

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 3 décembre 2014

Projet de loi

autorisant un transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre I Transfert des bâtiments entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Art. 1 Périmètre du transfert et valeur des actifs transférés

¹ L'Etat de Genève est autorisé à transférer aux Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (ci-après : Ports Francs) la propriété des bâtiments et installations fixes énumérés dans la présente loi, par le truchement d'un droit de superficie à constituer sur les parcelles 2747 et 2748 de la commune de Lancy.

² Le transfert concerne les bâtiments et installations fixes suivants :

<u>Désignation</u>	<u>Numéro de cadastre</u>
Villa Tivoli	B566
Halle F	B1002
Bâtiment ABC	C401
Halle I / Sous-sol	C402/C552/C553
Halle I bis / Sous-sol	C541
Halle H	C545
Bâtiment D	C551
Garages / Box	1718
Bâtiment E	C400

³ Le prix de transfert des actifs est arrêté à 92 000 000 F, montant correspondant à la valeur de remplacement des bâtiments et installations fixes.

Art. 2 Droit de superficie

¹ L'Etat de Genève conclut avec les Ports Francs un droit de superficie distinct et permanent sur les terrains concernés pour une durée de 90 ans renouvelable.

² Le Conseil d'Etat fixe pour le surplus les conditions du droit de superficie, en particulier la surface de l'emprise du droit de superficie et le montant de la rente due par les Ports Francs.

Art. 3 Financement du transfert des actifs

¹ Le transfert des bâtiments et installations fixes est réalisé en contrepartie d'un prêt du patrimoine financier accordé aux Ports Francs d'un montant de 92 000 000 F et remboursable sur une durée de 90 ans.

² Le prix de transfert des actifs est acquitté par les Ports Francs par le versement d'une redevance annuelle portant intérêt au taux initial de 2,5%.

Art. 4 Transfert d'actions au patrimoine financier

La participation de l'Etat de Genève au capital-actions des Ports Francs est transférée du patrimoine administratif vers le patrimoine financier à hauteur de 1 500 actions représentant une valeur nominale de 300 000 F.

Chapitre II Dispositions finales et transitoires

Art. 5 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

Art. 6 Dispositions d'application

Le Conseil d'Etat édicte les dispositions nécessaires à l'application de la présente loi.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Introduction

Les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (ci-après : Ports Francs) sont une société anonyme régie par ses statuts et par le titre XXVI du code des obligations (CO), dont le but est l'exploitation des ports francs, des entrepôts et des bâtiments qui lui sont liés.

Il s'agit d'une entreprise mixte à laquelle participe l'Etat en qualité d'actionnaire au sens de l'article 762, alinéa 2 CO. Le capital-actions des Ports Francs se monte à 1 500 000 F entièrement libéré et se compose de 7 500 actions au porteur de 200 F nominal. L'Etat possède 6 500 actions pour 1 300 000 F, soit 87% du capital. Le solde du capital, soit 13%, est détenu par des actionnaires privés.

Les bâtiments et installations du site de La Praille gérés par les Ports Francs, sis sur les parcelles 2747 et 2748 de Lancy, sont la propriété de l'Etat – à l'exception du bâtiment administratif (MIPSA-Sud) et du nouveau dépôt (MIPSA-Nord), propriété des Ports Francs.

Les bâtiments de l'Etat sont loués aux Ports Francs au terme d'un contrat de bail renouvelé tacitement pour une période de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2014. Ce contrat de bail, établi en 1975, prévoit notamment le paiement d'un loyer se composant d'une part fixe et d'une part variable proportionnelle au bénéfice.

Les montants de loyer ont été adaptés par un avenant au contrat, prenant effet au 1^{er} janvier 2010, qui porte depuis lors le loyer fixe de 2 060 000 F à 2 501 000 F et la part de loyer variable de 95% à 79% du bénéfice. Le contrat prévoit en outre que les coûts de rénovation et transformation des bâtiments sont financés par les Ports Francs au travers d'attributions à un fonds d'amortissement à hauteur d'environ 2,6 millions de francs par année.

2. Rapports de l'inspection cantonale des finances (ICF)

Le contexte précité a fait l'objet d'une observation de l'ICF soulevant deux problématiques qui peuvent se résumer comme suit [voir annexe] :

Sous-évaluation des bâtiments au bilan de l'Etat

Les dépenses à caractère d'investissement réalisées par les Ports Francs sur les bâtiments dont ils sont utilisateur (locataire) ne sont pas reconnues au bilan de l'Etat (propriétaire). Il en résulte une sous-évaluation du poste « bâtiments » au bilan de l'Etat.

Compétence en matière de crédits d'investissements

Le mode de comptabilisation et de financement actuel limite le contrôle du parlement sur des investissements à plus-value liés à des biens appartenant à l'Etat. En effet, les travaux financés par les Ports Francs sur des bâtiments dont ils ne sont que locataire ont pour conséquence d'éluider le processus budgétaire en matière de crédits d'investissement.

Relevons ici que l'ICF recommande que l'Etat étudie un système de comptabilisation permettant de respecter les normes comptables en vigueur dans chaque entité et de respecter le processus budgétaire lié aux investissements. Ainsi, l'ICF laisse-t-elle ouverte la question de savoir quelle serait la solution au problème mis en évidence.

3. Transfert des bâtiments

Afin de pallier les inconvénients du système actuel mais également pour clarifier les rôles et responsabilités des partenaires dans la gestion des bâtiments, tout en respectant les règles budgétaires et les normes comptables, la mesure préconisée consiste à réaliser un transfert de la propriété des bâtiments de l'Etat aux Ports Francs par le truchement d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP).

Dès lors que les Ports Francs deviennent propriétaires des bâtiments en vertu d'un droit de superficie, les dépenses de rénovation et transformation pourront être portées au bilan des Ports Francs et les actifs évalués conformément aux règles en la matière (délimitation adéquate entre charges et investissements, comptabilisation exhaustive des investissements et des amortissements dans les comptes des Ports Francs).

Un transfert d'actifs répond également au problème de compétence d'autorisation des dépenses à caractère d'investissement puisque cette question est dépendante de la propriété des bâtiments.

Si l'Etat demeure propriétaire des bâtiments, il devra assumer directement, par son budget, l'intégralité des coûts d'investissement (et des charges d'amortissement y relatives) que l'on peut estimer à environ 4,5 millions de francs par an.

La voie du transfert d'actifs au travers d'un droit de superficie présente l'avantage d'attribuer aux Ports Francs sur le long terme la responsabilité du financement et de la réalisation des travaux d'entretien, de rénovation et transformation des bâtiments tandis que l'Etat conserve le contrôle du foncier. Cette forme de mise à disposition de biens immobiliers a été adoptée pour plusieurs établissements autonomes tels que l'AIG, les TPG, les SIG ou PALEXPO.

Par ailleurs, les Ports Francs sont déjà bénéficiaires d'un droit de superficie (DDP n° 4876 grevant une partie de la parcelle 2747 de Lancy à hauteur de 6 191 m²) sur lequel ont été construits le bâtiment administratif et un entrepôt (MIPSA), entièrement financés par les Ports Francs qui en assument, en tant que propriétaire, tous les coûts d'investissement et d'exploitation.

4. Périmètre du transfert

Le transfert d'actifs concerne les bâtiments qui sont directement nécessaires aux activités des Ports Francs.

La valeur nette comptable de ces bâtiments représente au bilan de l'Etat un montant d'environ 91 millions de francs (31 décembre 2014).

Les bâtiments inclus dans le périmètre du transfert aux Ports Francs sont les suivants :

Désignation	N° cadastre
Villa Tivoli	B566
Halle F	B1002
Bâtiment ABC	C401
Halle I / Sous-sol	C402/C552/C553
Halle I bis / Sous-sol	C541
Halle H	C545
Bâtiment D	C551
Garages / Box	1718
Bâtiment E	C400

5. Prix de transfert des bâtiments

La valeur à laquelle sont transférés les bâtiments correspond à leur valeur de remplacement nette (valeur intrinsèque) établie au travers d'expertises

immobilières réalisées par des évaluateurs professionnels en décembre 2008, puis revues en août 2013.

La valeur de remplacement nette des bâtiments s'élève à environ 92 millions de francs (août 2013), montant correspondant au prix auquel les actifs seront cédés par l'Etat puis inscrits au bilan des Ports Francs.

La valeur de remplacement nette correspond à la valeur de construction à neuf de bâtiments et installations fixes analogues après déduction d'un montant pour tenir compte de leur degré de vétusté (pourcentage d'altération et d'obsolescence).

6. Modalités du transfert

Selon le système envisagé, le transfert des actifs est financé par un prêt du patrimoine financier accordé par l'Etat de Genève aux Ports Francs pour un montant égal à la valeur des bâtiments de 92 millions de francs.

Les Ports Francs s'acquittent de cette dette par le paiement d'une redevance annuelle pendant une durée identique à celle du droit de superficie, prévue sur 90 ans (voir point 7).

La redevance représente une annuité constante composée d'une part d'intérêts et d'une part de remboursement de la dette. Le montant de la redevance (annuité) s'élève à 2 579 504 F. La première année, celle-ci est constituée de 2 300 000 F d'intérêts et de 279 504 F de remboursement.

La part d'intérêt constitue un revenu de fonctionnement pour l'Etat et une charge pour les Ports Francs. La valeur actualisée de la totalité des intérêts qui seront perçus par l'Etat sur toute la durée du contrat représente un montant de revenus d'environ 67 millions de francs.

Le taux d'intérêt annuel est de 2,5% en début de contrat et sera révisé tous les 10 ans (première échéance le 31.12.2024). Ce taux est celui appliqué par l'AFC et correspond au taux d'intérêt hypothécaire moyen établi par circulaire fédérale. Il est légèrement supérieur au taux moyen de la dette du canton de Genève (2,125%).

La cession des bâtiments en échange d'un paiement unique à hauteur de 92 millions de francs est une option qui n'a pas été retenue car les Ports Francs ne seraient pas en mesure d'obtenir les fonds nécessaires sur le marché bancaire compte tenu des dettes hypothécaires déjà contractées pour la construction des nouveaux bâtiments (MIPSA-Sud et MIPSA-Nord). Au 31 décembre 2013, les hypothèques s'élèvent à 62,8 millions de francs tandis que les fonds propres des Ports Francs sont de 8,9 millions de francs [voir les comptes des Ports Francs en annexe].

7. Droit de superficie

Un droit de superficie d'une durée de 90 ans est constitué sur l'ensemble du site utilisable par les Ports Francs et qui représente une superficie estimée à 81 401 m² (assiette du DDP).

La rente de superficie annuelle due par les Ports Francs s'établit à 2 600 000 F, montant qui est basé sur une valeur de terrain d'environ 43,3 millions de francs rémunérée à 6%.

8. Incidences fiscales du transfert des bâtiments

Un transfert d'actifs a des conséquences fiscales qui dépendent de la forme de l'apport. Elles diffèrent en effet selon que le transfert d'actifs augmente la dette du bénéficiaire (fonds étrangers) (variante A) ou augmente son capital (fonds propres) (variante B). Ces deux variantes ont fait l'objet d'une analyse de l'AFC [voir en annexe].

L'option la moins onéreuse du point de vue fiscal est celle du transfert des bâtiments en contrepartie d'une créance de l'Etat (une dette pour les Ports Francs). La différence par rapport à une augmentation de capital provient principalement du *droit de timbre d'émission* dont le montant s'élève à 920 000 F (1% de la valeur de cession des bâtiments).

Les montants d'impôts les plus élevés, et communs aux deux variantes, sont liés aux *droits d'enregistrement* portant sur la cession des bâtiments et sur la constitution du droit de superficie qui représentent un montant estimé à 4 320 000 F. Compte tenu de leur trésorerie, les Ports Francs ne seraient pas en mesure de payer un tel montant. Ces impôts feront par conséquent l'objet d'une exonération. La synthèse des incidences fiscales se présente comme suit :

A. Transfert des bâtiments financé par un prêt du patrimoine financier accordé par l'Etat de Genève aux Ports Francs à hauteur de 92 millions de francs et constitution d'un droit de superficie

En milliers de francs	Imposable	Taux	Impôt
Droits d'enregistrement (bât. et DDP)	144 000	3%	4'320
Impôts uniques			4'320
Impôt sur le capital (dette réintégrée)	43 900	0,4%	176
Impôt sur le bénéfice (intérêts repris)	419	24%	101
Impôt immobilier complémentaire	92'000	0,2%	184
Impôts récurrents			460
Total			4'780

B. Transfert des bâtiments financé par un apport en capital à hauteur de 92 millions de francs et constitution d'un droit de superficie

<i>En milliers de francs</i>	Imposable	Taux	Impôt
Droits d'enregistrement (bât. et DDP)	144'000	3%	4'320
Droit de timbre d'émission	92'000	1%	920
Impôts uniques			5'240
Impôt sur le capital	100'900	0,4%	404
Impôt immobilier complémentaire	92'000	0,2%	184
Impôts récurrents			588
Total			5'828

Différence entre variantes A et B	1'047
Impôts uniques	920
Impôts récurrents	127

9. Incidences sur le compte de fonctionnement de l'Etat

Les estimations et l'ensemble du dispositif prévu reposent sur une mise en application qui prend effet au 1^{er} janvier 2015. Il n'est pas envisageable de faire cohabiter sur un même exercice comptable à la fois l'ancien dispositif et le nouveau.

Les estimations (voir les tableaux ci-dessous) tiennent compte des informations ressortant principalement des états financiers 2013 des Ports Francs ainsi que des éléments de l'analyse fiscale.

L'année du transfert (2015), l'opération induit une variation positive estimée à + 4'742 KF. Elle comprend une part de revenu ponctuel (unique) lié à la cession des bâtiments (plus-value de 1'070 KF). L'incidence post-transfert (2016) est quant à elle évaluée à + 3'334 KF.

Le gain récurrent pour l'Etat s'explique essentiellement par une économie de charges d'amortissement consécutive à la cession des bâtiments aux Ports Francs (amortissements de 4'480 KF).

Par ailleurs, il convient de relever que le remboursement de la créance due par les Ports Francs en contrepartie des bâtiments (92 millions de francs) participe au désendettement de l'Etat. Cela se traduit dans l'analyse par la prise en compte d'une économie de charge d'intérêt de la dette [voir tableau en annexe : *Redevance sur les bâtiments*].

a) Incidence l'année du transfert (2015) par rapport à 2014

En milliers de francs

Perte Revenu Loyer fixe	-2'501
Perte Revenu Loyer variable	-3'398
Perte Revenu Rente de superficie actuelle (DDP)	-68
	-5'967
Revenu Rente de superficie (DDP)	2'600
Revenu Intérêts redevance bâtiments (dégressif)	2'300
Revenu Dividende	-
Revenu Impôt s/capital et Impôt immobilier	324
Revenu Impôt sur le bénéfice	-72
Revenu Impôt Droits d'enregistrement (exonérés)	-
Revenu Plus-value cession bâtiments (1.1.2015)	1'070
	+ 6'223
Incidence sur les revenus	+ 255
Diminution Charge Amortissement des bâtiments	4'480
Economie sur Intérêt de la dette (progressif)	6
Incidence totale	+ 4'742

b) Incidence post-transfert (2016) par rapport à 2014

Perte Revenu Loyer fixe	-2'501
Perte Revenu Loyer variable	-3'398
Perte Revenu Rente de superficie actuelle (DDP)	-68
	-5'967
Revenu Rente de superficie (DDP)	2'600
Revenu Intérêts redevance bâtiments (dégressif)	2'293
Revenu Dividende	-
Revenu Impôt s/capital et Impôt immobilier	324
Revenu Impôt sur le bénéfice	-408
	+ 4'809
Incidence sur les revenus	- 1'158
Diminution Charge Amortissement des bâtiments	4'480
Economie sur Intérêt de la dette (progressif)	12
Incidence totale	+ 3'334

10. Comptes consolidés de l'Etat de Genève

Le transfert des bâtiments à hauteur de 92 millions de francs a pour conséquence de faire entrer les Ports Francs dans le périmètre de consolidation de l'Etat de Genève.

Une entité dont le total du bilan atteint 100 millions de francs est éligible pour intégrer le périmètre de consolidation. En l'occurrence, le total du bilan des Ports Francs, qui est actuellement de 89 millions de francs, passerait à environ 181 millions de francs.

En tant qu'entité consolidée, les Ports Francs entrent dans le champ d'application de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF, D 1 05), tel que défini à son article 3, ainsi que du règlement sur l'établissement des états financiers (REEF, D 1 05.15).

Cela implique principalement que les Ports Francs établissent leurs états financiers selon le référentiel comptable des normes internationales pour le secteur public (IPSAS).

11. Répartition de la participation de l'Etat entre le patrimoine administratif et le patrimoine financier

Comme mentionné en introduction, l'Etat détient une participation à hauteur de 87% du capital-actions des Ports Francs pour une valeur nominale de 1 300 000 francs correspondant à 6 500 actions au porteur.

Les actions de l'Etat sont actuellement toutes comptabilisées au patrimoine administratif pour un montant de 8 482 500 F, soit à leur valeur de marché, selon le cours de la BCGE au 31.12.2013 (1 305 F/action).

Dans le cadre de la présente loi, il est proposé de procéder à une nouvelle répartition des actions de l'Etat entre le patrimoine administratif et le patrimoine financier.

Bien qu'elle ne soit pas liée au transfert des bâtiments, cette mesure permettrait de refléter au bilan de l'Etat la participation qui est strictement nécessaire au contrôle des Ports Francs de celle qui est détenue à des fins de placement et qui relève de la définition du patrimoine financier.

Selon l'article 8, alinéa 2, de la LGAF, « *le patrimoine financier est composé des actifs détenus par l'Etat pour en retirer des revenus ou pour valoriser le capital et qui peuvent être aliénés sans porter préjudice à l'accomplissement des tâches publiques* ».

Aux termes des statuts des Ports Francs et de l'article 704 du code des obligations, la détention des deux tiers des voix permet d'assurer ce contrôle.

Proposition de répartition des 6 500 actions de l'Etat :

- a) Maintien au patrimoine administratif des deux tiers du capital-actions, soit 5 000 actions représentant une valeur nominale de 1 000 000 F;
- b) Transfert au patrimoine financier de 1 500 actions représentant une valeur nominale de 300 000 F.

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

Annexes :

- 1) *Préavis financier*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement induits*
- 3) *Observation de l'ICF*
- 4) *Etats financiers 2013 des Ports Francs*
- 5) *Analyse de l'AFC, du 13 octobre 2014*
- 6) *Redevance sur les bâtiments*

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- Projet de loi présenté par le département des finances.
 - **Objet** : Projet de loi autorisant un transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA.
 - **Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s)** : 02.30.05.00.330040, 02.30.07.20.440700, 02.30.07.20.441100, 02.30.07.20.447030 et 04.16.21.00.447000
 - **Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés** : P04 Gestion du patrimoine de l'Etat (bâtiments et bien associés); M02 Gestion des actifs et des passifs des patrimoines financier et administratif; L02 Mise à disposition et exploitation d'infrastructures économiques.
 - **Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet** :
- Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en millions de francs)	Avant PL (2014)	2015	2016	2017	2018	2019	...	2104
Charges de personnel [30]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges de biens et services et autres charges d'exploitation [31]	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières [33+34]	6.4	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	...	-
Charges particulières [30 à 36]	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions à des collectivités ou à des tiers [363+369]	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des charges de fonctionnement	6.4	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	...	-
Revenus liés à l'activité [40+41+42+43+46]	6.6	3.5	3.2	3.2	3.2	3.2	...	3.2
Autres revenus [44]	-	3.4	2.3	2.3	2.3	2.3	...	0.1
Total des revenus de fonctionnement	6.6	6.9	5.5	5.5	5.5	5.4	...	3.2
Résultat net de fonctionnement (revenus - charges)	0.2	4.9	3.5	3.5	3.5	3.5	...	3.2

- **Inscription budgétaire et financement** :
 - Trois amendements au projet de budget 2015 ont été déposés en vue d'ajuster les charges et revenus sur les natures et programmes concernés. Ces amendements ont un impact total neutre sur le résultat 2015.
 - Les données du tableau financier annexé au projet de loi concordent avec les données du budget 2015, sous réserve des éléments mentionnés ci-avant. Elles entrent également dans le cadre du plan financier quadriennal de fonctionnement 2015-2018 qui sera ajusté en conséquence.
 - Le financement du transfert d'actifs est assuré par un prêt du patrimoine financier d'un montant total de 92 millions remboursable sur 90 ans moyennant un taux d'intérêt fixe initial de 2.5% qui sera révisé tous les dix ans.
 - Les actifs (bâtiments) seront transférés aux Ports Francs et Entrepôts de Genève SA via un contrat de DDP (droit de superficie distinct et permanent) d'une durée de 90 ans, comprenant une convention de prêt, qui fera l'objet d'un acte authentique.
- **Annexes au projet de loi** :
 - Observation No 28 du rapport ICF 12-12g
 - Etats financiers 2013 des Ports Francs et Entrepôts de Genève SA
 - Note AFC du 13/10/2014 relative aux impacts fiscaux
 - Simulation sur 90 ans de la redevance sur les bâtiments
- **Remarques** :
 - Le transfert d'actifs, qui répond à l'observation de l'ICF (voir annexe), permet à l'Etat de respecter la LGAF et d'appliquer correctement les normes IPSAS.
 - Les investissements nécessaires pour maintenir et mettre en conformité les bâtiments transférés seront effectués par les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA en lieu et place de l'Etat de Genève.
 - La dette de l'Etat se réduira au fil du temps en fonction du remboursement du prêt consenti aux Ports Francs et Entrepôts de Genève SA
 - Les amortissements (4.5 millions par an) ne seront plus à charge de l'Etat de Genève dès que le transfert d'actifs sera effectif.
 - Les revenus hors impôts seront fixes (et non plus variables en fonction du résultat) pendant toute la durée du DDP, sous réserve de l'indexation de la rente « terrains » et de la révision tous les 10 ans du taux d'intérêt pour la rente « bâtiments »



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

- L'Etat de Genève qui détient 87% du capital de cette société anonyme pourra en temps opportun revendre une partie de ses actions à des investisseurs privés sans préjudice significativement ses revenus, ni perdre sa majorité de contrôle.
- Les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA pourront financer les futurs investissements nécessaires à leur développement sans dépendre de l'Etat.

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 3.11.2014.

Signature du responsable financier :

2. Approbation / Avis du département des finances

Genève, le : 30 octobre 2014

Visa du département des finances :

E. Vainrade Kaudis.
Eve Vainrade Kaudis

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs et le tableau financier du 27 octobre 2014 ainsi que ses annexes du 17 octobre 2014.

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05)

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT INDIUTS

Transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Projet présenté par le département des finances

	0	1	2	3	4	5	6	90
	Avant PL (2014)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2104
TOTAL des charges de fonctionnement induites	6'435'000	1'949'000	1'943'000	1'937'000	1'930'000	1'924'000	1'917'000	0
Charges financières [33+34]	6'435'000	1'949'000	1'943'000	1'937'000	1'930'000	1'924'000	1'917'000	0
Amortissements des bâtiments	4'480'000	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts de la dette	1'955'000	1'949'000	1'943'000	1'937'000	1'930'000	1'924'000	1'917'000	0
	2,125%							
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	6'622'000	6'877'000	5'464'000	5'457'000	5'450'000	5'442'000	5'434'000	3'234'000
Revenus liés à l'activité [40+41+42+43+46]	6'622'000	3'507'000	3'171'000	3'171'000	3'171'000	3'171'000	3'171'000	3'171'000
Loyer fixe et loyer variable des bâtiments	5'889'000	0	0	0	0	0	0	0
Rente de superficie des terrains (DDP)	68'000	2'600'000	2'600'000	2'600'000	2'600'000	2'600'000	2'600'000	2'600'000
Impôt (bénéfice, capital, immobilier compl.)	489'000	751'000	415'000	415'000	415'000	415'000	415'000	415'000
Dividende	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000	156'000
Autres revenus [44]	0	3'370'000	2'293'000	2'286'000	2'279'000	2'271'000	2'263'000	63'000
Intérêts de la créance (transfert des bâtiments)	0	2'300'000	2'293'000	2'286'000	2'279'000	2'271'000	2'263'000	63'000
Plus-value de cession des bâtiments (vnc 1.1.2015)	0	1'070'000	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (revenus - charges)	187'000	4'928'000	3'521'000	3'520'000	3'520'000	3'518'000	3'517'000	3'234'000
VARIATION DU RESULTAT NET		4'741'000	3'334'000					

Remarques :

Revenus

- Loyers fixe et variable : après transfert des bâtiments l'Etat ne perçoit plus de revenus de loyers mais une redevance (bâtiments) et une rente de superficie (terrains)
- Rente de superficie : la rente du nouveau DDP est de Fr 2'600'000.- ; la rente de l'actuel DDP qui est supplanté est d'environ Fr 68'000.-
- Intérêts de la créance : revenu d'intérêt sur la créance de Fr 92 millions qui diminue à mesure des remboursements par les Ports Francs; taux initial de 2,5 % revu tous les 10 ans
- Plus-value de cession : revenu ponctuel constitué de la différence entre le prix de transfert des bâtiments et leur valeur comptable au 1er janvier 2015 (92'000 KF moins 90'930 KF)

Charges

- Amortissement des bâtiments : économie de charges d'amortissements après transfert de la propriété des bâtiments aux Ports Francs
- Intérêts de la dette : économie de charges d'intérêt de la dette à mesure des remboursements de la créance par les Ports Francs

Signature du responsable financier :

Date : 3.11.2014



05040600 Direction des investissements, du patrimoine et des actifs

Observations relatives aux comptes d'investissement du service

Observation No 28.1	Problème déjà relevé antérieurement Recommandation No 34 de notre rapport No 11-11	**
---------------------	---	----

L'observation suivante est reprise sans modification de notre rapport No 11-11. Dans ce rapport, l'audité ne s'était pas engagé sur un délai de mise en œuvre. Selon l'état de suivi tenu par le département, au moment de notre contrôle, cette observation est ouverte et la mise en œuvre des mesures correctives n'a pas débuté.

14000000 Bâtiments
Le compte indiqué ci-dessus est enregistré sous le centre de responsabilité «00000000 CR de centralisation».
Le solde de la comptabilité de l'Etat mentionné ci-dessous concerne la valeur nette comptable des immobilisations suivantes

Immobilisations No 18031 à 18096 - Ports Francs
Immobilisations No 42609 à 42614 - Ports Francs

Concerne : 5B Evaluation - Actif sous-évalué

Solde de la comptabilité de l'Etat (valeur nette)	F	240'559'247,90
Actif sous-évalué	F	indéterminé

Contexte Cette problématique a été relevée dans le rapport ICF No 09-32 «Ports Francs et Entrepôts de Genève SA - audit de gestion» du 12 octobre 2009. Les aspects comptables en lien avec les comptes de l'Etat sont traités ci-après.

Les bâtiments et installations du site de la Praille, gérés par les Ports Francs, sont la propriété de l'Etat de Genève, à l'exception du nouveau bâtiment administratif sis au 6A route du Grand-Lancy qui lui est propriété des Ports Francs. Les statuts des Ports Francs, ainsi que le contrat de bail ont été modifiés pour tenir compte de cette nouvelle réalité. Ils sont loués aux Ports Francs au terme d'un contrat de bail dont le dernier avenant est entré en vigueur avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010. Ce bail prévoit toujours le paiement d'un loyer fixe et d'un loyer variable³⁴. Les Ports Francs restent statutairement et contractuellement chargés d'assumer l'entretien et le renouvellement des installations et bâtiments, en lieu et place du propriétaire.

³⁴ L'observation No 4.3. de notre rapport No 09-32 relate l'absence de transparence des coûts complets relatifs à la gestion des biens immobiliers de l'Etat en faveur des Ports Francs due au système de loyer fixe et de loyer variable en vigueur. Pour plus de précisions sur cette problématique, nous renvoyons le lecteur à l'observation précitée.



En application de ce qui précède, figure dans les comptes des Ports Francs un «fonds d'amortissement pour grosses réparations et renouvellement des immeubles et installations mis à disposition par l'Etat»⁹⁵, dont la dotation est faite via la comptabilisation d'une charge et dont le montant est déterminé sur la base des valeurs récentes d'expertise du patrimoine immobilier de l'Etat de Genève.

Constat Selon la norme IPSAS 17 - Immobilisations corporelles, «les dépenses postérieures à l'acquisition d'un élément, qui a déjà été reconnu en tant qu'immobilisation corporelle, doivent être ajoutées à la valeur comptable de l'actif lorsqu'il est probable que des avantages économiques futurs ou un potentiel de services qui dépassent le niveau de performance le plus récemment mesuré pour cet actif, iront à l'entité. Dès lors, sont considérées comme des dépenses activables, celles qui ont pour conséquences d'allonger la durée de vie utile de l'actif, d'augmenter la capacité de l'actif, d'améliorer substantiellement la qualité de la production ou d'en abaisser le coût».

Nous constatons que certains travaux à plus-value sont activables au sens des normes comptables et ne devraient par conséquent pas être comptabilisés en charges dans les comptes des Ports Francs (via la dotation au fonds d'amortissement), mais activés dans les comptes de l'Etat. De ce fait, le mode de comptabilisation actuel conduit à sous-évaluer les bâtiments dans les comptes de l'Etat.

Le mécanisme entraîne également un double autofinancement par le biais :

- d'une part, de la comptabilisation d'amortissements dans les comptes de l'Etat et,
- d'autre part, de la comptabilisation de charges d'amortissement dans les comptes des Ports Francs (environ F 2'600'000,- pour 2010).

En outre, nous constatons que le mode de financement et de comptabilisation actuel limite le contrôle du Parlement sur des investissements à plus-value liés à des biens appartenant à l'Etat. En effet, ceci permet d'éviter de demander des crédits d'investissement soumis au vote du Grand Conseil.

Conséquence Bien que des mesures aient été prises par le DSE et les Ports Francs, avec effet au 1^{er} janvier 2010, afin de doter un fonds d'amortissement dans les comptes des Ports Francs, de modifier les statuts de la société et d'adapter et de documenter le contrat de bail, y compris sur les montants versés à titre de loyer pour tenir compte de la nouvelle situation immobilière (une partie des actifs appartient désormais en propriété aux Ports Francs), la méthode comptable actuelle ne permet pas de respecter la LGAF, que ce soit en termes de référentiel comptable ou de processus budgétaire.

⁹⁵ En 2009, les Ports Francs comptabilisaient les charges d'entretien et de renouvellement des installations et bâtiments propriété de l'Etat de Genève par l'entremise de charges de provisions.



Recommandation
No 28.1

Nous recommandons que l'Etat étudie un système de comptabilisation permettant de respecter les normes comptables en vigueur dans chaque entité et de respecter le processus budgétaire lié aux investissements.

Dans sa réponse, l'audité mentionnait que «cette question nécessite une décision de principe du Conseil d'Etat». Néanmoins, à notre connaissance, cette question n'a pas été soumise au Conseil d'Etat à ce jour.

Position du DCTI - DGI

La DGI apportera sa contribution à la mise en œuvre d'une solution lorsque le Conseil d'Etat aura pris une position de principe.

Position du DSE

Tant les constats de l'ICF, que ceux du DSE, montrent que le système actuel a atteint ses limites.

Par conséquent, le département vient de lancer une réflexion quant à un scénario de transfert d'actifs sans les terrains; les divers acteurs sont associés aux travaux menés.

L'objectif visé est une prise de position du Conseil d'Etat au plus tard avant la fin de l'année 2012.

Délai de mise en œuvre proposé par l'audité	Service responsable de la mise en œuvre
31.12.2012	DSE (& DCTI, DF, Ports Francs)

ETATS FINANCIERS 2013

PORTS FRANCS ET ENTREPÔTS
DE GENÈVE SA

« TABLE DES MATIÈRES »

BILAN AU 31 DECEMBRE 2013	2
COMPTE DE PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2013	3
TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	4
TABLEAU DE FLUX DE FONDS	4
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	5
PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE AU BILAN	13

«BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013»

(montants en milliers de CHF)	Notes annexes	2013		2012	
ACTIF					
REALISABLE A COURT TERME					
Liquidités	1	32'834		11'246	
Comptes de régularisation actif	2	1'439		149	
Débiteurs	3	1'153		1'199	
J. Provision sur débiteurs douteux	3	(220)	35'206	(230)	12'364
REALISABLE A MOYEN TERME					
Titres en portefeuille	4	0		9	
ACTIFS IMMOBILISES					
Immeubles	5	53'297		41'782	
Immobilisations corporelles		626		530	
Immobilisations incorporelles		32	53'955	48	42'360
TOTAL DE L'ACTIF		89'161		54'733	
PASSIF					
FONDS ETRANGERS					
DETTES A COURT TERME					
Clients momentanément créanciers	6	495		492	
Créanciers		1'110		669	
Comptes de régularisation passif	7	12'037		2'436	
Loyer variable dû à l'Etat	14	0		3'129	
Prêts hypothécaires	8	1'200	14'842	540	7'266
DETTES A MOYEN / LONG TERME					
Avances de loyers			475		470
Prêts hypothécaires			61'555		29'920
FONDS DE RENOUVELLEMENT					
Dotation au Fonds d'amortissement pour grosses réparations et renouvellement des immeubles et installations de l'Etat			3'371		3'093
FONDS PROPRES					
Capital-actions		1'500		1'500	
Réserve générale légale		450		440	
Réserve générale libre		11'800		11'000	
Perte au bilan		(4'832)	8'918	1'044	13'984
TOTAL DU PASSIF		89'161		54'733	

« COMPTE DE PROFITS ET PERTES »

(montants en milliers de CHF)	Notes annexes	2013	Budget 2013	2012	Budget 2012	% Var	
CHIFFRE D'AFFAIRES							
Locations	12	18'651	18'829	18'773	18'586	-0.6%	
Autres recettes	13	4'484	5'198	4'403	3'907	1.8%	
CHARGES							
Loyer fixe Etat de Genève (Praille)	14	(2'501)	(2'501)	(2'501)	(2'501)	0.0%	
Dotation au Fonds d'amortissement pour grosses réparations et renouvellement des immeubles et installations de l'Etat	9	(2'624)	(2'624)	(2'624)	(4'624)	0.0%	
Loyer Halle de fret (AIG), parkings, FTI	14	(1'690)	(1'662)	(1'693)	(1'349)	-0.2%	
Frais divers et transports	15	(1'906)	(8'721)	(1'513)	(8'375)	(1'011)	22.4%
MARGE BRUTE		14'414	15'727	14'801	13'008	-2.6%	
Autres produits d'exploitation	16	377	417	436	251	-13.5%	
Charges de personnel	17	(4'596)	(4'515)	(4'337)	(4'571)	6.0%	
Frais généraux d'exploitation	18	(2'911)	(3'091)	(2'598)	(2'636)	12.0%	
Pertes sur débiteurs douteux et dotation à la provision pour débiteurs douteux	3	(8)	(20)	(164)	(10)	-95.1%	
Amortissements sur immobilisations corporelles et incorporelles	5	(754)	(8'269)	(761)	(7'853)	(767)	0.0%
Impôts/capital et taxes professionnelles		(214)	(150)	(140)	(200)	52.9%	
RESULTAT D'EXPLOITATION		6'308	7'607	7'244	5'075	-12.9%	
Produits financiers	4	11	40	50	80	-78.0%	
Charges financières	19	(1'431)	(1'964)	(1'282)	(1'327)	11.6%	
Produits divers et exceptionnels	20	108		93		16.1%	
Charges diverses et exceptionnelles	20	(9'881)	(11'193)	(848)	(1'495)	(2'634)	324.9%
RESULTAT AVANT IMPOTS		(4'885)	4'835	4'610	3'828	-206.0%	
Impôts sur le bénéfice			(450)	(459)	(250)	-100.0%	
RESULTAT AVANT LOYER VARIABLE		(4'885)	4'385	4'151	3'578	-217.7%	
Loyer variable	14	0	(3'314)	(3'129)	(2'677)	-100%	
BENEFICE NET		(4'885)	1'071	1'022	901	-578%	
Bénéfice au bilan au 1 ^{er} janvier		1'044			1'362	-	
Attribution à la réserve générale		(10)			(10)		
Dividende		(180)			(180)		
Attribution à la réserve libre		(800)			(1'150)		
Résultat au bilan au 31 décembre		(4'831)			1'044		

«TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES»

(montants en milliers de CHF)	Capital - actions	Réserve générale légale	Réserve générale libre	Bénéfice exercice	Total
Solde au 1 ^{er} janvier 2012	1'500	429	9'850	1'362	13'141
Attributions aux réserves		11	1'150	(1'160)	
Dividende de l'exercice précédent				(180)	
Bénéfice de l'exercice 2012				1'022	
Solde au 31 décembre 2012	1'500	440	11'000	1'044	13'984
Attributions aux réserves		10	800	(810)	
Dividende de l'exercice précédent				(180)	
Perte de l'exercice 2013				(4'885)	
Au 31 décembre 2013	1'500	450	11'800	(4'831)	8'919

«TABLEAU DE FLUX DE FONDS»

(montants en milliers de CHF)	2013	2012
Encaissements reçus des clients	22'906	23'702
Sommes versées aux fournisseurs et au personnel	(10'214)	(12'764)
Loyers divers	(4'709)	(4'282)
Impôts	(244)	(803)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles	7'739	5'853
Dépenses couvertes par la dotation au Fonds d'amortissement pour grosses réparations et renouvellement des immeubles et installations de l'Etat	(3'315)	(3'302)
Flux de trésorerie affecté à l'entretien du site de la Praille	(3'315)	(3'302)
Acquisition d'immobilisations	(220)	(188)
Immeuble	(11'642)	(5'123)
Achats de titres durant la période (sans adaptation valeur de marché)	0	0
Ventes et remboursements de titres durant la période	0	0
Prêt hypothécaire	32'325	(540)
Remboursements de prêts	0	0
Encaissements de produits financiers	11	40
Flux de trésorerie provenant des activités de placement	20'474	(5'811)
Dividendes versés	(180)	(180)
Loyer variable (année précédente)	(3'130)	(4'227)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	(3'310)	(4'407)
Augmentation (diminution) des liquidités	21'588	(7'667)

« ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS »

Les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA (PFEG) ont pour but l'exploitation des ports francs et des entrepôts qui appartiennent à l'Etat de Genève.

La Société constitue une entreprise mixte à laquelle participe l'Etat de Genève en qualité d'actionnaire au sens de l'art. 762 alinéa 2 du Code des Obligations.

PRINCIPES COMPTABLES RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DES COMPTES

Swiss GAAP RPC (Recommandations relatives à la présentation des comptes)

Conformément à la directive transversale en matière de présentation et révision des états financiers des entités subventionnées et des autres entités para-étatiques (EGE-02-04_V3), les états financiers des PFEG sont établis selon les normes Swiss GAAP RPC.

Les comptes respectent l'intégralité du référentiel Swiss GAAP RPC.

Les comptes 2012 ont été approuvés par l'Assemblée générale en date du 6 juin 2013.

Date de clôture des comptes

La date de clôture des comptes est le 31 décembre.

Principes comptables et d'évaluation

La tenue des comptes, l'établissement du bilan, du compte de pertes et profits, du tableau de flux de trésorerie et de variation des capitaux propres, l'annexe ainsi que les principes d'évaluation sont conformes au code des obligations et aux normes Swiss GAAP RPC.

Liquidités et Débiteurs

Les liquidités et les débiteurs sont évalués à leur valeur nominale, diminués des risques de pertes effectives estimées.

Autres actifs et passifs

Les autres actifs et passifs sont évalués à la valeur nominale.

Provisions

Les provisions sont portées au bilan lorsqu'il existe une obligation juridique ou implicite résultant d'événement passé, lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressource sera nécessaire pour éteindre l'obligation et lorsque le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Enregistrement des revenus

Les revenus sont comptabilisés au moment de la facturation.

Modifications des principes comptables, d'évaluation et de présentation des comptes

Il n'y a aucune modification des principes comptables, d'évaluation et de présentation des comptes.

«BILAN»

1/ LIQUIDITES

	2013	2012
Caisses et comptes courants	32'834'492.41	11'246'424.85
Total	32'834'492.41	11'246'424.85

Ce poste «Caisses et comptes courants» reste élevé. Il est dédié au paiement des factures de construction des nouveaux dépôts.

2/ COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

	2013	2012
Impôt anticipé à recevoir	21'474.99	17'554.22
Stocks divers (combustible)	48'960.00	45'267.00
Assurances payées d'avance	225'441.10	9'292.50
Sinistre Grêle	474'244.47	0.00
Contrats entretien ascenseurs	115'082.55	0.00
Impôts IFD & ICC - CNA/SUVA	462'863.85	0.00
Autres charges payées d'avance	45'530.60	20'327.77
Autres produits à recevoir	45'547.20	56'215.71
Solde au 31 décembre	1'439'144.76	148'657.20

- Stocks huile de chauffage
- Assurances payées d'avance: (RC, Choses..)
- Sinistre grêle couvert par assurance
- Impôts IFD/IFC acomptes provisionnels 2013 de l'impôt sur le revenu
- Autres charges payées d'avance: répartitions trimestrielles
- Autres produits à recevoir: boni AVS/SWICA

3/ DEBITEURS ET PROVISION SUR DEBITEURS DOUTEUX

	2013	2012
Provision au 1 ^{er} janvier	230'000.00	230'000.00
./. Utilisation	(17'526.45)	(164'083.31)
./. Diminution	(23'798.80)	(95'686.28)
+ Attribution	31'325.25	259'769.59
Total	220'000.00	230'000.00

La provision couvre les risques connus faisant l'objet d'une liste nominative.

	2013	2012	% var.
Pertes réalisées sur débiteurs	17'526.45	164'083.31	-95.41%
Total	17'526.45	164'083.31	-95.41%

Le détail des pertes sur débiteurs douteux et de la dotation à la provision sur débiteurs douteux se présente ainsi:

4/ TITRES EN PORTEFEUILLE

Toutes les actions ont été réalisées sur l'exercice 2013.

Catégorie de placements	TITRES EN PORTEFEUILLE			PRODUITS FINANCIERS		
	Valeur au 31.12.2013	Valeur au 31.12.2012	% portefeuille	Ecart valeur portefeuille	Revenu 2012	Total 2013
Actions	0.00	8'850.00	100%	0.00	0.00	0.00
Total	0.00	8'850.00	100%	0.00	0.00	0.00

Les rendements des placements financiers se présentent ainsi:

- Les placements à court terme inexistant en 2013 en raison de leurs faibles rendements.
- Les intérêts sur comptes courants restent toujours très bas.

	2013	2012	% var
Placements à court terme	0.00	27'830.00	-100.00%
Intérêts sur comptes courants	11'192.83	22'325.18	-49.86%
TOTAL	11'192.83	50'155.18	-77.68%

5/ IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Amortissements

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, à des taux tenant compte des durées d'utilisation et de l'obsolescence technique des différents biens. Ils sont appliqués dès l'acquisition selon le tableau ci-dessous :

Matériel d'exploitation	7% à 10%
Mobilier et matériel de bureau	10%
Matériel informatique	25%
Investissements locaux aéroport	20%, au plus tard à l'échéance du bail avec AIG
Travaux pour clients	Selon échéance du contrat
Immobilisations incorporelles	33%, ce poste comprend les achats de programmes informatiques
Immeuble	1.67% à 4%

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, déduction faite de leurs amortissements.

L'amortissement de l'immeuble M Sud est calculé sur la base de la durée initiale du droit de superficie, soit 57 ans.

Valeurs d'assurances incendie

Il s'agit de la couverture incendie du bâtiment M Sud, l'ensemble des bâtiments du site étant assuré pour une somme totale de CHF 195 mio par l'Etat de Genève, la charge de la prime incombant aux PFEG.

	2013	2012
Immeuble	35'000'000.00	35'000'000.00
Installations et matériel divers	5'250'000.00	5'500'000.00
Informatique	120'000.00	170'000.00

Actifs mis en gage pour couvrir les engagements de la Société

	2013	2012
Immeuble M Sud	31'110'517.04	31'699'555.67
Immeuble M Nord (En construction)	22'186'273.20	0.00
Cédule hypothécaire mise en gage	63'865'400.00	32'000'000.00
Emprunt hypothécaire	62'755'400.00	30'460'400.00

	CORPORELLES						INCORPORELLES
	Matériel d'exploitation	Mobilier et matériel de bureau	Matériel informatique	Immeuble M Nord	Immeuble M Sud	Total	Total
Solde au 01.01.2013	398'723.84	106'556.29	24'873.51	10'082'123.55	31'699'555.67	42'311'832.86	48'359.01
Acquisitions	167'393.33	38'502.75	7'948.43	12'104'149.65	23'796.31	12'341'790.47	6'644.66
Cessions				0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements	(82'952.78)	(21'578.42)	(13'817.30)	0.00	(612'834.94)	(731'183.44)	(22'598.33)
Solde au 31.12.2013	483'164.39	123'480.62	19'004.64	22'186'273.20	31'110'517.04	53'922'439.89	32'405.34

6/ CLIENTS MOMENTANEMENT CREANCIERS

Clients dont le solde est créditeur (loyers payés par avance et notes de crédit).

7/ COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

	2013	2012
Dividendes	6'864.00	5'990.40
Provision déficit CIA	11'358'875.00	1'484'192.00
Impôts et honoraires	391'002.30	275'000.00
Vacances / Heures supplémentaires	71'391.19	54'548.10
Autres charges	34'711.60	90'788.55
Produits reçus d'avance	174'597.05	525'492.87
Solde au 31 décembre	12'037'441.14	2'436'011.92

Passifs transitoires pour tenir compte de charges qui ne se matérialiseront qu'ultérieurement ou pour ne pas tenir compte de produits qui concernent l'exercice 2013.

Provision recapitalisation CIA demandée par l'Etat de Genève au 31.12.2012	1'484'192.00
Dotation suite résiliation affiliation CIA 2013	8'615'808.00
Provision estimée sortie CIA au 31.12.2013	10'100'000.00
Provision des PLEND au 31.12.2013	1'258'875.00
Provision total CIA au 31.12.2013	11'358'875.00

Provision CIA:

Les Ports Francs Entrepôts de Genève ont résilié leur convention d'affiliation auprès de la caisse de pension CIA au 31.12.2013. Le coût résultant de la sortie a été provisionné à 100% sur la base d'une estimation transmise par la CIA. Le montant exact n'est pas connu à ce jour et n'a pas été décaissé.

Certains employés ont bénéficié d'un départ à la retraite anticipée. Le coût des PLEND a également été provisionné à 100%.

8 AVANCES DE LOYERS / PRETS HYPOTHECAIRES

Pour les clients n'étant pas en mesure de fournir une garantie bancaire, il est demandé une avance de loyers remboursable au terme de la relation contractuelle.

Le détail des dettes hypothécaires se présente comme suit :

I/ Dettes hypothécaires sur immeuble M Sud				
Prêt UBS	Taux d'intérêts	Echéance	Montant de la dette	Intérêts 2013
1- Emprunt 5 ans , (Renégocié à 2.25% du 30.06.14 au 01.03.26)	3.97%	30.06.2014	12'350'400	497'121
2- Emprunt 10 ans	4.13%	30.06.2019	10'000'000	418'736
3- Emprunt 15 ans	4.16%	30.06.2024	10'000'000	
Amortissement hypothèque	540'000/an		-2'430'000	
			7'570'000	333'466
			29'920'400	1'249'323

II/ Dettes hypothécaires sur immeuble M Nord				
Prêt UBS	Taux d'intérêts	Echéance	Montant de la dette	Intérêts 2013
1- Emprunt 8.5 ans	1.95%	01.03.2022	6'000'000	29'900.00
2- Emprunt 10.5 ans	1.95%	01.03.2024	12'000'000	59'800
Amortissement hypothèque	660'000/an		-165'000	
			11'835'000	
3- Emprunt 14.5 ans	2.20%	01.03.2028	15'000'000	84'333
			32'835'000	174'033
Total Dettes hypothécaires au 31 décembre 2013			62'755'400	
Part à court terme			1'200'000	
Part à moyen/ long terme			61'555'400	

9/ DOTATION AU FONDS D'AMORTISSEMENT POUR GROSSES REPARATIONS ET RENOUELEMENT DES IMMEUBLES ET INSTALLATIONS MIS A DISPOSITION PAR L'ETAT

Le financement des études et travaux est assuré par une dotation au Fonds d'amortissement pour grosses réparations et renouvellement des immeubles et installations mis à disposition par l'Etat déterminée en conformité avec l'avenant n°3 au contrat de bail.

Le tableau ci-après sépare les crédits engagés et le coût des travaux réalisés:

- Les crédits engagés informent sur les décisions de dépenses. Le solde à la fin de l'année représente ce qui reste à disposition.
- Le réalisé indique, quant à lui, le solde comptable de la dotation, donc les travaux effectivement réalisés durant la période.

Les bonus/malus correspondent à la différence entre les crédits engagés et les dépenses des crédits clôturés.

	2013		2012	
	Crédits accordés	Réalisé	Crédits accordés	Réalisé
Solde au 1 ^{er} janvier	4'322'254.49	3'093'074.97	1'300'206.75	4'299'942.33
Dotation au fonds d'amortissement	2'624'000.00	2'624'000.00	2'624'000.00	2'624'000.00
Crédits accordés	(2'535'840.00)		(2'009'880.00)	
Dépenses		(2'345'675.93)		(3'830'867.36)
Bonus/malus sur clôturés	(1'810'789.02)		2'407'927.74	
Solde au 31 décembre	2'599'625.47	3'371'399.04	4'322'254.49	3'093'074.97

10/ CAPITAL - ACTIONS

Le capital action est constitué de deux types d'actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 200.- chacune:

A	200'000.00	Part actionnariat privé
B	1'300'000.00	Part Etat de Genève

11/ RESERVES GENERALES LEGALES ET LIBRES

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.

« COMPTE DE RÉSULTAT »

Les recettes et charges sont présentées par nature. A cette information est ajoutée la présentation des résultats par secteurs d'activités.

12/ LOCATIONS

Le détail est présenté par bâtiment à l'exception des autres locations qui comprennent principalement celles de containers, coffres et casiers.

AEROPORT

Bâtiments	2013	2012	% var
Halle de Fret	2'224'769.97	2'194'056.50	1.40%

PRAILLE

ABCD	8'732'432.22	8'636'746.20	1.11%
E	418'479.95	465'459.15	-10.09%
F	318'032.00	318'032.00	0.00%
G (Grand Hangar)	1'124'790.60	1'133'290.60	-0.75%
I (cour)	1'947'592.60	2'005'355.42	-2.88%
M M Sud	2'438'127.50	2'650'897.00	-8.03%
P (parkings)	635'007.00	634'820.35	0.03%
S (silo)	341'173.75	336'901.85	1.27%
T (terrains)	234'788.30	225'560.00	4.09%
V (villa)	21'420.00	21'420.00	0.00%
Autres	213'911.68	150'303.39	42.32%
TOTAL	18'650'525.57	18'772'842.46	-0.65%

Le total ci-dessus comprend :

Chambres fortes / locaux sécurisés	951'779.35	844'786.75	12.67%
Locaux climatisés	479'694.25	425'526.00	12.73%

13/ AUTRES RECETTES

Les autres recettes regroupent principalement les activités sous-dossiers, services aux locataires, transports et logistique.

Les « Autres produits » comprennent la facturation de forfaits (magasinage/assurance et manutention/droits de quai), de l'enlèvement des déchets, des opérations diverses (taxes, dédouanements et autres services), etc.

Quant aux services rendus refacturés dont la contrepartie se trouve dans les charges (voir note n°15), il s'agit de montants tels que frais douaniers, fret aérien, chauffage, etc. dont la marge bénéficiaire se trouve notamment dans le poste «Autres produits» (voir ci-contre).

	2013	2012	% var
Manutention	448'164.20	523'807.30	-14.44%
Magasinage	1'216'229.40	1'239'879.70	-1.91%
Assurances	289'647.55	230'467.67	25.68%
Transports / logistique	139'223.70	164'815.10	-15.53%
Autres produits	1'146'712.40	1'342'233.26	-14.57%
Services rendus	1'243'817.26	901'615.31	37.95%
TOTAL	4'483'794.51	4'402'818.34	1.84%

14/ TRANSACTIONS AVEC PARTIES LIEES

LOYERS FIXE ET VARIABLE

Le contrat de bail qui lie les PFEG à l'Etat de Genève pour le site de la Praille est renouvelé tacitement pour une période de cinq ans, jusqu'au 31 décembre 2014. Ce bail prévoit le paiement d'un loyer fixe de CHF 2'501'000 et d'un loyer variable, déterminé à hauteur de 79 % du résultat d'exploitation après attributions aux comptes «dotation au Fonds d'amortissement pour grosses réparations et renouvellement des immeubles et installations mis à disposition par l'Etat», ainsi que les attributions statutaires. Ce contrat entre l'Etat de Genève et les PFEG oblige ces derniers, en dérogation au droit commun à assurer l'entretien et le renouvellement des bâtiments et installations loués. Le loyer variable a été lourdement pénalisé par le coût résultant de la sortie de la caisse CIA (CEPG).

	2013	2012	% var
Loyer fixe	2'501'000.00	2'501'000.00	0.00%
Loyer variable	0.00	3'129'457.00	-100.00%
TOTAL VERSE A L'ETAT	2'501'000.00	5'630'457.00	-55.58%

LOYER HALLE DE FRET (AIG) / FTI / PARKINGS

Le contrat de bail pour les locaux de la halle de fret à l'Aéroport International de Genève (AIG), est fixé à 10 ans renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans. Il arrive à échéance le 30 juin 2021.

Les PFEG paient à la Fondation des terrains industriels de Genève (FTI) directement la rente et les charges afférentes au droit de superficie du bâtiment G (Grand hangar), ainsi que les taxes d'aménagement et d'exploitation, l'Etat étant bénéficiaire.

	2013	2012	% var
Halle de fret (AIG)	1'531'043.40	1'519'678.65	0.75%
Parkings aéroport	6'114.10	6'607.60	-7.47%
Droit de superficie	152'908.25	166'809.00	-8.33%
TOTAL	1'690'065.75	1'693'095.25	-0.18%

15/ FRAIS DIVERS ET TRANSPORTS

Charges liées aux transports de marchandises et services rendus. Leur contrepartie est enregistrée dans les recettes (voir note n°13).

	2013	2012	% var
Transports /distribution	626'555.45	641'320.39	-2.30%
Services rendus	1'279'799.54	915'830.48	39.74%
TOTAL	1'906'354.99	1'557'150.87	22.43%

16/ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits sur avances de fonds sont facturés afin de tenir compte d'avances de frais effectuées par les PFEG (par exemple: la douane).

	2013	2012	% var
Produits d'administration	8'123.30	15'300.80	-46.91%
Produits sur avances de fonds	5'107.00	5'231.15	-2.37%
Intérêts de retard	5'811.60	20'580.55	-71.76%
Salaires affectés aux travaux d'entretien des locaux de l'Etat de Genève	358'054.30	395'150.90	-9.39%
TOTAL	377'096.20	436'263.40	-13.56%

17/ CHARGES DU PERSONNEL

	2013	2012	% var
Salaires et charges sociales	4'394'382.29	4'209'935.46	4.38%
Indemnités d'assurances	(38'156.00)	(55'223.30)	-30.91%
Variation sur estimations des vacances et heures supplémentaires	16'843.09	(14'957.45)	-212.61%
Frais divers et personnel temporaire	50'829.25	46'241.30	9.92%
Jetons - indemnités	172'000.00	151'000.00	13.91%
TOTAL	4'595'898.63	4'336'996.01	5.97%

18/ FRAIS GENERAUX D'EXPLOITATION

Les autres charges comprennent principalement les honoraires et les frais d'administration.

	2013	2012	% var
Entretien - réparations	466'567.99	518'717.28	-10.05%
Nettoyage	220'938.75	188'551.55	17.18%
Assurances	377'002.08	276'404.86	36.39%
Electricité - eau - chauffage	343'487.26	199'716.73	71.99%
Télécommunications - poste	91'545.05	92'614.75	-1.15%
Frais sécurité	550'980.41	576'690.96	-4.46%
Autres charges	860'122.34	745'184.13	15.42%
TOTAL	2'910'643.88	2'597'880.26	12.04%

19/ CHARGES FINANCIERES

	2013	2012	% var
Frais bancaires sur titres	178.21	260.74	-31.65%
Autres frais bancaires - CCP	4'119.50	3'649.47	12.88%
Intérêts prêts bancaires	1'423'356.30	1'275'607.70	11.58%
Pertes de change / vente de titres	3'457.38	2'405.43	43.73%
TOTAL	1'431'111.39	1'281'923.34	11.64%

20/ CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Les produits exceptionnels comprennent principalement:

- La participation aux excédents d'assurances.
 - Les sommes prescrites et non réclamées par les clients.
 - Diverses charges exceptionnelles.
 - Coût résultant de la sortie de la caisse CIA (CPEG)
 - Dotation complémentaire CIA CHF 8'615'808
 - Dotation PLEND CIA CHF 1'258'875
- Total déficit couverture CIA CHF 9'874'683**

	2013	2012	% var.
Produits divers exceptionnels	29'893.87	43'694.70	-31.58%
Produits exceptionnels débiteurs	77'606.85	49'221.25	57.67%
Charges diverses exceptionnelles	-6'371.95	-10'888.08	-41.48%
Déficit couverture CIA	-9'874'683.00	-1'484'192.00	100.00%
TOTAL	-9'773'554.23	-1'402'164.13	597.03%

21/ ENGAGEMENT DE PREVOYANCE

Le taux de couverture selon l'article 44 OPP 2 de la Caisse d'assurance du personnel enseignant de l'Instruction publique et des fonctionnaires de l'Administration du canton de Genève (CIA) au 31.12.2012 est de 49.10% (2011 : 53.2%). La limite minimale prévue par les statuts est de 50%.

Pour 2013 le montant a été provisionné dans les états financiers (voir note 7).

	31.12.2012
Capitaux de prévoyance des assurés actifs et pensionnés des PFEG	18'699'450
Déficit de couverture	10'687'417

22/ INDICATIONS SUR LA REALISATION D'UNE EVALUATION DU RISQUE

Le Conseil d'administration a procédé à une évaluation des risques et a pris les mesures adéquates afin de prévenir d'éventuelles anomalies dans les comptes annuels.

23/ INFORMATIONS SECTORIELLES

Le document présenté ci-dessous est le résumé des comptes d'exploitation. Il s'explique de la manière suivante, la Société étant analysée sur la base de:

Sept activités:

1. Aéroport: toute activité liée au site de l'aéroport (location, sous-dossiers, autres)
2. Locations: locations liées au site de la Praille
3. Sous-dossiers: entreposage de marchandises (Prairie)
4. Logistique: contrats particuliers pour la gestion de stocks (Prairie)
5. M Sud : Immobilisations
6. M Nord: Immobilisations
7. Autres: manutentions en zone sous douane, travaux facturés, transports

et six centres de charges répartis en deux catégories:

1. Charges d'exploitation comprenant:
 - a. Atelier (répartition selon les heures)
 - b. Manutention (répartition selon les heures)
 - c. Sécurité (répartition selon surfaces utilisées)
 - d. Bâtiments (répartition selon surfaces utilisées)
2. Charges d'administration (non réparties) comprenant :
 - a. Administration
 - b. Marketing

« INFORMATIONS SECTORIELLES »

2013	CENTRES DE PROFITS							CHARGES D'EXPLOITATION				ADM.	TOTAL
	Aéroport	Localions	Sous-dossiers	Log/Trans	M Sud	M Nord	Autres	Atelier	Manutention	Sécurité	Bâti-ments	Ch. Adm.	
Chiffre d'affaires	3'046	16'805	2'029	906			342						23'128
Autres produits d'exploitation							363					18	381
Total chiffre d'affaires	3'046	16'805	2'029	906			705						23'509
Charges directes	-2'194	-2'299	-851	-857			-103					-2'603	-8'907
Atelier	-7	-290	0	0			-172		-35		-214	0	-718
Manutention	-15	-387	-219	0			-197		35			-14	-797
Sécurité	-12	-547	-46	0			0					-10	-615
Bâti-ments (y.c. loyer fixe+dot.)	0	-5'606	-462	0			0				214	-96	-5'950
Répartitions Ch. indirectes	-34	-6'830	-727	0			-369	-718	-797	-615	-5'950	-120	-8'080
Résultat par service	818	7'676	451	49			233						
	Résultat avant impôts												6'522
	Impôts et taxes professionnelles												-214
	Résultat après impôts												6'308
	Produits financiers												11
	Autres charges financières												-1'431
	Produits divers et exceptionnels												108
	Charges diverses et exceptionnelles												-9'881
	Loyer variable												0
	Résultat net												-4'885
Immobilisations sectorielles	1	204	76		31'216	22'186		94	50	3	19	106	53'955
Investissements		100	0		47	12'104		68	0	0	4	10	12'333
Amortissements	0	-17	-11	0	-633	0	0	-14	-14	-1	-10	-52	-754

2012	CENTRES DE PROFITS						CHARGES D'EXPLOITATION				ADM.	TOTAL	
	Aéro- port	Loca- tions	Sous- dos- siers	Log/ Trans	M Sud	M Nord	Autres	Atelier	Ma- nu- ten- tion	Sécu- rité	Bâti- ments		Ch. Adm.
Chiffre d'affaires	2'676	17'213	1'933	879			425						23'126
Autres produits d'exploitation							445					41	486
Total chiffre d'affaires	2'676	17'213	1'933	879			870						23'612
Charges directes	-1'775	-2'562	-539	-759			-128					-2'489	-8'252
Atelier	-4	-123	0	0			-67				-533	0	-727
Manutention	-23	-321	-222	0			-210					-18	-794
Sécurité	-19	-579	-32	0			0					-10	-640
Bâtiments y.c. loyer fixe+dot.)	0	-5'774	-476	0			0				533	-98	-5'815
Répartitions Ch. Indirectes	-46	-6'797	-730	0			-277	-727	-795	-639	-5'816	-126	-7'976
Résultat par service	855	7'854	664	120			465						
	Résultat avant impôts												7'384
	Impôts et taxes professionnelles												-599
	Résultat après impôts												6'785
	Produits financiers												50
	Autres charges financières												-1'282
	Produits divers et exceptionnels												93
	Charges diverses et exceptionnelles												-1'495
	Loyer variable												-3'129
	Résultat net												1'022
Immobilisations sectorielles	2	122	87		31'800	10'082		25	64	5	25	148	42'360
Investissements	0	53	0		23	8'171		1	26	0	0	161	8'435
Amortissements	0	-15	-11	0	-629	0	0	-10	-13	-2	-10	-64	-754

« PROPOSITION RELATIVE À L'EMPLOI DU BÉNÉFICE AU BILAN »

Le montant à disposition de l'Assemblée générale se détermine comme suit :

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

	CHF
Perte de l'exercice 2013	-4'885'427.98
Bénéfice reporté 2012	53'477.80
Perte	-4'831'950.18
Attribution à la réserve légale	10'500.00
Dividende de 12 %	180'000.00
Attribution à la réserve libre	-5'022'450.18
Report à nouveau	0.00
Total	-4'831'950.18

Si ces propositions sont acceptées, le dividende sera mis en paiement dès le 16 juin 2014 aux guichets de l'UBS.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
 Département des finances
Administration fiscale cantonale
Direction des affaires fiscales

NOTE DE SERVICE

- De : Ilona Schmid, Conseillère fiscale
 Alexandre Ifkovits, Directeur des affaires fiscales
- A : M. René Duvillard, Directeur de la DGV, Direction générale de l'Office des Bâtiments
 M. Dominique-Pascal Anklin, Directeur de la DAS, Direction générale de l'Office des Bâtiments
 M. Patrick Baud-Lavigne, Directeur stratégique, Secrétariat Général du DSE
 M. Pascal Aeby, Conseiller financier, Direction générale de l'Office des Bâtiments
 Mme Sophie Collé, chef de projet, Direction générale de l'Office des Bâtiments

Date : 13 octobre 2014

Objet : Transfert d'actifs entre l'Etat de Genève et les Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Madame, Messieurs,

Nous nous référons aux séances des 29 avril 2014 et 22 mai 2014, ainsi qu'aux divers courriers électroniques et entretiens téléphoniques avec M. Pascal Aeby.

Comme demandé, nous vous remettons notre analyse sur les deux variantes retenues par le Groupe de travail. Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute question complémentaire à cet égard.

I. Historique

Les Ports Francs et Entrepôts de Genève (PFSA) sont une société anonyme dont le but est l'exploitation des ports francs, des entrepôts et des bâtiments qui lui sont liés. L'entreprise est détenue à hauteur de 86 % par l'Etat de Genève et de 14 % par des actionnaires minoritaires.

Actuellement, les bâtiments et installations gérés par les PFSA sur le site de la Praille sont la propriété de l'Etat (excepté le bâtiment du Grand-Lancy et le dépôt annexé au bâtiment MIPS Nord). Ces immeubles sont loués aux PFSA au terme d'un contrat de bail renouvelé tacitement pour une période de cinq ans jusqu'au 31 décembre 2019.

II. Rapports de l'inspection cantonale des finances (ICF)

L'ICF dans son rapport inhérent aux comptes d'Etat 2011 a notamment relevé que les dépenses à caractère d'investissement réalisées par les PFSA sur les bâtiments dont ils sont utilisateurs (locataires) ne sont pas reconnues au bilan de l'Etat (propriétaire). Il en résulte une sous-évaluation du poste "bâtiment" au bilan de l'Etat et une comptabilisation de charges via la dotation au fonds d'amortissements des PFSA, qui n'a pas lieu d'être.

De plus, il souligne que ce mode de comptabilisation et de financement limite le contrôle du Parlement sur des investissements à plus-value liés à des biens appartenant à l'Etat et

permet ainsi d'éviter des demandes de crédit d'investissement soumis au vote du Grand Conseil.

L'ICF a par conséquent recommandé que l'Etat étudie un système de comptabilisation permettant de respecter tant les normes comptables en vigueur dans chaque entité que le processus budgétaire lié aux investissements.

Pour répondre à ce constat et palier à la problématique de la comptabilisation des biens immobiliers ainsi qu'à celle du processus budgétaire, une réflexion est en cours quant à un scénario de transfert des actifs aux PFSA sans les terrains.

III. Valeur des bâtiments et installations concernés par le transfert

Selon la comptabilité de l'Etat, la valeur comptable nette des bâtiments¹ (selon périmètre défini par le groupe de travail) est de CHF 97'649'192 au 30 juin 2013.

Pour les PFSA, la valeur nette de remplacement² est de CHF 91'620'550 au 30 juin 2013.

Finalement, à fin juin 2014, la valeur vénale peut être estimée à CHF 92 millions.

IV. Analyse des conséquences fiscales chez les PFSA

Deux variantes de transferts des bâtiments sont actuellement à l'étude et ont été définies par le groupe de travail constitué pour répondre à cette problématique. La Direction des affaires fiscales, intégrée dans ce processus depuis la séance du 29 avril dernier, est chargée de se prononcer sur les conséquences fiscales éventuelles y relatives.

Au préalable, il convient de préciser que la valeur de CHF 92 millions est réputée comme étant la valeur vénale des biens concernés. Les conséquences fiscales sont fondées sur cette hypothèse. L'analyse se limite aux variantes concernées.

Si le prix convenu ne devait pas correspondre à la valeur vénale des objets en question, les conséquences fiscales qui figurent ci-après s'en trouveraient modifiées.

A. Transfert des bâtiments en contrepartie d'une rente et d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur les terrains – 1^{ère} variante

1. Etat de fait

L'Etat de Genève accorde aux PFSA un droit de superficie assorti d'une rente qui porterait non seulement sur la mise à disposition des terrains mais également sur celle des bâtiments. La propriété des bâtiments est dès lors transférée aux PFSA en vertu du droit de superficie d'une durée de l'ordre de 60 ans. Par contre, les terrains demeurent propriété de l'Etat, lequel prélève un "loyer" pour leur mise à disposition.

¹ La valeur nette comptable d'un actif s'entend comme son coût d'acquisition diminué des amortissements et d'éventuelles pertes de valeur.

² La valeur nette de remplacement s'entend comme une estimation de la valeur à neuf actuelle d'une construction similaire de laquelle est déduit un montant pour tenir compte de la vétusté. La vétusté d'une construction est déterminée par son altération (état physique) et par son obsolescence (inadéquation fonctionnelle par rapport à des standards actuels).

La propriété des bâtiments est transférée aux PFSA suite à la création du droit de superficie en leur faveur. Au terme du contrat de DDP, l'Etat conserve un droit de rachat sur ces bâtiments. La rente de superficie est estimée à CHF 200'000 par an (montant indicatif et provisoire dans l'attente de la constitution effective des DDP).

En tant qu'actif "renté", la créance demeure inscrite au bilan de l'Etat tandis que les PFSA constatent le transfert de la propriété des bâtiments (actif) en contrepartie d'une dette (passif) de même montant envers l'Etat de Genève.

Il est prévu que le montant de la rente versée par les PFSA à l'Etat de Genève constitue une annuité qui est composée d'un montant d'intérêt et d'un montant de remboursement de la dette. Le montant global de la rente annuelle (constante) est de l'ordre de CHF 3'000'000 pour une durée de DDP de 60 ans et compte tenu d'un intérêt de 2.5 % prévu sur le montant de la dette (laquelle diminue au fil du temps compte tenu de la part d'amortissement comprise dans l'annuité). A cet égard, il est important que l'acte notarié de constitution du droit de superficie précise cette distinction.

En résumé, la rente de superficie est liée à la "location" du terrain, alors que la rente constante (annuité constante) est liée au transfert des bâtiments et concerne le remboursement de la dette et les intérêts y relatifs.

2. Situation comptable

2.1 Terrains

L'Etat demeure propriétaire des terrains et leur valeur comptable est inscrite à l'actif du bilan. En outre, il perçoit le DDP qui est comptabilisé en produit dans le compte de pertes et profits.

Les PFSA ne sont pas propriétaires des terrains de sorte que le bilan ne reflète pas la valeur de ces derniers. Ils sont toutefois redevables du DDP qui impacte les charges du compte de pertes et profits (charge justifiée commercialement).

2.2 Bâtiments

L'Etat de Genève transfère les bâtiments pour un montant de CHF 92 millions et dispose d'une créance du même montant envers les PFSA.

Les PFSA enregistrent les bâtiments d'une valeur de CHF 92 millions à l'actif de leur bilan en contrepartie d'une dette équivalente figurant au passif du bilan.

3. Conséquences fiscales pour les PFSA

3.1 Droits d'enregistrements (loi sur les droits d'enregistrement (LDE) du 9 octobre 1969)

L'article 45, al. 1 LDE précise : "Lors de la constitution ou du transfert d'un droit de superficie distinct et permanent ou d'une servitude de superficie personnelle et cessible, d'une durée de 30 ans au moins, le droit de vente au taux de 3% prévu à

l'article 33 (LDE) est perçu sur la valeur de l'immeuble (terrain et bâtiment) sur lequel s'exerce le droit ou la servitude."

De plus, et en vertu de l'article 45, al. 3 LDE "La valeur de l'immeuble est déterminée par capitalisation au taux de 5 % de la rente foncière".

Ainsi, la création d'un DDP sur les terrains par l'Etat de Genève et le transfert de la propriété des bâtiments par la création du DDP auront les incidences suivantes :

Droit de vente – transfert de la propriété des bâtiments (article 45, al. 1 LDE)

CHF 92 millions X 3% = un droit d'enregistrement de CHF 2'760'000 sera dû au moment du transfert.

Droit de superficie – rente de la mise à disposition du terrain (article 45, al. 3 LDE)

La rente liée à la mise à disposition du terrain est estimée à CHF 200'000 par an. Elle est capitalisée au taux de 5%.

CHF 200'000 x 100/5 X 3% = un droit d'enregistrement de CHF 120'000 sera dû au moment de la constitution du droit de superficie.

Personnes devant supporter les droits d'enregistrement (article 163, al. 1 LDE)

Selon l'article 163, al. 1 LDE, "Les droits afférents à tous actes et opérations comportant la translation de la propriété, de la nue-propriété ou de l'exercice de l'usufruit de biens meubles ou immeubles sont supportés par les nouveaux propriétaires ou titulaires. (...)"

Ainsi, les droits d'enregistrement devraient selon cette disposition légale être mis à la charge des PFSA.

En outre, la compétence pour l'exonération des émoluments du registre foncier³ appartient au Registre foncier, rattaché au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

Actes enregistrés gratuitement (article 5, lit. a) LDE)

En vertu de l'article 5, lit. a LDE, il est possible d'enregistrer gratuitement les actes dont les droits d'enregistrement sont à la charge de l'Etat de Genève en vertu d'une décision du Conseil d'Etat. Dans le cadre d'un soutien politique de cette opération de transfert, ce dernier devrait formellement prendre la décision que les droits d'enregistrement sont supportés par l'Etat de Genève.

Concrètement, l'acte du notaire devrait prévoir, par exemple, que les parties au DPP conviennent que les droits d'enregistrements sont supportés par l'Etat de Genève ou en d'autres termes que les droits d'enregistrements sont à la charge de l'Etat de Genève. Ce renoncement doit figurer formellement dans le libellé de l'acte. Dans ce cas, l'Etat renonce aux droits d'enregistrements et les PFSA ne supportent aucune charge à ce titre.

³ Articles 9 et 10 du règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier du 7 septembre 1988 (E 1 50.07)

3.2 Capital propre dissimulé

Les sociétés de capitaux doivent l'impôt sur un éventuel capital propre dissimulé. Les règles concernant le capital propre dissimulé permettent de distinguer, du point de vue fiscal, les fonds étrangers des fonds propres. Il s'agit plus particulièrement de déterminer le montant qu'une société peut obtenir par ses propres moyens (auprès de tiers) en fixant ainsi la limite maximale admissible de fonds étrangers. En d'autres termes, la part des fonds étrangers, qui est économiquement assimilable au capital propre de l'entreprise est ainsi isolée.

Le calcul est basé en principe sur la valeur vénale des actifs moyens de la période fiscale. La requalification de fonds étrangers en capital propre dissimulé a plusieurs conséquences fiscales. Tout d'abord, le capital dissimulé est assimilé à du capital propre et l'impôt sur le capital est dû sur ce montant. Puis, les intérêts passifs dus sur la part des fonds étrangers qui sont assimilés à du capital propre sont réintégrés dans le bénéfice imposable de la société (article 12 lit f) de la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM)) et également soumis à l'impôt anticipé (chiffre 3.5 ci-après).

Impôt sur le capital

L'impôt sur le capital a pour objet le capital propre de la société, soit le capital-actions, les réserves ouvertes et les réserves latentes constituées au moyen de bénéfices imposés, mais au minimum le capital propre (capital-actions et capital propre dissimulé).

A cela s'ajoute la part des fonds étrangers qui est assimilable à des fonds propres.

Selon les comptes 2013 des PFSA qui nous ont été remis, le montant de l'impôt sur le capital qui correspond à la requalification de fonds étrangers en fonds propres est estimé à environ CHF 35 millions, soit :

CHF 35 millions X 4% = un impôt sur le capital supplémentaire de CHF 140'000 sera dû la première année. Ce montant diminuera lors des prochains exercices commerciaux compte tenu de la part de remboursement qui est comprise dans l'annuité versée par les PFSA.

Compte tenu des fonds propres (CHF 8.9 millions) et du capital propre dissimulé (CHF 35 millions), l'assiette imposable pour le capital s'élève à un montant d'environ CHF 43.9 millions. L'impôt total sur le capital se monte à CHF 175'600.

Impôt sur le bénéfice

Comme déjà mentionné, le montant de la rente versée par les PFSA à l'Etat de Genève constitue une annuité qui est composée d'un montant d'intérêt et d'un montant de remboursement de la dette. Le montant global annuel est de l'ordre de CHF 3'000'000 (annuité constante) pour une durée de DDP de 60 ans et compte tenu d'un intérêt de 2.5 % prévu sur le montant de la dette (laquelle diminue au fil du temps compte tenu de la part d'amortissement comprise dans l'annuité). A cet égard, il est important que l'acte notarié de constitution du droit de superficie précise cette distinction.

Ainsi, sur cette base la reprise fiscale globale au titre d'intérêt sur le capital propre dissimulé est estimée à CHF 419'000, montant qu'il y a lieu d'ajouter au résultat de l'exercice. En termes d'impôt, l'incidence est la suivante :

CHF 419'000 X 24% = un impôt sur le bénéfice supplémentaire de CHF 100'560 sera dû la première année. Ce montant diminuera lors des prochains exercices commerciaux compte tenu du remboursement annuel d'une partie de la dette.

A cet égard, il y a lieu de préciser que les intérêts admis, s'agissant de prêts de l'actionnaire, font l'objet pour chaque période fiscale d'une circulaire de l'Administration fédérale des contributions qui détermine le taux admis⁴. Il n'est ainsi pas possible de fixer un taux fiscalement admis pour toute la durée du prêt. Concrètement, le taux devrait ainsi être adapté pour chaque période fiscale. Si ce taux est supérieur à celui qui ressort de la circulaire, l'intérêt excessif (intérêts non admis) fera l'objet d'une reprise fiscale.

Enfin, nous vous rendons attentifs au fait qu'une reprise ne pourra pas être totalement évitée dès lors qu'une partie de la dette est considérée fiscalement comme des fonds propres (intérêts sur le capital propre dissimulé).

3.3 Impôt immobilier complémentaire sur les bâtiments transférés (basé sur l'estimation fiscale des bâtiments)

Selon l'article 77, al. 1 LCP, "*Pour les immeubles appartenant à des personnes morales ayant leur siège dans le canton ou hors du canton, à l'exception des terrains complètement improductifs et des immeubles qui servent directement à l'industrie, au commerce ou à l'exploitation de la personne morale qui les possède, le taux de l'impôt complémentaire est porté à : (...)*

c) 2 ‰ pour les personnes morales qui poursuivent un but lucratif."

L'impôt, perçu annuellement, est dû par la personne inscrite comme propriétaire au registre foncier à la date du 31 décembre de la période fiscale concernée (article 76, al. 5 LCP). Aucun centime additionnel n'est perçu sur l'impôt immobilier complémentaire (article 79 LCP).

CHF 92 millions x 2‰ = un impôt immobilier complémentaire de CHF 184'000 sera dû chaque année par les PFSA.

Si une partie ou l'immeuble entier est utilisé par la personne morale pour son exploitation, le taux de 1‰ est appliqué.

3.4 Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers a pour objet le bénéfice net provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles sis dans le canton, ainsi que certains gains que ces immeubles procurent sans aliénation (article 80 LCP).

⁴ Lettre-circulaire AFC relatif aux taux d'intérêt de la période fiscale concernée admis fiscalement sur les avances ou prêts en francs suisses

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers n'est prélevé qu'à titre provisoire pour les personnes morales (impôt de garantie). Lorsque l'aliénateur a détenu les immeubles durant 25 ans et plus (article 84 LCP), aucun impôt de garantie n'est prélevé. Le bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'immeubles est toutefois soumis à l'impôt sur le bénéfice net résultant du compte de profits et pertes incluant les gains provenant d'actifs immobiliers.

Lors du transfert de l'Etat de Genève aux PFSA, aucun impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ne sera dû dans la mesure où l'Etat est exonéré de l'impôt sur le bénéfice net⁵.

En cas de rachat des bâtiments par l'Etat de Genève au terme du droit de superficie (30 ans au minimum), aucun impôt prélevé à titre de garantie ne sera dû par les PFSA compte tenu de la durée de possession des biens considérés. Toutefois, le bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'immeubles est soumis à l'impôt sur le bénéfice net résultant du compte de profits et pertes incluant les gains provenant d'actifs immobiliers.

3.5 Impôt anticipé

Sont également soumises à l'impôt anticipé non seulement les distributions découlant d'une décision formelle de la société (dividende), mais aussi toutes les prestations appréciables en argent faites aux actionnaires ou à leurs proches qui grèvent le compte de pertes et profits. Les prestations appréciables en argent sont toutes les attributions faites à l'actionnaire ou à un proche dont le fondement réside exclusivement dans le rapport de participation; l'impôt anticipé est dû dans la mesure où de telles prestations n'auraient pas été accordées à des tiers dans les mêmes circonstances.

En l'espèce, les intérêts sur le capital propre dissimulé ainsi que les intérêts non admis constituent un avantage que les PFSA accordent à l'Etat de Genève sans que ce dernier ne fournisse de contre-prestation équivalente. En outre, cet avantage n'aurait pas été accordé à un tiers.

L'impôt anticipé est prélevé au taux de 35 % par le débiteur de la prestation, soit les PFSA. Il doit cependant être mis à la charge du bénéficiaire de ladite prestation, soit l'Etat de Genève.

La Confédération, les cantons et les communes, ainsi que leurs établissements, leurs entreprises et les fonds spéciaux placés sous leur administration, ont droit au remboursement de l'impôt anticipé si les valeurs qui ont produit le rendement soumis à l'impôt apparaissent dans les comptes⁶. Ainsi, l'Etat de Genève devra dûment comptabiliser les intérêts reçus pour demander le remboursement de l'impôt anticipé.

⁵ Articles 9, al. 1, b) LIPM et 9, al. 2 LIPM (a contrario)

⁶ Article 24, al. 1 de la loi du 13 octobre 1965 sur l'impôt anticipé (LIA)

3.6 TVA

Les sujets fiscaux des collectivités publiques sont les services autonomes de la Confédération, des cantons et des communes (également les établissements juridiquement dépendants des communes, comme les exploitations communales, les transports urbains les services industriels), et les autres institutions de droit public.⁷

Or, en l'espèce, il nous a été confirmé que l'Office des bâtiments, lequel signera les contrats de vente des bâtiments de l'Etat de Genève, n'est pas contribuable au niveau de la TVA. Dès lors, nous ne poursuivons pas l'analyse des conséquences éventuelles en matière de TVA.

B. Dotation additionnelle ou partielle (bâtiments ou versement en cash) de l'Etat de Genève en augmentation du capital-actions des PFSA, puis création d'un droit de superficie distinct et permanent par l'Etat de Genève en faveur des PFSA – 2^{ème} variante

1. Etat de fait

L'Etat de Genève apporte les bâtiments aux PFSA (apport en nature) dont la valeur vénale s'élève à CHF 92 millions (ou une partie des bâtiments seulement dont la valeur s'élève à CHF 50 millions) en contrepartie d'une augmentation du capital-actions des PFSA. Ensuite, l'Etat de Genève crée un droit de superficie en faveur des PFSA.

Le transfert devrait être réalisé en deux temps, soit :

1. Création du droit de superficie par l'Etat de Genève en faveur des PFSA
2. Transfert de la propriété des bâtiments par apport en nature contre émission de capital-actions

2. Conditions préalables à la réalisation du transfert des bâtiments

Lors de la création du DDP, il y a un feuillet pour la parcelle et un feuillet pour le DDP. Il est alors possible de procéder au transfert des bâtiments à leur nouveau propriétaire, étant entendu que les terrains demeurent en mains de l'Etat de Genève.

3. Situation comptable

3.1 Terrains

L'Etat demeure propriétaire des terrains et leur valeur comptable est inscrite à l'actif du bilan. En outre, il perçoit le DDP qui est comptabilisé en produit dans le compte de pertes et profits.

Les PSA ne sont pas propriétaires des terrains de sorte que le bilan ne reflète pas la valeur de ces derniers. Ils sont toutefois redevables du DDP qui impacte les charges du compte de pertes et profits (charges justifiées commercialement).

⁷ Article 12, al. 1 de la loi fédérale du 12 juin 2009 régissant la taxe sur la valeur ajoutée (LTVa)

3.2 Bâtiments

L'Etat de Genève transfère les bâtiments (en diminution du poste immeubles) pour un montant de CHF 92 millions en contrepartie d'une augmentation de la valeur de sa participation dans les PFSA (apport en nature).

Les PFSA enregistrent les bâtiments d'une valeur de CHF 92 millions à l'actif du bilan en contrepartie d'une augmentation du capital-actions figurant au passif du bilan.

4. Conséquences fiscales pour les PFSA

4.1 Droits d'enregistrements (loi sur les droits d'enregistrement (LDE) du 9 octobre 1969)

L'article 45, al. 1 LDE précise que: "*Lors de la constitution ou du transfert d'un droit de superficie distinct et permanent, ou d'une servitude de superficie personnelle et cessible, d'une durée de 30 ans au moins, le droit de vente au taux de 3% prévu à l'article 33 (LDE) est perçu sur la valeur de l'immeuble (terrain et bâtiment) sur lequel s'exerce la servitude.*"

De plus, et en vertu de l'article 45, al. 3 LDE "*La valeur de l'immeuble est déterminée par capitalisation au taux de 5 % de la rente foncière*".

Ainsi, la création d'un droit de superficie sur les terrains par l'Etat de Genève et le transfert de la propriété des bâtiments par la création du DDP aura les incidences suivantes :

Droit de vente – transfert de la propriété des bâtiments (article 45, al 1 LDE)

CHF 92 millions X 3% = un droit d'enregistrement de CHF 2'760'000 sera dû au moment du transfert.

Droit de superficie – rente de la mise à disposition du terrain (article 45, al. 3 LDE)

La rente liée à la mise à disposition du terrain est estimée à CHF 200'000 par an. Elle est capitalisée au taux de 5%.

CHF 200'000 x 100/5 X 3% = un droit d'enregistrement de CHF 120'000 sera dû au moment de la constitution du droit de superficie.

Personnes devant supporter les droits d'enregistrement (article 163, al. 1 LDE)

Selon l'article 163, al. 1 LDE, "*Les droits afférents à tous actes et opérations comportant la translation de la propriété, de la nue-propriété ou de l'exercice de l'usufruit de biens meubles ou immeubles sont supportés par les nouveaux propriétaires ou titulaires. (...)*"

Ainsi, les droits d'enregistrement devraient selon cette disposition légale être mis à la charge des PFSA.

En outre, la compétence pour l'exonération des émoluments du registre foncier⁸ appartient au Registre foncier, rattaché au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

Actes enregistrés gratuitement (article 5, lit. a) LDE)

En vertu de l'article 5, lit. a LDE, il est possible d'enregistrer gratuitement les actes dont les droits d'enregistrement sont à la charge de l'Etat de Genève en vertu d'une décision du Conseil d'Etat. Dans le cadre d'un soutien politique de cette opération de transfert, ce dernier devrait formellement prendre la décision que les droits d'enregistrement sont supportés par l'Etat de Genève.

Concrètement, l'acte du notaire devrait prévoir, par exemple, que les parties au DPP conviennent que les droits d'enregistrements sont supportés par l'Etat de Genève ou en d'autres termes que les droits d'enregistrements sont à la charge de l'Etat de Genève. Ce renoncement doit figurer formellement dans le libellé de l'acte. Dans ce cas, l'Etat renonce aux droits d'enregistrements et les PFSA ne supportent aucune charge à ce titre.

4.2 Droit de timbre d'émission

Le droit de timbre d'émission a pour objet la création et l'augmentation de la valeur nominale de droits de participation, soit par exemple la création du capital-actions d'une société ou son augmentation.

Le taux du droit de timbre d'émission s'élève à 1% et se calcule sur le montant reçu par la société en contrepartie de l'augmentation du capital-actions, s'agissant du cas d'espèce. En principe, si le prix d'émission est supérieur à la valeur nominale, les frais d'émission et le droit d'émission lui-même sont déductibles (calcul en dedans).

En outre, une franchise de CHF 1 million est en principe admise. Le droit est estimé comme suit (sans tenir compte de la franchise et sans calcul en dedans) :

CHF 92 millions X 1 % = un droit de timbre d'émission de CHF 920'000 sera dû au moment de l'augmentation du capital-actions.

4.3 Impôt sur le capital

L'assiette imposable de l'impôt sur le capital va être augmentée de CHF 92 millions. Ce qui implique une augmentation de l'impôt sur le capital de :

CHF 92 millions X 4‰ = un montant d'impôt sur le capital sera dû CHF 368'000 chaque année.

Compte tenu des fonds propres (CHF 8.9 millions) et de l'augmentation du capital-actions (CHF 92 millions), l'assiette imposable pour le capital s'élève à un montant d'environ CHF 100.9 millions. L'impôt total sur le capital se monte à CHF 403'600.

⁸ Articles 9 et 10 du règlement fixant le tarif des émoluments du registre foncier du 7 septembre 1988 (E 1 50.07)

4.4 Impôt immobilier complémentaire sur les bâtiments transférés (basé sur l'estimation fiscale des bâtiments)

Selon l'article 77, al. 1 LCP, "Pour les immeubles appartenant à des personnes morales ayant leur siège dans le canton ou hors du canton, à l'exception des terrains complètement improductifs et des immeubles qui servent directement à l'industrie, au commerce ou à l'exploitation de la personne morale qui les possède, le taux de l'impôt complémentaire est porté à : (...)

c) 2 ‰ pour les personnes morales qui poursuivent un but lucratif."

L'impôt, perçu annuellement, est dû par la personne inscrite comme propriétaire au registre foncier à la date du 31 décembre de la période fiscale concernée (article 76, al. 5 LCP). Aucun centime additionnel n'est perçu sur l'impôt immobilier complémentaire (article 79 LCP).

CHF 92 millions x 2‰ = un montant d'impôt immobilier complémentaire de CHF 184'000 sera dû chaque année par les PFSA.

Si une partie ou l'immeuble entier est utilisé par la personne morale pour son exploitation, le taux de 1‰ est appliqué.

4.5 Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers a pour objet le bénéfice net provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles sis dans le canton, ainsi que certains gains que ces immeubles procurent sans aliénation (article 80 LCP).

L'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers n'est prélevé qu'à titre provisoire pour les personnes morales (impôt de garantie). Lorsque l'aliénateur a détenu les immeubles durant 25 ans et plus (article 84 LCP), aucun impôt de garantie n'est prélevé. Le bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'immeubles est toutefois soumis à l'impôt sur le bénéfice net résultant du compte de profits et pertes incluant les gains provenant d'actifs immobiliers.

Lors du transfert de l'Etat de Genève aux PFSA, aucun impôt sur les bénéfices et gains immobiliers ne sera dû dans la mesure où l'Etat est exonéré de l'impôt sur le bénéfice net⁹.

En cas de rachat des bâtiments par l'Etat de Genève au terme du droit de superficie (30 ans au minimum), aucun impôt prélevé à titre de garantie ne sera dû par les PFSA compte tenu de la durée de possession des biens considérés. Toutefois, le bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'immeubles est soumis à l'impôt sur le bénéfice net résultant du compte de profits et pertes incluant les gains provenant d'actifs immobiliers.

⁹ Articles 9, al. 1, b) LIPM et 9, al. 2 LIPM (a contrario)

4.6 TVA

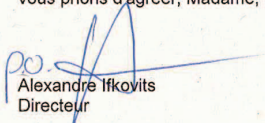
Les sujets fiscaux des collectivités publiques sont les services autonomes de la Confédération, des cantons et des communes (également les établissements juridiquement dépendants des communes, comme les exploitations communales, les transports urbains les services industriels), et les autres institutions de droit public.¹⁰


Or, en l'espèce, il nous a été confirmé que l'Office des bâtiments, lequel signera les contrats de vente des bâtiments de l'Etat de Genève, n'est pas contribuable au niveau de la TVA. Dès lors, nous ne poursuivons pas l'analyse des conséquences éventuelles en matière de TVA.

V. Conclusion

Au vu de ce qui précède et après analyse des deux variantes, il ressort que la variante A., à savoir le financement par une dette des PFSA envers l'Etat de Genève, aura un coût fiscal plus faible que la seconde.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Messieurs, nos salutations les meilleures.


Alexandre Ifkovits
Directeur


Ilona Schmid
Conseillère fiscale

¹⁰ Article 12, al. 1 de la loi fédérale du 12 juin 2009 régissant la taxe sur la valeur ajoutée (LTVA)

Annexe

ANNEXE 6

Redevance sur les bâtiments

La part de remboursement versé à l'Etat par les PFSA (colonne 2) pour l'acquisition des bâtiments participe au désendettement de l'Etat lequel se traduit par une économie de charge d'intérêt; celle-ci augmente à mesure des remboursements effectués par les PFSA (colonne 6).

Parallèlement, l'Etat perçoit un revenu d'intérêt sur sa créance envers les PFSA (colonne 1). Ce revenu diminue à mesure que les PFSA remboursent leur dette.

La somme des revenus de la redevance et des économies de charges d'intérêt de la dette demeure stable dans le temps (colonne 7). La diminution du revenu de la redevance est quasiment compensée par l'économie de charge d'intérêt de la dette (environ Fr 300'000.- de variation entre la 1^{er} et la 90^{ème} année).

Créance de l'Etat (dette des PFSA) : **Fr 92'000'000.-**

Durée de remboursement : **90 ans**

Taux d'intérêt de la redevance : **2,5%**

Taux moyen de la dette de l'Etat : **2,125%**

	1	2	3	4	5	6	7
	Revenu d'intérêt de la créance	Remboursement de la créance	Redevance constante (1+2)	Solde de la Créance	Intérêt de la dette	Economie d'intérêt	Intérêt de la Créance + Economie d'intérêt (1+6)
	2,5%			92'000'000	2,125%		
0					1'955'000		
1	2'300'000	279'504	2'579'504	91'720'496	1'949'061	5'939	2'305'939
2	2'293'012	286'492	2'579'504	91'434'004	1'942'973	12'027	2'305'040
3	2'285'850	293'654	2'579'504	91'140'350	1'936'732	18'268	2'304'118
4	2'278'509	300'995	2'579'504	90'839'354	1'930'336	24'664	2'303'172
...
87	242'601	2'336'904	2'579'504	7'367'125	156'551	1'798'449	2'041'049
88	184'178	2'395'326	2'579'504	4'971'799	105'651	1'849'349	2'033'527
89	124'295	2'455'209	2'579'504	2'516'589	53'478	1'901'522	2'025'817
90	62'915	2'516'589	2'579'504	0	0	1'955'000	2'017'915
		92'000'000					