

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 17 avril 2019

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2018

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu les articles 58, lettre h, et 60, lettre e, de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu l'article 33 de la loi sur l'organisation des institutions de droit public, du 22 septembre 2017;
vu l'article 6, alinéa 3 lettre a, de la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève, du 13 décembre 1984;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu les états financiers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2018;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 11 mars 2019,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (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 d'exploitation, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2018 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : FTI) pour l'exercice 2018.

Ce projet de loi est basé sur :

- les « états financiers individuels 2018 »; et
- le « rapport de l'organe de révision du 11 mars 2019 ».

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2018 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 613 765 490 F (599 808 471 F en 2017). En 2018, la FTI a finalisé des acquisitions de terrains et bâtiments qui étaient en cours de réalisation au 31 décembre 2017. Ces acquisitions permettront le développement d'un secteur dans les prochaines années. Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 44,2%. 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;
- le résultat opérationnel se monte à 24 096 281 F (25 510 348 F en 2017). La diminution du résultat opérationnel est principalement due à une indemnité versée suite à la fermeture de locaux d'un immeuble pour cause de dégradation de toiture;
- le résultat net présente un bénéfice de 13 074 577 F (18 324 875 F en 2017). La variation est principalement due à la réévaluation des immeubles de placement à la baisse pour un montant de 6 576 100 F (soit 1,2% de la valeur des immeubles de placement);
- la répartition du résultat net de l'exercice prévoit la restitution à l'Etat de 5 011 732 F (5 550 133 F en 2017) et l'attribution de 14 638 945 F (15 577 620 F en 2017) au fonds d'acquisition de terrains, conformément aux dispositions statutaires de la FTI. La part de bénéfice payée à l'Etat en 2019 sur le résultat 2018 est conforme à la Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 18 novembre 2015;

- la variation nette des liquidités est de +19 771 817 F (- 3 812 527 F en 2017). Ce chiffre découle des flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation pour 4 600 054 F (34 062 752 F en 2017), des activités d'investissement pour - 16 219 582 F (- 20 167 598 F en 2017) et des activités de financement pour - 7 608 656 F (- 17 707 681 F en 2017);
- le total des fonds propres est de 364 686 376 F (356 201 847 F en 2017).

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 2018 de la FTI, comprenant le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat et au conseil de fondation de la FTI



facilitateur d'implantation

Présentation des états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2018

Février 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. H.' or similar, located in the bottom right corner of the page.

Table des matières :	Etats financiers	3
	Généralités	8
	Principes comptables	11
	Estimations comptables et jugements critiques	18
	Gestion des risques financiers	20
	Annexe aux états financiers	22





Etats financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2018	2017
Actif			
Immeubles de placement	1	538'772'100	530'978'800
Immobilisations corporelles	2	14'512'230	13'742'348
Immobilisations en cours de réalisation	3	4'712'132	11'281'664
Immobilisations incorporelles	4	542'722	350'929
Immobilisations financières	5	5'023'226	5'350'647
Total de l'actif immobilisé		563'562'410	561'704'388
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	2'458'021	12'389'940
Comptes de régularisation actifs	7	761'077	817'244
Instruments financiers	8	-	-
Immobilisations destinées à la vente	9	4'932'740	2'617'474
Liquidités et équivalents de liquidités	10	42'051'242	22'279'425
Total de l'actif circulant		50'203'080	38'104'083
Total de l'actif		613'765'490	599'808'471
Passif			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires		167'120'877	151'543'258
Résultat net cumulé		150'219'565	157'312'655
Total des capitaux propres		364'686'376	356'201'847
Engagements bancaires	11	197'773'000	197'821'000
Engagements de prévoyance	12	13'539'950	14'118'893
Provisions	13	131'000	131'000
Total des capitaux étrangers à long terme		211'443'950	212'070'893
Créanciers mandats de gestion et divers	14	18'601'580	24'063'370
Comptes de régularisation passifs	15	13'649'654	2'155'623
Provisions	13	122'941	139'103
Instruments financiers	16	5'212'989	5'129'635
Engagements bancaires	11	48'000	48'000
Total des capitaux étrangers à court terme		37'635'164	31'535'731
Total des capitaux étrangers		249'079'114	243'606'624
Total du passif		613'765'490	599'808'471



RESULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF)	Annexe	Budget 2018	2018	2017
Recettes locatives provenant d'immobilisations :				
- propriété de la FTI :	17			
- Terrains		12'097'304	14'205'719	13'498'285
- Bâtiments industriels et artisanaux		9'532'455	8'874'975	8'228'745
- Refacturations de frais		-	58'557	46'841
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI		21'629'759	23'139'251	21'773'871
- propriété de l'Etat de Genève :				
- Terrains		10'633'609	9'974'913	9'504'579
- Bâtiments industriels et artisanaux		3'114'442	2'943'300	3'145'180
- Refacturations de frais		-	1'910	35'232
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève		13'748'051	12'920'123	12'684'991
Total des recettes locatives		35'377'810	36'059'374	34'458'862
Autres recettes d'exploitation :				
Honoraires de gestion	18	28'406	69'151	66'628
Autres recettes d'exploitation	19	-	132'788	1'357'294
Total du Chiffre d'affaires		35'406'216	36'261'313	35'882'784
Charges de personnel	20	-5'146'041	-5'234'576	-4'816'066
Charges d'exploitation	21	-3'591'886	-4'930'826	-3'511'041
Charges administratives	22	-1'925'014	-1'443'029	-1'485'823
Total des charges		-10'662'941	-11'608'431	-9'812'930
Marge brute d'exploitation		24'743'275	24'652'882	26'069'854
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	-542'882	-556'601	-559'506
Résultat opérationnel		24'200'393	24'096'281	25'510'348
Recettes financières		64'950	64'919	65'085
Charges financières		-2'161'390	-2'010'523	-1'947'681
Résultat financier	23	-2'096'440	-1'945'604	-1'882'596
Dotation au fonds d'équipement	24	-2'500'000	-2'500'000	-2'500'000
RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	25	19'603'953	19'650'677	21'127'752



	Annexe	Budget 2018	2018	2017
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	25		19'650'677	21'127'752
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	-6'576'100	-2'802'877
Résultat net de l'exercice	25		13'074'577	18'324'875
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	12	-	1'043'439	1'067'858
Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net			1'043'439	1'067'858
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des instruments financiers selon IFRS 9	16	-	-83'354	313'737
Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net			-83'354	313'737
Total des autres éléments du résultat global			960'085	1'381'595
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	26		14'034'662	19'706'470



TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)

Annexe

2018

2017

Résultat global de l'exercice	26	14'034'662	19'706'470
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	6'576'100	2'802'877
Variation de la juste valeur des instruments financiers	16	83'354	-313'737
Variation des engagements de prévoyance	20	-464'496	-694'840
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4-5	556'601	559'506
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	3'369'414	-332'904
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	44'950	-
Variation des provisions	13	23'838	32'654
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	6'570'887	-11'110'611
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	14	-3'351'407	21'093'347
Variation des comptes de régularisation actifs	7	56'166	-157'799
Variation des comptes de régularisation passifs	15	11'494'031	-1'391'536
(Plus-value) / moins valeur sur cession d'immobilisations	1 - 2	160'350	-513'272
Résultat d'intérêts	23	1'945'604	1'882'596
Dotiation au fonds d'équipement	24	2'500'000	2'500'000
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		43'600'054	34'062'752
Acquisition d'immeubles de placement	1	-16'726'702	-12'539'309
Cession d'immeubles de placement	1	4'000'000	2'420'800
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-27'597	-216'150
Cession d'immobilisations corporelles	2	-	1'803'518
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-159'928	-151'112
Cession d'immobilisations incorporelles	4	-	-
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-3'529'352	-9'527'573
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	9	-	-2'496
Cession d'immobilisations destinées à la vente	9	-	1'065'928
Financements octroyés	5	-100'000	-3'428'805
Financements remboursés	5	259'183	145'791
Variation des instruments financiers (+ cession / - acquisition)	8	-	196'727
Intérêts reçus	23	64'815	65'085
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		-16'219'582	-20'167'598
Nouveaux emprunts bancaires	11	-	-
Remboursement d'emprunts bancaires	11	-160'000	-3'760'000
Intérêts payés	23	-1'898'523	-1'947'681
Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente)	25	-5'550'133	-12'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		-7'608'656	-17'707'681
Variation nette de trésorerie	10	19'771'817	-3'812'527
Solde des liquidités au début de l'exercice	10	22'279'426	26'091'954
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	10	42'051'242	22'279'426
Contrôle de la variation nette de trésorerie	10	19'771'816	-3'812'527


TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire		Réserves statutaires					Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires		
Solde au 01.01.2017	200000	47145934	47345934	35129585	93707458	11902780	140739824	160409619	348495377
Attribution					10803434		10803434	-10803434	-
Part du résultat 2016 versé à l'Etat de Genève									
Résultat de l'exercice 2017 :									
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								21127752	21127752
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-2802877	-2802877
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								18324875	18324875
Autres éléments du résultat global :									
Réserve de couverture selon IAS 19								1067858	1067858
Réserve de couverture selon IAS 39								313737	313737
Résultat global 2017								19706470	19706470
Solde au 31.12.2017	200000	47145934	47345934	35129585	104510883	11902780	151543268	157312655	356201947
Solde au 01.01.2018	200000	47145934	47345934	35129585	104510883	11902780	151543268	157312655	356201947
Attribution					15577620		15577620	-15577620	-
Part du résultat 2017 versé à l'Etat de Genève									
Résultat de l'exercice 2018 :									
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								19650677	19650677
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-6576100	-6576100
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								13074577	13074577
Autres éléments du résultat global :									
Réserve de couverture selon IAS 19								1043439	1043439
Réserve de couverture selon IAS 39								-83354	-83354
Résultat global 2018								14034662	14034662
Solde au 31.12.2018	200000	47145934	47345934	35129585	120088512	11902780	167120877	150219565	364686376



Généralités

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

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

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

Les recettes locatives des terrains que la Fondation gère pour le compte de l'Etat de Genève en zone de développement industriel et artisanal sont enregistrées dans les comptes de la FTI. La Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI (ci-après la COB), approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 18 novembre 2015, fixe les objectifs politiques, stratégiques et financiers pour la législature 2015 – 2019. La nouvelle LFTI, approuvée par le Grand Conseil le 6 avril 2017, charge la Fondation de réaliser les équipements publics. Pour se faire, la Fondation prélève une taxe d'équipement auprès des propriétaires ou superficiaires de terrains sur lesquels doit être érigé le projet d'une autorisation de construire.

Ces états financiers au 31 décembre 2018 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 11 mars 2019. Les états financiers dûment approuvés par l'organe compétent et le rapport de l'organe de révision sont annexés au projet de loi approuvant les états financiers à l'attention du Grand Conseil.

Application des normes IFRS

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

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

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



Bases de préparation

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

<i>Nouveaux principes comptables et interprétations</i>	<i>Entrée en vigueur</i>	<i>Application prévue par la FTI</i>	<i>Impact</i>
IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients	01.01.2018	2018	Pas d'impact significatif
IFRS 9 : Instruments financiers	01.01.2018	2018	Impacts significatifs
IFRIC 22 : Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée	01.01.2018	2018	Pas d'impact significatif
IFRS 16 : Contrats de location	01.01.2019	2019	Pas d'impact significatif



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. Cette norme n'a pas d'impact significatif pour la FTI.

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. Cette norme n'a pas d'impact significatif pour la FTI.

Révision des amendements des normes comptables et des interprétations	Entrée en vigueur	Application prévue par la FTI	Impact
Cycle d'améliorations annuelles 2014-2016 : <ul style="list-style-type: none"> - Amendements à IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités - Amendements à IFRS 1 : première adoption des IFRS - Amendements à IAS 28 : participations dans des entreprises associées 	01.01.2017	2017	Non applicable
	01.01.2018	2018	Pas d'impact significatif
	01.01.2018	2018	
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'impact significatif
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'impact significatif
IAS 40 : Transfert des immeubles de placement	01.01.2018	2018	Impacts significatifs



Principes comptables

Conversion de monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

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

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

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

Dépréciation des actifs

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



Actifs financiers

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

Immobilisations financières

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

Débiteurs mandats de gestion et divers

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

La Fondation pour les terrains industriels de Genève assure également la gestion de plusieurs périmètres industriels pour le compte de l'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 statuaire

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 décembre 2018 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 statuaire.

Dettes financières

Les dettes financières comprennent :

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

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

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

Provisions pour risques

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



p. 14



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^{er} janvier 2014.

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

Instruments financiers

La FTI utilise des instruments financiers dérivés afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. Ces instruments sont comptabilisés au bilan au poste « 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.



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

Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

• Ville de Genève	Gestion de la ZI du Lignon	4.5% des redevances locatives facturées
• Ville de Vernier	Gestion de la ZIMOGA	CHF 500 / forfait
• Mandats divers	Gestion de projets divers	CHF 125 / heure
• Fonds 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.

p. 16



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.

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 (CIDEDEC)
- 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

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



Estimations comptables et jugements critiques

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

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 cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (sous forme de prix) ou indirectement (déterminées à partir de prix).
- Niveau 3 : juste valeur pour l'actif ou le passif évaluée à l'aide de données qui ne sont pas fondées sur des données de marchés 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 ayant une forte expérience des expertises immobilières dans les zones d'activités romandes pour créer un modèle destiné à valoriser les parcelles et les bâtiments de rendement, sur la base des flux futurs escomptés.

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

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



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

Cat	Typologie	Occupation	IUS * cible	Type d'activité
A1	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.4	Industrie extractive, industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, assainissement, logistique, construction (atelier/stockage)
A2	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.8	Industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, logistique, activités commerciales, construction (atelier/stockage)
A3	Artisanat / Industrie	Industrie	0.8	
A4	Artisanat / Industrie	Technologie	0.8	Industrie technique de base, agroalimentaire, chimique, pharmaceutique/médical, microtechnique
A5	Artisanat / Industrie	Technologie	1	
A6	Artisanat / Industrie	Technologie	1.5	
A7	Artisanat / Industrie	Haute valeur ajoutée	1	Industrie technique qualifiée, chimique, pharmaceutique/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 identifié. Pour chacune d'entre elles, un "rating" conservateur de A1 à C1 a été établi. Ensuite, ce rating a été affecté de manière uniforme à l'ensemble des parcelles d'une même zone industrielle. 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).



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 IFRS 9, qualifiant ces opérations de couvertures de flux de trésorerie futurs. Les plus et moins-values latentes résultant de la valeur de marché de ces dérivés sont comptabilisés en capitaux propres dans "Autres éléments du résultat global" à la clôture de l'exercice.

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux expose la FTI à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. 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 décembre 2018.

La planification en matière de trésorerie prévoit un solde de disponibilités nettes de CHF 8'500'000 à la fin de l'exercice 2019.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 198'860'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11). Les autres engagements sont payables à vue.



p. 21



Annexe aux états financiers

1. Immeubles de placement

Aux fins de la réalisation de son but, la Fondation est habilitée à devenir propriétaire ou superficière d'immeubles, bâtis ou non, dans les zones industrielles. Selon l'article 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
Juste valeur au 1.01.2017	345'835'900	161'373'600	507'209'500
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
Juste valeur au 31.12.2017	341'647'500	189'331'300	530'978'800
Juste valeur au 1.01.2018	341'647'500	189'331'300	530'978'800
Acquisitions	-	-	-
Activations	41'587	1'514'392	1'555'979
Transferts	1'907'776	10'905'645	12'813'421
Cessions	-	-	-
Augmentation de juste valeur	11'611'986	5'220'465	16'832'450
Diminution de juste valeur	-16'240'749	-7'167'802	-23'408'551
Juste valeur au 31.12.2018	338'968'100	199'804'000	538'772'100

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



Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 40'493'800 sur les terrains et CHF 26'949'300 sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2018, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

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

- Rue du Cardinal-Journet 4 à Meyrin, 2'773 m² de SBP
- Rue du Cardinal-Journet 2 à Meyrin, 284 m² de SBP
- Chemin du Plantin 14-18 à Meyrin, 1'468 m² de SBP

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Rue du Cardinal-Journet 12 à Meyrin
- Rue du Cardinal-Journet 16 à Meyrin

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 13'559'607.

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

- Parcelle 1837, 1697, 14309, 4233, 5175, 14451, 5291 et 5003 respectivement de 1'980 m², 1'274 m², 1'018 m², 1'516 m², 2'528 m², 493 m², 726 m², 746 m² sur la commune de Vernier (ZIMOGA).
- Parcelles 12120, de 467 m² sur la commune de Meyrin (ZIBAT).
- Parcelles 12111, 12381 et 13052, respectivement de 632 m², 1'991 m² et 482 m² sur la commune de Meyrin (ZODIM).
- Parcelles 5756, 1299 et 5764 respectivement de 16200 m², 6'335 m² et 12'119 m² sur la commune de Vernier (ZI RENFILE)
- Parcelle 10949 de 429 m² sur la commune de Satigny (ZIBAY)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 5'650'274.


Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone / Parc	31.12.2018		31.12.2017	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
BOIS-BRULÉ	21'099	3'836'200	21'099	3'486'900
ZIBAY	291'592	53'249'164	307'663	57'896'478
CHEMIN DE LA MOUSSE	3'328	2'241'500	3'328	2'229'700
LES CHERPINES	5'304	784'450	5'304	784'450
LA PALLANTERIE	4'610	1'145'700	4'610	430'200
LA RENFILE	76'637	10'829'848	41'983	8'290'300
LA SCIE	9'934	4'860'100	9'934	4'860'100
LA TUILLIERE	46'036	7'502'100	46'036	5'788'200
LE SAPAY	18'841	2'463'200	18'841	2'195'800
ZIBAT	44'433	8'953'299	64'219	17'939'269
AU PLANTIN	19'220	8'032'570	-	-
LES FAYARDS	11'664	2'909'300	11'664	2'909'300
ZODIM	22'401	9'165'240	19'583	5'662'840
ZIMEYSA	473'415	85'786'500	472'095	87'630'000
ZIMOGA	210'845	47'835'105	200'564	48'176'628
PAV	196'565	62'453'200	199'635	63'054'400
ZIPLO	170'033	30'789'644	170'033	32'648'544
PONT BUTIN	6'379	2'987'000	6'379	2'987'000
ZIRIAN	14'875	3'563'360	14'875	3'584'960
VALAVRAN	18'277	2'164'100	18'277	2'708'600
Total	1'665'488	351'551'580	1'636'122	353'263'669

Certains terrains de la FTI ne sont pas considérés comme des immeubles de placement au sens des IFRS, mais comme des immobilisations corporelles. Au 31 décembre 2018, ces terrains représentent une surface de 122'203 m2 pour une valeur de CHF 12'521'880, et au 31 décembre 2017, une surface de 98'827 m2 pour une valeur de CHF 11'616'169. En 2018, la zone Au Plantin a été créée en subdivisant la zone ZIBAT.

La Fondation détient 32 cédulas hypothécaires pour un montant total de CHF 39'474'500.



2. Immobilisations corporelles

Valeurs d'acquisition historiques	Aménagement des locaux	Mobilier, machines, matériel et véhicules	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Parcelles non destinées à la location	Totaux
Solde au 01.01.2017	22'246	310'295	198'170	9'134'260	6'365'127	16'030'097
Acquisitions	5702	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
Solde au 31.12.2017	27'948	313'596	188'718	9'322'562	6'157'469	16'010'294
Solde au 01.01.2018	27'948	313'596	188'718	9'322'562	6'157'469	16'010'294
Acquisitions	-	17'453	10'144	-	-	27'597
Transferts	-	-	-	1'011'548	224'063	1'235'611
Mise au rebut	-	-1'304	-10'759	-	-	-12'063
Cessions	-	-	-	-	-329'900	-329'900
Solde au 31.12.2018	27'948	329'746	188'103	10'334'110	6'051'632	16'931'539
Amortissements cumulés						
Solde au 01.01.2017	-6'774	-180'279	-153'279	-1'791'966	-	-2'132'297
Amortissements	-3'308	-38'280	-17'421	-104'936	-	-163'945
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	5'768	22'527	-	-	28'295
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2017	-10'082	-212'790	-148'172	-1'896'902	-	-2'267'946
Solde au 01.01.2018	-10'082	-212'790	-148'172	-1'896'902	-	-2'267'946
Amortissements	-3'494	-33'776	-18'788	-107'367	-	-163'425
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	1'304	10'759	-	-	12'063
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2018	-13'576	-245'263	-156'201	-2'004'269	-	-2'419'309
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2017	15'472	130'016	44'891	7'342'294	6'365'127	13'897'800
au 31.12.2017	17'866	100'806	40'546	7'425'660	6'157'469	13'742'348
au 31.12.2018	14'372	84'483	31'903	8'329'841	6'051'632	14'512'230

En 2018, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été annulées.



En vue d'œuvrer au développement des grands projets PAV et CEVA, et ainsi de 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'immeubles de placement ou immobilisations financières.

Les principaux projets initiés ou poursuivis en 2017 concernent l'acquisition de terrains et bâtiment dans la Zibat. Ils visent à 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

Valeurs d'acquisition historiques	Logiciels	Plans directeurs	Totaux
Solde au 01.01.2017	1'154'241	-	1'154'241
Acquisitions	151'112	-	151'112
Transferts	-	-	-
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2017	1'305'354	-	1'305'354
Solde au 01.01.2018	1'305'354	-	1'305'354
Acquisitions	159'928	-	159'928
Transferts	-	199'632	199'632
Cessions	-	-	-
Solde au 31.12.2018	1'465'282	199'632	1'664'913
Amortissements cumulés			
Solde au 01.01.2017	-784'141	-	-784'141
Amortissements de l'année	-170'284	-	-170'284
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2017	-954'425	-	-954'425
Solde au 01.01.2018	-954'425	-	-954'425
Amortissements de l'année	-163'511	-4'256	-167'767
Dépréciations d'actifs	-	-	-
Amortissements sur désinvestissements	-	-	-
Transferts	-	-	-
Solde au 31.12.2018	-1'117'936	-4'256	-1'122'192
Valeurs nettes au bilan			
au 01.01.2017	370'101	-	370'101
au 31.12.2017	350'929	-	350'929
au 31.12.2018	347'346	195'376	542'722

Les logiciels comprennent l'ensemble de logiciels acquis ou développés en internes qui sont utilisés pour mener à bien les différentes activités de la Fondation.

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

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

p. 27



5. Immobilisations financières

Valeurs d'acquisition historiques	Aménagements locaux administratifs	Avances auprès de tiers				Total
		Avances Travaux clients	Prêt réseau Chauffage à Distance	Frais de valorisation	Avance acquisitions bâtiments industriels	
Solde au 01.01.2017	505'921	1'431'344	2'000'000	1'587'387	17'001'241	22'525'892
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
Solde au 31.12.2017	450'626	1'333'911	2'000'000	1'566'110	-	5'350'647
Solde au 01.01.2018	450'626	1'333'911	2'000'000	1'566'110	-	5'350'647
Acquisitions / Avances	-	100'000	-	-	-	100'000
Transferts	-	57'170	-	-	-	57'170
Amortissements	-55'295	-154'916	-	-15'198	-	-225'409
Remboursements	-	-189'271	-	-69'912	-	-259'183
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2018	395'331	1'146'895	2'000'000	1'481'000	-	5'023'226
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2017	505'921	1'431'344	2'000'000	1'587'387	17'001'241	22'525'892
au 31.12.2017	450'626	1'333'911	2'000'000	1'566'110	-	5'350'647
au 31.12.2018	395'331	1'146'895	2'000'000	1'481'000	-	5'023'226

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'immobilisations financières 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 principalement CHF 1'439'233, correspondant à l'intégralité des frais engagés par la FTI en 2015 pour la mise en valeur de la ZDIA des Fayards à Versoix, intégralement répercutés au superficiaire sur la durée du droit distinct permanent.
 - *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.

p. 28



6. Débiteurs mandats de gestion et divers

	2018	2017
Débiteurs de gestion auprès de tiers	6'951'627	13'045'179
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	16'052	16'778
Débiteurs de gestion	6'967'679	13'061'957
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-4'157'475	-789'583
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	-31'289	-48'906
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-399'467	-308'163
Autres débiteurs	-8'715	-18'855
Autres débiteurs auprès de parties liées	7'287	356'320
Avance octroyée à des tiers	80'000	137'170
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	2'458'021	12'389'940
Débiteurs bruts	6'615'496	13'179'523
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-4'157'475	-789'583
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	2'458'021	12'389'940

Au 31 décembre 2018, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 6'967'679, soit 19.3% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2017 : CHF 13'061'957, soit 36.4%). Cette diminution s'explique notamment par d'importantes taxes d'équipement facturées à fin novembre 2017 qui ont été payées courant 2018.

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 2.3% des dites recettes (2017 : 2.3%).

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

	2018	2017
Solde au début de de l'exercice	789'583	1'122'487
Utilisation	-1'523	-589'977
Dissolution	-109'362	-230'982
Dotation	3'478'776	488'055
Solde à la fin de l'exercice	4'157'475	789'583

Le du croire 2018 se compose de CHF 835'049 de clients douteux et de CHF 3'322'426 de taxes contestées, montants contestés par les destinataires des factures au regard d'une pratique administrative source à interprétation. De fait, il est envisagé d'ancrer et de clarifier les conditions de facturation des taxes d'équipement dans un règlement qui devra être validé par le Conseil d'Etat.

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

	2018	2017
de 0 à 90 jours	1'697'981	10'684'348
de 91 à 180 jours	935'557	475'310
de 181 à 360 jours	2'923'564	651'279
plus de 360 jours	1'410'577	1'251'020
Total des débiteurs de gestion échus, hors du croire	6'967'679	13'061'957

Il n'y a pas de débiteur comptabilisé en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 2'079'280 au 31 décembre 2018 (2017 : CHF 5'178'780). Il s'agit d'une taxe d'équipement facturée en juin 2018.



La rubrique "Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées" comprend essentiellement les taxes uniques de raccordement facturées pour le compte du fonds intercommunal d'assainissement (FIA). Ces débiteurs ont été reclassés en diminution des créances envers le FIA pour les années 2018 et 2017.

7. Comptes de régularisation actifs

	2018	2017
Charges payées d'avance	690'764	609'327
Produits à recevoir	70'313	207'917
Total des comptes de régularisation actifs	761'077	817'244

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

8. Instruments financiers

	2018	2017
Instruments financiers à court terme	-	-
Instruments financiers à long terme	-	-
Total des instruments financiers	-	-

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2018 et 2017, aucun dépôt n'a dépassé cette durée.



9. Immobilisations destinées à la vente

Valeurs d'acquisition historiques

Solde au 01.01.2017	3'680'906
Acquisitions	2'496
Transferts	0
Cessions	-1'065'928
Solde au 31.12.2017	2'617'474
Solde au 01.01.2018	2'617'474
Acquisitions	0
Transferts	2'315'266
Cessions	0
Solde au 31.12.2018	4'932'740

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.

En 2018, la valeur comptable des bâtiments sis sur la parcelle 693 de la commune du Grand-Saconnex a été reclassée en immobilisation destinée à la vente. La vente des biens a été validée par le Conseil de Fondation en date du 12 juin 2018.

10. Liquidités et équivalents de liquidités

	2018	2017
Liquidités en banque	39'074'911	19'303'230
Liquidités auprès de parties liées	2'973'059	2'973'578
Caisse	3'272	2'617
Total des liquidités et équivalents de liquidités	42'051'242	22'279'425

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

Le haut niveau de liquidités au 31 décembre 2018 s'explique par le fait que des investissements initialement prévus au cours de l'exercice ont été reportés ainsi que par le fait des taxes d'équipement encaissées.



11. Engagements bancaires

Engagements bancaires (à long terme)	2018	2017
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	6'700'000	6'860'000
Placements privés	191'073'000	190'961'000
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à long terme)	197'773'000	197'821'000
Engagements bancaires (à court terme)	2018	2017
Emprunts auprès de parties liées	-	-
Autres emprunts	48'000	48'000
Placements privés	-	-
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à court terme)	48'000	48'000
Total des engagements bancaires (à long et à court terme)	197'821'000	197'869'000

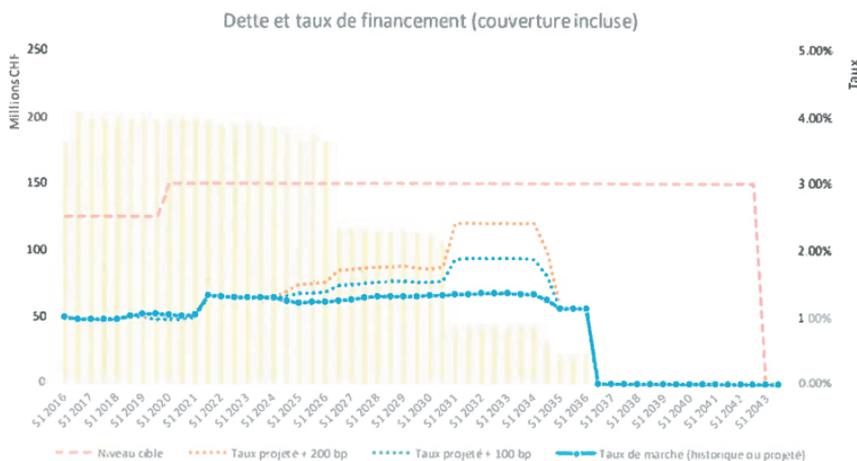
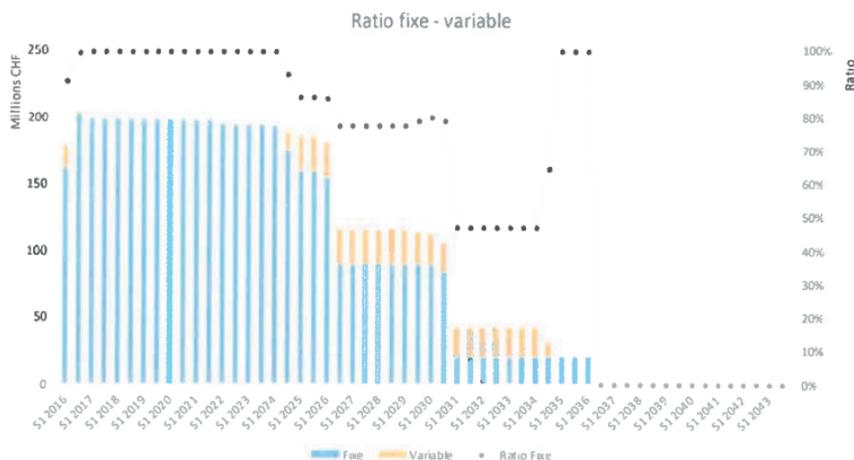
Les charges payées d'avance concernées par les commissions payées d'avance dans le cadre de levées de fonds ont été reclassifiées en réduction des engagements bancaires afin d'appliquer la méthode du coût amorti. Les commissions payées d'avance au 31 décembre 2018 totalisent CHF 1'039'000 (2017 : CHF 1'151'000).

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

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2018	Court terme	Long terme
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.800% Fixe	3'440'000	80'000	3'360'000
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.000% Fixe	3'420'000	80'000	3'340'000
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
Total des engagements bancaires					198'860'000	160'000	198'700'000



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



Le taux moyen des financements s'élève à 1.21% au 31 décembre 2018, pour une durée moyenne pondérée de 10.76 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

	31.12.2018 (t)	31.12.2017 (t-1)
Taux d'escompte	1.00%	0.65%
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 2015
Tables de mortalité et d'invalidité	VZ 2015 Gen	VZ 2015 Gen

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

Montant reconnu au bilan au début de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	21'749'893
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-7'631'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1)	14'118'893
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1)	14'118'893

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	1'098'256
+ Intérêt sur coût du service	7'139
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Coût du service total	1'105'395
+/- Intérêt net	89'328
- Contributions des employés (sans rachats)	-2'18'891
+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation	975'832



Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	21'749'893	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	7'631'000
+ Coût du service de l'employeur	886'504	+ Contributions de l'employeur	511'336
+ Intérêt sur les engagements	139'132	+ Intérêt sur la fortune	49'804
+ Contributions des employés (sans rachats)	218'891	+ Contributions des employés (sans rachats)	218'891
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-551'664	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-551'664
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	22'442'756	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	7'859'367
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-21'149'950	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-7'610'000
+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements	1'292'806	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	-249'367

Détail des gains et pertes

+ Gain dû aux changements d'hypothèses	1'629'250	+/- Gain dû aux changements d'hypothèses	0
- Perte actuarielle due à l'expérience	-336'444	+/- Perte sur la performance, hors taux d'escompte	-249'367
+/- 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
+/- Gain (perte) actuariel sur les engagements	1'292'806	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	-249'367



Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+ Gain actuariel dû aux changements d'hypothèses	1'629'250
- Perte actuarielle due à l'expérience	-336'444
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	-249'367
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
+/- Réévaluation de la sous-couverture (de l'excédent)	1'043'439

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	21'149'950
- Valeur de marché de la fortune (t)	-7'610'000
<hr/>	
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	13'539'950

Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	14'118'893
+ Coût du service de l'employeur	886'504
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Intérêt net	89'328
- Contributions de l'employeur	-511'336
+ Gain actuarielle dû à l'expérience	336'444
+ Gain sur la performance, hors taux d'escompte	249'367
- Perte due aux changements d'hypothèses	-1'629'250
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	13'539'950



13. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
Provisions à court terme	40'000	99'103	-	-	139'103
Provisions à long terme	-	-	86'000	45'000	131'000
Solde au 31.12.2017	40'000	99'103	86'000	45'000	270'103
Création / Augmentation	-	2'263	-	21'575	23'838
Utilisation	-40'000	-	-	-	-40'000
Dissolution *	-	-	-	-	-
Mouvements	-40'000	2'263	-	21'575	-16'162
Provisions à court terme	0	101'366	-	21'575	122'941
Provisions à long terme	-	-	86'000	45'000	131'000
Provisions au 31.12.2018	0	101'366	86'000	66'575	253'941

* 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 : la provision 2017 de CHF 40'000 a été constituée pour les frais d'expertise nécessaires à la détermination d'une indemnité suite à la fermeture d'un site (détail voir annexe 21). La provision a été entièrement utilisée en 2018.

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 superficie, la FTI a provisionné un montant de CHF 26'000 en vue de la démolition d'une dalle en béton.

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



14. Créanciers mandats de gestion et divers

	2018	2017
Fournisseurs	1'329'437	11'305'622
Autres créanciers	116'820	-45'507
Créanciers divers	1'446'257	11'260'115
Autres mandats de gestion	442'837	298'613
Parties liées : Etat de Genève	139'243	310'211
Total mandats de gestion	582'080	608'824
Fonds public d'aménagements extérieurs	14'492'439	10'230'015
Fonds "Voies CFF"	1'964'902	1'898'696
Fournisseurs	115'902	65'720
Créanciers parties liées	16'573'243	12'194'431
Total créanciers divers et parties liées	17'155'323	12'803'255
Total des créanciers mandats de gestion et divers	18'601'580	24'063'370

La diminution des fournisseurs s'explique par des acquisitions d'immeubles de placement à fin 2017, 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. Les débiteurs du FIA ont été reclassés en diminution des créances envers le FIA pour les années 2018 et 2017.

L'augmentation des fonds publics d'aménagements est due à l'absence de chantiers d'aménagement significatifs.

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 205'457 au 31 décembre 2018 (2017 : CHF 174'624).

Depuis le 1^{er} 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 14'286'981 au 31 décembre 2018 (2017 : CHF 10'055'391).

La Fondation gère deux fonds "voies CFF". Le premier dans la Zimeysa et le second depuis 2018 dans la Zili.

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. Le fonds totalise CHF 1'854'096 au 31 décembre 2018 (2017 : CHF 1'898'696).



Le fonds "voies CFF ZIII" est approvisionné par les co-raccordés selon un budget. Un fonds d'urgence de CHF 100'000 a été constitué pour couvrir les dépenses imprévues au budget. Le fonds totalise CHF 110'807 au 31 décembre 2018.

15. Comptes de régularisation passifs

	2018	2017
Produits reçus d'avance	13'170'980	1'625'177
Charges à payer	478'674	530'446
Total des comptes de régularisation passifs	13'649'654	2'155'623

Au 31 décembre 2018, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 2'226'990 (2017 : CHF 1'366'562).

16. Instruments financiers

	2018	2017
Ecart de réévaluation au 1.01	5'129'635	5'443'372
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	83'354	-313'737
Juste valeur constatée en résultat de la période	-	-
Ecart de réévaluation au 31.12	5'212'989	5'129'635

Au 31 décembre 2018, 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^{er} 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 septembre 2018 au 30 septembre 2024 : LIBOR à 3 mois sur le CHF.

2^e 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 décembre 2018, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 5'212'989, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en "Autres éléments du résultat global", au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2017, ce montant était CHF 5'129'635.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31 décembre 2018, 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.

H. 39



17. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de la FTI	Budget 2018	2018	2017
Terrains	12'097'304	14'205'719	13'498'285
Bâtiments industriels et artisanaux	9'532'455	8'874'975	8'228'745
Divers	-	58'557	46'841
Total des recettes locatives - FTI	21'629'759	23'139'251	21'773'871
Recettes locatives provenant d'immobilisations - propriété de l'Etat de Genève			
Par nature			
Terrains	10'633'609	9'974'913	9'504'579
Bâtiments industriels et artisanaux	3'114'442	2'943'300	3'145'180
Divers	-	1'910	35'232
Total des recettes locatives - Etat de Genève	13'748'051	12'920'123	12'684'991
Par zone			
- Périmètre PAV	11'262'705	11'044'711	11'153'905
- Hors périmètre PAV	2'485'346	1'875'412	1'531'086
Total des recettes locatives - Etat de Genève	13'748'051	12'920'123	12'684'991
Total des recettes locatives	35'377'810	36'059'374	34'458'862

Les états locatifs des bâtiments industriels et artisanaux progressent en 2018, du fait des acquisitions réalisées en 2016 et dont la commercialisation s'est poursuivie jusqu'en 2018.

En ce qui concerne les terrains, les revenus tiennent compte de nouveaux DDP conclus en 2018 et 2017, du doublement de loyer de superficie de certains contrats ainsi qu'une promesse de constitution de DDP pour l'implémentation d'une entreprise portant sur six ans. 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 décembre 2010, «*la FTI conserve la gestion administrative et financière des terrains et immeubles cédés à l'Etat, ainsi que l'encaissement pour son compte des rentes de droits de superficie et des loyers jusqu'à la modification effective de l'affectation des locaux objets des contrats de bail ou de superficie, à l'entière décharge du cédant*». Dans ce périmètre, depuis 2010, la gestion de sept DDP, de neuf parcelles et de deux bâtiments a été reprise par l'Etat de Genève.



18. Honoraires de gestion

	Budget 2018	2018	2017
Mandats de gestion et divers	28'406	42'314	41'988
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	-	26'837	24'641
Total des honoraires de gestion	28'406	69'151	66'628

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

Ville de Genève

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

Commune de Vernier

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

FIA

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

La nouvelle loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève donne une mission d'aménagement et d'équipement, sauf exception, sur toutes les zones industrielles et artisanales et les zones de développement d'activités mixtes. Au préalable, l'Etat de Genève donnait à la FTI ces compétences au travers de règlements ou d'extrait de procès-verbaux du Conseil d'Etat.

19. Autres recettes d'exploitation

	Budget 2018	2018	2017
- Recettes diverses d'exploitation	-	129'655	452'600
- Dissolution de provisions	-	3'133	21'052
- Recettes sur opérations immobilières	-	-	883'642
Total des autres recettes d'exploitation :	-	132'788	1'357'294

Les recettes diverses correspondent principalement à une indemnisation d'assurance suite à un sinistre, à des pénalités de non-respect des dispositions contractuelles ainsi qu'à une prime ECO21.



20. Charges de personnel

	Budget 2018	2018	2017
Salaires et traitements du personnel	3'919'052	3'596'888	3'372'916
Indemnités et jetons de présence CD/CA	207'000	169'500	180'250
Charges sociales	454'647	436'807	393'949
Contributions au 2ème pilier	505'212	511'336	450'080
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	464'496	373'018
Frais de formation, déplacements, divers	60'130	55'549	45'853
Total des charges de personnel	5'146'041	5'234'576	4'816'066

Au 31 décembre 2018, la Fondation compte 34 collaborateurs (2017 : 31 collaborateurs), dont 15 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 29.65 postes de travail équivalent temps plein (2017 : 13 à temps partiel, pour un taux d'occupation ETP de 27.55). Le taux de rotation du personnel est de 14.5% pour 2018 (2017 : 18.3%).

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 Bureau. Au 31 décembre 2018, le Conseil de Fondation était composé de 19 membres. Un membre rejoindra le Conseil en septembre 2019. Par arrêté du Conseil d'Etat du 26 septembre 2012 applicable dès le 1^{er} 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 2018 un total de CHF 50'000 de jetons de présence et CHF 119'500 d'indemnités de présence (respectivement pour 2017 CHF 54'000 et CHF 126'250).

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 :

p.42

+ Coût du service de l'employeur	886'504
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	89'328
- Contributions de l'employeur	(511'336)
= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	464'496

21. Charges d'exploitation

- Par affectation	Budget 2018	2018	2017
Terrains	499'259	677'139	461'484
Bâtiments industriels et artisanaux	2'557'066	3'752'162	2'493'677
Divers	-	1'841	-
Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève	535'560	499'684	555'880
Total des charges d'exploitation	3'591'886	4'930'826	3'511'041
- Par nature	B2018	2018	2017
Entretien et réparations	1'978'555	1'435'533	1'661'791
Frais de conciergerie / déchets	130'967	120'875	129'480
Frais de surveillance et sécurité	37'188	71'314	243'651
Energies et chauffage	118'350	158'084	91'818
Loyers	802'437	806'444	754'793
Assurances	228'500	244'772	224'469
Frais divers	164'406	79'204	40'433
Frais d'études et d'expertises	-	12'840	27'179
Frais de contentieux et litiges	30'000	1'793'184	80'609
Charge sur opérations immobilières	-	160'350	-
Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux	3'490'404	4'882'600	3'254'225
Provision sur débiteurs douteux	101'483	48'226	256'816
Total des charges d'exploitation	3'591'886	4'930'826	3'511'041

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. En 2018, à l'issue d'une procédure en médiation, un accord de dédommagement a été conclu pour un total de CHF 1'788'655. La Fondation a réglé le dédommagement en 2018.

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

La perte sur opérations immobilières résulte de la vente des parcelles 2126 et 2829 de la commune de Lancy aux CFF.


p. 43



22. Charges administratives

	Budget 2018	2018	2017
Locaux administratifs	210'532	200'015	198'808
Charges d'équipement	272'333	202'830	223'512
Frais généraux	97'367	80'574	93'505
Consultants	1'011'516	728'038	694'391
Communication	281'000	189'777	233'917
Autres charges administratives	52'266	41'795	41'690
Total des charges administratives	1'925'014	1'443'029	1'485'823

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 m² est respectivement de CHF 200 pour des surfaces de bureau et CHF 100 pour des surfaces de stockage. 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	9'693
Conseils en recrutement	41'413
Conseils financiers	29'079
Conseils informatiques	84'061
Conseils juridiques	45'121
Consolidation SCI	36'992
Divers	85'316
Droits à bâtir	16'222
Expertises en aménagement	215'249
Expertises immobilières	35'760
Expertises litiges	46'720
Organe de révision	82'415
Total général	728'038



23. Résultat financier

	Budget 2018	2018	2017
Recettes financières	64'950	64'919	65'085
Charges financières	-2'161'390	-2'010'523	-1'947'681
Total du résultat financier	-2'096'440	-1'945'604	-1'882'596

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

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

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 1'867'505 au 31 décembre 2018 (2017 : CHF 1'940'417).

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes 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^{er} janvier 2017 ainsi la première dotation a eu lieu sur l'exercice 2017.

	2018	2017
Solde du fonds au 1.1.	10'055'392	-
+ Facturation de taxes d'équipement	5'240'330	7'600'912
+ Dotation de la Fondation	2'500'000	2'500'000
- Dépenses d'équipement	-186'315	-45'521
- Provision autres débiteurs	-3'322'426	-
Solde du fonds au 31.12.	14'286'981	10'055'392

Les montants contestés par les destinataires des factures au regard d'une pratique administrative source à interprétation ont été provisionnés.



25. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation

	2018	2017
Résultat global de l'exercice	14'034'662	19'706'470
Autres éléments du résultat global	-960'085	-1'381'595
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP	13'074'577	18'324'875
Variation de la juste valeur des IP	6'576'100	2'802'877
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP	19'650'677	21'127'752

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	-14'638'945	-15'577'620
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	-5'011'732	-5'550'133
Solde après répartition statutaire	-	-

Conformément à la convention d'objectifs, à partir de 2018, la FTI verse au canton un montant, au titre de participation à son bénéfice, correspondant à 25% d'un agrégat de référence valant résultat de l'exercice annuel précédent (N-1) avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global. Le calcul de la participation au bénéfice 2018 devant être reversé en 2019 s'élève à CHF 5'011'732.

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 45 % au 31 décembre 2018 (43% au 31 décembre 2017).

p. 46



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'Etat de Genève. En 2018, la Fondation a finalisé l'acquisition des terrains et voies de chemin de fer auprès de SIG pour un montant de CHF 1'001'000.

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. Durant l'exercice 2018, la Fondation a acquis des biens pour un total de CHF 883'423 en lien avec la promesse d'achat précitée.

En date du 20 décembre 2018, une prorogation et modification de la promesse d'achat-vente a été signée. Cette dernière fixe les biens immobiliers à échanger pour un montant de CHF 58'322'519.

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.

p.47