



**RAPPORT  
DE GESTION  
2021**



Master

# SOMMAIRE

MESSAGE DU PRESIDENT	2
LA MISSION DE LA SOCIETE	3
LA SOCIETE EN 2021	4
RAPPORT FINANCIER : ETAT DU RESULTAT GLOBAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021	8
RAPPORT FINANCIER : BILAN AU 31 DECEMBRE 2021	10
PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE AU BILAN	11
RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION	12
CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION	16

# MESSAGE DU PRESIDENT

Le résultat net de l'exercice 2021 s'élève à CHF 953'000, ce qui constitue un nouveau record pour notre entreprise. Il valide la stratégie adoptée par le Conseil d'administration en 2016 consistant à :

- rembourser les prêts hypothécaires à leur échéance ;
- investir les liquidités restantes dans la mise sur le marché de nouvelles surfaces ;
- conserver un équilibre entre les surfaces affectées au port franc et celles mises à disposition pour du stockage ordinaire.

Il témoigne aussi de la qualité du travail de la direction et du personnel qui a permis de louer la quasi-totalité des surfaces à la Praille au point que le problème principal des Ports Francs et Entrepôts de Genève (PFEG) est aujourd'hui de ne plus être en mesure de satisfaire les demandes de la clientèle.

Il est vraisemblable qu'au cours des prochaines années nous parviendrons à maintenir le niveau de rentabilité actuelle. Nous pourrons ainsi continuer à consolider nos fonds propres qui restent à mes yeux insuffisants et limiter notre recours à l'emprunt pour les nouvelles constructions que nous projetons.

Les répercussions de la pandémie ont retardé l'avancement de nos projets d'extension ; nos principaux clients potentiels, dont les revenus liés aux transports des œuvres d'art ont été amoindris, ont en effet été obligés de faire preuve de prudence. Les études se sont toutefois poursuivies et nous pensons être en mesure de déposer une demande d'autorisation de construire à la fin de l'année 2022 ou au début de l'année suivante.

Nos bons résultats financiers actuels nous permettent également de nous préparer en toute sérénité aux changements réglementaires qu'entend introduire la Confédération. La nouvelle loi sur les douanes pourrait abolir les ports francs pour les remplacer par la généralisation des entrepôts douaniers ouverts qui offrent des avantages à peu près comparables pour la clientèle. Notre entreprise est d'ores et déjà bien préparée à cette éventualité. Notre mode d'exploitation actuelle – nous déléguons contractuellement notre responsabilité d'entreposeur aux entreprises locataires – n'est finalement pas si éloigné du nouveau modèle présenté par l'Administration des douanes dans son avant-projet. Nous nous attendions à ce que le projet définitif, tenant compte des très nombreuses observations émises lors de la consultation, soit déposé à la fin 2021. Il n'en a rien été ; nous continuerons donc à suivre de très près ce dossier.

Pour conclure, j'aimerais encore me féliciter de l'excellence de l'organisation interne de l'entreprise. La constitution d'une direction collégiale a donné de très bons résultats, les procédures de *compliance* sont bien appliquées et les objets archéologiques sont toujours soumis à un contrôle préalable avant d'être admis au port franc. Je relèverai aussi la fidélité et la loyauté de nos collaborateurs et collaboratrices qui se concrétisent par un taux de *turnover* très faible. Qu'ils trouvent dans ces lignes notre reconnaissance pour leur engagement sans faille.



**Il est vraisemblable qu'au cours des prochaines années nous parviendrons à maintenir le niveau de rentabilité actuelle.**

**David Hiler, Président du Conseil d'administration**



# LA MISSION DE LA SOCIÉTÉ

La mission des Ports Francs et Entrepôts de Genève SA a été arrêtée comme suit par le Conseil d'administration :

« Les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA servent l'économie genevoise par l'exploitation de zones franches dans le strict respect des législations nationales et internationales ».

« La Société exige le même comportement de ses clients et prend les mesures appropriées pour garantir un usage irréprochable de ses installations et services ».

« A cet égard, elle coopère activement avec les institutions politiques, administratives et judiciaires, en particulier l'administration des Douanes ».

« Pour assumer sa mission, la Société doit rester profitable ».

# LA SOCIETE EN 2021

Le prolongement de la crise sanitaire mondiale durant toute l'année 2021 aura massivement impacté l'économie mondiale et profondément affecté nombre des acteurs qui collaborent avec les PFEG. Dès le début de la crise du COVID, la direction des PFEG a su faire de cette crise une opportunité et consolider un modèle d'affaires durable dans une économie mondiale chahutée.

La direction a ainsi fortement renforcé l'autonomie des équipes, engagé ses collaborateurs dans tous les projets de modernisation et de renouvellement des infrastructures et des outils de production, rajeuni son personnel à l'occasion de plusieurs départs à la retraite de collaborateurs exemplaires et soutenu la formation de nombreux collaborateurs en vue d'élever toujours les compétences des équipes et ainsi la qualité des prestations fournies aux clients. C'est au travers de l'excellence de chacun de ses collaborateurs que la direction des PFEG peut assurer l'excellence des services.

Du point de vue commercial, le sérieux, la solidité ainsi que les principes cardinaux – transparence et confidentialité – qui sous-tendent l'activité des PFEG, ont encore renforcé la très forte attractivité des PFEG sur la scène internationale.

Tout au long de l'année écoulée, les PFEG ont accompagné et parfois soutenu leurs clients dans leurs activités avec une extrême agilité. En parallèle, la direction des PFEG a conduit un intense travail d'optimisation des surfaces d'exploitation de sorte à élever le taux d'occupation des PFEG vers son maximum. A noter que les PFEG ont eu le plaisir d'inaugurer le nouveau bâtiment C400, lequel accueille des locataires de renom dont Pro Infirmis, ainsi que d'autres locataires aux profils aussi variés que notre économie genevoise.

Les PFEG affichent d'excellents résultats pour l'exercice 2021, avec notamment une augmentation du chiffre d'affaires de 6,4 % et une augmentation du bénéfice net de 18 %. Ces résultats sont le fruit d'un contrôle drastique par la direction des charges d'exploitation ainsi que de l'engagement soutenu de cette dernière dans les développements commerciaux.

D'importants travaux législatifs sont conduits par la Confédération depuis plusieurs années dans le cadre de la nouvelle loi sur les douanes. La direction des PFEG et ses équipes ont largement contribué aux groupes de travail mis en place par les autorités avec notamment les autres ports francs suisses et les associations de transitaires. Les PFEG, à l'instar de tous les acteurs de la branche, sont à l'orée d'évolutions majeures de l'environnement réglementaire et la direction a déjà initié les projets requis pour adhérer à cette évolution.

A Genève, les PFEG ont renforcé leur présence dans la ville et le Canton en s'engageant au sein de la Chambre de Commerce, en soutenant la formation notamment à l'IFAGE ainsi que des projets artistiques locaux et enfin,





en devenant partenaire d'événements et d'initiatives au rayonnement tant national qu'international, à l'instar d'ArtGenève, de la Fédération pour le Droit de l'Art (FDA) et du Responsable Art Market Initiative (RAM). Au quotidien, la direction s'engage au service de l'économie genevoise.

## TRAVAUX ET PROJETS

Les travaux de réhabilitation de l'ancien bâtiment administratif (C400) se sont terminés au printemps 2021. Pro Infirmis, locataire principal du bâtiment, a pris possession de ses locaux au rez-de-chaussée au mois d'avril. Les autres locataires sont arrivés avant l'été. L'ensemble des surfaces du bâtiment a été loué. L'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a délivré l'attestation « Très Haute Performance Energétique » (THPE) au bâtiment.

Le projet piloté par la Direction PAV de déménagement de la Voirie de la Ville de Genève sur la parcelle Tivoli, auquel sont associés les PFEG, n'a pas fait l'objet d'avancée particulière en 2021.

Au plan stratégique, les PFEG ont lancé une étude de faisabilité de développement immobilier sur le site de la Praille, et notamment le projet d'un futur bâtiment de stockage *Premium*. Les résultats de cette étude ainsi que les perspectives de collaboration avec les acteurs du marché sont prometteurs.



## SECURITE

Les PFEG ont lancé un important projet de rénovation complète de la centrale de détection incendie des bâtiments A, B, C et D, qui permettra la mise en réseau de cette nouvelle centrale avec celles des bâtiments MIPS A et C400. L'ensemble du site sera ainsi géré de façon centralisée. La fin des travaux est prévue pour le printemps 2022.

En matière de cybersécurité, compte tenu de la menace croissante des attaques informatiques, les PFEG ont renforcé la protection informatique de leurs infrastructures par la mise en place de mesures adaptées aux risques encourus. Aujourd'hui plus qu'hier, la protection des données est un point de vigilance permanent dans la sécurité de nos installations.





## EVOLUTION DES LEGISLATIONS

En septembre 2020, le Conseil Fédéral a lancé une consultation relative à la révision de la législation douanière. Le projet de loi est toujours en cours de révision.

Les différentes ordonnances devraient être rédigées en parallèle et chacune ferait l'objet d'une consultation. Dans le cadre de ces ordonnances, le sujet des futurs entrepôts douaniers et donc des statuts d'Entrepôts Douaniers Ouverts (EDO) et des dépôts francs sous douane sera notamment abordé.

Les PFEG restent attentifs à ces évolutions.

## PERSONNEL

Au fil des années, la stabilité du personnel continue de garantir la qualité de nos services ainsi que la confidentialité au sein des PFEG.

En 2021, le départ en préretraite de deux collaborateurs après plus de vingt-ans d'ancienneté illustre bien cette philosophie. Les PFEG s'assurent du transfert d'expérience aux nouveaux collaborateurs et de la formation régulière des équipes.

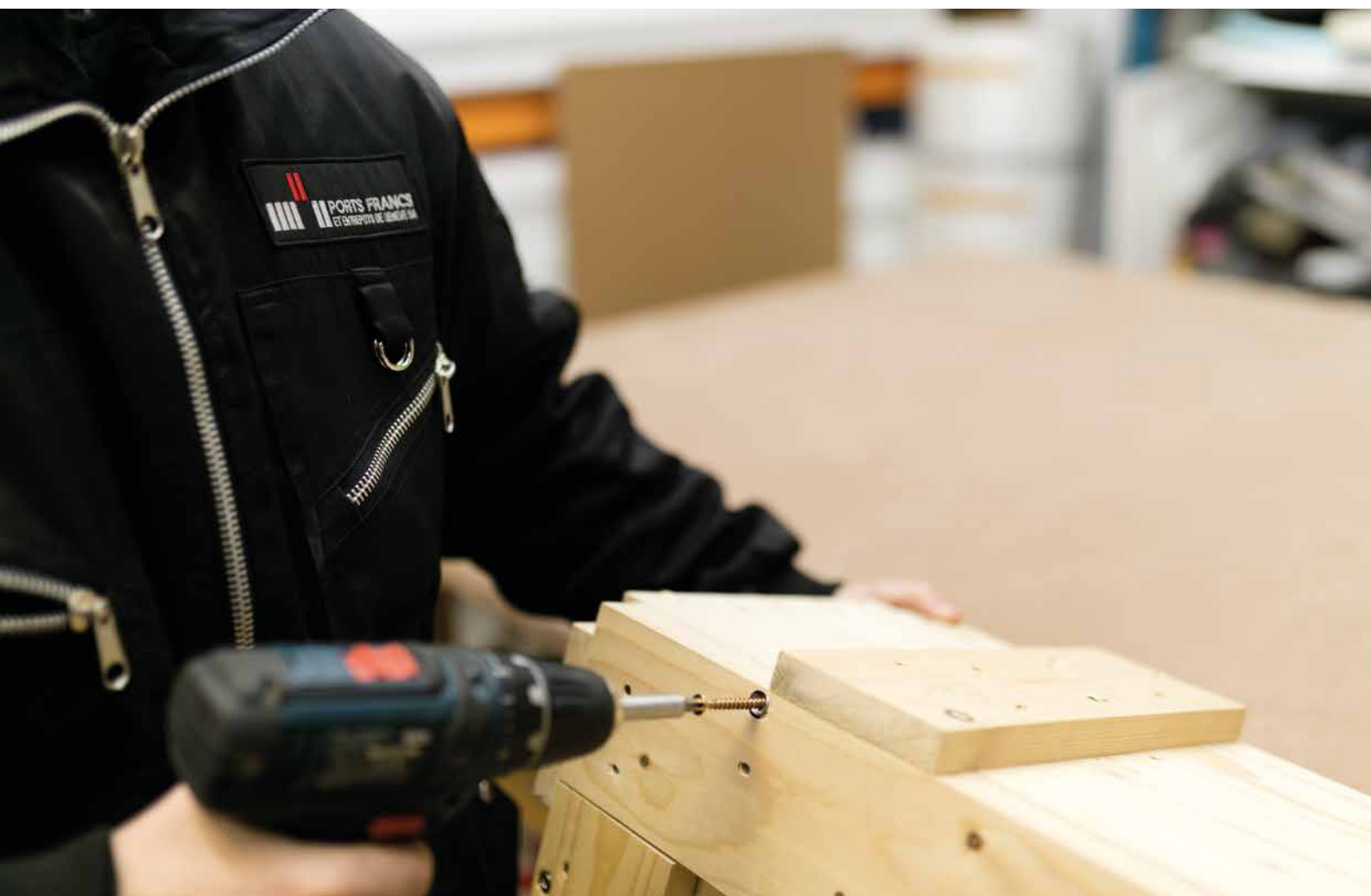
## RELATIONS PUBLIQUES

Les PFEG ont contribué cette année encore à soutenir le monde de l'art à Genève, malgré l'annulation de certains événements due à la pandémie. Leur participation a ainsi tout de même été maintenue à Art en Vieille Ville (AVV), tout comme à l'édition digitale d'ArtGenève, à No'Photo (Biennale de Photographie de la Ville de Genève) en partenariat avec le journal le Temps et au Colloque annuel de la FDA.

Le patio des PFEG a eu le plaisir d'accueillir différentes expositions: celle de Victoire CATHALAN «Arborescences», d'Eddy MOTTAZ «Mythologies Alpestres» et d'Attraction avec les œuvres de Nadia MERZOUG et Petr BERANEK. Ces différentes expositions d'art contemporain ont été accessibles au public et ont permis une ouverture et une sensibilisation à l'écologie, l'urgence climatique avec la fonte des glaciers suisses et à l'art pour tous en termes de réinsertion.

Le lien avec les clubs sportifs régionaux étant également important dans le tissu local, en plus du Genève-Servette Hockey Club (GSHC) et du Servette Football Club (SFC), les PFEG ont débuté un soutien aux Lions de Genève.

Madame Anne-Claire BISCH a rejoint cette année le comité de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG) pérennisant les PFEG comme soutien aux acteurs économiques de la place genevoise. Cette nouvelle collaboration s'ajoute aux différentes commissions professionnelles, comme l'Association Genève-Cointrin, la FDA et le RAM, l'Association des Transitaires de Suisse Romande (Spedlogswissromandie), dont les PFEG sont membres.



# RAPPORT FINANCIER

## Informations générales

Les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (la Société) représentent une société mixte à laquelle participe l'Etat de Genève en qualité d'actionnaire au sens de l'article 762 alinéa 2 du Code des Obligations.

L'adresse de son siège social et établissement principal est 6a, route du Grand-Lancy à Lancy. La Société ne détient pas de filiale. La Société a pour but l'exploitation des dépôts francs sous douane, des entrepôts et bâtiments qui lui sont liés, appartenant à elle-même ou à des tiers, en pleine propriété, en droit de superficie ou sous toute autre forme.

## Base de préparation et méthodes comptables

La présentation des comptes des Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (PFEG) au 31 décembre 2021 a été établie en conformité avec la Norme internationale d'information financière pour les petites et moyennes entités (IFRS pour PME) publiée par l'International Accounting Standards Board. Ils sont libellés en Francs Suisses (CHF).

## ETAT DU RESULTAT GLOBAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

L'Etat du résultat global au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 appelle les observations suivantes :

1. Locations: les recettes de la Société sont principalement composées de locations de surfaces et emplacements, sur les sites de la Praille et de l'Aéroport. L'augmentation de ce poste en 2021 s'explique par la conclusion de nouveaux baux notamment grâce à la création de nouvelles surfaces hors douane.
2. Autres recettes: les autres recettes regroupent principalement les activités sous-dossiers, services aux locataires, transports et logistiques. L'augmentation du poste s'explique par un dédouanement exceptionnel lié au transit de marchandises.
3. Loyers payés: la rente annuelle du droit de superficie s'élève à 2'510 milliers de CHF pour une surface louée de 76'261 m<sup>2</sup> et une durée restante de 84 ans. Les autres loyers concernent notamment celui des locaux de l'aéroport.
4. Frais de transport et charges liées aux services rendus: ils sont rattachés aux services rendus dont la contrepartie est liée aux autres recettes (voir point 2).
5. Frais généraux d'exploitation: l'augmentation de ce poste s'explique par la création de nouvelles surfaces hors douane et des réparations urgentes imprévues.
6. Charges financières: la baisse de ces charges est proportionnelle à l'amortissement des prêts bancaires et du prêt auprès de l'Etat de Genève.

# ETAT DU RESULTAT GLOBAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

MILLIERS DE CHF	Note	31.12.2021	31.12.2020
Locations	1	19'480	18'420
Autres recettes d'exploitation	2	4'040	3'684
<b>Produits des activités ordinaires</b>		<b>23'520</b>	<b>22'104</b>
Loyers payés	3	(3'695)	(3'869)
Frais de transport et charges liées aux services rendus	4	(1'143)	(784)
<b>Marge brute</b>		<b>18'682</b>	<b>17'452</b>
Salaires et avantages du personnel		(4'360)	(4'377)
Frais généraux d'exploitation	5	(4'819)	(4'467)
Dotations aux amortissements		(4'459)	(4'312)
Autres produits et (Charges) d'exploitation	6	15	37
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>5'059</b>	<b>4'333</b>
Charges financières		(3'419)	(3'444)
Produits financiers		30	25
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>1'670</b>	<b>914</b>
Produit / (charges) d'impôt sur le résultat		550	108
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>1'121</b>	<b>1'022</b>
<b>Réserves au début de la période</b>		<b>7'581</b>	<b>7'418</b>
Résultat N-1		1'022	(265)
Dividendes		(180)	(180)
Gains (pertes) actuariels, net d'impôts		2'513	608
<b>Réserves à la fin de la période</b>		<b>10'936</b>	<b>7'581</b>

# BILAN AU 31 DECEMBRE 2021

MILLIERS DE CHF	Note	31.12.2021		31.12.2020
<b>ACTIF</b>				
Trésorerie	7	13'486		13'848
Créances clients, net	8	779		1'055
Autres actifs courants		366		689
<b>Actifs courants</b>		<b>14'631</b>		<b>15'592</b>
Immobilisations corporelles	9	139'748		140'211
Immobilisations incorporelles	9	167		118
Actif d'impôt différé	10	866		1'306
<b>Actifs non courants</b>		<b>140'781</b>		<b>141'635</b>
<b>Total ACTIF</b>		<b>155'412</b>		<b>157'227</b>
<b>PASSIF</b>				
Fournisseurs		1'902		1'731
Prêts	11	8'524		2'516
Autres passifs courants		1'230		1'090
<b>Capitaux étrangers courants</b>		<b>11'656</b>		<b>5'337</b>
Prêts		127'346		135'870
Autres passifs non courants		1'032		896
Engagement de retraites	12	1'911		5'031
<b>Capitaux étrangers non courants</b>		<b>130'289</b>		<b>141'797</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>		<b>141'945</b>		<b>147'134</b>
Capital social	13	1'500		1'500
Réserve légale issue du bénéfice	14	534		524
Réserves facultatives issues du bénéfice	14	10'402		7'057
Propres parts du capital		(90)		(10)
Résultat de l'exercice		1'121		1'022
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>13'467</b>		<b>10'093</b>
<b>Total PASSIF</b>		<b>155'412</b>		<b>157'227</b>

# BILAN

Le bilan 2021 appelle les observations suivantes :

7. Trésorerie : ce poste comprend la caisse, le compte postal, les comptes d'espèces auprès des banques. La diminution de ce poste est due aux investissements engagés pour la rénovation du C400 et des monte-charges des bâtiments ABC et D.
8. Créances clients : ce poste inclut une provision sur client douteux qui couvre les risques connus faisant l'objet d'une liste nominative.
9. Immobilisations : les amortissements sont imputés de façon à amortir le coût des actifs diminué de leur valeur résiduelle sur leur durée d'utilité estimée, en appliquant la méthode de l'amortissement linéaire.
10. Actif d'impôt différé : les actifs d'impôt différé correspondent aux incidences fiscales potentiellement liées aux engagements de retraite.
11. Prêts : la Société a souscrit plusieurs prêts bancaires sur des durées allant de 8.5 années à 15 années et dont les taux d'intérêts annuels sont compris entre 1.70 % et 4.16 %. L'échéance des prêts restant s'échelonne entre 2022 et 2028. Pour financer le transfert d'actif, la société a souscrit un prêt auprès de l'Etat de Genève de 92 millions de CHF sur une durée de 90 ans.
12. Engagements de retraite : l'évolution des engagements de retraite repose sur les évaluations actuarielles notamment sensibles aux hypothèses de taux d'actualisation et de taux d'augmentation des salaires. Ces évolutions ont entraîné des gains actuariels de 2'925 milliers de CHF. A fin décembre 2021, les engagements de retraite s'élèvent à 1'911 milliers de CHF, en baisse de 3'120 milliers de CHF par rapport à fin 2020.
13. Capital social : le capital action est constitué de deux types d'actions nominatives entièrement libérées.
14. Réserve : l'attribution à la réserve générale légale est régie par les dispositions du Code des Obligations (10 % du super dividende art. 671 al. 2 ch. 3). La réserve générale libre découle des propositions du Conseil d'administration approuvées par les actionnaires lors des Assemblées générales.

## PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE AU BILAN

Le Conseil propose à l'Assemblée générale la répartition suivante :

(montants en milliers de CHF)	
Bénéfice de l'exercice 2021	953,3
Dividende de 12 %	180
Attribution à la réserve légale	10,5
Attribution à la réserve libre	762,8
<b>Total</b>	<b>953,3</b>

# RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION



Deloitte SA  
Rue du Pré-de-la-Bichette 1  
1202 Genève  
Suisse

Téléphone: +41 (0)58 279 8000  
Fax: +41 (0)58 279 8800  
[www.deloitte.ch](http://www.deloitte.ch)

## Rapport de l'auditeur indépendant

Au Conseil d'administration de  
Ports Francs et Entrepôts de Genève SA, Lancy

## Rapport de l'auditeur sur les comptes annuels

En notre qualité d'auditeur, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Ports Francs et Entrepôts de Genève SA, comprenant l'état du résultat, le bilan, l'état des variations des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

### *Responsabilité du Conseil d'administration*

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels conformément aux International Financial Reporting Standards pour PME (« IFRS -PME), incombe au Conseil d'administration. 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 d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

### *Responsabilité de l'auditeur indépendant*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément aux Normes d'audit suisses. 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. 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 pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 donnent une image fidèle de la situation financière ainsi que de la performance financière et des flux de trésorerie, conformément aux IFRS-PME et sont conformes à la loi suisse.

**Deloitte SA**

Fabien Bryois  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Alexandre Ribordy  
Réviseur agréé

Genève, 17 mars 2022  
FBR/ARI/mab

Annexe : Comptes annuels (état du résultat, le bilan, état des variations des capitaux propres, tableau des flux de trésorerie et annexe)

# LES SITES PFEG

## PRAILLE





## AEROPORT DE GENEVE



# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## Membres du conseil d'administration

M. David HILER, Président

M. Jacques SCHÄR

Mme Simone IRMINGER

Administrateurs nommés par l'Etat

---

M. Martin DUNNING

M. Jean-Claude FERT

M<sup>e</sup> Alexandre MONTAVON, Vice-président

Administrateurs actions A,  
nommés par l'Assemblée générale

---

M<sup>e</sup> Marie FLEGBO-BERNEY

Mme Sophie MYDSKE-MOSER

M<sup>e</sup> Sonja MAEDER MORVAND

Administrateurs actions B, proposés  
par l'Etat et nommés par l'Assemblée générale

---

Deloitte S.A.

Organe de révision



# DIRECTION

## Membres de la direction

Mme Anne-Claire BISCH, Directrice générale

M. Gilbert EPARS, Directeur commercial

M. Louis TOLEDANO, Directeur administratif & financier



55

**PORTS FRANCS**  
ET ENTREPÔTS DE GENÈVE SA



[www.gva-freeports.ch](http://www.gva-freeports.ch)

Rte du Grand-Lancy 6a  
CP 1535 - 1211 Genève 26  
T. +41 22 307 07 07  
[info@gva-freeports.ch](mailto:info@gva-freeports.ch)

[www.geneva-freeports.ch](http://www.geneva-freeports.ch)