

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 13 avril 2022

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2021

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;
vu l'article 6, alinéa 3, lettre a, de la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 13 décembre 1984;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu les états financiers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2021;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) du 8 mars 2022,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

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

- a) un bilan au 31 décembre 2021;
- b) un compte de résultat;
- c) un tableau de mouvement des capitaux propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;

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

² Les états financiers pour l'année 2021 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : la FTI) pour l'exercice 2021.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève 2021; et
- le rapport de l'organe de révision du 8 mars 2022.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2021 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 663 289 538 francs (636 551 020 francs en 2020). En 2021, la FTI a réalisé des acquisitions d'immeubles de placement pour un total de 60 527 567 francs. Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 44,4%. 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 26 219 474 francs (27 516 167 francs pour 2020). La baisse par rapport à l'année précédente s'explique principalement par le fait de la comptabilisation d'une rétrocession à la Fondation PAV (Praille-Acacias-Vernets), conformément au contrat de gestion signé entre les 2 entités.
- le résultat net présente un bénéfice de 7 513 484 francs (24 410 033 francs en 2020). La variation s'explique par une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 15 571 350 francs (+ 115 427 francs en 2020). La diminution de la juste valeur provient essentiellement des biens acquis à l'Etat de Genève au travers de la promesse d'acquisition signée initialement en 2015;
- la distribution en faveur de l'Etat de Genève calculée sur l'agrégat 2021 se monte à 5 879 463 francs (6 201 208 francs en 2020);
- la variation nette des liquidités est de + 6 913 068 francs (- 20 374 190 francs en 2020). Le niveau de trésorerie s'explique par la trésorerie détenue pour les fonds (13 millions de francs), ainsi que par les

engagements de 11 millions de francs que la Fondation doit honorer au premier trimestre 2022;

- le total des fonds propres est de 385 126 309 francs (383 708 328 francs en 2020).

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

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

Annexe :

Etats financiers individuels de l'année 2021, comprenant le rapport de l'organe de révision

Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Carouge

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

sur les comptes annuels 2021

Rapport de l'organe de révision

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

Carouge

Rapport 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 2021.

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 2021 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. 83b al. 3 CC en relation avec l'art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 83b al. 3 CO en relation avec 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



Marcello Stimato

Expert-réviseur
Réviseur responsable



Wladimir Berchot

Genève, le 8 mars 2022

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 2021

Février 2022



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



États financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2021	2020
Actif			
Immeubles de placement	1	599'291'690	554'389'455
Immobilisations corporelles	2	17'560'213	14'756'557
Immobilisations en cours de réalisation	3	4'466'206	31'451'988
Immobilisations incorporelles	4	277'250	364'408
Immobilisations financières	5	4'250'518	5'025'433
Total de l'actif non circulant		625'845'877	605'987'841
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	2'150'484	2'342'803
Comptes de régularisation actifs	7	727'102	567'369
Liquidités et équivalents de liquidités	8	34'566'075	27'653'007
Total de l'actif circulant		37'443'661	30'563'179
Total de l'actif		663'289'538	636'551'020
Passif			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires		214'323'581	196'230'184
Résultat net cumulé		123'456'794	140'132'210
Total des capitaux propres		385'126'309	383'708'328
Engagements bancaires	9	223'955'790	197'677'000
Engagements de prévoyance	10	13'575'286	13'210'436
Provisions	11	152'575	152'575
Dettes locatives	13	356'117	458'233
Comptes de régularisation passifs	14	2'256'946	4'423'612
Instruments financiers	15	10'530'330	10'574'555
Total des capitaux étrangers à long terme		250'827'044	226'496'411
Créanciers mandats de gestion et divers	12	15'919'977	19'188'450
Dettes locatives	13	102'117	96'188
Comptes de régularisation passifs	14	7'838'846	6'560'871
Provisions	11	319'160	452'772
Engagements bancaires	9	3'156'085	48'000
Total des capitaux étrangers à court terme		27'336'185	26'346'281
Total des capitaux étrangers		278'163'229	252'842'692
Total du passif		663'289'538	636'551'020



RESULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF)	Annexe	Budget 2021	2021	2020
Recettes locatives provenant d'immobilisations :	16			
- propriété de la FTI :		24'144'503	27'375'720	25'011'559
- propriété de l'Etat de Genève :		13'850'396	6'248'331	13'520'707
- propriété de la Fondation PAV		-	3'965'132	-
Total des recettes locatives		37'994'899	37'589'183	38'532'266
Autres recettes d'exploitation :				
Honoraires de gestion	17	28'314	262'358	73'335
Autres recettes d'exploitation	18	30'000	338'181	1'421'468
Total du Chiffre d'affaires		38'053'213	38'189'722	40'027'069
Charges de personnel	19	-6'065'696	-6'423'001	-5'843'994
Charges d'exploitation	20	-3'622'933	-3'120'588	-4'503'552
Charges administratives	21	-2'944'464	-1'993'640	-1'653'130
Total des charges		-12'633'093	-11'537'229	-12'000'676
Marge brute d'exploitation		25'420'120	26'652'493	28'026'393
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-575'999	-433'019	-510'226
Résultat opérationnel		24'844'121	26'219'474	27'516'167
Recettes financières		64'950	64'950	29'040
Charges financières		-2'279'284	-2'199'590	-2'250'601
Résultat financier	22	-2'214'334	-2'134'640	-2'221'561
Dotation au fonds d'équipement	12	-1'000'000	-1'000'000	-1'000'000
RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	23	21'629'787	23'084'834	24'294'606



	Annexe	Budget 2021	2021	2020
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	23		23'084'834	24'294'606
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	-15'571'350	115'427
Résultat net de l'exercice	23		7'513'484	24'410'033
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	10	-	61'479	-4'621'635
<i>Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net</i>			<i>61'479</i>	<i>-4'621'635</i>
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	15	-	44'225	-1'263'649
<i>Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net</i>			<i>44'225</i>	<i>-1'263'649</i>
Total des autres éléments du résultat global			105'704	-5'885'284
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	24		7'619'188	18'524'749



TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2021	2020
Résultat global de l'exercice	26	7'619'188	18'524'748
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	15'571'350	-115'427
Variation de la juste valeur des instruments financiers	15	-44'225	1'263'649
Variation des engagements de prévoyance	10	364'850	1'080'991
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	433'019	510'226
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	132'284	-614'516
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	646	9'656
Variation des provisions	11	-133'613	359'148
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	60'036	657'645
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	12	-4'268'473	-2'803'947
Variation des comptes de régularisation actifs	7	-159'732	218'663
Variation des comptes de régularisation passifs	14	-882'532	-1'782'106
Reclassement remboursement des dettes locatives (Plus-value) / moins valeur sur cession d'immobilisations	13 20	-96'187 -	90'496 -
Résultat d'intérêts	22	2'134'640	2'221'561
Dotation au fonds d'équipement	12	1'000'000	1'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		2'173'251	20'620'787
Acquisition d'immeubles de placement	1	-6'112'1869	-5'621'573
Cession d'immeubles de placement	1	957'500	-
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-3'422'009	-293'117
Cession d'immobilisations corporelles	2	45'560	512'329
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-15'620	-44'943
Cession d'immobilisations incorporelles	4	-	-
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	26'985'136	-27'893'624
Financements octroyés	5	-44'589	-117'375
Financements remboursés	5	294'069	76'244
Intérêts reçus	22	64'950	64'950
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		-36'256'873	-33'317'109
Nouveaux emprunts bancaires	9	80'000'000	-
Remboursement d'emprunts bancaires	9	-50'160'000	-160'000
Intérêts payés	22	-2'200'102	-2'251'113
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	23	-6'201'208	-5'266'755
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		21'438'690	-7'677'868
Variation nette de trésorerie	10	6'913'068	-20'374'190
Solde des liquidités au début de l'exercice	10	27'653'007	48'027'197
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	10	34'566'075	27'653'007
Contrôle de la variation nette de trésorerie	10	6'913'068	-20'374'190

TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire			Réserves statutaires					Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires			
Solde au 01.01.2020	200'000	47'145'934	47'345'934	351'29'585	134'727'458	11'902'780	181'759'823	141'344'579	370'450'335	
Attribution					144'470'362		144'470'362	-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 :										
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	
Solde au 31.12.2020	200'000	47'145'934	47'345'934	351'29'585	149'197'820	11'902'780	196'230'185	140'132'210	383'708'328	
Solde au 01.01.2021	200'000	47'145'934	47'345'934	351'29'585	149'197'820	11'902'780	196'230'185	140'132'210	383'708'328	
Attribution					18'093'398		18'093'398	-18'093'398	-	
Part du résultat 2020 versé à l'Etat de Genève								-6'201'208	-6'201'208	
Résultat de l'exercice 2021 :										
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								23'084'835	23'084'835	
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-15'571'350	-15'571'350	
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								7'513'485	7'513'485	
Autres éléments du résultat global :										
Réserve de couverture selon IAS 19								61'479	61'479	
Réserve de couverture selon IAS 39								44'225	44'225	
Résultat global 2021								7'619'189	7'619'189	
Solde au 31.12.2021	200'000	47'145'934	47'345'934	351'29'585	167'291'218	11'902'780	214'323'583.00	123'456'793.00	385'126'309	



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 2021 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 8 mars 2022. 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'État de Genève.

Bases de préparation

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

Référentiel comptable

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

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

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



Principes comptables

Conversion de monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

Dépréciation des actifs

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



Actifs financiers

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

Immobilisations financières

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

Débiteurs mandats de gestion et divers

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

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

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

Comptes de régularisation actifs / passifs

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



Liquidités et équivalents de liquidités

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

Capital statuaire

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

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

Réserves statutaires

Les réserves statutaires comprennent les fonds suivants :

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

Dettes financières

Les dettes financières comprennent :

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

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

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

Provisions pour risques

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



Engagements de prévoyance

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

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

Instruments financiers

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

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

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

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

Reconnaissance des revenus

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

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



Recettes locatives

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

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

Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

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

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

Résultat financier

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

Impôts

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

Traitement TVA

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

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



Transactions avec des parties liées

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

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

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

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



Estimations comptables et jugements critiques

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

Évaluation à la juste valeur

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

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

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

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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



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

Cat	Typologie	Occupation	IUS * cible	Type d'activité
A1	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.4	Industrie extractive, industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, assainissement, logistique, construction (atelier/stockage)
A2	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.8	Industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, logistique, activités commerciales, construction
A3	Artisanat / Industrie	Industrie	0.8	(atelier/stockage)
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 SARON (3 mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat. La FTI met en œuvre depuis 2014 une comptabilité de couverture conforme à IFRS 9, qualifiant ces opérations de couvertures de flux de trésorerie futurs. Les plus et moins-values latentes résultant de la valeur de marché de ces dérivés sont comptabilisés en capitaux propres dans « Autres éléments du résultat global » à la clôture de l'exercice.

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

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



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

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

Risque de crédit

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

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

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

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

Risque de liquidités

Les statuts de la FTI exigent une gestion prudente des liquidités, 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 2021.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 228'540'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 9). 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 superficière d'immeubles, bâtis ou non, dans les zones industrielles. Selon l'article 98 de la Constitution du Canton de Genève, la Fondation peut vendre ou échanger des immeubles avec l'accord de l'État de Genève soit le Grand Conseil ou le Conseil d'État selon le type d'opération.

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

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 20.

	Terrains	Bâtiments	Totaux
Juste valeur au 1.01.2020	340'823'000	205'010'400	545'833'400
Acquisitions	3'509'426	2'047'660	5'557'086
Activations	12'650	51'838	64'488
Transferts	204'077	2'614'978	2'819'055
Cessions	-	-	-
Augmentation de juste valeur	4'480'548		4'480'548
Diminution de juste valeur		-4'365'120	-4'365'120
Juste valeur au 31.12.2020	349'029'701	205'359'756	554'389'457
Juste valeur au 1.01.2021	349'029'701	205'359'756	554'389'457
Acquisitions	48'393'117	12'134'450	60'527'567
Activations	330'283	264'019	594'302
Transferts	309'215	-	309'215
Cessions	-	-957'500	-957'500
Augmentation de juste valeur			-
Diminution de juste valeur	-10'434'815	-5'136'535	-15'571'350
Juste valeur au 31.12.2021	387'627'501	211'664'190	599'291'691

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 46'940'000 sur les terrains et CHF 28'925'200 sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Lors de la réévaluation des immeubles de placement, les biens acquis lors de la promesse ont engendré une diminution globale de valeur de CHF 9'548'737 dont CHF 8'773'003 sur les terrains (92 parcelles acquises) et CHF 775'734 sur les bâtiments (6 bâtiments). La principale cause de perte de valeur est liée aux terrains avec des droits de superficie dont les rentes historiques sont faibles et de ce fait engendre une valorisation inférieure au prix d'acquisition.

Au cours de l'exercice 2021, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles sis :

- 2 Lot PPE Praille 45, 265 m2 de SBP
- Rue Nant d'Avril 8 , 192 m2 SBP
- Ch.Grenet 22, à Meyrin 950 m2 SBP
- 6 Bâtiments dans la Promesse, sur les communes de Vernier, plan-les-ouates et carouge 2'228 m2.

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Route Nant d'Avril 8 , à Vernier 192 m2 SBP,

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 10'225'517.73

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

- Parcelles 110144 et 10158 (une quote-part pour chacune) respectivement de 3'810m2 et 3'402 m2 sur la commune de Confignon (Zicher).
- Parcelle 3321 de 1'215m2 sur la commune de vernier (Zibat)
- Parcelle 5289 de 4'378m2 sur la commune de Vernier (Zibat)
- Parcelle 5885 de 1'273m2 sur la commune de Vernier (Zibat)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 3'864'308.10.

L'ensemble des terrains acquis lors de la Promesse, s'élève à CHF 47'981'651.06, et représente 92 parcelles :

• Commune de Bellevue	1 parcelle	1'658 m2
• Commune de Confignon	4 parcelles	7'972 m2
• Commune de Meyrin	20 parcelles	93'771 m2
• Commune de Plan-les-ouates	16 parcelles	14'120 m2
• Commune de Satigny	24 parcelles	124'368 m2
• Commune de Vernier	26 parcelles	41'156 m2
• Commune de Versoix	1 parcelle	3'530 m2



Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone / Parc	31.12.2021		31.12.2020	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
BOIS-BRULÉ	22'757	4'523'900	21'099	5'143'500
ZIBAY	316'714	60'630'708	270'575	52'880'908
CHEMIN DE LA MOUSSE	4'453	2'974'300	4'453	2'974'300
LES CHERPINES	31'388	8'114'700	16'204	3'825'000
LA PALLANTERIE	4'610	1'352'500	4'610	1'352'500
LA RENFILE	76'637	10'048'848	76'637	10'048'848
LA SCIE	13'720	5'322'768	10'190	5'233'700
LA TUILLIERE	46'036	7'517'100	46'036	7'520'000
LE SAPAY	22'007	3'841'592	18'841	3'337'300
ZIBAT	79'647	13'665'126	50'815	10'160'599
AU PLANTIN	19'220	7'955'970	19'220	8'032'570
LES FAYARDS	11'664	2'578'700	11'664	2'909'300
ZODIM	22'401	9'165'240	22'401	9'165'240
ZIMEYSA	624'851	104'969'071	473'414	86'930'000
ZIMOGA	251'242	54'562'833	216'960	48'584'213
PAV	195'462	63'484'900	195'496	63'705'600
ZIPLO	180'987	31'204'924	170'033	30'110'644
AÏRE	1'951	468'400	-	-
PONT BUTIN	6'366	3'667'800	6'379	3'667'800
ZIRIAN	13'747	3'964'420	14'875	3'613'160
VALAVRAN	18'277	2'164'100	18'277	2'164'100
Total	1'964'137	402'177'899	1'668'179	361'359'282

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 2021, ces terrains représentent une surface de 148'948 m2 pour une valeur de CHF 14'550'399, et au 31 décembre 2020, une surface de 102'376 m2 pour une valeur de CHF 12'329'582.

La Fondation détient 38 cédulas hypothécaires pour un montant total de CHF 40'944'500.



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
Solde au 01.01.2020	802'387	340'055	199'358	10'409'671	6'409'681	18'161'152
Acquisitions	-	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
Solde au 31.12.2020	802'387	362'112	223'761	10'470'101	5'859'333	17'717'694
Solde au 01.01.2021	802'387	362'112	223'761	10'470'101	5'859'333	17'717'694
Acquisitions + Activation	-	690'555	38'946	904'715	1'787'793	3'422'009
Transferts	-	-	-	-	-309'215	-309'215
Mise au rebut	-	-	-348	-	-	-348
Cessions	-	-	-	-	-45'560	-45'560
Solde au 31.12.2021	802'387	1'052'667	262'359	11'374'816	7'292'351	20'784'580
Amortissements cumulés						
Solde au 01.01.2020	-123'134	-276'582	-171'602	-2'112'842	-	-2'684'160
Amortissements	-113'503	-39'443	-17'886	-109'474	-	-280'306
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	1'433	1'894	-	-	3'327
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2020	-236'637	-314'592	-187'594	-2'222'316	-	-2'961'139
Solde au 01.01.2021	-236'637	-314'592	-187'594	-2'222'316	-	-2'961'139
Amortissements	-114'078	-19'343	-18'801	-111'354	-	-263'576
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	-	348	-	-	348
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2021	-350'715	-333'935	-206'047	-2'333'670	-	-3'224'367
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2020	679'253	63'473	27'756	8'296'829	6'409'681	15'476'992
au 31.12.2020	565'750	47'520	36'167	8'247'785	5'859'333	14'756'555
au 31.12.2021	451'672	718'732	56'312	9'041'146	7'292'351	17'560'213

En 2021, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été annulées.

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



3. Immobilisations en cours de réalisation

ZI	Opération	Valeur nette comptable au 01.01.2020	Acquisitions (abandon)	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2020	Valeur nette comptable au 01.01.2021	Acquisitions (abandon)	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2021
ZIBAT	Frais d'acquisition Villa					0	3500		3500
	Frais d'études stratégie	2441655	19550		264205	264205	318500		682706
	Frais d'expertise échange parcelle	10167			10167	10167			10167
	Frais d'expertise bâtiment				646	646	-646		0
	Frais avant projet pour bâtiment artisanal	0			0	0			0
	Frais d'études énergie mutualisée	61656	-6556		0	0			0
	Frais expertise DDP	2369			2369	2369	-2369		0
ZI BERNEX	Frais d'études PDZI	72482	14345		86827	86827	4357		91184
ZI BOIS-BRULÉ	Frais de réalisation de PDZIA	234326			234326	234326			234326
	Frais d'expertise terrain	31600	3870	-7470	0	0			0
	Frais étude relocalisation	3000		-3000	0	0			0
	Honoraires promesse d'achat-vente futures parcelles Etat Genève	19750	292		20042	20042	-20042		0
	Frais analyse mutation parcelle	12744			12744	12744			12744
ZIMEYSA	Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zimeysaver	986521	6669		1003190	1003190			1003190
	Frais d'études PDZDAM	243581	14713		258294	258294	71252		329546
	Frais d'études pour le plan directeur - Les mouillettes	34631			34631	34631			34631
	Frais de relocalisation	3000	-3000		0	0			0
	Frais d'expertise						1648		1648
ZIMOGA	Frais d'expertise et acquisition partielle terrains	2565	575947		578512	578512			578512
	Frais d'étude stratégie communs	71728	36661		108389	108389	5687		114076
	Frais d'Expertise Parcelle	0	2639	-2639	0	0			0
MOUSSE	Frais d'acquisition lot PPE	200500	481101		681601	681601	-681601		0
ZIPA	Frais d'étude logistique urbaine PPL2	213474			213474	213474			213474
	Frais d'étude faisabilité Pôle Déchet PAV	153576			153576	153576			153576
	Frais d'étude Blockchain	182191			192191	192191			192191
	Echange DDP Promesse	20527			20527	20527	-20527		0
	Acquisition Lot PPE	1454			1454	1454	-1454		0
	Frais d'études pour la plateforme logistique	784840			784840	784840			784840
ZITUIL	Frais d'études pour le plan directeur - ZITUIL	52146	34594		86740	86740	39154		125895
ZIDV	Acompte promesse FTI-EGE-PPAV		26703241		26703241	26703241	-26703241		0
Total		3 581'128	27'983'988	-13'109	31'451'988	31'451'988	-28'985'782	0	4'466'206



Les travaux en cours peuvent être regroupés en :

- CHF 2'729'027 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 1'132'255 de dépenses sur des projets internes (Blockchain) ou de projets immobiliers
- CHF 604'923 d'acquisitions en cours de réalisation. La forte diminution par rapport à 2020 correspond un paiement de CHF 26'703'241 effectué en décembre 2020 pour la promesse d'acquisition entre la FTI, l'État 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
Solde au 01.01.2020	1'571'515	199'632	1'771'147
Acquisitions	44'943	-	44'943
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2020	1'616'458	199'632	1'816'090
Solde au 01.01.2021	1'616'458	199'632	1'816'090
Acquisitions	15'620	-	15'620
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2021	1'632'078	199'632	1'831'710
Amortissements cumulés			
Solde au 01.01.2020	-1'278'017	-14'237	-1'292'254
Amortissements de l'année	-149'446	-9'982	-159'428
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2020	-1'427'463	-24'219	-1'451'682
Solde au 01.01.2021	-1'427'463	-24'219	-1'451'682
Amortissements de l'année	-92'797	-9'981	-102'778
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2021	-1'520'260	-34'200	-1'554'460
Valeurs nettes au bilan			
au 01.01.2020	293'498	185'395	478'893
au 31.12.2020	188'995	175'413	364'408
au 31.12.2021	111'818	165'432	277'250

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

En 2021, 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	
Solde au 01.01.2020	340'036	1'305'202	2'000'000	1'439'558	5'084'796
Acquisitions / Avances	-	117'375	-	-	117'375
Transferts	-	-	-	-	-
Amortissements	-55'295	-	-	-15'198	-70'493
Remboursements	-	-80'000	-	-26'244	-106'244
Cessions	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2020	284'741	1'342'577	2'000'000	1'398'116	5'025'434
Solde au 01.01.2021	284'741	1'342'577	2'000'000	1'398'116	5'025'434
Acquisitions / Avances	-	44'589	-	-	44'589
Transferts	-	-9'600	-	-	-9'600
Amortissements	-55'294	-	-	-11'371	-66'665
Remboursements	-	-269'474	-	-24'595	-294'069
Cessions	-	-449'171	-	-	-449'171
Solde au 31.12.2021	229'447	658'921	2'000'000	1'362'150	4'250'518
Valeurs nettes au bilan					
au 01.01.2020	340'036	1'305'202	2'000'000	1'439'558	5'084'795
au 31.12.2020	284'741	1'342'577	2'000'000	1'398'116	5'025'434
au 31.12.2021	229'447	658'921	2'000'000	1'362'150	4'250'518

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 2021, nous avons reclassé des paiements historiques d'un client qui n'avaient pas été alloués au remboursement de l'avance travaux. Les travaux investis sur les mesures conservatoires pour la mise en œuvre d'un microréseau électrique ont été cédés au Consortium FTI/SIG Zibay23.
- *Prêt réseau Chauffage à distance* consiste en une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
 - Capital : CHF 2'000'000
 - Durée : 10 ans, in fine
 - Taux d'intérêt : 3%

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

- *Frais de valorisation* comprennent principalement CHF 1'362'150, 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

	2021	2020
Débiteurs de gestion auprès de tiers	3'915'721	4'066'813
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	5'159	23'069
Débiteurs de gestion	3'920'880	4'089'882
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'335'551	-1'203'267
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-54'049	-54'049
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-558'462	-610'224
Autres débiteurs	97'666	38'954
Autres débiteurs auprès de parties liées	-	1'508
Avance octroyée à des tiers	80'000	80'000
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	2'150'484	2'342'804
Débiteurs bruts	3'486'035	3'546'071
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'335'551	-1'203'267
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	2'150'484	2'342'804

Au 31 décembre 2021, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 3'920'880, soit 10.4% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2020 : CHF 4'089'882, soit 10.6%).

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 3.4% des recettes (2020 : 3.1%).

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

	2021	2020
Solde au début de de l'exercice	1'203'268	1'817'784
Utilisation	-	-113'861
Dissolution	-8'581	-1'090'140
Dotation	140'864	589'485
Solde à la fin de l'exercice	1'335'551	1'203'268

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. Un suivi individuel a été mis en place pour les sociétés bénéficiant d'arrangements de paiement.

La dissolution de provision de 2020 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 :

	2021	2020
de 0 à 90 jours	927'580	1'335'915
de 91 à 180 jours	1'054'993	846'574
de 181 à 360 jours	766'066	577'476
plus de 360 jours	1'172'241	1'329'917
Total des débiteurs de gestion échus, hors du croire	3'920'880	4'089'882



Il n'y a pas de débiteur comptabilisé en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 432'311 au 31 décembre 2021 (2020 : CHF 371'559). Il s'agit de loyers pour un immeuble.

7. Comptes de régularisation actifs

	2021	2020
Charges payées d'avance	605'629	578'777
Produits à recevoir	121'473	-11'407
Total des comptes de régularisation actifs	727'102	567'370

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. Liquidités et équivalents de liquidités

	2021	2020
Liquidités en banque	31'578'334	24'664'386
Liquidités auprès de parties liées	2'981'330	2'983'731
Caisse	6'411	4'890
Total des liquidités et équivalents de liquidités	34'566'075	27'653'007

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.

En décembre 2020, la Fondation a payé CHF 26'703'241 correspondant à la première tranche de paiement de la promesse d'acquisition. En 2021, afin de solder la promesse et réaliser les acquisitions prévues pour 2021, la FTI a eu recours à une levée de fonds de CHF 30'000'000. Les acquisitions prévues en 2021 ont pris du retard.

Les liquidités perçues pour les fonds gérés par la Fondation doivent être disponibles pour les activités des différents fonds. La liste des fonds, dont les soldes totalisent CHF 13'114'739 (CHF 16'627'432 en 2020) est détaillée en annexe 12.

Le haut niveau de liquidités au 31 décembre 2021 s'explique par le fait que des investissements initialement prévus au cours de l'exercice ont été reportés. À noter qu'au premier trimestre 2022, la Fondation doit honorer des engagements à hauteur de CHF 5'879'464 de distribution en faveur de l'État de Genève de CHF 1'778'884 de rétrocession à la Fondation PAV et de CHF 3'200'000 de remboursement d'un emprunt bancaire.



9. Engagements bancaires

Engagements bancaires (à long terme)	2021	2020
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	3'100'000	6'380'000
Placements privés	220'855'790	191'297'000
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à long terme)	223'955'790	197'677'000
Engagements bancaires (à court terme)	2021	2020
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	3'156'085	48'000
Placements privés	-	-
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à court terme)	3'156'085	48'000
Total des engagements bancaires (à long et à court terme)	227'111'875	197'725'000

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 2021 totalisent CHF 1'268'125 (2020 : CHF 815'000).

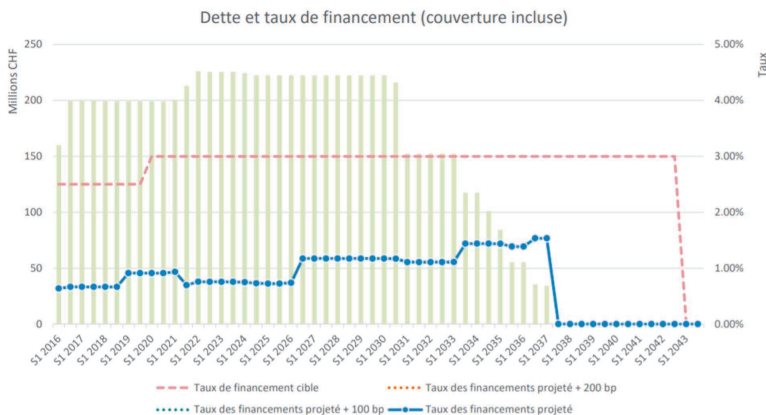
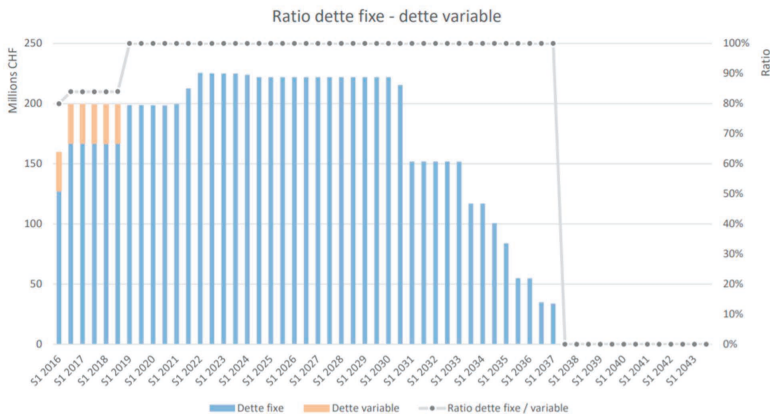
En 2021, la FTI a effectué une levée de fonds de CHF 30'000'000. Cette levée de fonds a été combinée avec une restructuration de la dette et d'une conversion du référentiel Libor CHF 3 mois en SARON 3 mois sur l'ensemble des contrats.

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	2021	Court terme	Long terme
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.800% Fixe	3'200'000	3'200'000	0
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.000% Fixe	3'180'000	80'000	3'100'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	19 ans et 11 mois	30.09.2034	1.400% Variable + Swap	32'000'000	0	32'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	15 ans	15.12.2030	1.265% Fixe	70'000'000	0	70'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10 ans	30.06.2033	0.450% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	20 ans	30.06.2036	1.125% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains		25.06.2035	0.150% Fixe + Variable + Swap	30'000'000	0	30'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains		20.06.2037	0.150% Fixe + Variable + Swap	35'000'000	0	35'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains		25.06.2033	0.450% Fixe	15'000'000	0	15'000'000
Total des engagements bancaires					228'380'000	3'280'000	225'100'000



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



Le taux moyen des financements s'élève à 1.16% au 31 décembre 2021, pour une durée moyenne pondérée de 11.91 ans et pour un montant maximal de CHF 228'460'000.



10. Engagements de prévoyance

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

Hypothèses

	31.12.2021 (t)	31.12.2020 (t-1)
Taux d'escompte	0.45%	0.25%
Taux attendu des augmentations de salaire	2.00%	2.00%
Taux attendu des augmentations des rentes	0.00%	0.00%
Probabilités de sortie	LPP 2020	LPP 2015
Tables de mortalité et d'invalidité	VZ 2020 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)	26'494'436
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-13'284'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)	13'210'436
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)	13'210'436

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	1'365'749
+ Intérêt sur coût du service	3'414
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Coût du service total	1'369'163
+/- Intérêt net	31'963
- Contributions des employés (sans rachats)	-327'910
+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation	1'073'216



Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	26'494'436	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	13'284'000
+ Coût du service de l'employeur	1'041'253	+ Contributions de l'employeur	646'887
+ Intérêt sur les engagements	65'199	+ Intérêt sur la fortune	33'236
+ Contributions des employés (sans rachats)	327'910	+ Contributions des employés (sans rachats)	327'910
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	834'263	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	834'263
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	28'763'061	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	15'126'296
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-29'589'286	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-16'014'000
<hr/>		<hr/>	
+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements	-826'225	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	887'704

Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	2'092'395	+/- Gain dû aux changements d'hypothèses	0
- Perte actuarielle due à l'expérience	-2'918'620	+/- Perte sur la performance, hors taux d'escompte	887'704
+/- 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/>	
+/- Gain (perte) actuariel sur les engagements	-826'225	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	887'704



Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+ Gain actuariel dû aux changements d'hypothèses	2'092'395
- Perte actuarielle due à l'expérience	-2'918'620
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	887'704
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/- Réévaluation de la sous-couverture (de l'excédent)	61'479

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	29'589'286
- Valeur de marché de la fortune (t)	-16'014'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	13'575'286

Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	13'210'436
+ Coût du service de l'employeur	1'041'253
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Intérêt net	31'963
- Contributions de l'employeur	-646'887
+ Gain actuarielle dû à l'expérience	2'918'620
+ Gain sur la performance, hors taux d'escompte	-887'704
- Perte due aux changements d'hypothèses	-2'092'395
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	13'575'286



11. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
Provisions à court terme	339'836	112'936	-	-	452'772
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
Solde au 31.12.2020	339'836	112'936	86'000	66'575	605'347
Création / Augmentation	-	43'148	-	-	43'148
Utilisation	-176'761	-	-	-	-176'761
Dissolution *	-	-	-	-	-
Mouvements	-176'761	43'148	-	-	-133'613
Provisions à court terme	163'076	156'084	-	-	319'160
Provisions à long terme	-	-	86'000	66'575	152'575
Provisions au 31.12.2021	163'076	156'084	86'000	66'575	471'735

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

La provision pour litiges correspond aux indemnisations que la Fondation a estimées pour dédommager les locataires d'un bâtiment qui a dû être fermé temporairement en 2020 et dont les réparations nécessiteront une seconde fermeture en 2022.

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

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

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



12. Créanciers mandats de gestion et divers

	2021	2020
Fournisseurs	1'668'630	1'819'568
Autres créanciers	165'201	141'627
Créanciers divers	1'833'831	1'961'195
Autres mandats de gestion	338'078	450'995
Divers fonds	13'114'739	16'627'432
Parties liées : Etat de Genève	-18'633	-30'192
Total mandats de gestion	13'434'184	17'048'235
Fournisseurs	651'962	179'020
Créanciers parties liées	651'962	179'020
Total créanciers divers et parties liées	14'086'146	17'227'255
Total des créanciers mandats de gestion et divers	15'919'977	19'188'450

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	2021	2020
Solde du fonds au 1.1.	1'347'687	1'564'832
+ Facturation des taxes	65'072	65'074
- Dépenses d'exploitation	-314'711	-282'219
Solde du fonds au 31.12.	1'098'048	1'347'687

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	2021	2020
Solde du fonds au 1.1.	119'424	164'049
+ Appels de fonds aux co-raccordés	94'210	55'460
- Dépenses d'exploitation	-81'771	-100'085
Solde du fonds au 31.12.	131'863	119'424

La Fondation gère également deux fonds visant à l'aménagement et le développement des infrastructures en zone industrielle et artisanale. Le premier est le fonds Vert dont l'objectif est de donner la possibilité à la FTI d'encourager la plantation d'arbres dans les projets privés et publics en zone



industrielle et artisanale. Le fonds est alimenté par une taxe compensatoire de replantation exigée lors de chaque demande d'abattage d'arbres.

Fonds Vert	2021	2020
Solde du fonds au 1.1.	201'148	214'829
+ Facturation de taxes	-	-9'372
- Dépenses de plantation	-958	-4'309
Solde du fonds au 31.12.	200'190	201'148

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

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

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

Fonds d'équipement	2021	2020
Solde du fonds au 1.1.	14'812'662	17'764'545
+ Facturation de taxes d'équipement	-4'349	-386'670
+ Dotation de la FTI	1'000'000	1'000'000
- Dépenses d'équipement	-5'324'187	-4'655'353
+/- Variation provision	1'090'140	1'090'140
Solde du fonds au 31.12.	11'574'266	14'812'662

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

Fonds Zibay Ecoparc	2021	2020
Solde du fonds au 1.1.	146'509	144'504
+ Facturation de taxes d'équipement	75'926	67'310
- Dépenses d'équipement	-112'066	-65'305
Solde du fonds au 31.12.	110'369	146'509



13. Dettes locatives

L'adoption par la FTI au 1^{er} janvier 2019 d'IFRS16 induit la reconnaissance d'une dette locative en relation avec ces contrats de location précédemment classifiés en tant que charge de location 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.

	2021	2020
Dettes locative court terme	102'117	96'188
Dettes locative long terme	356'117	458'233
Total dettes locatives	458'234	554'421

14. Comptes de régularisation passifs

	2021	2020
Produits reçus d'avance à court terme	5'494'504	5'729'489
Charges à payer à court terme	2'344'342	831'382
Comptes de régularisation passifs à court terme	7'838'846	6'560'871
Produits reçus d'avance à long terme	2'256'946	4'423'612
Comptes de régularisation passifs à long terme	2'256'946	4'423'612
Total des comptes de régularisation passifs	10'095'792	10'984'483

Au 31 décembre 2021, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 3'302'870 (2020 : CHF 3'560'074). Une réservation concernant un périmètre d'importance sur plusieurs années a été payée jusqu'au terme de la réservation. Au 31 décembre 2021, la part payée pour les années futures totalise CHF 4'423'612 (2020 : CHF 6'590'278). Sur le montant de CHF 4'423'612, CHF 2'166'666 concerne la période 2022 et le solde CHF 2'256'946 les périodes suivantes.

15. Instruments financiers

	2021	2020
Ecart de réévaluation au 1.01	10'574'556	9'310'907
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	-44'226	1'263'649
Juste valeur constatée en résultat de la période	-	-
Ecart de réévaluation au 31.12	10'530'330	10'574'556

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de dérivés se compose de deux contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre SARON 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant.

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

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

- Montant nominal : CHF 32'000'000



- Maturité : 13.75 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.3225%
- Réception de taux d'intérêt variable SARON à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2034, avec un floor sur SARON à 3 mois fixé à -0.22% jusqu'au 30 septembre 2024 puis de -0.12% jusqu'au 30 septembre 2029.

2° Swap – Départ décalé juin 2026

- Montant nominal : CHF 65'000'000 du 25 juin 2026 au 25 juin 2035 puis CHF 35'000'000 jusqu'au 25 juin 2037
- Maturité : 15.6 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.535%
- Réception de taux d'intérêt variable ; SARON à 3 mois avec lookback de 5 jours + 0.20% avec un floor sur SARON à 3 mois sur le CHF fixé à -0.10% par an.

Au 31 décembre 2021, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 4'072'483, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global », au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2020, ce montant était CHF 10'574'555. La valorisation des instruments financiers a subi une forte baisse du fait de la baisse du taux SARON à 3 mois projeté sur les périodes de couverture.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31 décembre 2021, la FTI a une dette nette de CHF 97'000'000. 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.



16. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la FTI	Budget 2021	2021	2020
Terrains	13'961'013	17'511'502	15'103'108
Bâtiments industriels et artisanaux	10'175'990	9'824'182	9'787'465
Divers	7'500	40'036	120'986
Total des recettes locatives - FTI	24'144'503	27'375'720	25'011'559
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de l'Etat de Genève			
Par nature			
Terrains	9'933'850	4'617'485	10'021'570
Bâtiments industriels et artisanaux	3'916'546	1'627'470	3'497'803
Divers	-	3'376	1'334
Total des recettes locatives - Etat de Genève	13'850'396	6'248'331	13'520'707
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la Fondation PAV			
Par nature			
Terrains	-	3'789'726	
Bâtiments industriels et artisanaux	-	1'940'385	
Divers	-	13'902	
-retrocession		-1'778'881	
Total des recettes locatives - Fondation PAV	-	3'965'132	
Total des recettes locatives	37'994'899	37'589'183	38'532'266
Par zone			
- Hors périmètre PAV	20'228'806	21'319'469	20'994'525
- Périmètre PAV	17'766'093	16'269'714	17'537'741
-dont périmètre Praille-Ouest propriété FTI	5'836'055	6'065'723	6'101'034
-dont périmètre PAV hors Praille-Ouest après retrocession Fondation PAV	11'930'039	10'203'991	11'436'707
Total des recettes locatives par zone	37'994'899	37'589'183	38'532'266

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

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

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



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

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

Le budget 2021 a été construit sans tenir compte des modifications de la structure des propriétaires, car les conditions de ces dernières n'étaient pas encore connues.

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



17. Honoraires de gestion

	Budget 2021	2021	2020
Mandats de gestion et divers	28'314	65'217	45'553
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	-	197'141	27'783
Total des honoraires de gestion	28'314	262'358	73'336

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

Ville de Genève

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

Commune de Vernier

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

FIA

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

18. Autres recettes d'exploitation

	Budget 2021	2021	2020
- Recettes diverses d'exploitation	30'000	337'664	143'012
- Dissolution de provisions	-	517	12'387
- Recettes sur opérations immobilières	-	-	1'266'068
Total des autres recettes d'exploitation :	30'000	338'181	1'421'467

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

Les recettes sur opérations immobilières de 2020 représentent un droit au gain ainsi qu'une vente de droit à bâtir.



19. Charges de personnel

	Budget 2021	2021	2020
Salaires et traitements du personnel	4'575'189	4'558'041	4'146'538
Indemnités et jetons de présence CD/CA	184'000	178'458	179'341
Charges sociales	585'241	585'207	534'778
Contributions au 2ème pilier	637'016	646'887	552'409
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	426'329	405'072
Frais de formation, déplacements, divers	84'250	28'079	25'856
Total des charges de personnel	6'065'696	6'423'001	5'843'994

Au 31 décembre 2021, la Fondation regroupe 42 collaborateurs (2020 : 35 collaborateurs) dont 17 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 38.1 postes de travail équivalent temps plein (2020 : 15 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 31.05). Le taux de rotation du personnel est de 14.29% pour 2021 (2020 : 15.15%).

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

Rémunération des administrateurs

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

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

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

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

Ainsi, la FTI a versé en 2021 un total de CHF 42'000 de jetons de présence et CHF 121'458 d'indemnités de présence (respectivement pour 2020 CHF 55'000 et CHF 124'341).

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 10, selon le décompte suivant :

+ Coût du service de l'employeur	1'041'253
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	31'963
- Contributions de l'employeur	(646'887)
= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	426'329

20. Charges d'exploitation

- Par affectation	Budget 2021	2021	2020
Terrains	254'365	815'191	715'993
Bâtiments industriels et artisanaux	2'958'195	1'668'684	3'310'482
Divers	-	560	1'438
Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève	410'373	380'099	475'639
Charges provenant d'actifs - propriété de la Fondation PAV	-	256'054	-
Total des charges d'exploitation	3'622'933	3'120'588	4'503'552

- Par nature	B2021	2021	2020
Entretien et réparations	2'047'122	1'964'509	1'734'165
Frais de conciergerie / déchets	128'862	136'985	112'257
Frais de surveillance et sécurité	61'831	82'025	75'438
Energies et chauffage	119'250	247'891	139'805
Loyers	105'898	148'626	813'781
Assurances	271'470	282'280	276'893
Frais divers	53'500	4'278	22'811
Frais d'études et d'expertises	10'000	-	-
Frais de contentieux et litiges	75'000	5'919	344'932
Charge sur opérations immobilières	-	-	-
Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux	2'872'933	2'872'513	3'520'082

Pertes sur débiteurs	750'000	248'075	983'471
Total des charges d'exploitation	3'622'933	3'120'588	4'503'553

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. La fin de cet accord explique la baisse de charge de loyer.

Les frais de contentieux et litiges en 2020 correspondent aux indemnités liées à la fermeture d'un site pendant un mois et rendant l'activité de plusieurs locataires impossible.

Les pertes sur débiteurs correspondent à la fois aux pertes locatives consenties dans le cadre de l'aide aux entreprises (COVID), à des indemnités pour nuisances ainsi qu'à la variation de la provision pour débiteurs douteux.



21. Charges administratives

	Budget 2021	2021	2020
Locaux administratifs	293'255	109'387	88'278
Charges d'équipement	326'647	393'590	244'222
Frais généraux	121'338	87'823	94'040
Consultants	1'991'563	1'224'862	996'732
Communication	149'500	97'729	185'437
Autres charges administratives	62'161	80'249	44'422
Total des charges administratives	2'944'464	1'993'640	1'653'131

Le recours régulier à des consultants externes dans des domaines variés (juridique, aménagement, financier, développement durable, économique et informatique) permet à la Fondation de fournir des prestations de pointe. Les frais engagés en 2021 concernent plus particulièrement :

<u>Types de mandats</u>	<u>Montant</u>
Analyse actuarielle	10'662
Conseils en recrutement	6'462
Conseils financiers	36'962
Conseils informatiques	98'042
Conseils juridiques	88'192
Consolidation SCI	6'848
Divers	41'743
EcoParc	55'239
Expertises en aménagement	210'838
Expertises immobilières	96'250
Expertises litiges	126'636
Feuille de route de transformation	380'215
Organe de révision	66'774
Total	1'224'862



22. Résultat financier

	Budget 2021	2021	2020
Recettes financières	64'950	64'950	65'342
Charges financières	-2'279'284	-2'199'590	-2'286'903
Total du résultat financier	-2'214'334	-2'134'640	-2'221'561

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

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

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 1'942'712 au 31 décembre 2021 (2020 : CHF 1'902'928).

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes historiquement au plus bas, décrits à l'annexe 9.



23. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation

	2021	2020
Résultat global de l'exercice	7'619'188	18'524'749
Autres éléments du résultat global	-105'704	5'885'284
<i>Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP</i>	7'513'484	24'410'033
Variation de la juste valeur des IP	15'571'350	-115'427
<i>Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP</i>	23'084'834	24'294'606
+Amortissements	433'019	510'226
+ moins-value -plus-value sur ventes d'actifs	-	-
Agrégat	23'517'853	24'804'832
<i>Distribution en faveur de l'État de Genève</i>	5'879'463	6'201'208

Conformément à la convention d'objectifs, la FTI verse au canton un montant, au titre de participation à son bénéfice, correspondant à 25% d'un agrégat de référence valant résultat de l'exercice annuel précédent (N-1) avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global. Le calcul de la participation au bénéfice 2021 devant être reversé en 2022 s'élève à CHF 5'879'464.

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

Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé, tel que défini dans la Convention d'Objectifs, est de 44% au 31 décembre 2020 (42% au 31 décembre 2020).

24. Résultat global de l'exercice

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



25. Transactions avec des parties liées

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

Depuis 2019, les établissements publics pour l'intégration font partie des parties liées. La Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 1'143'849.

La FTI a soldé la promesse pour CHF 27'000'000 et enregistré une rétrocession à verser à la Fondation PAV pour un montant de CHF 1'778'881.

26. Engagement hors bilan

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

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

27. 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.