

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 25 avril 2018*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2017**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 13 décembre 1984;  
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;  
vu la Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat le 18 novembre 2015;  
vu les états financiers IFRS de la FTI pour l'année 2017;  
vu la décision du conseil d'administration de la FTI du 12 mars 2018;  
vu le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2017 de la FTI du 12 mars 2018,  
décrète ce qui suit :

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

<sup>1</sup> Les états financiers individuels de FTI comprennent :

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

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2017 sont approuvés.

Certifié conforme  
La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'exercice 2017.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2017 de la FTI et
- le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat et au conseil d'administration de la FTI du 12 mars 2018, sur les comptes annuels 2017.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2017 présentent les données financières suivantes :

- Le total du bilan est de 602 182 718 F (579 510 360 F en 2016). En 2017, la FTI a investi dans l'achat d'immeubles de placement en ZIA et ZDIA pour 25 246 850 F. Ces opérations ont été financées sans recours à des fonds étrangers, car 16 900 000 F d'immobilisations financières ont été compensés;
- Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 43,0%. Il respecte le plafond d'endettement de 50% mentionné dans la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 18 novembre 2015;
- Au cours de l'exercice 2016, le management de la FTI a changé de modèle de valorisation des immeubles de placement. En 2017, l'application du modèle à amener à une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 2 802 807 F, y compris revalorisation des immeubles acquis au cours de l'exercice;
- Le résultat net d'exercice avant attributions statutaires comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40. Il présente un bénéfice de 18 324 875 F (29 902 988 F en 2016). Le chiffre d'affaires de 35 882 784 F (34 624 460 F en 2016) augmente du fait notamment des recettes sur opérations immobilières (cession et droit au gain). Les charges augmentent légèrement à 9 812 930 F (9 473 438 F en 2016). Elles sont en ligne avec l'augmentation de l'activité de la fondation; Ainsi, la marge brute d'exploitation est de 26 069 854 F (25 151 022 F en 2016);

- Le résultat global de l'exercice présente un bénéfice de 19 706 470 F (27 231 231 F en 2016). Il découle de l'application des normes IFRS. Cet agrégat normatif ajoute les engagements à long terme de la Fondation au résultat net de l'exercice, impactant directement les capitaux propres. Ces retraitements consistent en l'ajustement des écarts actuariels sur les engagements de prévoyance et les écarts de couverture sur la juste valeur des instruments financiers, respectivement de - 1 067 858 F et 313 737 F (- 1 465 009 F et - 1 206 748 F en 2016);
- La répartition du résultat net de l'exercice prévoit la restitution à l'Etat de 5 550 133 F (12 000 000 F en 2016) et l'attribution de 15 577 620 F (10 803 435 F en 2016) au fonds d'acquisition de terrains, conformément aux dispositions statutaires de la FTI. La part de bénéfice revenant à l'Etat en 2018 sur le résultat 2017 est conforme à la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 18 novembre 2015;
- La variation nette de trésorerie est de - 3 812 527 F (+ 2 989 537 F en 2016). Ce chiffre découle des flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation pour 34 062 752 F (23 717 347 F en 2016), des activités d'investissement pour - 20 167 598 F (- 26 828 425 F en 2016) et des activités de financement pour - 17 707 681 F (+ 6 100 615 F en 2016);
- Le total des capitaux propres est de 356 201 847 F (348 495 377 F en 2016).

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

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

Annexe :

*Etats financiers individuels de l'année 2017 de la FTI, comprenant le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat et au Conseil d'administration de la FTI du 12 mars 2018.*



**Fondation pour les terrains industriels  
de Genève (FTI), Carouge (GE)**

**Rapport de l'organe de révision  
sur les comptes annuels  
au Conseil d'Etat et  
au Conseil de fondation**

Comptes annuels 2017



**KPMG SA**  
**Audit Suisse romande**  
111 Rue de Lyon  
CH-1203 Genève

Case postale 347  
CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15  
Téléfax +41 58 249 25 13  
www.kpmg.ch

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat et au Conseil de fondation de la

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

---

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

#### *Opinion d'audit*

Nous avons effectué l'audit des états financiers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), comprenant le bilan au 31 décembre 2017, le compte de résultat, l'état du résultat global, le tableau des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Fondation au 31 décembre 2017 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

#### *Bases de l'opinion d'audit*

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des International Standards on Auditing (ISA) et des Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé «Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit». Nous sommes indépendants, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession ainsi que du Code of Ethics for Professional Accountants (code IESBA) et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

#### *Autres informations du rapport de gestion*

Le Conseil de fondation est responsable des autres informations du rapport de gestion. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des états financiers, des comptes annuels et de nos rapports correspondants.

Les autres informations du rapport de gestion ne constituent pas l'objet de notre opinion d'audit sur les états financiers et nous ne formulons aucune appréciation sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit, il est de notre devoir de lire les autres informations et de juger s'il existe des incohérences significatives par rapport aux états financiers ou à nos conclusions d'audit, ou si les autres informations semblent présenter des anomalies significatives d'une autre façon. Si, sur la base de nos travaux, nous arrivons à la conclusion qu'il existe une anomalie significative dans les autres informations, nous devons produire un rapport. Nous n'avons aucune remarque à formuler à ce sujet.



*Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), Carouge (GE)  
Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels  
au Conseil d'Etat et au Conseil de fondation*

*Responsabilité du Conseil de fondation pour les états financiers*

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des états financiers donnant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec les IFRS et les exigences légales. Le Conseil d'administration est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

*Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des états financiers*

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé en conformité avec la loi suisse dans le respect des ISA et des NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des ISA et des NAS, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et nous évaluons les risques d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, nous planifions et mettons en œuvre des mesures d'audit en réponse à ces risques, et nous réunissons les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, des déclarations volontairement erronées faites à l'auditeur ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de planifier des mesures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations fournies les concernant.
- Nous évaluons si l'établissement du bilan par le Conseil de fondation selon le principe de la continuité de l'exploitation est adéquat et si, sur la base des éléments probants recueillis, des incertitudes significatives existent en rapport avec des événements ou des faits, qui pourraient jeter un doute considérable sur les capacités à poursuivre son exploitation. Si nous arrivons à la conclusion qu'il existe une incertitude significative, nous sommes dans l'obligation d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations correspondantes dans l'annexe aux états financiers ou, si les informations qu'elle contient sont inappropriées, de rendre une opinion d'audit avec réserve ou défavorable. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou faits futurs peuvent toutefois conduire à l'abandon de la continuité de l'exploitation.



*Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), Carouge (GE)*  
*Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels*  
*au Conseil d'Etat et au Conseil de fondation*

*Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit des états financiers (suite)*

- Nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations données dans l'annexe et nous estimons si les états financiers reflètent les opérations et événements sous-jacents de façon à donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.
- Nous recueillons des éléments probants suffisants et adéquats sur les informations financières des entités et sur les activités, afin de délivrer notre opinion d'audit sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit. Nous avons la responsabilité exclusive de notre opinion d'audit.

Nous nous entretenons avec le Conseil d'administration, notamment sur l'étendue planifiée et sur le calendrier de l'audit, ainsi que sur les constatations d'audit significatives, y compris les faiblesses significatives éventuelles dans les contrôles internes constatées lors de notre audit.

**Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires**

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

Nous recommandons d'approuver les présents états financiers.

KPMG SA

Pierre Henri Pingeon  
*Expert-réviseur agréé*  
*Réviseur responsable*

Sandrine Wagnière  
*Expert-réviseur agréée*

Genève, le 12 mars 2018

*Annexe :*

- Comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat, l'état du résultat global, le tableau des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe



|                             |  |           |
|-----------------------------|--|-----------|
| <b>Table des matières :</b> | <b>Etats financiers</b>                              | <b>3</b>  |
|                             | <b>Généralités</b>                                   | <b>8</b>  |
|                             | <b>Principes comptables</b>                          | <b>9</b>  |
|                             | <b>Gestion des risques financiers</b>                | <b>18</b> |
|                             | <b>Estimations comptables et jugements critiques</b> | <b>20</b> |
|                             | <b>Annexe aux états financiers</b>                   | <b>22</b> |



## Etats financiers

| BILAN (CHF)                                       | Annexe | 2017               | 2016               |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Actif</b>                                      |        |                    |                    |
| Immeubles de placement                            | 1      | 530'978'800        | 507'209'500        |
| Immobilisations corporelles                       | 2      | 13'742'348         | 13'897'800         |
| Immobilisations en cours de réalisation           | 3      | 11'281'664         | 1'754'091          |
| Immobilisations incorporelles                     | 4      | 350'929            | 370'101            |
| Immobilisations financières                       | 5      | 5'350'647          | 22'525'892         |
| <b>Total de l'actif immobilisé</b>                |        | <b>561'704'388</b> | <b>545'757'384</b> |
| Débiteurs mandats de gestion et divers            | 6      | 13'613'187         | 2'169'672          |
| Comptes de régularisation actifs                  | 7      | 1'968'244          | 1'810'445          |
| Instruments financiers                            | 8      | -                  | -                  |
| Immobilisations destinées à la vente              | 9      | 2'617'474          | 3'680'906          |
| Liquidités et équivalents de liquidités           | 10     | 22'279'425         | 26'091'953         |
| <b>Total de l'actif circulant</b>                 |        | <b>40'478'330</b>  | <b>33'752'976</b>  |
| <b>Total de l'actif</b>                           |        | <b>602'182'718</b> | <b>579'510'360</b> |
| <b>Passif</b>                                     |        |                    |                    |
| Capital statuaire                                 |        | 47'345'934         | 47'345'934         |
| Réserves statutaires                              |        | 151'543'258        | 140'739'824        |
| Résultat net cumulé                               |        | 157'312'655        | 160'409'619        |
| <b>Total des capitaux propres</b>                 |        | <b>356'201'847</b> | <b>348'495'377</b> |
| Engagements bancaires                             | 11     | 198'860'000        | 199'020'000        |
| Engagements de prévoyance                         | 12     | 14'118'893         | 14'813'733         |
| Provisions  | 13     | 131'000            | 86'000             |
| <b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>  |        | <b>213'109'893</b> | <b>213'919'733</b> |
| Créanciers mandats de gestion et divers           | 14     | 25'286'617         | 4'193'270          |
| Comptes de régularisation passifs                 | 15     | 2'155'623          | 3'547'159          |
| Provisions  | 13     | 139'103            | 151'449            |
| Instruments financiers                            | 16     | 5'129'635          | 5'443'372          |
| Engagements bancaires                             | 11     | 160'000            | 3'760'000          |
| <b>Total des capitaux étrangers à court terme</b> |        | <b>32'870'978</b>  | <b>17'095'250</b>  |
| <b>Total des capitaux étrangers</b>               |        | <b>245'980'871</b> | <b>231'014'983</b> |
| <b>Total du passif</b>                            |        | <b>602'182'718</b> | <b>579'510'360</b> |



| RESULTAT NET DE L'EXERCICE  | Annexe    | B2017             | 2017              | 2016              |
|---|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Recettes locatives provenant d'immobilisations :</b>   |           |                   |                   |                   |
| - propriété de la FTI :   | 17        |                   |                   |                   |
| - Terrains  |           | 12'380'323        | 13'498'285        | 12'367'009        |
| - Bâtiments industriels et artisanaux   |           | 8'667'564         | 8'228'745         | 7'971'055         |
| - Refacturations de frais   |           | -                 | 46'841            | 27'794            |
| <b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI</b>             |           | <b>21'047'887</b> | <b>21'773'871</b> | <b>20'365'858</b> |
| - propriété de l'Etat de Genève :   |           |                   |                   |                   |
| - Terrains  |           | 10'477'372        | 9'504'579         | 10'322'056        |
| - Bâtiments industriels et artisanaux   |           | 3'165'112         | 3'145'180         | 3'464'595         |
| - Refacturations de frais   |           | -                 | 35'232            | 397               |
| <b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève</b>   |           | <b>13'642'485</b> | <b>12'684'991</b> | <b>13'787'048</b> |
| <b>Total des recettes locatives</b>   |           | <b>34'690'372</b> | <b>34'458'862</b> | <b>34'152'906</b> |
| <b>Autres recettes d'exploitation :</b>   |           |                   |                   |                   |
| Honoraires de gestion   | 18        | 28'399            | 66'628            | 82'351            |
| Autres recettes d'exploitation  | 19        | -                 | 1'357'294         | 389'203           |
| <b>Total du Chiffre d'affaires</b>  |           | <b>34'718'771</b> | <b>35'882'784</b> | <b>34'624'460</b> |
| Charges de personnel  | 20        | -4'516'546        | -4'816'066        | -4'279'792        |
| Charges d'exploitation  | 21        | -3'418'613        | -3'511'041        | -4'108'057        |
| Charges administratives   | 22        | -1'804'065        | -1'485'823        | -1'085'589        |
| <b>Total des charges</b>  |           | <b>-9'739'224</b> | <b>-9'812'930</b> | <b>-9'473'438</b> |
| <b>Marge brute d'exploitation</b>   |           | <b>24'979'547</b> | <b>26'069'854</b> | <b>25'151'022</b> |
| Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles                                 | 2-4-5     | -386'303          | -559'506          | -508'584          |
| <b>Résultat opérationnel</b>  |           | <b>24'593'244</b> | <b>25'510'348</b> | <b>24'642'438</b> |
| Recettes financières  |           | 65'000            | 65'085            | 64'830            |
| Charges financières   |           | -2'411'502        | -1'947'681        | -1'903'834        |
| <b>Résultat financier</b>   | <b>23</b> | <b>-2'346'502</b> | <b>-1'882'596</b> | <b>-1'839'004</b> |
| <b>Dotation au fonds d'équipement</b>   | <b>24</b> | <b>-2'500'000</b> | <b>-2'500'000</b> |                   |
| <b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> |           |                   |                   |                   |
|   | <b>25</b> | <b>19'746'742</b> | <b>21'127'752</b> | <b>22'803'434</b> |



|   | <b>Annexe</b> | <b>B2017</b> | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|---|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement</b>   | <b>25</b>     |              | <b>21'127'752</b> | <b>22'803'434</b> |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40                              | 1             | -            | -2'802'877        | 7'099'554         |
| <b>Résultat net de l'exercice</b>   | <b>25</b>     |              | <b>18'324'875</b> | <b>29'902'988</b> |
| <i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>         |               |              |                   |                   |
| Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19   | 12            | -            | 1'067'858         | -1'465'009        |
| <i>Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net</i> |               |              | <i>1'067'858</i>  | <i>-1'465'009</i> |
| <i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>             |               |              |                   |                   |
| Couverture des instruments financiers selon IAS 39  | 16            | -            | 313'737           | -1'206'748        |
| <i>Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net</i>     |               |              | <i>313'737</i>    | <i>-1'206'748</i> |
| <b>Total des autres éléments du résultat global</b>   |               |              | <b>1'381'595</b>  | <b>-2'671'757</b> |
| <b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>  | <b>26</b>     |              | <b>19'706'470</b> | <b>27'231'231</b> |



| <b>TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)</b>                             | <b>Annexe</b> | <b>2017</b>        | <b>2016</b>        |
|--|---------------|--------------------|--------------------|
| Résultat global de l'exercice  | 26            | 19'706'470         | 27'231'231         |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement                | 1             | 2'802'877          | -7'099'554         |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers                | 16            | -313'737           | 1'206'748          |
| Variation des engagements de prévoyance                                | 12            | -694'840           | 1'796'375          |
| Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles        | 2-4-5         | 559'506            | 508'584            |
| Variation de la provision pour débiteurs douteux                       | 6             | -332'904           | 429'029            |
| Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation        | 3             | -                  | -                  |
| Variation des provisions   | 13            | 32'654             | 56'137             |
| Variation des débiteurs mandats de gestion et divers                   | 6             | -11'110'611        | -724'681           |
| Variation des créanciers mandats de gestion et divers                  | 14            | 21'093'347         | -3'151'664         |
| Variation des comptes de régularisation actifs                         | 7             | -157'799           | -171'386           |
| Variation des comptes de régularisation passifs                        | 15            | -1'391'536         | 2'246'141          |
| Plus-value sur cession d'immobilisations                               | 1             | -513'272           | -250'706           |
| Résultat d'intérêts  | 23            | 1'882'596          | 1'641'094          |
| Dotations au fonds d'équipement  | 24            | 2'500'000          | -                  |
| <b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation</b>   |               | <b>34'062'752</b>  | <b>23'717'347</b>  |
| Acquisition d'immeubles de placement                                   | 1             | -12'539'309        | -20'387'963        |
| Cession d'immeubles de placement                                       | 1             | 2'420'800          | 1'692'900          |
| Acquisition d'immobilisations corporelles                              | 2             | -216'150           | -135'795           |
| Cession d'immobilisations corporelles                                  | 2             | 1'803'518          | -                  |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles                            | 4             | -151'112           | -232'688           |
| Cession d'immobilisations incorporelles                                | 4             | -                  | -                  |
| Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation                  | 3             | -9'527'573         | -255'248           |
| Acquisition d'immobilisations destinées à la vente                     | 9             | -2'496             | -                  |
| Cession d'immobilisations destinées à la vente                         | 9             | 1'065'928          | -                  |
| Financements octroyés  | 5             | -3'428'805         | -7'766'814         |
| Financements remboursés  | 5             | 145'791            | 188'893            |
| Variation des instruments financiers (+ cession / - acquisition)       | 8             | 196'727            | -                  |
| Intérêts reçus   | 23            | 65'085             | 68'291             |
| <b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement</b> |               | <b>-20'167'598</b> | <b>-26'828'425</b> |
| Nouveaux emprunts bancaires  | 11            | -                  | 40'000'000         |
| Remboursement d'emprunts bancaires                                     | 11            | -3'760'000         | -20'190'000        |
| Intérêts payés   | 23            | -1'947'681         | -1'709'385         |
| Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)             | 25            | -12'000'000        | -12'000'000        |
| <b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>   |               | <b>-17'707'681</b> | <b>6'100'615</b>   |
| <b>Variation nette de trésorerie</b>                                   | <b>10</b>     | <b>-3'812'527</b>  | <b>2'989'537</b>   |
| <b>Solde des liquidités au début de l'exercice</b>                     | <b>10</b>     | <b>26'091'954</b>  | <b>23'102'416</b>  |
| <b>Solde des liquidités à la fin de l'exercice</b>                     | <b>10</b>     | <b>22'279'426</b>  | <b>26'091'954</b>  |
| <b>Contrôle de la variation nette de trésorerie</b>                    | <b>10</b>     | <b>-3'812'527</b>  | <b>2'989'537</b>   |





## Généralités

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

Conformément aux statuts en vigueur au 31 décembre 2017, la Fondation a pour but de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones industrielles (ZI) du canton. Elle peut devenir propriétaire d'immeubles, bâtis ou non, dans les ZI qui lui sont assignées par l'Etat de Genève. Elle est chargée de les aménager, de les exploiter et de les gérer.

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

Les recettes locatives des terrains que la Fondation gère pour le compte de l'Etat de Genève en zone de développement industriel et artisanal sont enregistrées dans les comptes de la FTI. La Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI (ci-après la COB), approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 18 novembre 2015, fixe les objectifs politiques, stratégiques et financiers pour la législature 2015 – 2019. La nouvelle LFTI, approuvée par le Grand Conseil en avril 2017, charge la Fondation de réaliser les équipements publics. Pour se faire, la Fondation prélève une taxe d'équipement auprès des propriétaires ou superficiaires de terrains sur lesquels doit être érigé le projet d'une autorisation de construire.

Ces états financiers au 31.12.2017 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 12 mars 2018. Les états financiers dûment approuvés par l'organe compétent et le rapport de l'organe de révision sont annexés au projet de loi approuvant les états financiers à l'attention du Grand Conseil.

## Application des normes IFRS

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

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

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



## Principes comptables

Les principes comptables appliqués dans la préparation de ces états financiers sont décrits ci-dessous. Ils ont été appliqués de manière constante depuis le bilan d'ouverture du 1 janvier 2007.

### Référentiel comptable

Les états financiers de la FTI ont été établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations adoptées par l'IASB (International Accounting Standards Board). À l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers, qui sont évalués à leur juste valeur, la base d'évaluation est le coût historique. Les instruments financiers sont évalués en référence au prix du marché (niveau 1) alors que les immeubles de placement sont évalués sur la base d'un modèle utilisant des paramètres non observables (niveau 3). Les comptes sont établis en francs suisses.

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

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

### Modification des principes comptables selon IAS 8.30

Les nouveaux principes comptables et leurs interprétations suivantes ont été édités, mais ne sont pas encore entrés en vigueur. Ils n'ont pas été appliqués de manière anticipée pour l'établissement des états financiers. L'impact de ces nouvelles normes a été analysé, sauf mention contraire. Une analyse préalable a été conduite par le management de la FTI et les résultats sont présentés ci-dessous.

| <b><i>Nouveaux principes comptables et interprétations</i></b>                 | <b><i>Entrée en vigueur</i></b> | <b><i>Application prévue par la FTI</i></b> | <b><i>Impact</i></b>        |
|--|---------------------------------|---|-----------------------------|
| IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients | 1.01.2018                       | 2018  | Pas d'impacts significatifs |
| IFRS 9 : Instruments financiers  | 1.01.2018                       | 2018  | Impacts significatifs       |
| IFRIC 22 : Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée       | 1.01.2018                       | 2018  | Pas d'impacts significatifs |
| IFRS 16 : Contrats de location   | 1.01.2019                       | 2019  | Impacts significatifs       |





IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients.

Cette norme combine, améliore et remplace des lignes directrices spécifiques sur la comptabilisation des produits à l'aide d'une norme unique. Elle définit un nouveau modèle en cinq étapes pour la comptabilisation des produits provenant de contrats avec des clients.

Cette norme est obligatoire pour l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2018. La FTI évalue actuellement l'impact potentiel de cette nouvelle norme.

IFRS 16 – Contrats de location

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

Cette norme est obligatoire pour l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2019. La FTI évalue actuellement l'impact précis de cette nouvelle norme.

| <b>Révision des amendements des normes comptables et des interprétations</b>  | <b>Entrée en vigueur</b>                       | <b>Application prévue par la FTI</b> | <b>Impact</b>                                     |
|---|--|--------------------------------------|---|
| Cycle d'améliorations annuelles 2014-2016 :<br>- Amendements à IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités<br>- Amendements à IFRS 1 : première adoption des IFRS<br>- Amendements à IAS 28 : participations dans des entreprises associées | 01.01.2017<br><br>01.01.2018<br><br>01.01.2018 | 2017<br><br>2018<br><br>2018         | Non applicable<br><br>Pas d'impacts significatifs |
| IAS 12 : Reconnaissance des actifs d'impôts différés pour les pertes non réalisées  | 01.01.2017                                     | 2017                                 | Non applicable                                    |
| IAS 7 : Annexe au tableau de flux de trésorerie   | 01.01.2017                                     | 2017                                 | Pas d'impacts significatifs                       |
| IFRS 2 : Classification et valorisation des paiements fondés sur des actions  | 01.01.2018                                     | 2018                                 | Non applicable                                    |
| IFRS 9 : Application de la norme relative aux instruments financiers conjointement à la norme IFRS 4 sur les contrats d'assurance   | 01.01.2018                                     | 2018                                 | Pas d'impacts significatifs                       |
| IAS 40 : Transfert des immeubles de placement   | 01.01.2018                                     | 2018                                 | Impacts significatifs                             |

### Information sectorielle

L'activité de la FTI consistant principalement à gérer des terrains et bâtiments industriels, un seul segment d'activité a été identifié. Le périmètre d'activité de la FTI est limité au canton de Genève, ainsi une segmentation géographique plus précise n'aurait pas de raison d'être.



## Conversion de monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

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

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

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

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

## Immobilisations incorporelles

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

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

## Dépréciation des actifs

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



## Actifs financiers

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

|  | Annexe | 2017              | 2016              |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Débiteurs mandats de gestion et divers         | 6      | 13'613'187        | 2'169'672         |
| Comptes de régularisation actifs               | 7      | 1'968'244         | 1'810'445         |
| Immobilisations financières                    | 5      | 5'350'647         | 22'525'892        |
| Instruments financiers                         | 8      | -                 | -                 |
| <b>Prêts et créances</b>                       |        | <b>20'932'078</b> | <b>26'506'010</b> |
| Liquidités et équivalents de liquidités        | 10     | 22'279'425        | 26'091'953        |
| <b>Liquidités et équivalents de liquidités</b> |        | <b>22'279'425</b> | <b>26'091'953</b> |
| <b>Total des actifs financiers</b>             |        | <b>43'211'503</b> | <b>52'597'962</b> |

## Immobilisations financières

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

### Débiteurs mandats de gestion et divers

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

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



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

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

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

### **Liquidités et équivalents de liquidités**

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

### **Capital statutaire**

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

Le fonds ordinaire est constitué par une dotation de CHF 200'000. Les dotations immobilières de l'Etat de Genève comprennent les immeubles dont la propriété a été transférée par ce dernier à la Fondation. Les dotations statutaires estimées au coût historique au 31.12.2017 s'élèvent au total à CHF 47'345'934.

### **Réserves statutaires**

Il s'agit de la dotation à plusieurs fonds conformément aux dispositions prévues par l'article 39 des statuts de la FTI. Le résultat global de l'exercice est affecté aux fonds suivants :

- fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier,
- fonds d'acquisition de terrains industriels,
- fonds de réserve générale. L'attribution à ce fonds doit être de 10% du solde disponible après les attributions précitées. Elle cesse d'être obligatoire dès que le fonds atteint 25% du capital statutaire.



## Dettes financières

Le tableau ci-dessous montre la valeur comptable des passifs financiers de la FTI :

|  | Annexe | 2017               | 2016               |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Engagements bancaires (à long et à court terme)  | 11     | 199'020'000        | 202'780'000        |
| Créanciers mandats de gestion et divers          | 14     | 25'286'617         | 4'193'270          |
| Comptes de régularisation passifs                | 15     | 2'155'623          | 3'547'159          |
| <b>Prêts financiers valorisés au coût amorti</b> |        | <b>226'462'240</b> | <b>210'520'429</b> |
| Instruments financiers                           | 16     | 5'129'635          | 5'443'372          |
| <b>Total des passifs financiers</b>              |        | <b>231'591'875</b> | <b>215'963'801</b> |

## Provisions pour risques

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

## Engagements de prévoyance

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

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

## Instruments financiers

La FTI utilise des instruments financiers dérivés afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. Ces instruments sont comptabilisés au bilan au poste « 16. Instruments financiers » et évalués à la juste valeur dès la date de transaction.

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

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



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

### Reconnaissance des revenus

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

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

### Recettes locatives

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

### Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

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

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

### Résultat financier

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



## **Impôts**

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

## **Traitement TVA**

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

En outre, depuis 2010, la Fondation opte systématiquement pour l'assujettissement volontaire de ses bâtiments industriels et artisanaux. Cette opération lui permet de récupérer l'impôt préalable sur les coûts de construction et de rénovation, ainsi que sur les frais d'exploitation.

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

## **Transactions avec des parties liées**

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





## Gestion des risques financiers

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

### Risque de marché

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

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

### Risque de change

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

### Risque de prix

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

### Risque de taux d'intérêt

La stratégie de la FTI consiste à couvrir intégralement le risque de variation de taux d'intérêt portant sur la dette financière. À cet effet, la FTI recourt à des emprunts à taux fixe ou utilise des instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de contrats d'échanges de taux dans lesquels elle reçoit principalement le Libor CHF (3 mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat. La FTI met en œuvre depuis 2014 une comptabilité de couverture conforme à IAS 39, qualifiant ces opérations de couvertures de flux de trésorerie futurs. Les plus et moins-values latentes résultant de la valeur de marché de ces dérivés sont comptabilisés en capitaux propres dans "Autres éléments du résultat global" à la clôture de l'exercice.

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux expose la FTI à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. L'analyse menée par la FTI n'a pas conduit à identifier d'impact matériel de ce risque.

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



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

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

Enfin, l'introduction des taux d'intérêt négatifs par la BNS conditionne la gestion de la trésorerie de la FTI, des seuils ayant été instaurés par les institutions financières. Ainsi, une surveillance active de la trésorerie a été mise en place afin d'éviter le paiement de charges d'intérêts sur les avoirs en compte.

### **Risque de crédit**

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

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

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

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

### **Risque de liquidités**

Les statuts de la FTI exigent une gestion prudente des liquidités, à savoir le placement non spéculatif à moins de douze mois. La Fondation peut donc faire face de manière rigoureuse à ses engagements au 31.12.2017.

La planification en matière de trésorerie prévoit un solde de disponibilités nettes de CHF 2'900'000 à la fin de l'exercice 2018.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 199'020'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11). Les autres engagements sont payables à vue.



## Estimations comptables et jugements critiques

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

### Evaluation à la juste valeur

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

Les évaluations de juste valeur sont classées selon une hiérarchie comptant trois niveaux. En fonction des données utilisées dans la technique d'évaluation, en fonction des données utilisées dans la technique d'évaluation.

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

Si les données utilisées dans l'évaluation de la juste valeur d'un actif ou d'un passif correspondent à différents niveaux dans la hiérarchie de la juste valeur, la juste valeur obtenue est alors classée globalement au même niveau de hiérarchie que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur prise dans son ensemble.

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

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

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

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



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

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

\*IUS : indice d'utilisation du sol

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

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

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

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

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



## Annexe aux états financiers

### 1. Immeubles de placement

Aux fins de la réalisation de son but, la Fondation est habilitée à devenir propriétaire ou superficière d'immeuble, bâtis ou non, dans les zones industrielles. Selon l'article 6 alinéa 4 de ses statuts, la Fondation ne peut vendre ou échanger des immeubles ou fractions d'immeubles lui appartenant, que pour procéder à la rectification de limites avec des propriétés voisines ou pour agrandir, à la périphérie des zones industrielles visées à l'article 1, lettre a, et en cas d'impérieux besoins, les immeubles contigus aux siens et servant à l'exploitation d'entreprises industrielles ou commerciales.

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

Les coûts opérationnels directs, incluant la réparation et l'entretien provenant de l'investissement immobilier générant un produit locatif pendant la même période, sont détaillés à l'Annexe 21.

|                                   | Terrains           | Bâtiments          | Totaux             |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Juste valeur au 1.01.2016</b>  | <b>347'758'886</b> | <b>142'316'753</b> | <b>490'075'639</b> |
| Acquisitions                      | 3'733'733          | 15'313'738         | 19'047'471         |
| Activations                       | 220'387            | 1'120'105          | 1'340'492          |
| Transferts                        | -4'040'394         | -4'620'362         | -8'660'756         |
| Cessions                          | -1'692'900         | -                  | -1'692'900         |
| Augmentation de juste valeur      | 98'616'516         | 34'597'846         | 133'214'362        |
| Diminution de juste valeur        | -98'760'328        | -27'354'480        | -126'114'808       |
| <b>Juste valeur au 31.12.2016</b> | <b>345'835'900</b> | <b>161'373'600</b> | <b>507'209'500</b> |
| <b>Juste valeur au 1.01.2017</b>  | <b>345'835'900</b> | <b>161'373'600</b> | <b>507'209'500</b> |
| Acquisitions                      | 2'236'785          | 7'337'390          | 9'574'175          |
| Activations                       | 565'680            | 3'548'982          | 4'114'662          |
| Transferts                        | -1'595'860         | 16'900'000         | 15'304'140         |
| Cessions                          | -2'420'800         | -                  | -2'420'800         |
| Augmentation de juste valeur      | 43'121'886         | 32'355'244         | 75'477'130         |
| Diminution de juste valeur        | -46'096'091        | -32'183'916        | -78'280'007        |
| <b>Juste valeur au 31.12.2017</b> | <b>341'647'500</b> | <b>189'331'300</b> | <b>530'978'800</b> |

Les justes-valeurs des immeubles de placement ont été obtenues en utilisant la méthode de calcul des flux de trésorerie futurs actualisés. Ces calculs comprennent notamment l'utilisation des dernières données techniques et financières connues de la FTI ainsi que les projections financières.



La valorisation 2017 des immeubles de placement a permis de consolider le modèle et d'affiner les données au plus juste. Ci-après, les ajustements nets enregistrés en 2017 en millions de CHF détaillant ceux relatifs à l'exercice 2016 et à l'exercice 2017.

|  |  | Ajustements 2017    |                     |              |
|--|--|---------------------|---------------------|--------------|
| Explication des variations nettes            |  | Origine 2017        | Origine 2016        | Total        |
| <b>Bâtiments</b>                             | Valorisation à 0 des bâtiments voués à la destruction            | -6.3                | -2.3                | -8.6         |
|  | Correction des données de base                                   | -                   | 7.3                 | 7.3          |
|  | Variation de valeur suite aux variations des loyers              | 1.5                 | -                   | 1.5          |
|  | <b>Total bâtiments</b>   | <b>-4.8</b>         | <b>5.0</b>          | <b>0.2</b>   |
|  |  | <b>Origine 2017</b> | <b>Origine 2016</b> | <b>Total</b> |
| <b>Terrains</b>                              | Ajustement du modèle   | -                   | -6.7                | -6.7         |
|  | Réaffectation des codes de valorisation                          | -3.6                | -                   | -3.6         |
|  | Correction des données de base                                   | -                   | -2.4                | -2.4         |
|  | Changement d'affectation de parcelles et de mode de valorisation | 3.5                 | 1.0                 | 4.5          |
|  | Variation de valeur suite aux variations des loyers              | 5.2                 | -                   | 5.2          |
|  | <b>Total terrains</b>  | <b>5.1</b>          | <b>-8.1</b>         | <b>-3.0</b>  |
| <b>Total des corrections de juste valeur</b> |  | <b>0.3</b>          | <b>-3.1</b>         | <b>-2.8</b>  |

Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 40'059'100 sur les terrains et CHF 26'629'100 sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

En 2015, une promesse de vente et d'achat de CHF 62'204'727 a été signée entre la FTI et l'Etat de Genève en vue du rachat d'actifs immobiliers. Cette promesse porte sur des terrains pour une surface totale de 307'195 m<sup>2</sup> pour CHF 50'515'540 ainsi que sur 8 bâtiments industriels et artisanaux ou villas pour CHF 11'689'187. En tout, 32 DDP sont concernés par cet engagement. Certains terrains et bâtiments faisant partie de cette promesse sont déjà gérés par la FTI. Le processus de transfert fixé entre les parties prévoit que la FTI acquiert et gère des DDP dans le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), jusqu'à concurrence du montant total prévu dans ladite promesse. Ces acquisitions interviendront, au cas par cas, après examen de la FTI et sur décision de l'Etat de Genève. Lors de l'exécution finale, les transferts d'actifs acquis au PAV seront échangés avec les biens inscrits dans ladite promesse.

Au cours de l'exercice 2017, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles préalablement en DDP sis :

- Route des Jeunes 55 à Carouge, 4'070 m<sup>2</sup> de SBP
- Route des Jeunes 51 à Carouge, 3'863 m<sup>2</sup> de SBP
- Route des Jeunes 69 à Carouge, 2'560 m<sup>2</sup> de SBP

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Cardinal-Journet 10 à Meyrin, 144 m<sup>2</sup> de SBP.
- Cardinal-Journet.14 à Meyrin, 172 m<sup>2</sup> de SBP.
- Ramée 15 à Meyrin, 115 m<sup>2</sup> SBP.
- Chemin de Bel-Ebat 7 à Vernier, 120 m<sup>2</sup> de SBP



L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 24'237'390.-

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

- Parcelle 12110 et 12113 respectivement de 1'231 m2 et de 193m2 sur la commune de Meyrin (ZIBAT).
- Parcelles 12112, de 1'381 m2 sur la commune de Meyrin (ZIBAT).
- Parcelles 12121, 12706 et 12707, respectivement de 470 m2, 45m2 et 34 m2 sur la commune de Meyrin (ZIBAT).
- Parcelles 1359 et 3629, respectivement de 662 m2 et 47 m2 sur la commune de Vernier (ZIBAT)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 1'009'460.-

### **Inventaire des terrains propriété de la FTI**

| Zone / Parc         | 31.12.2017       |                    | 31.12.2016       |                    |
|---------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                     | Surface en m2    | Valeur comptable   | Surface en m2    | Valeur comptable   |
| BOIS-BRÛLE          | 21'099           | 3'486'900          | 15'697           | 2'171'000          |
| ZIBAY               | 307'663          | 57'896'478         | 307'683          | 50'401'120         |
| CHEMIN DE LA MOUSSE | 3'328            | 2'229'700          | 3'328            | 437'100            |
| LES CHERPINES       | 5'304            | 784'450            | 5'304            | 1'412'850          |
| LA PALLANTERIE      | 4'610            | 430'200            | 4'610            | 430'200            |
| LA RENFILE          | 41'983           | 8'290'300          | 41'983           | 8'023'800          |
| LA SCIE             | 9'934            | 4'860'100          | 9'934            | 4'860'100          |
| LA TUILLIERE        | 46'036           | 5'788'200          | 46'036           | 7'412'100          |
| LE SAPAY            | 18'841           | 2'195'800          | 18'841           | 2'158'700          |
| ZIBAT               | 64'219           | 17'939'269         | 60'156           | 12'672'909         |
| LES FAYARDS         | 11'664           | 2'909'300          | 11'664           | 2'420'400          |
| ZODIM               | 19'583           | 5'662'840          | 19'583           | 5'210'140          |
| ZIMEYSA             | 472'095          | 87'630'000         | 472'095          | 87'396'600         |
| ZIMOGA              | 200'564          | 48'176'628         | 200'564          | 58'695'228         |
| PAV                 | 199'635          | 63'054'400         | 199'635          | 71'206'500         |
| ZIPLO               | 170'033          | 32'648'544         | 170'033          | 32'932'320         |
| PONT BUTIN          | 6'379            | 2'987'000          | 6'379            | 2'982'000          |
| ZIRIAN              | 14'875           | 3'584'960          | 14'875           | 3'584'960          |
| VALAVRAN            | 18'277           | 2'708'600          | 23'679           | 3'251'700          |
| <b>Total</b>        | <b>1'636'122</b> | <b>353'263'669</b> | <b>1'632'079</b> | <b>357'659'727</b> |

Certains terrains de la FTI ne sont pas considérés comme des immeubles de placement au sens des IFRS, mais comme des immobilisations corporelles. Au 31.12.2017, ces terrains représentent une surface de 98'827 m2 pour une valeur de CHF 11'616'169, et au 31.12.2016, une surface de 89'547 m2 pour une valeur de CHF 11'823'826.

La Fondation détient 20 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 29'954'500.



## 2. Immobilisations corporelles

| Valeurs d'acquisitions historiques | Aménagement des locaux | Mobilier, machines, matériel et véhicules | Equipement informatique hardware | Equipements et terrains ferroviaires | Parcelles non valorisables | Totaux            |
|------------------------------------|------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Solde au 01.01.2016</b>         | <b>609'730</b>         | <b>418'719</b>                            | <b>206'738</b>                   | <b>9'134'260</b>                     | -                          | <b>10'369'447</b> |
| Acquisitions                       | -                      | 98'578                                    | 37'217                           | -                                    | -                          | 135'795           |
| Transferts                         | -                      | -   | -                                | -                                    | 6'365'127                  | 6'365'127         |
| Mise au rebut                      | -587'484               | -207'003                                  | -45'785                          | -                                    | -                          | -840'271          |
| Cessions                           | -                      | -   | -                                | -                                    | -                          | -                 |
| <b>Solde au 31.12.2016</b>         | <b>22'246</b>          | <b>310'295</b>                            | <b>198'170</b>                   | <b>9'134'260</b>                     | <b>6'365'127</b>           | <b>16'030'097</b> |
| <b>Solde au 01.01.2017</b>         | <b>22'246</b>          | <b>310'295</b>                            | <b>198'170</b>                   | <b>9'134'260</b>                     | <b>6'365'127</b>           | <b>16'030'097</b> |
| Acquisitions                       | 5'702                  | 9'070                                     | 13'076                           | 188'302                              | -                          | 216'150           |
| Transferts                         | -                      | -   | -                                | -                                    | 1'595'860                  | 1'595'860         |
| Mise au rebut                      | -                      | -5'768                                    | -22'527                          | -                                    | -                          | -28'295           |
| Cessions                           | -                      | -   | -                                | -                                    | -1'803'518                 | -1'803'518        |
| <b>Solde au 31.12.2017</b>         | <b>27'948</b>          | <b>313'596</b>                            | <b>188'718</b>                   | <b>9'322'562</b>                     | <b>6'157'469</b>           | <b>16'010'294</b> |
| <b>Amortissements cumulés</b>      |                        |   |                                  |                                      |                            |                   |
| <b>Solde au 01.01.2016</b>         | <b>-581'696</b>        | <b>-354'291</b>                           | <b>-182'438</b>                  | <b>-1'688'144</b>                    | -                          | <b>-2'806'569</b> |
| Amortissements                     | -12'562                | -32'990                                   | -16'625                          | -103'822                             | -                          | -165'999          |
| Dépréciations d'actifs             | -                      | -   | -                                | -                                    | -                          | -                 |
| Mise au rebut                      | 587'484                | 207'003                                   | 45'785                           | -                                    | -                          | 840'271           |
| Cessions                           | -                      | -   | -                                | -                                    | -                          | -                 |
| <b>Solde au 31.12.2016</b>         | <b>-6'774</b>          | <b>-180'279</b>                           | <b>-153'279</b>                  | <b>-1'791'966</b>                    | -                          | <b>-2'132'297</b> |
| <b>Solde au 01.01.2017</b>         | <b>-6'774</b>          | <b>-180'279</b>                           | <b>-153'279</b>                  | <b>-1'791'966</b>                    | -                          | <b>-2'132'297</b> |
| Amortissements                     | -3'308                 | -38'280                                   | -17'421                          | -104'936                             | -                          | -163'945          |
| Dépréciations d'actifs             | -                      | -   | -                                | -                                    | -                          | -                 |
| Mise au rebut                      | -                      | 5'768                                     | 22'527                           | -                                    | -                          | 28'295            |
| Cessions                           | -                      | -   | -                                | -                                    | -                          | -                 |
| <b>Solde au 31.12.2017</b>         | <b>-10'082</b>         | <b>-212'790</b>                           | <b>-148'172</b>                  | <b>-1'896'902</b>                    | -                          | <b>-2'267'946</b> |
| <b>Valeurs nettes au bilan</b>     |                        |   |                                  |                                      |                            |                   |
| <b>au 01.01.2016</b>               | <b>28'034</b>          | <b>64'428</b>                             | <b>24'300</b>                    | <b>7'446'116</b>                     | -                          | <b>7'562'878</b>  |
| <b>au 31.12.2016</b>               | <b>15'472</b>          | <b>130'016</b>                            | <b>44'891</b>                    | <b>7'342'294</b>                     | <b>6'365'127</b>           | <b>13'897'800</b> |
| <b>au 31.12.2017</b>               | <b>17'866</b>          | <b>100'806</b>                            | <b>40'546</b>                    | <b>7'425'660</b>                     | <b>6'157'469</b>           | <b>13'742'348</b> |

En 2017, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été contrepassées. Les mises au rebut constatées au cours de l'exercice 2016 s'expliquent par la sortie de l'inventaire des immobilisations corporelles liées aux anciens bureaux de la FTI, suite à la rénovation des locaux de la Fondation. Au 28 février 2016, date de l'installation dans les nouveaux locaux, ces immobilisations étaient totalement amorties.



## 3. Immobilisations en cours de réalisation

|               | ZI Opération   | Valeur nette<br>comptable au<br>01.01.2016 | Acquisitions      | Transferts         | Valeur nette<br>comptable au<br>31.12.2016 | Valeur nette<br>comptable au<br>01.01.2017 | Acquisitions     | Transferts    | Valeur nette<br>comptable au<br>31.12.2017 |
|---------------|--|--|-------------------|--------------------|--|--|------------------|---------------|--|
| Zbat          | Frais d'expertise - acquisition d'un bâtiment                      | -  | 691               | -                  | 691  | 691  | -                | -691          | -  |
|               | Frais d'expertise pour un nouveau DQP                              | -  | 1037              | -                  | 1037                                       | 1037                                       | -                | -             | 1037                                       |
|               | Frais d'acquisition d'un bâtiment                                  |  |                   |                    |  |  | 1149360          |               | 1149360                                    |
|               | Frais d'acquisition d'un bâtiment                                  |  |                   |                    |  |  | 1494350          |               | 1494350                                    |
|               | Frais d'acquisition d'un bâtiment                                  |  |                   |                    |  |  | 1101487          |               | 1101487                                    |
|               | Frais d'acquisition d'un bâtiment                                  |  |                   |                    |  |  | 3305983          |               | 3305983                                    |
|               | Frais d'acquisition d'un terrain                                   |  |                   |                    |  |  | 159650           |               | 159650                                     |
|               | Frais d'acquisition d'un terrain                                   |  |                   |                    |  |  | 158000           |               | 158000                                     |
|               | Frais d'acquisition d'un terrain                                   |  |                   |                    |  |  | 116750           |               | 116750                                     |
|               | Frais d'acquisition d'un terrain                                   |  |                   |                    |  |  | 120500           |               | 120500                                     |
|               | Frais de réalisation de FQZ/A                                      | 179343                                     | 33881             | -                  | 213224                                     | 213224                                     | -                | -             | 213224                                     |
| ZI Bois-Brulé | Frais d'expertise d'un bâtiment                                    | 3500                                       | 2'506'000         | -2'509'500         | -  | -  | -                | -             | -  |
| ZI Bois-Brulé | Frais d'expertise d'un bâtiment                                    | 77649                                      | 2181              | -                  | 79630                                      | 79630                                      | -                | -             | 79630                                      |
| ZI Oerperhes  | Réajage du futur plan et règlement directeurs                      |  |                   |                    |  |  | 3600             |               | 3600                                       |
|               | Frais d'expertise terrain  | 43913                                      | -                 | -                  | 43913                                      | 43913                                      | -                | -             | 43913                                      |
| ZI Diverses   | Frais d'acquisition de terrains Prés-des-Dames                     | 7328                                       | 2'603'650         | -2'611'478         | -  | -  | -                | -             | -  |
|               | Frais d'expertise bâtiment et terrain                              | 881122                                     | 111355            | -                  | 992477                                     | 992477                                     | 4045             | -             | 996521                                     |
| Zmeysa        | Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zmeysaver |  |                   |                    |  |  | 75790            |               | 75790                                      |
|               | Frais d'études FQZ/DAM   |  |                   |                    |  |  |                  |               |  |
|               | Frais d'expertise de bâtiment                                      | 10143                                      | 6010300           | -6020443           | -  | -  | -                | -             | -  |
|               | Frais d'expertise bâtiment Faucherre                               | 4426                                       | 2700000           | -2704426           | -  | -  | -                | -             | -  |
|               | Frais d'études pour le plan directeur - Les mouillettes            |  | 7675              | -                  | 7675                                       | 7675                                       | 26957            | -             | 34631                                      |
|               | Frais d'études pour le plan directeur - Les mouillettes            |  | 13500             | -                  | 13500                                      | 13500                                      | 188199           | -             | 201699                                     |
|               | Frais d'expertise terrains   |  | 864               | -                  | 2565                                       | 2565                                       | -                | -             | 2565                                       |
| Zmoga         | Frais d'expertise terrains   | 1701                                       |                   |                    |  |  | 48626            |               | 48626                                      |
|               | Frais d'études FQZ/ Les communs                                    |  |                   |                    |  |  | 1037             |               | 1037                                       |
|               | Frais d'expertise rachat d'un DQP                                  |  |                   |                    |  |  | 213474           |               | 213474                                     |
| Zpa-Praille   | Frais d'étude logistique urbaine PRL2                              | 213474                                     | -                 | -                  | 213474                                     | 213474                                     | -                | -             | 213474                                     |
|               | Honoraires promesse d'achat-vente futures parcelles Ebat Genève    |  |                   |                    | 16586                                      | 16586                                      | -                | -876          | 15710                                      |
|               | Frais d'étude faisabilité Pôle Dachat PAV                          | 127800                                     | 18000             | -                  | 145800                                     | 145800                                     | 7776             | -             | 153576                                     |
| Zhuil         | Frais d'études pour le plan directeur - ZTUUL                      |  | 23321             | -                  | 23321                                      | 23321                                      | 16817            | -             | 39938                                      |
| Zrenfile      | Frais d'acquisition votes OFF                                      |  |                   |                    |  |  | 1025864          |               | 1025864                                    |
| Zbay          | Frais avant projet pour bâtiment artisanal                         |  |                   |                    |  |  | 27000            |               | 27000                                      |
| <b>Total</b>  |  | <b>1'567'485</b>                           | <b>14'032'453</b> | <b>-13'845'848</b> | <b>11'754'091</b>                          | <b>11'754'091</b>                          | <b>9'529'141</b> | <b>-1'567</b> | <b>11'281'664</b>                          |



En vue d'œuvrer au développement des grands projets PAV et CEVA, et ainsi favoriser le relogement des entreprises à déplacer dans le cadre de ces projets, la FTI a engagé des frais d'études afin d'acquérir de nouveaux terrains, bâtiments, ou de construire en nom propre. Les projets non suivis d'une réalisation sont reclassés en tant que charges d'exploitation. A contrario, les projets finalisés sont reclassés (*transfert*) en tant qu'immeuble de placement ou immobilisation financière.

Les principaux projets initiés ou poursuivis en 2017 concernent l'acquisition de terrains et bâtiment dans la Zibat afin de constituer un périmètre d'activités mixtes pouvant accueillir des entreprises nécessitant des surfaces importantes. Les acquisitions ont été finalisées en janvier 2018.

#### 4. Immobilisations incorporelles

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Valeurs d'acquisitions historiques</b> |                  |
| <b>Solde au 01.01.2016</b>                | <b>921'554</b>   |
| Acquisitions                              | 232'688          |
| Transferts                                | -                |
| Cessions                                  | -                |
| <b>Solde au 31.12.2016</b>                | <b>1'154'241</b> |
| <b>Solde au 01.01.2017</b>                | <b>1'154'241</b> |
| Acquisitions                              | 151'112          |
| Transferts                                | -                |
| Cessions                                  | -                |
| <b>Solde au 31.12.2017</b>                | <b>1'305'354</b> |
| <b>Amortissements cumulés</b>             |                  |
| <b>Solde au 01.01.2016</b>                | <b>-622'158</b>  |
| Amortissements de l'année                 | -161'982         |
| Dépréciations d'actifs                    | -                |
| Amortissements sur désinvestissements     | -                |
| Transferts                                | -                |
| <b>Solde au 31.12.2016</b>                | <b>-784'141</b>  |
| <b>Solde au 01.01.2017</b>                | <b>-784'141</b>  |
| Amortissements de l'année                 | -170'284         |
| Dépréciations d'actifs                    | -                |
| Amortissements sur désinvestissements     | -                |
| Transferts                                | -                |
| <b>Solde au 31.12.2017</b>                | <b>-954'425</b>  |
| <b>Valeurs nettes au bilan</b>            |                  |
| <b>au 01.01.2016</b>                      | <b>299'395</b>   |
| <b>au 31.12.2016</b>                      | <b>370'101</b>   |
| <b>au 31.12.2017</b>                      | <b>350'929</b>   |

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



## 5. Immobilisations financières

| Valeurs d'acquisitions historiques | Aménagements locaux administratifs | Avances auprès de tiers |                                  |                       |   | Totaux            |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|---|-------------------|
|                                    |                                    | Avances Travaux clients | Prêt réseau Chauffage à Distance | Frais de valorisation | Avance acquisitions bâtiments industriels |                   |
| <b>Solde au 01.01.2016</b>         | <b>149'362</b>                     | <b>1'468'825</b>        | <b>2'000'000</b>                 | <b>1'509'145</b>      | <b>10'001'241</b>                         | <b>15'128'573</b> |
| Acquisitions / Avances             | 403'583                            | 281'159                 | -                                | 82'072                | 7'000'000                                 | 7'766'814         |
| Transferts                         | -                                  | -                       | -                                | -                     | -   | -                 |
| Amortissements                     | -47'024                            | -129'748                | -                                | -3'830                | -   | -180'602          |
| Remboursements                     | -                                  | -188'893                | -                                | -                     | -   | -188'893          |
| Cessions                           | -                                  | -                       | -                                | -                     | -   | -                 |
| <b>Solde au 31.12.2016</b>         | <b>505'921</b>                     | <b>1'431'344</b>        | <b>2'000'000</b>                 | <b>1'587'387</b>      | <b>17'001'241</b>                         | <b>22'525'892</b> |
| <b>Solde au 01.01.2017</b>         | <b>505'921</b>                     | <b>1'431'344</b>        | <b>2'000'000</b>                 | <b>1'587'387</b>      | <b>17'001'241</b>                         | <b>22'525'892</b> |
| Acquisitions / Avances             | -                                  | 400'000                 | -                                | -6'079                | 3'034'884                                 | 3'428'805         |
| Transferts                         | -                                  | -                       | -                                | -                     | -16'900'000                               | -16'900'000       |
| Amortissements                     | -55'295                            | -154'915                | -                                | -15'198               | -   | -225'408          |
| Remboursements                     | -                                  | -145'791                | -                                | -                     | -3'136'125                                | -3'281'916        |
| Cessions                           | -                                  | -196'727                | -                                | -                     | -   | -196'727          |
| <b>Solde au 31.12.2017</b>         | <b>450'626</b>                     | <b>1'333'911</b>        | <b>2'000'000</b>                 | <b>1'566'110</b>      | <b>-</b>                                  | <b>5'350'647</b>  |
| <b>Valeurs nettes au bilan</b>     |                                    |                         |                                  |                       |   |                   |
| <b>au 01.01.2016</b>               | <b>149'362</b>                     | <b>1'468'825</b>        | <b>2'000'000</b>                 | <b>1'509'145</b>      | <b>10'001'241</b>                         | <b>15'128'573</b> |
| <b>au 31.12.2016</b>               | <b>505'921</b>                     | <b>1'431'344</b>        | <b>2'000'000</b>                 | <b>1'587'387</b>      | <b>17'001'241</b>                         | <b>22'525'892</b> |
| <b>au 31.12.2017</b>               | <b>450'626</b>                     | <b>1'333'911</b>        | <b>2'000'000</b>                 | <b>1'566'110</b>      | <b>-</b>                                  | <b>5'350'647</b>  |

Les rubriques ci-dessus :

- *Aménagements des locaux administratifs* concernent les travaux de transformation des locaux de la FTI, financés par celle-ci. La FTI n'étant pas propriétaire du bâtiment, les coûts sont activés en tant qu'immobilisation financière et amortis sur la durée du bail (10 ans).
- *Avances travaux clients* concernent des travaux financés par la FTI et remboursés par les locataires sur la durée respective de chaque bail.
- *Prêt réseau Chauffage à distance* consiste en une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
  - Capital : CHF 2'000'000
  - Durée : 10 ans, in fine
  - Taux d'intérêt : 3%

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

- *Frais de valorisation* comprennent, pour CHF 1'509'145, l'intégralité des frais engagés par la FTI en 2015 pour la mise en valeur de la ZDIA des Fayards à Versoix, intégralement répercutés au superficiaire sur la durée du droit distinct permanent.
- *Avance acquisitions bâtiments industriels* concerne le rachat à terme de deux DDP dans le PAV (PRAILLE-OUEST). Dans le cadre de la promesse d'achat-vente, le versement d'acomptes par la FTI au superficiaire respectivement de CHF 4'400'000 et CHF 5'500'000 en 2015, puis CHF 7'000'000 en 2016 a pour but de faciliter son relogement hors du PAV. La Fondation perçoit des intérêts au taux de 2.8% sur les montants versés. En 2017, la Fondation est devenue propriétaire des bâtiments et les avances ont été reclassées en immeubles de placement.



## 6. Débiteurs mandats de gestion et divers

|   | 2017              | 2016             |
|---|-------------------|------------------|
| Débiteurs de gestion auprès de tiers                    | 13'045'179        | 2'856'702        |
| Débiteurs de gestion auprès de parties liées            | 16'778            | -                |
| <b>Débiteurs de gestion</b>                             | <b>13'061'957</b> | <b>2'856'702</b> |
| Ducroire sur débiteurs de gestion auprès de tiers       | -789'583          | -1'122'487       |
| Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées    | 1'174'341         | 549'955          |
| Frais de chauffage et accessoires à répartir            | -308'163          | -252'547         |
| Autres débiteurs  | -18'855           | 879              |
| Autres débiteurs auprès de parties liées                | 356'320           | -                |
| Avance octroyée à des tiers                             | 137'170           | 137'170          |
| <b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b> | <b>13'613'187</b> | <b>2'169'672</b> |
| <br>  |                   |                  |
| Débiteurs bruts   | 14'402'770        | 3'292'159        |
| Ducroire sur débiteurs de gestion auprès de tiers       | -789'583          | -1'122'487       |
| <b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b> | <b>13'613'187</b> | <b>2'169'672</b> |

Au 31.12.2017, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 13'061'957, soit 36.4% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2016 : CHF 2'856'702, soit 8.3%). Cette augmentation s'explique notamment par d'importantes taxes d'équipement facturées à fin novembre 2017.

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 2.3% desdites recettes (2016 : 3.3%).

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

|  | 2017           | 2016             |
|--|----------------|------------------|
| <b>Solde au début de de l'exercice</b> | 1'122'487      | 693'458          |
| Utilisation                            | -589'977       | -186'113         |
| Dissolution                            | -230'982       | -19'036          |
| Dotation                               | 488'055        | 634'177          |
| <b>Solde à la fin de l'exercice</b>    | <b>789'583</b> | <b>1'122'487</b> |

La dissolution enregistrée en 2017 concerne une rente de droit de superficie régularisée par le superficiaire.

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

|  | 2017              | 2016             |
|--|-------------------|------------------|
| de 0 à 90 jours  | 10'684'348        | 7'11'902         |
| de 91 à 180 jours  | 475'310           | 365'616          |
| de 181 à 360 jours   | 651'279           | 1'616'984        |
| plus de 360 jours  | 1'251'020         | 162'199          |
| <b>Total des débiteurs de gestion échus, hors ducroire</b> | <b>13'061'957</b> | <b>2'856'702</b> |

Il n'y a pas de débiteurs comptabilisés en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 5'178'780 au 31.12.2017. Il s'agit d'une taxe d'équipement facturée en novembre 2017.



La rubrique "Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées" tient compte des travaux d'équipement et d'études financés par la FTI, au nom et pour le compte de l'Etat de Genève dans les différentes ZDIA du canton, conformément aux Lois 11252 et 11253 votées par le Grand Conseil. De même, ladite rubrique comprend les frais engagés au nom et pour le compte du FIA, pour la réalisation de réseaux secondaires d'assainissement en ZDIA.

#### 7. Comptes de régularisation actifs

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| Charges payées d'avance                           | 1'760'327        | 1'681'573        |
| Produits à recevoir                               | 207'917          | 128'872          |
| <b>Total des comptes de régularisation actifs</b> | <b>1'968'244</b> | <b>1'810'445</b> |

#### 8. Instruments financiers

|   | 2017     | 2016     |
|---|----------|----------|
| Instruments financiers à court terme    | -        | -        |
| Instruments financiers à long terme     | -        | -        |
| <b>Total des instruments financiers</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2016 et 2017, aucun dépôt n'a dépassé cette durée.



## 9. Immobilisations destinées à la vente

### Valeurs d'acquisition historiques

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>Solde au 01.01.2016</b> | <b>1'065'928</b> |
| Acquisitions               | 0                |
| Transferts                 | 2'614'978        |
| Cessions                   | 0                |
| <b>Solde au 31.12.2016</b> | <b>3'680'906</b> |
| <b>Solde au 01.01.2017</b> | <b>3'680'906</b> |
| Acquisitions               | 2'496            |
| Transferts                 | 0                |
| Cessions                   | -1'065'928       |
| <b>Solde au 31.12.2017</b> | <b>2'617'474</b> |

Au 31 décembre 2017, cette catégorie d'actif comprend la valeur comptable d'un bâtiment sis sur la parcelle 10969 de la commune de Satigny. En date du 24 août 2016, le Conseil d'Etat a arrêté la décision de vendre le bâtiment en DDP sis sur cette parcelle.

Durant l'exercice 2017, la parcelle 2010 de la commune de Carouge a été vendue. Les coûts d'études pour la réalisation d'un projet rattaché à cette parcelle ont également été cédés.

## 10. Liquidités et équivalents de liquidités

|  | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Liquidités en banque                                     | 19'303'231        | 23'107'452        |
| Liquidités auprès de parties liées                       | 2'973'578         | 2'974'094         |
| Caisse   | 2'617             | 10'407            |
| <b>Total des liquidités et équivalents de liquidités</b> | <b>22'279'425</b> | <b>26'091'953</b> |

La Fondation bénéficie de deux lignes de crédit bancaire pour un total de CHF 20'750'000 dans le but de financer ses besoins en trésorerie à court terme.

Le haut niveau de liquidités au 31 décembre 2017 s'explique par le fait que des investissements initialement prévus au cours de l'exercice ont été reportés.



## 11. Engagements bancaires

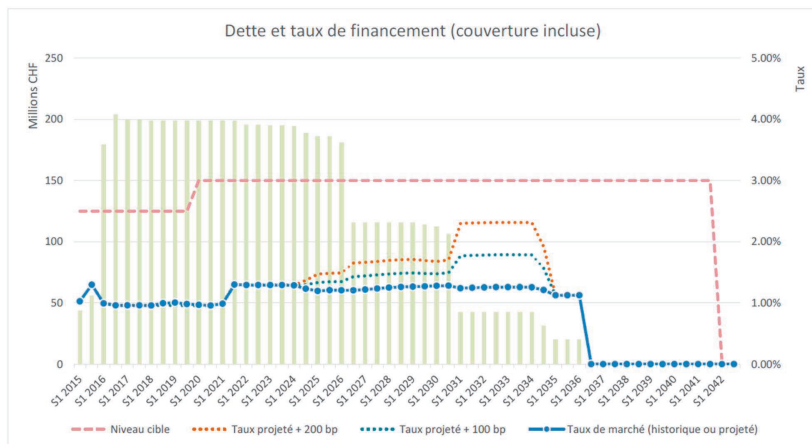
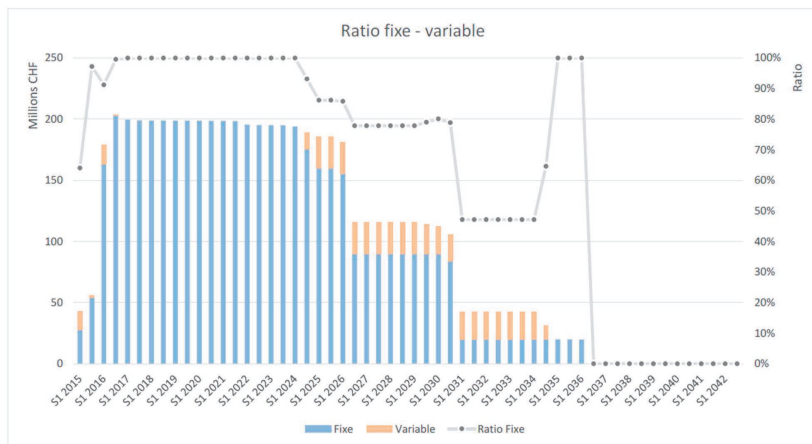
| <b>Engagements bancaires (à long terme)</b>                      | <b>2017</b>        | <b>2016</b>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Emprunts auprès de parties liées                                 | -                  | -                  |
| Autres emprunts  | 6'860'000          | 7'020'000          |
| Placements privés  | 192'000'000        | 192'000'000        |
| Convention de crédit-cadre                                       | -                  | -                  |
| <b>Total des engagements bancaires (à long terme)</b>            | <b>198'860'000</b> | <b>199'020'000</b> |
| <b>Engagements bancaires (à court terme)</b>                     | <b>2017</b>        | <b>2016</b>        |
| Emprunts auprès de parties liées                                 | -                  | 3'600'000          |
| Autres emprunts  | 160'000            | 160'000            |
| Placements privés  | -                  | -                  |
| Convention de crédit-cadre                                       | -                  | -                  |
| <b>Total des engagements bancaires (à court terme)</b>           | <b>160'000</b>     | <b>3'760'000</b>   |
| <b>Total des engagements bancaires (à long et à court terme)</b> | <b>199'020'000</b> | <b>202'780'000</b> |

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

| Type de financement                    | Objet financé        | Durée             | Échéance   | Taux                          | 2017               | Court terme    | Long terme         |
|--|----------------------|-------------------|------------|-------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Emprunt                                | Bâtiment             | 10 ans            | 24.01.2022 | 1.800% Fixe                   | 3'520'000          | 80'000         | 3'440'000          |
| Emprunt                                | Bâtiment             | 10 ans            | 02.05.2024 | 2.000% Fixe                   | 3'500'000          | 80'000         | 3'420'000          |
| Placement privé                        | Bâtiments + terrains | 19 ans et 11 mois | 30.09.2034 | 1.158% Variable + Swap        | 32'000'000         | 0              | 32'000'000         |
| Placement privé                        | Bâtiments + terrains | 15 ans            | 15.12.2030 | 1.265% Fixe                   | 70'000'000         | 0              | 70'000'000         |
| Placement privé                        | Bâtiments + terrains | 10.5 ans          | 15.06.2026 | 0.850% Fixe + Variable + Swap | 50'000'000         | 0              | 50'000'000         |
| Placement privé                        | Bâtiments + terrains | 10 ans            | 30.06.2026 | 0.450% Fixe                   | 20'000'000         | 0              | 20'000'000         |
| Placement privé                        | Bâtiments + terrains | 20 ans            | 30.06.2036 | 1.125% Fixe                   | 20'000'000         | 0              | 20'000'000         |
| <b>Total des engagements bancaires</b> |                      |                   |            |                               | <b>199'020'000</b> | <b>160'000</b> | <b>198'860'000</b> |



La projection de la dette par date de maturité et par type de risque est la suivante :



Le taux moyen des financements s'élève à 1.16% au 31.12.2017, pour une durée moyenne pondérée de 11.76 ans et pour un montant maximal de CHF 203'725'326.





## 12. Engagements de prévoyance

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

### Hypothèses

|   | 31.12.2017 (t) | 31.12.2016 (t-1) |
|---|----------------|------------------|
| Taux d'escompte                           | 0.65%          | 0.50%            |
| Taux attendu des augmentations de salaire | 2.00%          | 2.00%            |
| Taux attendu des augmentations des rentes | 0.00%          | 0.00%            |
| Probabilités de sortie                    | 50% LPP 2015   | 50% LPP 2010     |
| Tables de mortalité et d'invalidité       | VZ 2015 Gen    | VZ 2010 Gen      |

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

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| + Valeur actuelle des engagements (t-1)                           | 21'790'733        |
| - Valeur de marché de la fortune (t-1)                            | -6'977'000        |
| <b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu (t-1)</b>               | <b>14'813'733</b> |
| + Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)                     | 0                 |
| <b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)</b> | <b>14'813'733</b> |

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

|   |                  |
|---|------------------|
| + Coût du service actuel  | 1'032'889        |
| + Intérêt sur coût du service   | 5'164            |
| +/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)                              | 0                |
| +/- Effets dus à un settlement  | 0                |
| <b>+ Coût du service total</b>  | <b>1'038'053</b> |
| +/- Intérêt net   | 72'563           |
| - Contributions des employés (sans rachats)   | -286'571         |
| <b>+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation</b> | <b>824'045</b>   |



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

| <u>Sur les engagements</u>                              |                | <u>Sur la fortune du plan</u>                          |                |
|---|----------------|--|----------------|
| + Valeur actuelle des engagements (t-1)                 | 21'790'733     | + Valeur de marché de la fortune (t-1)                 | 6'977'000      |
| + Coût du service de l'employeur                        | 751'482        | + Contributions de l'employeur                         | 451'027        |
| + Intérêt sur les engagements                           | 107'250        | + Intérêt sur la fortune                               | 34'687         |
| + Contributions des employés (sans rachats)             | 286'571        | + Contributions des employés (sans rachats)            | 286'571        |
| -/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)        | -755'937       | -/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)       | -755'937       |
| - Primes et dépenses nettes d'assurance                 | 0              | - Primes et dépenses nettes d'assurance                | 0              |
| + Valeur actuelle projetée des engagements (t)          | 22'180'099     | + Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)  | 6'993'348      |
| - Valeur actuelle effective des engagements (t)         | -21'749'893    | - Valeur de marché effective de la fortune du plan (t) | -7'631'000     |
| <b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b> | <b>430'206</b> | <b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>         | <b>637'652</b> |

### Détail des gains et pertes

|   |                |   |                |
|---|----------------|---|----------------|
| +/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses        | 867'417        | +/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses          | 0              |
| +/- Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience          | -437'211       | +/- Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte | 637'652        |
| +/- Changement de plan                                  | 0              |   | 0              |
| + Effets dus à un curtailment                           | 0              |   | 0              |
| + Effets dus à un settlement                            | 0              | - Effets dus à un settlement                              | 0              |
| +/- Changement dans le plafonnement de la fortune       | 0              | +/- Changement dans le plafonnement de la fortune         | 0              |
| <b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b> | <b>430'206</b> | <b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>            | <b>637'652</b> |



### Evolution du montant reconnu dans l'OCI

|  |                  |
|--|------------------|
| +/- Gain (perte) actuarielle dû aux changements d'hypothèses | 867'417          |
| +/- Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience               | -437'211         |
| +/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt        | 637'652          |
| +/- Changement dans le plafonnement de la fortune            | 0                |
| <hr/>  |                  |
| <b>+/- Réévaluation de la (sous-couverture) excédent</b>     | <b>1'067'858</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| + Valeur actuelle des engagements (t)                           | 21'749'893        |
| - Valeur de marché de la fortune (t)                            | -7'631'000        |
| <hr/>   |                   |
| <b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b> | <b>14'118'893</b> |

### Reconciliation

|   |                   |
|---|-------------------|
| +/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)      | 14'813'733        |
| + Coût du service de l'employeur                                | 751'482           |
| + Coût du service passé (changement de plan + curtailment)      | 0                 |
| +/- Effets dus à un settlement                                  | 0                 |
| + Intérêt net   | 72'563            |
| - Contributions de l'employeur                                  | -451'027          |
| +/- Perte (gain) actuarielle dû à l'expérience                  | 437'211           |
| +/- Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte       | -637'652          |
| +/- Perte (gain) dû aux changements d'hypothèses                | -867'417          |
| +/- Changement dans le plafonnement de la fortune               | 0                 |
| <hr/>   |                   |
| <b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b> | <b>14'118'893</b> |



### 13. Provisions

|                                 | Litiges       | Vacances non prises | Démolition    | Dépollution   | Total          |
|---------------------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|----------------|
| Provisions à court terme        | 21'490        | 84'959              | -             | -             | <b>106'449</b> |
| Provisions à long terme         | -             | -                   | 86'000        | 45'000        | <b>131'000</b> |
| <b>Solde au 31.12.2016</b>      | <b>21'490</b> | <b>84'959</b>       | <b>86'000</b> | <b>45'000</b> | <b>237'448</b> |
| Création / Augmentation         | 40'000        | 14'144              | -             | -             | <b>54'144</b>  |
| Utilisation                     | -21'490       | -                   | -             | -             | <b>-21'490</b> |
| Dissolution *                   | -             | -                   | -             | -             | -              |
| <b>Mouvements</b>               | <b>18'510</b> | <b>14'144</b>       | -             | -             | <b>32'654</b>  |
| Provisions à court terme        | 40'000        | 99'103              | -             | -             | <b>139'103</b> |
| Provisions à long terme         | -             | -                   | 86'000        | 45'000        | <b>131'000</b> |
| <b>Provisions au 31.12.2017</b> | <b>40'000</b> | <b>99'103</b>       | <b>86'000</b> | <b>45'000</b> | <b>270'103</b> |

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

Provision pour litige : En raison d'une dégradation de la toiture d'un immeuble racheté à l'Etat de Genève, la Fondation a envoyé une injonction de fermeture aux locataires. Suite à la fermeture des locaux, le locataire principal a fait une demande d'indemnisation à la FTI. Étant donné la faiblesse de la documentation supportant la demande d'indemnisation, il n'est pas possible de déterminer le préjudice subi par les locataires. Un audit a été commandité par la Fondation afin de s'assurer de la véracité des éléments supportant la demande. Une provision de CHF 40'000 a été constituée pour les frais d'expertise nécessaires. Les frais engendrés par des manquements des locataires seront déduits de l'indemnisation.

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

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

La provision à long terme pour "Dépollution" correspond, à hauteur de CHF 45'000, à un engagement pris par la FTI de dépolluer la parcelle 10263 sur la commune de Satigny (ZDIA de Meyrin-Satigny), acquise au cours de l'exercice 2016.



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

|  | <b>2017</b>       | <b>2016</b>      |
|--|-------------------|------------------|
| Fournisseurs   | 11'305'622        | 644'244          |
| Autres créanciers  | -45'507           | 148'790          |
| <b>Créanciers divers</b>                                 | <b>11'260'115</b> | <b>793'034</b>   |
| Autres mandats de gestion                                | 1'521'860         | 384'887          |
| Parties liées : Etat de Genève                           | 310'211           | 973'617          |
| <b>Total mandats de gestion</b>                          | <b>1'832'071</b>  | <b>1'358'504</b> |
| Fonds public d'aménagements extérieurs                   | 10'230'015        | 56'924           |
| Fonds "Voies CFF Zimeysa"                                | 1'898'696         | 1'968'090        |
| Fournisseurs   | 65'720            | 16'719           |
| <b>Créanciers parties liées</b>                          | <b>12'194'431</b> | <b>2'041'732</b> |
| <b>Total créanciers divers et parties liées</b>          | <b>14'026'502</b> | <b>3'400'237</b> |
| <b>Total des créanciers mandats de gestion et divers</b> | <b>25'286'617</b> | <b>4'193'270</b> |

L'augmentation des fournisseurs s'explique par des acquisitions d'immeubles de placement dont la libération des fonds n'a été effective qu'en janvier 2018.

La rubrique "Autres mandats de gestion" concerne les soldes dus pour les mandats confiés par la Ville de Genève, la commune de Vernier et le FIA.

L'augmentation des fonds public d'aménagements est due par l'intégration des taxes d'équipement. La majorité d'entre elles ont été facturées en fin d'exercice 2017 et sont encore dues au 31 décembre 2017.

Géré par la FTI à la demande de la Direction générale de la nature et du paysage (Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture), le fonds public d'aménagements extérieurs est approvisionné par les entreprises ayant procédé à l'abattage d'arbres sur leurs parcelles. Ainsi, un émolument leur est demandé par le DETA, perçu par la FTI, afin de permettre un reboisement équivalent des périmètres industriels qu'elle gère. Le fonds totalise CHF 174'624 au 31 décembre 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la FTI perçoit et gère la taxe d'équipement en zone industrielle au nom et pour le compte du Canton. La FTI détient dans ses comptes un fonds dédié qui est alimenté par les taxes d'équipement et par une contribution de la FTI de 2.5 millions par année (cf annexe 24). Le fonds totalise CHF 10'055'391 au 31 décembre 2017. Ce nouveau fonds explique l'augmentation des fonds publics d'aménagements extérieurs.

Le fonds "voies CFF Zimeysa" est géré par la FTI pour le compte de l'Etat de Genève. Il est approvisionné par la taxe d'exploitation ferroviaire payée par les entreprises reliées aux voies CFF de la Zimeysa, et couvre l'intégralité des frais d'entretien et de renouvellement des voies existantes, dont l'investissement a été assuré par l'Etat de Genève d'une part et par le paiement d'une taxe d'équipement par les entreprises d'autre part. Les revenus d'intérêts sont portés au crédit de ce fonds.



## 15. Comptes de régularisation passifs

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Produits reçus d'avance                            | 1'625'177        | 3'068'632        |
| Charges à payer                                    | 530'446          | 478'527          |
| <b>Total des comptes de régularisation passifs</b> | <b>2'155'623</b> | <b>3'547'159</b> |

Au 31.12.2017, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 1'366'562 (2016 : CHF 2'853'327).

## 16. Instruments financiers

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Ecart de réévaluation au 1.01</b>                        | <b>5'443'372</b> | <b>4'236'625</b> |
| Variation de juste valeur de la période en capitaux propres | -313'737         | 1'206'748        |
| Juste valeur constatée en résultat de la période            | -                | -                |
| <b>Ecart de réévaluation au 31.12</b>                       | <b>5'129'635</b> | <b>5'443'372</b> |

Au 31.12.2017, le portefeuille de dérivés se compose de deux contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Libor CHF 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant.

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

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

- Montant nominal : CHF 32'000'000
- Maturité : 10 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.0575%
- Réception de taux d'intérêt variable LIBOR à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2018 : LIBOR à 3 mois sur le CHF, max. -0.22% et du 30.09.2018 au 30.09.2024 : LIBOR à 3 mois sur le CHF.

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

- Montant nominal : CHF 50'000'000
- Maturité : 10.5 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.5150%
- Réception de taux d'intérêt variable min. 0.10% ; LIBOR à 3 mois sur le CHF + 0.20% avec un floor sur LIBOR à 3 mois sur le CHF fixé à -0.10% par an.

Au 31.12.2017, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 5'129'635, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en "Autres éléments du résultat global", au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2016, ce montant était CHF 5'443'372.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31.12.2017, la FTI a une dette nette de CHF 82'000'000. Compte tenu des couvertures mises en place, une hausse ou baisse des taux d'intérêt portant sur cette dette resterait sans effet sur la charge financière de l'exercice de la Fondation.



## 17. Recettes locatives

| <b>Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI</b> | <b>B2017</b>      | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Terrains  | 12'380'323        | 13'498'285        | 12'367'009        |
| Bâtiments industriels et artisanaux                                       | 8'667'564         | 8'228'745         | 7'971'055         |
| Divers  | -                 | 46'841            | 27'794            |
| <b>Total des recettes locatives - FTI</b>                                 | <b>21'047'886</b> | <b>21'773'870</b> | <b>20'365'858</b> |

### **Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève**

#### **- par nature**

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Terrains   | 10'477'372        | 9'504'579         | 10'322'056        |
| Bâtiments industriels et artisanaux                  | 3'165'112         | 3'145'180         | 3'464'595         |
| Divers   | -                 | 35'232            | 397               |
| <b>Total des recettes locatives - Etat de Genève</b> | <b>13'642'485</b> | <b>12'684'991</b> | <b>13'787'048</b> |

#### **- par zone**

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| - Périmètre PAV                                      | 11'366'219        | 11'153'905        | 11'522'334        |
| - Hors périmètre PAV                                 | 2'276'266         | 1'531'086         | 2'264'714         |
| <b>Total des recettes locatives - Etat de Genève</b> | <b>13'642'485</b> | <b>12'684'991</b> | <b>13'787'048</b> |

|                                     |                   |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Total des recettes locatives</b> | <b>34'690'371</b> | <b>34'458'862</b> | <b>34'152'906</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

Les états locatifs des bâtiments industriels et artisanaux progressent en 2017, du fait des acquisitions réalisées en 2016.

En ce qui concerne les terrains, les revenus tiennent compte de nouveaux DDP conclus en 2016 et 2017 ainsi que du doublement de loyer de superficie de certains contrats. Ils permettent d'absorber les diminutions de rente liées à la baisse du taux de référence de la BNS, prise en considération dans le calcul de l'indexation des DDP.

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

De même, dans le cadre du PAV, par arrêté du Conseil d'Etat du 15.10.2010, «*la FTI conserve la gestion administrative et financière des terrains et immeubles cédés à l'Etat, ainsi que l'encaissement pour son compte des rentes de droits de superficie et des loyers jusqu'à la modification effective de l'affectation des locaux objets des contrats de bail ou de superficie, à l'entière décharge du cédant*». Dans ce périmètre, depuis 2010, la gestion de sept DDP, de neuf parcelles et de deux bâtiments a été reprise par l'Etat de Genève.







## 20. Charges de personnel

|   | B2017            | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Salaires et traitements du personnel          | 3'386'902        | 3'372'916        | 2'981'937        |
| Indemnités et jetons de présence CD/CA        | 203'000          | 180'250          | 175'000          |
| Charges sociales                              | 405'426          | 393'949          | 356'788          |
| Contributions au 2ème pilier                  | 435'678          | 450'080          | 398'116          |
| Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 | -                | 373'018          | 331'366          |
| Frais de formation, déplacements, divers      | 85'540           | 45'853           | 36'585           |
| <b>Total des charges de personnel</b>         | <b>4'516'546</b> | <b>4'816'066</b> | <b>4'279'792</b> |

Au 31.12.2017, la Fondation compte 31 collaborateurs (2016 : 30 collaborateurs), dont 13 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 27.55 postes de travail équivalent temps plein (2016 : 12 à temps partiel, pour un taux d'occupation ETP de 25.7). Le taux de rotation du personnel est de 18.3% pour 2017 (2016 : 15.4%).

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

### Rémunération des administrateurs

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

Les Conseils de la FTI se composent de 20 membres pour le Conseil de Fondation et de 5 membres pour le Conseil de direction. Suite à la démission du président du Conseil de Fondation au 13 juin 2017, la fonction a été reprise par un membre actuel. Au 31 décembre 2017, le Conseil de Fondation était composé de 19 membres. Par arrêté du Conseil d'Etat du 26 septembre 2012 applicable dès le 1 octobre 2012, les rémunérations des membres des Conseils de Fondation et de direction, ainsi que ceux du Comité d'audit, sont fixées comme suit :

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

Le Conseiller d'Etat et les fonctionnaires de l'Etat nommés *és fonctions* au Conseil de Fondation de la FTI ne sont pas rémunérés.

Ainsi, la FTI a versé en 2017 un total de CHF 54'000 de jetons de présence et CHF 126'250 d'indemnités de présence (respectivement pour 2016 CHF 45'000 et CHF 130'000).



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

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

|  |                |
|--|----------------|
| + Coût du service de l'employeur                         | 751'482        |
| + Coût du service passé (changement de plan + réduction) | 0              |
| +/- Effets dus à une réglementation                      | 0              |
| + Intérêt net  | 72'563         |
| - Contributions de l'employeur                           | (451'027)      |
| <b>= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19</b>   | <b>373'018</b> |

## 21. Charges d'exploitation

| - Par affectation  | B2017            | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Terrains   | 348'853          | 461'484          | 774'008          |
| Bâtiments industriels et artisanaux                      | 2'520'983        | 2'493'677        | 2'623'936        |
| Divers   |                  |                  |                  |
| Charges provenant d'actifs propriété de l'Etat de Genève | 548'777          | 555'880          | 710'113          |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                  | <b>3'418'613</b> | <b>3'511'041</b> | <b>4'108'057</b> |

| - Par nature  | B2017            | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Entretien et réparations  | 1'812'102        | 1'661'791        | 1'456'531        |
| Frais de conciergerie / déchets   | 128'502          | 129'480          | 126'902          |
| Frais de surveillance et sécurité   | 121'401          | 243'651          | 163'961          |
| Energies et chauffage   | 117'702          | 91'818           | 357'140          |
| Loyers  | 787'201          | 754'793          | 888'795          |
| Assurances  | 195'801          | 224'469          | 195'624          |
| Frais divers  | 153'902          | 40'433           | 15'466           |
| Frais d'études et d'expertises  | -                | 27'179           | 234'090          |
| Frais de contentieux et litiges   | 2'000            | 80'609           | 54'405           |
| <b>Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux</b> | <b>3'318'611</b> | <b>3'254'225</b> | <b>3'492'915</b> |
| Provision sur débiteurs douteux   | 100'002          | 256'816          | 615'142          |
| <b>Total des charges d'exploitation</b>                                       | <b>3'418'613</b> | <b>3'511'041</b> | <b>4'108'057</b> |

Au cours de l'exercice 2016, la Fondation a rattrapé un retard administratif important sur la facturation des décomptes de chauffage, ce qui explique la croissance hors budget de ce poste pour cette année, les frais de chauffage des locaux vacants restant à la charge de la Fondation.



Dans le cadre d'un accord de développement, à compter du 15 novembre 2015, et jusqu'au 31 décembre 2020, la Fondation a pris en location une surface de 1'500 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher située à la ZIPLO. La charge de loyer a par conséquent significativement augmenté au cours de l'exercice 2016, en ligne avec le budget. Ce bâtiment est pour l'heure en partie occupé par deux sous-locataires pour une surface de 340 m<sup>2</sup> à la même échéance.

Enfin, l'augmentation significative de la provision pour débiteurs douteux s'explique par la dégradation de la situation financière de deux locataires partiellement compensée par une dissolution de provision concernant un superficiaire qui a payé le montant dû.

## 22. Charges administratives

|  | B2017            | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Locaux administratifs                    | 201'571          | 198'808          | 197'696          |
| Charges d'équipement                     | 205'400          | 223'512          | 216'817          |
| Frais généraux                           | 72'626           | 93'505           | 76'832           |
| Consultants                              | 967'301          | 694'391          | 336'678          |
| Communication                            | 305'081          | 233'917          | 140'115          |
| Autres charges administratives           | 52'086           | 41'690           | 117'451          |
| <b>Total des charges administratives</b> | <b>1'804'065</b> | <b>1'485'823</b> | <b>1'085'589</b> |

La FTI est locataire de l'Etat de Genève, au titre des locaux administratifs et des archives qu'elle occupe dans l'immeuble avenue de la Praille 50 à Carouge. Le prix au m<sup>2</sup> est respectivement de CHF 200 et CHF 100 pour des surfaces de 613 m<sup>2</sup> et de 172 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel de CHF 139'800. Ces prix sont conformes à ceux du marché. Les travaux d'aménagement réalisés en 2015 et 2016 ont été enregistrés en tant qu'immobilisations financières et amortis sur 10 ans conformément au contrat de bail signé avec l'Etat.

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

| Mandat                    | Montant        |
|---------------------------|----------------|
| Analyse actuarielle       | 9'720          |
| Conseils en recrutement   | 43'200         |
| Conseils financiers       | 22'231         |
| Conseils informatiques    | 49'227         |
| Conseils juridiques       | 30'609         |
| Consolidation SCI         | 34'773         |
| Divers                    | 50'683         |
| Droits à bâtir            | 113'589        |
| Expertises en aménagement | 123'229        |
| Expertises immobilières   | 86'106         |
| Expertises litiges        | 53'156         |
| Organe de révision        | 77'868         |
| <b>Total général</b>      | <b>694'391</b> |



### 23. Résultat financier

|                                    | B2017             | 2017              | 2016              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Recettes financières               | 65'000            | 65'085            | 64'830            |
| Charges financières                | -2'411'502        | -1'947'681        | -1'903'834        |
| <b>Total du résultat financier</b> | <b>-2'346'502</b> | <b>-1'882'596</b> | <b>-1'839'004</b> |

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

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

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 1'940'417 au 31.12.2017 (31.12.2016 : CHF 1'889'656).

Enfin, La Fondation profite également de taux de financement à court et long terme historiquement au plus bas, décrites à l'annexe 11.

### 24. Dotation au fonds d'équipement

La convention d'objectifs (2016-2019) entre l'État de Genève et la Fondation prévoit que la Fondation contribue à alimenter le fonds d'équipement à hauteur de 2.5 millions par année. La gestion du fonds par la Fondation n'a été effective que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, ainsi la première dotation a eu lieu sur l'exercice 2017.

Le fonds d'équipement a été mouvementé par les éléments suivants :

|                                     | 2017              | 2016 |
|-------------------------------------|-------------------|------|
| <b>Solde du fonds au 1.1.</b>       | -                 | -    |
| + Facturation de taxes d'équipement | 7'600'912         | -    |
| + Dotation de la Fondation          | 2'500'000         | -    |
| - Dépenses d'équipement             | -45'521           | -    |
| <b>Solde du fonds au 31.12.</b>     | <b>10'055'392</b> | -    |



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

*Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation*

|  | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Résultat global de l'exercice</b>   | <b>19'706'470</b> | <b>27'231'231</b> |
| Autres éléments du résultat global   | -1'381'595        | 2'671'757         |
| <b>Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP</b> | <b>18'324'875</b> | <b>29'902'988</b> |
| Variation de la juste valeur des IP  | 2'802'877         | -7'099'554        |
| <b>Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP</b> | <b>21'127'752</b> | <b>22'803'434</b> |

### Article 39, alinéa 1 des statuts de la FTI :

|           |   |             |             |
|-----------|---|-------------|-------------|
| Lettre a) | Attributions au fond d'amortissements des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier  | -           | -           |
| Lettre b) | Attributions au fond de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier | -           | -           |
| Lettre c) | Attributions au fonds d'acquisition de terrains industriels   | -15'577'620 | -10'803'435 |
| Lettre d) | Attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10% du solde disponible après les attributions précédentes            | -           | -           |

### Article 14, convention d'objectifs :

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Solde disponible après les attributions précédentes revenant à l'Etat de Genève | -5'550'133 | -12'000'000 |
| <b>Solde après répartition statutaire</b>                                       | -          | -           |

Conformément à la convention d'objectifs, à partir de 2018, la FTI versera au canton un montant, au titre de participation à son bénéfice, correspondant à 25% d'un agrégat de référence valant résultat de l'exercice annuel précédent (N-1) avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global. Le calcul de la participation au bénéfice 2017 devant être reversé en 2018 s'élève à CHF 5'550'133. A noter que le versement effectué en 2017 se basait sur un forfait annuel de CHF 12'000'000.

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

Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé, tel que défini dans la Convention d'Objectifs, est de 43.0% au 31.12.2017 (42.3% au 31.12.2016)



## 26. Résultat global de l'exercice

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

## 27. Transactions avec des parties liées

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

- Banque cantonale de Genève
- Caisse cantonale genevoise de compensation (CCGC)
- Centre intercommunal des déchets carnés (CIDEC)
- Communes genevoises
- CPEG
- Etablissements publics pour l'intégration (EPI)
- Etat de Genève
- Fondation des parkings
- Fonds d'entretien et de renouvellement des voies de la Zimeysa
- Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
- Office cantonal des assurances sociales
- Securelec SA
- Services industriels de Genève

Les principales transactions avec les parties liées concernent des loyers, les intérêts sur les emprunts auprès de la BCGE ainsi que le versement de la part du résultat à l'État de Genève. En 2017, la Fondation a acquis des terrains et voies de chemin de fer auprès de SIG pour un montant de CHF 1'001'000 et a vendu une parcelle et frais d'études à la CPEG et à la Ville de Carouge pour un montant de CHF 4'000'000.

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

## 28. Engagement hors bilan

La FTI a signé en décembre 2015, un acte de promesse d'achat-vente avec l'Etat de Genève en vue d'acquérir pour CHF 62'204'727 de biens immobiliers, comme mentionné à l'annexe 1.

## 29. Evénements postérieurs à la date de clôture

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