0	0	2639	-2639	0
MOUSSE	Frais d'acquisition lot PPE	200500			200500	200500			681801
ZIPA	Frais d'étude logistique urbaine PRL2	213474			213474	213474			213474
	Amenagement bcaux		-142579		0	0			0
	Frais d'étude faisabilité Role Dichel PAV	153576			153576	153576			153576
	Frais d'étude Blockchain	140290	51901		192191	192191			192191
	Frais d'acquisition lot PPE	518			0	0			0
	Echange DDP Promesse	20527			20527	20527			20527
	Acquisition Lot PPE		1454		1454	1454			1454
ZI LA RENULE	Frais d'acquisition voies CF				0	0			0
	Frais d'études pour la plateforme logistique	782289	1551		784840	784840			784840
ZITUL	Frais d'études pour le plan directeur - ZITUL	39938	12208		52146	52146	34584		86740
ZIDV	Acompte promesse FH-BSE-FPAV						26703241		26703241
<b>Total</b>		<b>4712132</b>	<b>135598</b>	<b>-1266601</b>	<b>3'581'128</b>	<b>3'581'128</b>	<b>27'883'968</b>	<b>-13'109</b>	<b>31'451'988</b>





Les travaux en cours peuvent être regroupés en :

- CHF 2'290'077 de dépenses d'études en vue de réaliser l'aménagement du territoire. Il s'agit principalement d'études visant à la création de plans directeurs.
- CHF 1'130'607 de dépenses sur des projets internes (Blockchain) ou de projets immobiliers
- CHF 28'031'303 d'acquisitions en cours de réalisation. La principale dépense correspond un paiement de CHF 26'703'241 effectué en décembre 2020 pour la promesse d'acquisition entre la FTI, l'Etat de Genève et la FPAV. Le transfert d'actifs a eu lieu à l'entrée en possession des actifs transférés le 1er janvier 2021.

#### 4. Immobilisations incorporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Logiciels	Plans directeurs	Totaux
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>1'465'282</b>	<b>199'632</b>	<b>1'664'913</b>
Acquisitions	106'233	-	106'233
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>1'571'515</b>	<b>199'632</b>	<b>1'771'146</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>1'571'515</b>	<b>199'632</b>	<b>1'771'146</b>
Acquisitions	44'943	-	44'943
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>1'616'457</b>	<b>199'632</b>	<b>1'816'089</b>
<b>Amortissements cumulés</b>			
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>-1'117'936</b>	<b>-4'256</b>	<b>-1'122'192</b>
Amortissements de l'année	-160'081	-9'981	-170'062
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>-1'278'017</b>	<b>-14'237</b>	<b>-1'292'254</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>-1'278'017</b>	<b>-14'237</b>	<b>-1'292'254</b>
Amortissements de l'année	-149'446	-9'982	-159'428
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>-1'427'463</b>	<b>-24'219</b>	<b>-1'451'682</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>			
<b>au 01.01.2019</b>	<b>347'346</b>	<b>195'376</b>	<b>542'722</b>
<b>au 31.12.2019</b>	<b>293'498</b>	<b>185'395</b>	<b>478'892</b>
<b>au 31.12.2020</b>	<b>188'995</b>	<b>175'413</b>	<b>364'408</b>

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.

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

En 2020, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été annulées.



## 5. Immobilisations financières

Valeurs d'acquisition historiques	Aménagements locaux administratifs	Avances auprès de tiers			Totaux
		Avances Travaux clients	Prêt réseau Chauffage à Distance	Frais de valorisation	
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>395'331</b>	<b>1'146'895</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'481'000</b>	<b>5'023'226</b>
Acquisitions / Avances	-	300'383	-	-	300'383
Transferts	-	-	-	-	-
Amortissements	-55'295	-28'745	-	-15'198	-99'238
Remboursements	-	-113'332	-	-26'244	-139'576
Cessions	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>340'036</b>	<b>1'305'202</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'439'558</b>	<b>5'084'795</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>340'036</b>	<b>1'305'202</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'439'558</b>	<b>5'084'795</b>
Acquisitions / Avances	-	117'375	-	-	117'375
Transferts	-	-	-	-	-
Amortissements	-55'295	-	-	-15'198	-70'493
Remboursements	-	-80'000	-	-26'244	-106'244
Cessions	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>284'741</b>	<b>1'342'577</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'398'116</b>	<b>5'025'433</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>					
<b>au 01.01.2019</b>	<b>395'331</b>	<b>1'146'895</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'481'000</b>	<b>5'023'226</b>
<b>au 31.12.2019</b>	<b>340'036</b>	<b>1'305'202</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'439'558</b>	<b>5'084'795</b>
<b>au 31.12.2020</b>	<b>284'741</b>	<b>1'342'577</b>	<b>2'000'000</b>	<b>1'398'116</b>	<b>5'025'433</b>

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. En 2019, la FTI a investi sur les mesures conservatoires pour la mise en œuvre d'un micro-réseau électrique.
- *Prêt réseau Chauffage à distance* consiste en une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
  - Capital : CHF 2'000'000
  - Durée : 10 ans, in fine
  - Taux d'intérêt : 3%

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

- *Frais de valorisation* comprennent principalement CHF 1'386'745, correspondant à 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.



## 6. Débiteurs mandats de gestion et divers

	2020	2019
Débiteurs de gestion auprès de tiers	4'066'813	4'657'052
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	23'069	51'641
<b>Débiteurs de gestion</b>	<b>4'089'882</b>	<b>4'708'694</b>
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'203'267	-1'817'784
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-54'049	-54'049
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-610'224	-769'699
Autres débiteurs	38'954	88'770
Autres débiteurs auprès de parties liées	1'508	150'000
Avance octroyée à des tiers	80'000	80'000
<b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>2'342'803</b>	<b>2'385'932</b>
Débiteurs bruts	3'546'071	4'203'715
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'203'267	-1'817'784
<b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>2'342'803</b>	<b>2'385'932</b>

Au 31 décembre 2020, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 4'089'882, soit 10.6% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2019 : CHF 4'708'694, soit 12.7%).

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 3.1% des recettes (2019 : 2.0%).

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

	2020	2019
<b>Solde au début de de l'exercice</b>	1'817'784	4'157'475
Utilisation	-113'861	-63'967
Dissolution	-1'090'140	-3'427'984
Dotation	589'485	1'152'261
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>1'203'268</b>	<b>1'817'784</b>

Pour aider les entreprises durant la période de pandémie, la Fondation a permis à ces dernières de différer les paiements de leurs loyers et leurs rentes jusqu'au 31 janvier 2021. De ce fait, il est plus difficile d'évaluer la qualité du débiteur au regard de son retard dans les paiements de loyer ou de rente. Le du croire 2020 a donc été calculé principalement sur l'ancienneté de créances ouvertes.

La dissolution de provision correspond à d'anciennes taxes contestées qui ont été annulées suite à un avis de droit clarifiant la situation.

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

	2020	2019
de 0 à 90 jours	1'335'915	1'204'336
de 91 à 180 jours	846'574	579'706
de 181 à 360 jours	577'476	1'591'203
plus de 360 jours	1'329'918	1'333'449
<b>Total des débiteurs de gestion échus, hors du croire</b>	<b>4'089'882</b>	<b>4'708'694</b>



Il n'y a pas de débiteur comptabilisé en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 371'559 au 31 décembre 2020 (2019 : CHF 1'025'638). Il s'agit de loyers pour un immeuble.

## 7. Comptes de régularisation actifs

	2020	2019
Charges payées d'avance	578'777	696'706
Produits à recevoir	-11'407	89'326
<b>Total des comptes de régularisation actifs</b>	<b>567'369</b>	<b>786'032</b>

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

## 8. Instruments financiers

	2020	2019
Instruments financiers à court terme	-	-
Instruments financiers à long terme	-	-
<b>Total des instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2020 et 2019, aucun dépôt n'a dépassé cette durée.



## 9. Immobilisations destinées à la vente

Valeurs d'acquisition historiques	
<b>Solde au 01.01.2019</b>	<b>4'932'740</b>
Acquisitions	-
Transferts	-
Cessions	-2'317'762
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>2'614'978</b>
<b>Solde au 01.01.2020</b>	<b>2'614'978</b>
Acquisitions	-
Transferts	-2'614'978
Cessions	-
<b>Solde au 31.12.2020</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2019, cette catégorie d'actif comprenait la valeur comptable d'un bâtiment sis sur la parcelle 10969 de la commune de Satigny. Le projet de cession de ce bien a été abandonné et le bien reclassé en immobilisation de placement.

## 10. Liquidités et équivalents de liquidités

	2020	2019
Liquidités en banque	24'664'386	45'036'979
Liquidités auprès de parties liées	2'983'731	2'984'252
Caisse	4'890	5'965
<b>Total des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>27'653'007</b>	<b>48'027'197</b>

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

Le haut niveau de liquidités au 31 décembre 2019 s'expliquait par le fait que des investissements initialement prévus au cours de l'exercice ont été reportés. En décembre 2020, la Fondation a payé CHF 26'703'241 correspondant à la première tranche de paiement de la promesse d'acquisition.

Les liquidités perçues pour les fonds gérés par la Fondation doivent être disponibles pour les activités des différents fonds. La liste des fonds et les soldes de ces derniers sont décrits en annexe 14.



## 11. Engagements bancaires

<b>Engagements bancaires (à long terme)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	6'380'000	6'540'000
Placements privés	191'297'000	191'185'000
Convention de crédit-cadre	-	-
<b>Total des engagements bancaires (à long terme)</b>	<b>197'677'000</b>	<b>197'725'000</b>
<b>Engagements bancaires (à court terme)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	48'000	48'000
Placements privés	-	-
Convention de crédit-cadre	-	-
<b>Total des engagements bancaires (à court terme)</b>	<b>48'000</b>	<b>48'000</b>
<b>Total des engagements bancaires (à long et à court terme)</b>	<b>197'725'000</b>	<b>197'773'000</b>

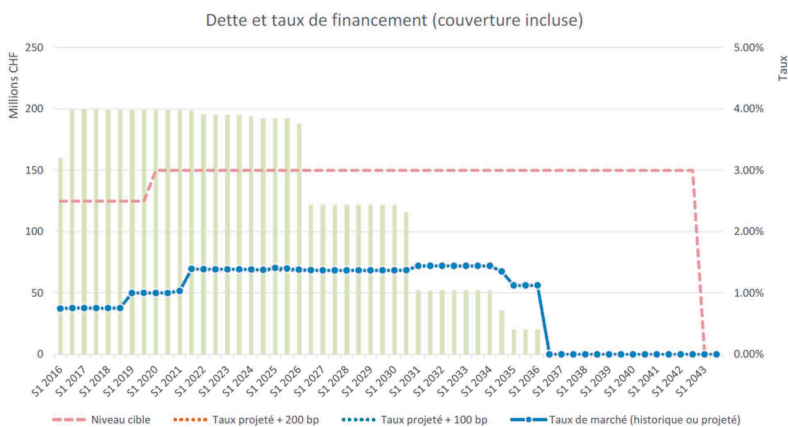
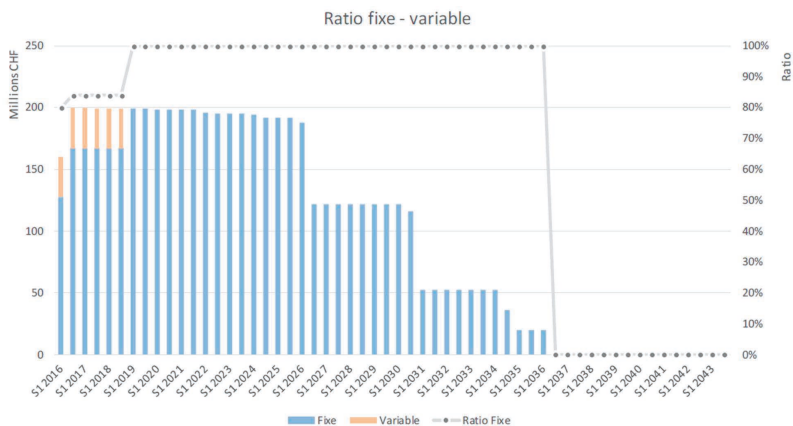
Les charges payées d'avance concernées par les commissions payées d'avance dans le cadre de levées de fonds ont été reclassifiées en réduction des engagements bancaires afin d'appliquer la méthode du coût amorti. Les commissions payées d'avance au 31 décembre 2020 totalisent CHF 815'000 (2019 : CHF 927'000).

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

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2020	Court terme	Long terme
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.800% Fixe	3'280'000	80'000	3'200'000
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.000% Fixe	3'260'000	80'000	3'180'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	19 ans et 11 mois	30.09.2034	1.400% Variable + Swap	32'000'000	0	32'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	15 ans	15.12.2030	1.265% Fixe	70'000'000	0	70'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10.5 ans	15.06.2026	0.850% Fixe + Variable + Swap	50'000'000	0	50'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10 ans	30.06.2026	0.450% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	20 ans	30.06.2036	1.125% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
<b>Total des engagements bancaires</b>					<b>198'540'000</b>	<b>160'000</b>	<b>198'380'000</b>



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



Le taux moyen des financements s'élève à 1.33% au 31 décembre 2020, pour une durée moyenne pondérée de 9.43 ans et pour un montant maximal de CHF 203'725'326.



## 12. Engagements 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.

### Hypothèses

	31.12.2020 (t)	31.12.2019 (t-1)
Taux d'escompte	0.25%	0.35%
Taux attendu des augmentations de salaire	2.00%	2.00%
Taux attendu des augmentations des rentes	0.00%	0.00%
Probabilités de sortie	LPP 2015	LPP 2015
Tables de mortalité et d'invalidité	VZ 2015 Gen	VZ 2015 Gen

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

### Montant reconnu au bilan au début de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	24'266'445
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-12'137'000
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)</b>	<b>12'129'445</b>
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)</b>	<b>12'129'445</b>

### Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	1'193'555
+ Intérêt sur coût du service	4'177
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
<b>+ Coût du service total</b>	<b>1'197'732</b>
+/- Intérêt net	41'029
- Contributions des employés (sans rachats)	-281'280
<b>+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation</b>	<b>957'481</b>





### Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	24'266'445	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	12'137'000
+ Coût du service de l'employeur	916'452	+ Contributions de l'employeur	552'409
+ Intérêt sur les engagements	83'432	+ Intérêt sur la fortune	42'403
+ Contributions des employés (sans rachats)	281'280	+ Contributions des employés (sans rachats)	281'280
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-196'188	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-196'188
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	25'351'421	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	12'816'904
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-26'494'436	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-13'284'000
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b>	<b>-1'143'015</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>467'096</b>

### Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	-533'517	+/- Gain dû aux changements d'hypothèses	0
- Perte actuarielle due à l'expérience	-609'498	+/- Perte sur la performance, hors taux d'escompte	467'096
+/- Changement de plan	0		0
+ Effets dus à un curtailment	0		0
+ Effets dus à un settlement	0	- Effets dus à un settlement	0
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0	+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuariel sur les engagements</b>	<b>-1'143'015</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>467'096</b>



### Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+ Gain actuariel dû aux changements d'hypothèses	-533'517
- Perte actuarielle due à l'expérience	-609'498
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	467'096
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
<b>+/- Réévaluation de la sous-couverture (de l'excédent)</b>	<b>-675'919</b>

### Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	26'494'436
- Valeur de marché de la fortune (t)	-13'284'000
<hr/>	
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>13'210'436</b>

### Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	12'129'445
+ Coût du service de l'employeur	916'452
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Intérêt net	41'029
- Contributions de l'employeur	-552'409
+ Gain actuarielle dû à l'expérience	609'498
+ Gain sur la performance, hors taux d'escompte	-467'096
- Perte due aux changements d'hypothèses	533'517
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>13'210'436</b>



### 13. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
Provisions à court terme	-	93'624	-	-	93'624
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
<b>Solde au 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>93'624</b>	<b>86'000</b>	<b>66'575</b>	<b>246'199</b>
Création / Augmentation	339'836	19'312	-	-	359'148
Utilisation	-	-	-	-	-
Dissolution *	-	-	-	-	-
<b>Mouvements</b>	<b>339'836</b>	<b>19'312</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>359'148</b>
Provisions à court terme	339'836	112'936	-	-	452'772
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
<b>Provisions au 31.12.2020</b>	<b>339'836</b>	<b>112'936</b>	<b>86'000</b>	<b>66'575</b>	<b>605'347</b>

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

La provision pour litiges correspond aux indemnisations que la Fondation a estimé pour dédommager les locataires d'un bâtiment qui a dû être fermé temporairement en 2020 et dont les réparations nécessiteront une seconde fermeture en 2021.

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

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

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



#### 14. Créanciers mandats de gestion et divers

	2020	2019
Fournisseurs	1'819'568	572'982
Autres créanciers	141'627	151'197
<b>Créanciers divers</b>	<b>1'961'196</b>	<b>724'180</b>
Autres mandats de gestion	450'995	311'826
Divers fonds	16'627'432	19'852'760
Parties liées : Etat de Genève	-30'192	-29'418
<b>Total mandats de gestion</b>	<b>17'048'235</b>	<b>20'135'168</b>
Fournisseurs	179'020	133'050
<b>Créanciers parties liées</b>	<b>179'020</b>	<b>133'050</b>
<b>Total créanciers divers et parties liées</b>	<b>17'227'255</b>	<b>20'268'218</b>
<b>Total des créanciers mandats de gestion et divers</b>	<b>19'188'451</b>	<b>20'992'397</b>

L'augmentation des fournisseurs s'explique principalement par des factures importantes arrivées en fin d'année concernant des aménagements territoriaux et des travaux sur les voies ferrées.

La Fondation gère cinq fonds avec des buts particuliers.

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

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

Fonds taxe d'exploitation - TEX	2020	2019
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>1'564'832</b>	<b>1'854'096</b>
+ Facturation des taxes	65'074	207'654
- Dépenses d'exploitation	-282'219	-496'918
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>1'347'687</b>	<b>1'564'832</b>

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	2020	2019
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>164'049</b>	<b>110'807</b>
+ Appels de fonds aux co-raccordés	55'460	175'612
- Dépenses d'exploitation	-100'085	-122'370
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>119'424</b>	<b>164'049</b>

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.

<b>Fonds Vert</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>214'829</b>	<b>205'457</b>
+ Facturation de taxes	-9'372	9'372
- Dépenses de plantation	-4'309	-
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>201'148</b>	<b>214'829</b>

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

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

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

<b>Fonds d'équipement</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>17'764'545</b>	<b>14'286'981</b>
+ Facturation de taxes d'équipement	-386'670	277'526
+ Dotation de la FTI	1'000'000	2'500'000
- Dépenses d'équipement	-4'655'353	-1'532'247
+/- Variation provision	1'090'140	2'232'286
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>14'812'663</b>	<b>17'764'545</b>

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

<b>Fonds Zibay Ecoparc</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Solde du fonds au 1.1.</b>	<b>144'504</b>	<b>20'000</b>
+ Facturation de taxes d'équipement	67'310	165'000
- Dépenses d'équipement	-65'305	-40'496
<b>Solde du fonds au 31.12.</b>	<b>146'509</b>	<b>144'504</b>



## 15. Dettes locatives

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

	2020	2019
Dettes locative court terme	96'188	90'497
Dettes locative long terme	458'233	554'420
<b>Total dettes locatives</b>	<b>554'421</b>	<b>644'917</b>

## 16. Comptes de régularisation passifs

	2020	2019
Produits reçus d'avance	10'153'101	12'214'855
Charges à payer	831'382	507'294
<b>Total des comptes de régularisation passifs</b>	<b>10'984'483</b>	<b>12'722'149</b>

Au 31 décembre 2020, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 3'560'074 (2019 : CHF 3'247'201). Une réservation concernant un périmètre d'importance sur plusieurs années a été payée jusqu'au terme de la réservation. Au 31 décembre 2020, la part payée pour les années futures totalise CHF 6'590'278 (2019 : CHF 8'756'644). Sur le montant de CHF 6'590'278, CHF 2'166'666 concerne la période 2021 et le solde CHF 4'423'612 les périodes suivantes.

## 17. Instruments financiers

	2020	2019
<b>Ecart de réévaluation au 1.01</b>	<b>9'310'907</b>	<b>5'212'989</b>
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	1'263'649	4'097'918
Juste valeur constatée en résultat de la période	-	-
<b>Ecart de réévaluation au 31.12</b>	<b>10'574'555</b>	<b>9'310'907</b>

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de dérivés se compose de deux contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Libor CHF 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant.

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

### 1<sup>er</sup> Swap (échange de taux d'intérêt)

- Montant nominal : CHF 32'000'000
- Maturité : 13.5 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.3225%
- Réception de taux d'intérêt variable LIBOR à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2034, avec un floor sur LIBOR à 3 mois fixé à -0.22% jusqu'au 31 décembre 2024.

### 2<sup>e</sup> Swap – Départ décalé juin 2021 à juin 2026

- Montant nominal : CHF 50'000'000
- Maturité : 6.5 ans



- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.5150%
- Réception de taux d'intérêt variable ; LIBOR à 3 mois sur le CHF + 0.20% avec un floor sur LIBOR à 3 mois sur le CHF fixé à -0.10% par an.

Au 31 décembre 2020, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 10'574'555, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global », au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2019, ce montant était CHF 9'310'907. La valorisation des instruments financiers a subi une forte baisse du fait de la baisse du taux LIBOR à 3 mois projeté sur les périodes de couverture.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31 décembre 2020, la FTI a une dette nette de CHF 82'000'000. Compte tenu des couvertures mises en place, une hausse ou baisse des taux d'intérêt portant sur cette dette resterait sans effet sur la charge financière de l'exercice de la Fondation.



## 18. Recettes locatives

<b>Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la FTI</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Terrains	14'009'315	15'103'108	14'925'391
Bâtiments industriels et artisanaux	9'038'354	9'787'465	9'314'167
Divers	427'54	120'986	34'682
<b>Total des recettes locatives - FTI</b>	<b>23'090'423</b>	<b>25'011'559</b>	<b>24'274'240</b>
<b>Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de l'Etat de Genève</b>			
<b>Par nature</b>			
Terrains	10'264'087	10'021'570	9'245'986
Bâtiments industriels et artisanaux	3'182'935	3'497'803	3'170'933
Divers	-	1'334	4'050
<b>Total des recettes locatives - Etat de Genève</b>	<b>13'447'022</b>	<b>13'520'707</b>	<b>12'420'969</b>
<b>Par zone</b>			
- Périmètre PAV	11'665'672	11'436'707	10'722'308
- Hors périmètre PAV	1'781'349	2'084'000	1'698'661
<b>Total des recettes locatives - Etat de Genève</b>	<b>13'447'022</b>	<b>13'520'707</b>	<b>12'420'969</b>
<b>Total des recettes locatives</b>	<b>36'537'445</b>	<b>38'532'266</b>	<b>36'695'209</b>

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

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

La progression des recettes locatives s'explique en ce qui concerne les terrains par un doublement de rente ainsi que des nouveaux DDP. La progression des revenus liés aux bâtiments s'explique quant à elle principalement, par des recettes supplémentaires en lien avec les biens acquis en 2019 et 2020.





## 19. Honoraires de gestion

	Budget 2020	2020	2019
Mandats de gestion et divers	28'314	45'552	54'206
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	-	27'783	79'602
<b>Total des honoraires de gestion</b>	<b>28'314</b>	<b>73'335</b>	<b>133'808</b>

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

### *Ville de Genève*

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

### *Commune de Vernier*

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

### *FIA*

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

## 20. Autres recettes d'exploitation

	Budget 2020	2020	2019
- Recettes diverses d'exploitation	-	143'012	164'340
- Dissolution de provisions	-	12'387	22'039
- Recettes sur opérations immobilières	-	1'266'068	27'944
<b>Total des autres recettes d'exploitation :</b>	<b>-</b>	<b>1'421'467</b>	<b>214'323</b>

Les recettes diverses correspondent principalement aux indemnisations d'assurance, à des pénalités de non-respect des dispositions contractuelles.

Les recettes sur opérations immobilières représentent un droit au gain ainsi qu'une vente de droit à bâtir.



## 21. Charges de personnel

	Budget 2020	2020	2019
Salaires et traitements du personnel	4'222'402	4'146'538	3'884'271
Indemnités et jetons de présence CD/CA	188'000	179'341	182'417
Charges sociales	537'070	534'778	501'876
Contributions au 2ème pilier	607'278	552'409	556'845
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	405'072	497'169
Frais de formation, déplacements, divers	84'950	25'856	54'309
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>5'639'701</b>	<b>5'843'994</b>	<b>5'676'887</b>

Au 31 décembre 2020, la Fondation regroupe 35 collaborateurs (2019 : 34 collaborateurs) dont 15 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 31.05 postes de travail équivalent temps plein (2019 : 16 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 29.85). Le taux de rotation du personnel est de 15.15% pour 2020 (2019 : 13.2%).

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

La chambre administrative de la Cour de justice a annulé un arrêté du Conseil d'État du 23 mars 2016 gelant le versement de l'annuité 2016 de la fonction publique. Celle-ci a été versée rétroactivement depuis 2016 aux ayants droit, y compris aux personnes qui ont quitté leur fonction depuis 2016. En ce qui concerne la rémunération, les règles de l'État de Genève sont intégralement applicables à la FTI selon l'art. 2 du statut du personnel. La FTI a versé en 2019 aux ayants droit un montant total de CHF 121'385 correspondant à la régularisation de l'annuité 2016.

### Rémunération des administrateurs

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

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

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

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

Ainsi, la FTI a versé en 2020 un total de CHF 55'000 de jetons de présence et CHF 124'341 d'indemnités de présence (respectivement pour 2019 CHF 57'000 et CHF 125'415).



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

La rubrique Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée représente le solde reconnu dans le compte de résultat, cf. annexe 12, selon le décompte suivant :

+ Coût du service de l'employeur	916'452
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	41'029
- Contributions de l'employeur	(552'409)
<b>= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19</b>	<b>405'072</b>

## 22. Charges d'exploitation

- Par affectation	Budget 2020	2020	2019
Terrains	740'070	715'993	1'060'645
Bâtiments industriels et artisanaux	2'121'481	3'310'482	3'050'588
Divers	15'000	1'438	5'848
Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève	492'143	475'639	758'876
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3'368'694</b>	<b>4'503'552</b>	<b>4'875'957</b>

- Par nature	B2020	2020	2019
Entretien et réparations	1'776'816	1'734'165	2'234'094
Frais de conciergerie / déchets	145'074	112'257	116'803
Frais de surveillance et sécurité	39'857	75'438	63'440
Energies et chauffage	177'591	139'805	302'796
Loyers	808'043	813'781	808'042
Assurances	246'813	276'893	248'264
Frais divers	53'500	22'811	635'407
Frais d'études et d'expertises	-	-	17'124
Frais de contentieux et litiges	21'000	344'932	8'481
Charge sur opérations immobilières	-	-	467'762
<b>Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux</b>	<b>3'268'694</b>	<b>3'520'081</b>	<b>4'902'213</b>

Provision sur débiteurs douteux	100'000	983'471	-26'256
---------------------------------	---------	---------	---------

<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>3'368'694</b>	<b>4'503'552</b>	<b>4'875'957</b>
---	------------------	------------------	------------------

Dans le cadre d'un accord de développement, à compter du 15 novembre 2015 et jusqu'au 31 décembre 2020, la Fondation a pris en location une surface de 1'500 m2 de surface brute de plancher située à la ZIPLO. Cet accord explique la charge de loyer.

Les frais de contentieux et litiges correspondent aux indemnités liées à la fermeture d'un site pendant un mois et rendant l'activité de plusieurs locataires impossible.



### 23. Charges administratives

	Budget 2020	2020	2019
Locaux administratifs	219'101	88'278	98'188
Charges d'équipement	308'563	244'222	277'062
Frais généraux	152'892	94'040	90'015
Consultants	1'914'122	996'732	756'143
Communication	171'000	185'437	200'748
Autres charges administratives	73'181	44'422	74'771
<b>Total des charges administratives</b>	<b>2'838'859</b>	<b>1'653'130</b>	<b>1'496'927</b>

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, tout en gardant la maîtrise de ses charges de personnel. Les frais engagés concernent plus particulièrement :

Types de mandats	Montant
Analyse actuarielle	13'355
Analyses stratégiques	112'789
Conseils en recrutement	113'865
Conseils financiers	12'924
Conseils informatiques	88'941
Conseils juridiques	77'177
Consolidation SCI	31'524
Divers	64'774
Droits à bâtir	5'479
Expertises en aménagement	221'003
Expertises immobilières	105'051
Expertises litiges	83'078
Organe de révision	66'774
<b>Total</b>	<b>996'732</b>



## 24. Résultat financier

	Budget 2020	2020	2019
Recettes financières	64'950	65'342	64'950
Charges financières	-2'263'390	-2'286'903	-2'279'963
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-2'198'440</b>	<b>-2'221'561</b>	<b>-2'215'013</b>

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%, octroyé pour la réalisation d'un réseau de chaleur à distance à Plan-les-Ouates.

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

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 1'902'928 au 31 décembre 2020 (2019 : CHF 1'904'923).

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes historiquement au plus bas, décrits à l'annexe 11.



## 25. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

*Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation*

	2020	2019
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>18'524'748</b>	<b>10'775'691</b>
Autres éléments du résultat global	5'885'284	2'190'244
<b>Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP</b>	<b>24'410'032</b>	<b>12'965'935</b>
Variation de la juste valeur des IP	-115'427	6'771'182
<b>Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP</b>	<b>24'294'605</b>	<b>19'737'117</b>
+Amortissements	510'226	541'439
+ moins-value -plus-value sur ventes d'actifs	-	467'762
<b>Agrégat</b>	<b>24'804'831</b>	<b>20'746'318</b>
<b>Distribution en faveur de l'État de Genève</b>	<b>6'201'208</b>	<b>5'266'755</b>

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 2020 devant être reversé en 2021 s'élève à CHF 6'201'208.

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 42% au 31 décembre 2020 (45% au 31 décembre 2019).

## 26. 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).



## 27. Transactions avec des parties liées

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

Depuis 2019, les établissements publics pour l'intégration font partie des parties liées. La Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 1'142'782.

La FTI a payé d'avance un montant de CHF 26'703'241 à la FPAV dans le cadre de la promesse qui lie les deux entités (voir annexe 28). Ce montant est reflété dans la rubrique au bilan « Immobilisations en cours de réalisation » (voir annexe 3)

Toutes les prestations fournies ou reçues entre la FTI et les parties liées ont été réalisées aux conditions du marché.

## 28. Engagement hors bilan

La FTI a signé en décembre 2015 un acte de promesse d'achat-vente avec l'État de Genève en vue d'acquérir pour CHF 62'204'727 de biens immobiliers. Entre 2015 et 2020, des transactions et des ajustements dans la liste des biens ont été réalisés de concert entre les parties prenantes à cet acte. L'acte final a été signé en décembre 2020 pour un montant de CHF 54'677'318 dont un premier acompte à CHF 26'703'241 a été versé en 2020 à la FPAV. Le solde sera payé en 2021.

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

Dans le cadre de la reprise de la maîtrise foncière d'une parcelle, la FTI a exercé son droit de retour, lequel implique le versement d'une indemnité correspondant à la valeur des constructions et/ou installations non transportables effectués sur cette parcelle. Le montant réclamé est de 2.2 millions, toutefois la FTI estime très peu probable le risque de paiement de cette somme.

## 29. Événements postérieurs à la date de clôture

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