

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 6 avril 2020

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2019

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 2019;
vu la décision du conseil de fondation de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 9 mars 2020,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

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

- a) un bilan au 31 décembre 2019;
- b) un compte de résultat;
- c) un tableau de mouvement des capitaux propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte de résultat, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable.

² Les états financiers pour l'année 2019 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 2019.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2019; et
- le rapport de l'organe de révision du 9 mars 2020.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2019 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 624 269 348 francs (613 765 490 francs en 2018). En 2019, la FTI a réalisé des acquisitions d'immeuble de placement pour un total de 12 228 859 francs. Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 44,5%. 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 24 452 130 francs (24 096 281 francs en 2018) La progression par rapport à l'année précédente s'explique principalement par une charge particulière en 2018 (indemnité envers un locataire). La FTI a versé en 2019 121 238 francs aux ayants droits pour la régularisation de l'annuité 2016;
- le résultat net présente un bénéfice de 12 965 935 francs (13 074 577 francs en 2018);
- la variation nette des liquidités est de +5 975 955 francs (+19 771 816 francs en 2018). Ce chiffre découle des flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation pour 25 119 149 francs (43 600 054 francs en 2018), des activités d'investissement pour -11 733 192 francs (-16 219 582 francs en 2018) et des activités de financement pour -7 410 003 francs (-7 608 656 francs en 2018);
- le total des fonds propres est de 370 450 335 francs (364 686 376 francs en 2018). L'évolution est expliquée par la distribution de la part Etat sur le résultat 2018 (-5 011 732 francs), le résultat 2019 (+12 965 935) et les variations de réserves de couverture (-2 190 244 francs).

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 2019, comprenant le rapport de l'organe de révision

Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Carouge

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

sur les comptes annuels 2019

Rapport de l'organe de révision

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

Carouge

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), comprenant le bilan, le résultat net, le résultat global de l'exercice, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et aux dispositions légales, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses ainsi qu'aux International Standards on Auditing. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec les International Financial Reporting Standards (IFRS) et sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA



Philippe Tzaud
Expert-réviseur
Réviseur responsable



Thomas Hours
Expert-réviseur

Genève, le 9 mars 2020

Annexe:

- Comptes annuels comprenant le bilan, le résultat net, le résultat global de l'exercice, le tableau de flux de trésorerie, le tableau de mouvement des capitaux propres et l'annexe



facilitateur d'implantation

États financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2019

Février 2020



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



États financiers

| BILAN (CHF) | Annexe | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Actif | | | |
| Immeubles de placement | 1 | 545'833'400 | 538'772'100 |
| Immobilisations corporelles | 2 | 15'476'993 | 14'512'230 |
| Immobilisations en cours de réalisation | 3 | 3'581'128 | 4'712'132 |
| Immobilisations incorporelles | 4 | 478'893 | 542'722 |
| Immobilisations financières | 5 | 5'084'795 | 5'023'226 |
| Total de l'actif non circulant | | 570'455'209 | 563'562'410 |
| Débiteurs mandats de gestion et divers | 6 | 2'385'932 | 2'458'021 |
| Comptes de régularisation actifs | 7 | 786'032 | 761'077 |
| Instruments financiers | 8 | - | - |
| Immobilisations destinées à la vente | 9 | 2'614'978 | 4'932'740 |
| Liquidités et équivalents de liquidités | 10 | 48'027'197 | 42'051'242 |
| Total de l'actif circulant | | 53'814'139 | 50'203'080 |
| Total de l'actif | | 624'269'348 | 613'765'490 |
| Passif | | | |
| Capital statuaire | | 47'345'934 | 47'345'934 |
| Réserves statutaires | | 181'759'822 | 167'120'877 |
| Résultat net cumulé | | 141'344'579 | 150'219'565 |
| Total des capitaux propres | | 370'450'335 | 364'686'376 |
| Engagements bancaires | 11 | 197'725'000 | 197'773'000 |
| Engagements de prévoyance | 12 | 12'129'445 | 13'539'950 |
| Provisions | 13 | 152'575 | 131'000 |
| Dettes locatives à long terme | 15 | 554'420 | - |
| Total des capitaux étrangers à long terme | | 210'561'440 | 211'443'950 |
| Créanciers mandats de gestion et divers | 14 | 20'992'397 | 18'601'580 |
| Dettes locatives à court terme | 15 | 90'497 | - |
| Comptes de régularisation passifs | 16 | 12'722'148 | 13'649'654 |
| Provisions | 13 | 93'624 | 122'941 |
| Instruments financiers | 17 | 9'310'907 | 5'212'989 |
| Engagements bancaires | 11 | 48'000 | 48'000 |
| Total des capitaux étrangers à court terme | | 43'257'573 | 37'635'164 |
| Total des capitaux étrangers | | 253'819'013 | 249'079'114 |
| Total du passif | | 624'269'348 | 613'765'490 |



| RESULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF) | Annexe | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Recettes locatives provenant d'immobilisations : | | | | |
| - propriété de la FTI : | 18 | | | |
| - Terrains | | 13'454'725 | 14'925'391 | 14'205'719 |
| - Bâtiments industriels et artisanaux | | 9'255'597 | 9'314'167 | 8'874'975 |
| - Refacturations de frais | | 212'754 | 34'682 | 58'557 |
| Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI | | 22'923'076 | 24'274'240 | 23'139'251 |
| - propriété de l'Etat de Genève : | | | | |
| - Terrains | | 10'367'433 | 9'245'986 | 9'974'913 |
| - Bâtiments industriels et artisanaux | | 3'089'444 | 3'170'933 | 2'943'300 |
| - Refacturations de frais | | - | 4'050 | 1'910 |
| Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève | | 13'456'877 | 12'420'969 | 12'920'123 |
| Total des recettes locatives | | 36'379'953 | 36'695'209 | 36'059'374 |
| Autres recettes d'exploitation : | | | | |
| Honoraires de gestion | 19 | 28'400 | 133'808 | 69'151 |
| Autres recettes d'exploitation | 20 | - | 214'323 | 132'788 |
| Total du Chiffre d'affaires | | 36'408'353 | 37'043'340 | 36'261'313 |
| Charges de personnel | 21 | -5'506'039 | -5'676'887 | -5'234'576 |
| Charges d'exploitation | 22 | -3'509'147 | -4'875'957 | -4'930'826 |
| Charges administratives | 23 | -2'184'078 | -1'496'927 | -1'443'029 |
| Total des charges | | -11'199'264 | -12'049'771 | -11'608'431 |
| Marge brute d'exploitation | | 25'209'089 | 24'993'569 | 24'652'882 |
| Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles | 2-4-5 | -541'093 | -541'439 | -556'601 |
| Résultat opérationnel | | 24'667'996 | 24'452'130 | 24'096'281 |
| Recettes financières | | 64'950 | 23'497 | 64'919 |
| Charges financières | | -2'093'181 | -2'238'510 | -2'010'523 |
| Résultat financier | 24 | -2'028'231 | -2'215'013 | -1'945'604 |
| Dotation au fonds d'équipement | 14 | -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 | 20'139'765 | 19'737'117 | 19'650'677 |



| | Annexe | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement | 25 | | 19'737'117 | 19'650'677 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40 | 1 | - | -6'771'182 | -6'576'100 |
| Résultat net de l'exercice | 25 | | 12'965'935 | 13'074'577 |
| <i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i> | | | | |
| Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19 | 12 | - | 1'907'674 | 1'043'439 |
| <i>Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net</i> | | | <i>1'907'674</i> | <i>1'043'439</i> |
| <i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i> | | | | |
| Couverture des instruments financiers selon IFRS 9 | 17 | - | -4'097'918 | -83'354 |
| <i>Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net</i> | | | <i>-4'097'918</i> | <i>-83'354</i> |
| Total des autres éléments du résultat global | | | -2'190'244 | 960'085 |
| RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE | 26 | | 10'775'691 | 14'034'662 |



| TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF) | Annexe | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| Résultat global de l'exercice | 26 | 10'775'691 | 14'034'662 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 1 | 6771'182 | 6'576'100 |
| Variation de la juste valeur des instruments financiers | 17 | 4'097'918 | 83'354 |
| Variation des engagements de prévoyance | 12 | -1'410'505 | -464'496 |
| Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles | 2-4-5 | 541'439 | 556'601 |
| Variation de la provision pour débiteurs douteux | 6 | -2'451'250 | 3'369'414 |
| Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation | 3 | 185'068 | 44'950 |
| Variation des provisions | 13 | - | 23'838 |
| Variation des débiteurs mandats de gestion et divers | 6 | 2'411'780 | 6'570'887 |
| Variation des créanciers mandats de gestion et divers | 14 | -109'183 | -3'351'407 |
| Variation des comptes de régularisation actifs | 7 | -24'955 | 56'166 |
| Variation des comptes de régularisation passifs | 16 | -936'156 | 11'494'031 |
| Reclassement remboursement des dettes locatives | 15 | 85'346 | - |
| (Plus-value) / moins value sur cession d'immobilisations | 22 | 467'762 | 160'350 |
| Résultat d'intérêts | 24 | 2'215'013 | 1'945'604 |
| Dotation au fonds d'équipement | 25 | 2'500'000 | 2'500'000 |
| Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation | | 25'119'149 | 43'600'054 |
| Acquisition d'immeubles de placement | 1 | -12'573'688 | -16'726'702 |
| Cession d'immeubles de placement | 1 | - | 4'000'000 |
| Acquisition d'immobilisations corporelles | 2 | -486'748 | -27'597 |
| Cession d'immobilisations corporelles | 2 | - | - |
| Acquisition d'immobilisations incorporelles | 4 | -106'233 | -159'928 |
| Cession d'immobilisations incorporelles | 4 | - | - |
| Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation | 3 | -320'665 | -3'529'352 |
| Acquisition d'immobilisations destinées à la vente | 9 | - | - |
| Cession d'immobilisations destinées à la vente | 9 | 1'850'000 | - |
| Financements octroyés | 5 | -300'383 | -100'000 |
| Financements remboursés | 5 | 139'576 | 259'183 |
| Variation des instruments financiers (+ cession / - acquisition) | 8 | - | - |
| Intérêts reçus | 24 | 64'950 | 64'815 |
| Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement | | -11'733'192 | -16'219'582 |
| Nouveaux emprunts bancaires | 11 | - | - |
| Remboursement d'emprunts bancaires | 11 | -160'000 | -160'000 |
| Intérêts payés | 24 | -2'238'271 | -1'898'523 |
| Part du bénéfice net revenant à l'Etat (année précédente) | 26 | -5'011'732 | -5'550'133 |
| Flux de trésorerie net provenant des activités de financement | | -7'410'003 | -7'608'656 |
| Variation nette de trésorerie | 10 | 5'975'955 | 19'771'817 |
| Solde des liquidités au début de l'exercice | 10 | 42'051'242 | 22'279'426 |
| Solde des liquidités à la fin de l'exercice | 10 | 48'027'197 | 42'051'242 |
| Contrôle de la variation nette de trésorerie | 10 | 5'975'955 | 19'771'816 |



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 01.01.2018 | 200'000 | 47'45'934 | 47'345'934 | 351'29'585 | 104'510'893 | 11'902'780 | 151'543'258 | 157'312'655 | 356'201'847 | |
| Attribution | | | | | 15'577'620 | | 15'577'620 | -15'577'620 | - | |
| Part du résultat 2017 versé à l'Etat de Genève | | | | | | | | -5'550'133 | -5'550'133 | |
| Résultat de l'exercice 2018 : | | | | | | | | 19'650'677 | 19'650'677 | |
| Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP | | | | | | | | -6'576'100 | -6'576'100 | |
| Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40 | | | | | | | | | | |
| Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP | | | | | | | | 13'074'577 | 13'074'577 | |
| Autres éléments du résultat global : | | | | | | | | | | |
| Réserve de couverture selon IAS 19 | | | | | | | | 1'043'439 | 1'043'439 | |
| Réserve de couverture selon IAS 39 | | | | | | | | -83'354 | -83'354 | |
| Résultat global 2018 | | | | | | | | 14'034'662 | 14'034'662 | |
| Solde au 31.12.2018 | 200'000 | 47'45'934 | 47'345'934 | 351'29'585 | 120'085'13 | 11'902'780 | 167'120'878 | 160'219'564 | 364'886'376 | |
| Solde au 01.01.2019 | 200'000 | 47'45'934 | 47'345'934 | 351'29'585 | 120'085'13 | 11'902'780 | 167'120'878 | 160'219'564 | 364'886'376 | |
| Attribution | | | | | 14'638'945 | | 14'638'945 | -14'638'945 | - | |
| Part du résultat 2018 versé à l'Etat de Genève | | | | | | | | -5'011'732 | -5'011'732 | |
| Résultat de l'exercice 2019 : | | | | | | | | 19'737'117 | 19'737'117 | |
| Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP | | | | | | | | -6'771'182 | -6'771'182 | |
| Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40 | | | | | | | | | | |
| Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP | | | | | | | | 12'965'935 | 12'965'935 | |
| Autres éléments du résultat global : | | | | | | | | | | |
| Réserve de couverture selon IAS 19 | | | | | | | | 1'907'574 | 1'907'574 | |
| Réserve de couverture selon IAS 39 | | | | | | | | -4'097'918 | -4'097'918 | |
| Résultat global 2019 | | | | | | | | 10'775'692 | 10'775'692 | |
| Solde au 31.12.2019 | 200'000 | 47'45'934 | 47'345'934 | 351'29'585 | 134'727'458 | 11'902'780 | 181'759'823 | 141'344'579 | 370'460'336 | |



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 2019 ont été approuvés par le Conseil de fondation le 9 mars 2020. 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 2008.

Référentiel comptable

Les états financiers de la FTI ont été établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations adoptées par l'IASB (International Accounting Standards Board). À l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers, qui sont évalués à leur juste valeur, la base d'évaluation est le coût historique. Les instruments financiers sont évalués en référence au prix du marché (niveau 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

IFRS 16 – Contrats de location

Cette norme a remplacé 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 a été adoptée pour la première fois dans l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2019.

Description des activités de location

La FTI loue les locaux administratifs et les dépôts d'archives. Les contrats de location sont prévus sur la durée résiduelle envisagée du bâtiment. La croissance de la FTI rend l'option d'extension peu probable.

À l'adoption d'IFRS16, la FTI a reconnu une dette locative en relation avec ces contrats de location précédemment classifiés en tant que charge de location selon le principe d'IAS17. Ces dettes locatives ont été évaluées à la valeur actuelle des paiements de loyer actualisés au taux d'actualisation utilisé pour la valorisation de ces bâtiments.



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

La Fondation pour les terrains industriels de Genève assure également la gestion de plusieurs périmètres industriels pour le compte de l'État 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. Depuis 2017, la FTI perçoit et gère les taxes d'équipement en zone industrielle en application de la Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM).

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

Comptes de régularisation actifs / passifs

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



Liquidités et équivalents de liquidités

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

Capital statutaire

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

Le fonds ordinaire est constitué par une dotation de CHF 200'000. Les dotations immobilières de l'État de Genève comprennent les immeubles dont la propriété a été transférée par ce dernier à la Fondation. Les dotations statutaires estimées au coût historique au 31 décembre 2019 s'élèvent au total à CHF 47'345'934.

Réserves statutaires

Les réserves statutaires comprennent les fonds suivants :

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

Dettes financières

Les dettes financières comprennent :

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

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

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

Provisions pour risques

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



Engagements de prévoyance

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

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

Instruments financiers

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

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

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

La juste valeur des swaps est déterminée sur la base d'une estimation des cash-flows futurs du contrat, obtenus par comparaison du taux de la jambe fixe du swap et du taux d'intérêt du marché de sa jambe variable (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'État de Genève dans la gestion des biens loués appartenant au canton. Elle agit en tant que mandataire, car l'État de Genève possède la responsabilité première des contrats et suit les directives concernant la fixation des rentes. Les loyers versés par les preneurs prennent la forme d'une commission. La Fondation prend quant à elle le risque de crédit des preneurs et les charges d'entretien relatives à ces biens.

Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants :

| | | |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| • 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 TEX | Gestion de la taxe d'exploitation | 5.7% des taxes d'exploitation facturées |
| • FIA | Gestion de la facturation des TUR | CHF 150 / heure |

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

Résultat financier

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

Impôts

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

Traitement TVA

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

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



Transactions avec des parties liées

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

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

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

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



Estimations comptables et jugements critiques

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

Évaluation à la juste valeur

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

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

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

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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



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

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

*IUS : indice d'utilisation du sol

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

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

Estimations liées à l'application des principes comptables

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

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



Gestion des risques financiers

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

Risque de marché

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

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

Risque de change

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

Risque de prix

La FTI est exposée aux risques de prix dans le cadre de son activité de gestion de droits de superficie, du fait de l'indexation périodique des loyers (5, 10 ou 15 ans) liée à l'évolution du taux d'intérêt de référence publié par le Département fédéral de l'économie et sur l'indice suisse des prix à la consommation. La FTI est également exposée au risque de prix sur le marché de la location dans le cadre de son activité de location des bâtiments.

Risque de taux d'intérêt

La stratégie de la FTI consiste à couvrir intégralement le risque de variation de taux d'intérêt portant sur la dette financière. À cet effet, la FTI recourt à des emprunts à taux fixe ou utilise des instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de contrats d'échanges de taux dans lesquels elle reçoit principalement le 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.

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'intérêts négatifs par la BNS conditionne la gestion de la trésorerie de la FTI, des seuils ayant été instaurés par les institutions financières.

Risque de crédit

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

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

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

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

Risque de liquidités

Les statuts de la FTI exigent une gestion prudente des liquidités, à savoir le placement non spéculatif à moins de douze mois. La Fondation peut donc faire face de manière rigoureuse à ses engagements au 31 décembre 2019.

La planification en matière de trésorerie prévoit un solde de disponibilités nettes de CHF 13'100'000 à la fin de l'exercice 2020.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 198'700'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11). Les autres engagements sont payables à vue.



Annexe aux états financiers

1. Immeubles de placement

Aux fins de la réalisation de son but, la Fondation est habilitée à devenir propriétaire ou superficière d'immeubles, bâtis ou non, dans les zones industrielles. Selon l'article 98 de la Constitution du Canton de Genève, la Fondation peut vendre ou échanger des immeubles avec l'accord de l'État de Genève soit le Grand Conseil ou le Conseil d'État selon le type d'opération.

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

Les coûts opérationnels directs, incluant la réparation et l'entretien provenant de l'investissement immobilier générant un produit locatif pendant la même période, sont détaillés à l'annexe 22.

| | Terrains | Bâtiments | Totaux |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |
| Juste valeur au 1.01.2019 | 338'968'100 | 199'804'000 | 538'772'100 |
| Acquisitions | 2'526'077 | 9'702'782 | 12'228'859 |
| Activations | 199'348 | 145'481 | 344'829 |
| Transferts | 452'317 | 806'477 | 1'258'794 |
| Cessions | - | - | - |
| Augmentation de juste valeur | 5'033'503 | 2'231'128 | 7'264'631 |
| Diminution de juste valeur | -6'356'345 | -7'679'469 | -14'035'813 |
| Juste valeur au 31.12.2019 | 340'823'000 | 205'010'400 | 545'833'400 |

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 42'397'400 sur les terrains et CHF 27'792'900 sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

Au cours de l'exercice 2019, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

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

- Route des Jeunes 49 à Carouge, 1'260m2 de SBP
- Chemin du Plantin 10 à Meyrin, 850m2 SBP
- Route des Jeunes 47 à Carouge, 213m2 SBP

Des acquisitions de villas concernant l'immeuble sis :

- Chemin du Plantin 8 à Meyrin,
- Chemin de Bel-Ebat 11 à Vernier,
- Route de Vernier 162 à Vernier
- Chemin de la mousse 70 à Thônex,

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 9'677'480.

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

- Parcelles 12115 et 12657 (quote-part) respectivement de 934m2 et 24 m2 sur la commune de Meyrin (Zibat Nord).
- Parcelle 13168 de 3'819m2 sur la commune de Meyrin (Zibat Nord)
- Parcelle 3319 de 1'125m2 sur la commune de Thônex
- Parcelle 2001 de 1'096m2 sur la commune de Vernier (Zibat Nord)
- Parcelle 2866 de 478m2 sur la commune de Vernier (Zibat Sud)

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 2'509'780.


Inventaire des terrains propriété de la FTI

31.12.2019

31.12.2018

| Zone / Parc | Surface en m2 | Valeur nette comptable | Surface en m2 | Valeur nette comptable |
|---------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| BOIS-BRULE | 21'099 | 3'868'400 | 21'099 | 3'836'200 |
| ZIBAY | 291'592 | 53'071'664 | 291'592 | 53'187'564 |
| CHEMIN DE LA MOUSSE | 4'453 | 2'974'300 | 3'328 | 2'241'500 |
| LES CHERPINES | 5'304 | 784'450 | 5'304 | 784'450 |
| LA PALLANTERIE | 4'610 | 1'204'800 | 4'610 | 1'145'700 |
| LA RENFILE | 76'637 | 10'048'848 | 76'637 | 10'829'848 |
| LA SCIE | 9'934 | 5'233'700 | 9'934 | 4'860'100 |
| LA TUILLIERE | 46'036 | 7'510'400 | 46'036 | 7'502'100 |
| LE SAPAY | 18'841 | 2'354'000 | 18'841 | 2'463'200 |
| ZIBAT | 50'815 | 10'151'199 | 44'433 | 8'953'299 |
| AU PLANTIN | 19'220 | 8'032'570 | 19'220 | 8'032'570 |
| LES FAYARDS | 11'664 | 2'909'300 | 11'664 | 2'909'300 |
| ZODIM | 22'401 | 9'165'240 | 22'401 | 9'165'240 |
| ZIMEYSA | 473'414 | 85'208'600 | 473'415 | 85'786'500 |
| ZIMOGA | 213'545 | 48'137'054 | 210'845 | 47'835'105 |
| PAV | 195'496 | 63'397'100 | 196'565 | 62'453'200 |
| ZIPLO | 170'033 | 30'256'044 | 170'033 | 30'789'644 |
| PONT BUTIN | 6'379 | 3'667'800 | 6'379 | 2'987'000 |
| ZIRIAN | 14'875 | 3'563'360 | 14'875 | 3'563'360 |
| VALAVRAN | 18'277 | 2'164'100 | 18'277 | 2'164'100 |
| Total | 1'674'625 | 353'702'929 | 1'665'488 | 351'489'980 |

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 2019, ces terrains représentent une surface de 124'614 m2 pour une valeur de CHF 12'879'929, et au 31 décembre 2018, une surface de 122'203 m2 pour une valeur de CHF 12'521'880.

La Fondation détient 31 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 38'654'500.



2. Immobilisations corporelles

| Valeurs d'acquisition historiques | Locaux et aménagement des locaux | Mobilier, machines, matériel et véhicules | Equipement informatique hardware | Equipements et terrains non ferroviaires | Parcelles destinées à la location | Totaux |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Soled 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 | - | - | - | 10'11'548 | 224'063 | 1'235'611 |
| Mise au rebut | - | -1'304 | -10'759 | - | - | -12'063 |
| Cessions | - | - | - | - | -329'900 | -329'900 |
| Soled au 31.12.2018 | 27'948 | 329'746 | 188'103 | 10'334'110 | 6'051'632 | 16'931'539 |
| Soled au 01.01.2019 | 27'948 | 329'746 | 188'103 | 10'334'110 | 6'051'632 | 16'931'539 |
| Acquisitions + Activation | 44'176 | 13'828 | 15'024 | 75'561 | 338'159 | 486'748 |
| Transferts | 730'263 | - | - | - | 19'891 | 750'154 |
| Mise au rebut | - | -3'518 | -3'769 | - | - | -7'287 |
| Cessions | - | - | - | - | - | - |
| Soled au 31.12.2019 | 802'387 | 340'055 | 199'358 | 10'409'671 | 6'409'681 | 18'161'153 |
| Amortissements cumulés | | | | | | |
| Soled 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 | - | - | - | - | - | - |
| Soled au 31.12.2018 | -13'576 | -245'263 | -156'201 | -2'004'269 | - | -2'419'309 |
| Soled au 01.01.2019 | -13'576 | -245'263 | -156'201 | -2'004'269 | - | -2'419'309 |
| Amortissements | -109'558 | -34'837 | -19'170 | -108'573 | - | -272'138 |
| Dépréciations d'actifs | - | - | - | - | - | - |
| Mise au rebut | - | 3'518 | 3'769 | - | - | 7'287 |
| Cessions | - | - | - | - | - | - |
| Soled au 31.12.2019 | -123'134 | -276'582 | -171'602 | -2'112'842 | - | -2'684'160 |
| Valeurs nettes au bilan | | | | | | |
| au 01.01.2018 | 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 |
| au 31.12.2019 | 679'253 | 63'473 | 27'756 | 8'296'829 | 6'409'681 | 15'476'993 |

En 2019, 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.

L'introduction d'IFRS 16 a conduit à la reconnaissance au 1^{er} janvier 2019 d'un actif pour une valeur de CHF 730'263 correspondant aux locaux occupés à moyen terme par la FTI.



Les travaux en cours peuvent être regroupés en :

- CHF 1'918'889 de dépenses d'études en vue de réaliser l'aménagement du territoire. Il s'agit principalement d'études visant à la création de plans directeurs.
- CHF 1'130'607 de dépenses sur des projets internes (Blockchain) ou de projets immobiliers
- CHF 531'632 d'acquisitions en cours de réalisation.

4. Immobilisations incorporelles

| Valeurs d'acquisition historiques | Logiciels | Plans directeurs | Totaux |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 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 |
| Solde au 01.01.2019 | 1'465'282 | 199'632 | 1'664'913 |
| Acquisitions | 106'233 | - | 106'233 |
| Transferts | - | - | - |
| Cessions | - | - | - |
| Solde au 31.12.2019 | 1'571'515 | 199'632 | 1'771'146 |
| Amortissements cumulés | | | |
| 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 |
| Solde au 01.01.2019 | -1'117'936 | -4'256 | -1'122'192 |
| Amortissements de l'année | -160'081 | -9'981 | -170'062 |
| Dépréciations d'actifs | - | - | - |
| Amortissements sur désinvestissements | - | - | - |
| Transferts | - | - | - |
| Solde au 31.12.2019 | -1'278'017 | -14'237 | -1'292'254 |
| Valeurs nettes au bilan | | | |
| au 01.01.2018 | 350'929 | - | 350'929 |
| au 31.12.2018 | 347'346 | 195'376 | 542'722 |
| au 31.12.2019 | 293'498 | 185'395 | 478'892 |

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

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

En 2019, aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leurs valeurs d'acquisition et d'amortissement ont été annulées.



5. Immobilisations financières

| Valeurs d'acquisition historiques | Aménagements locaux administratifs | Avances Travaux clients | Prêt réseau Chauffage à Distance | Frais de valorisation | Totaux |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------|
| 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 |
| Solde au 01.01.2019 | 395'331 | 1'146'895 | 2'000'000 | 1'481'000 | 5'023'226 |
| Acquisitions / Avances | - | 300'383 | - | - | 300'383 |
| Transferts | - | - | - | - | - |
| Amortissements | -55'295 | -28'745 | - | -15'198 | -99'238 |
| Remboursements | - | -113'332 | - | -26'244 | -139'576 |
| Cessions | - | - | - | - | - |
| Solde au 31.12.2019 | 340'036 | 1'305'202 | 2'000'000 | 1'439'558 | 5'084'795 |
| Valeurs nettes au bilan | | | | | |
| au 01.01.2018 | 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 |
| au 31.12.2019 | 340'036 | 1'305'202 | 2'000'000 | 1'439'558 | 5'084'795 |

Les rubriques ci-dessus comprennent les éléments suivants :

- *Aménagements des locaux administratifs* concernent les travaux de transformation des locaux de la FTI, financés par celle-ci. La FTI n'étant pas propriétaire du bâtiment, les coûts sont activés en tant qu'immobilisations financières et amortis sur la durée du bail.
- *Avances travaux clients* concernent des travaux financés par la FTI et remboursés par les locataires sur la durée respective de chaque bail. En 2019, la FTI a investi sur les mesures conservatoires pour la mise en œuvre d'un micro-réseau électrique.
- *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 1'412'989, correspondant à l'intégralité des frais engagés par la FTI en 2015 pour la mise en valeur de la ZDIA des Fayards à Versoix, intégralement répercutés au superficiaire sur la durée du droit distinct permanent.



6. Débiteurs mandats de gestion et divers

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Débiteurs de gestion auprès de tiers | 4'657'052 | 6'951'627 |
| Débiteurs de gestion auprès de parties liées | 51'641 | 16'052 |
| Débiteurs de gestion | 4'708'694 | 6'967'679 |
| Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers | -1'817'784 | -4'157'475 |
| Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées | -54'049 | -31'289 |
| Frais de chauffage et accessoires à répartir | -769'699 | -399'467 |
| Autres débiteurs | 88'770 | -8'715 |
| Autres débiteurs auprès de parties liées | 150'000 | 7'287 |
| Avance octroyée à des tiers | 80'000 | 80'000 |
| Total des débiteurs mandats de gestion et divers | 2'385'932 | 2'458'021 |
| Débiteurs bruts | 4'203'715 | 6'615'496 |
| Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers | -1'817'784 | -4'157'475 |
| Total des débiteurs mandats de gestion et divers | 2'385'932 | 2'458'021 |

Au 31 décembre 2019, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 4'708'694, soit 12.7% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2018 : CHF 6'967'679, soit 19.3%).

En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés représentent 2.0% des recettes (2018 : 2.3%).

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

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Solde au début de de l'exercice | 4'157'475 | 789'583 |
| Utilisation | -63'967 | -1'523 |
| Dissolution | -3'427'984 | -109'362 |
| Dotation | 1'152'261 | 3'478'776 |
| Solde à la fin de l'exercice | 1'817'784 | 4'157'475 |

Le du croire 2019 se compose de CHF 727'644 de clients douteux et de CHF 1'090'140 de taxes contestées 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'État.

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

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| de 0 à 90 jours | 1'204'336 | 1'697'981 |
| de 91 à 180 jours | 579'706 | 935'557 |
| de 181 à 360 jours | 1'591'203 | 2'923'564 |
| plus de 360 jours | 1'333'449 | 1'410'577 |
| Total des débiteurs de gestion échus, hors du croire | 4'708'694 | 6'967'679 |

Il n'y a pas de débiteur comptabilisé en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 1'025'638 au 31 décembre 2019 (2018 : CHF 2'079'280). Il s'agit d'une taxe d'équipement facturée en juin 2019.



La rubrique « Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées » comprend la contribution de l'office cantonal de l'environnement (OCEV) au fonds Zibay écoparc.

7. Comptes de régularisation actifs

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Charges payées d'avance | 696'706 | 690'764 |
| Produits à recevoir | 89'326 | 70'313 |
| Total des comptes de régularisation actifs | 786'032 | 761'077 |

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

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------|----------|----------|
| 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 2019 et 2018, aucun dépôt n'a dépassé cette durée.



9. Immobilisations destinées à la vente

| Valeurs d'acquisition historiques | |
|------------------------------------------|------------------|
| Solde au 01.01.2018 | 2'617'474 |
| Acquisitions | - |
| Transferts | 2'315'266 |
| Cessions | - |
| Solde au 31.12.2018 | 4'932'740 |
| Solde au 01.01.2019 | 4'932'740 |
| Acquisitions | - |
| Transferts | - |
| Cessions | -2'317'762 |
| Solde au 31.12.2019 | 2'614'978 |

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'État a arrêté la décision de vendre le bâtiment en DDP sis sur cette parcelle. Cette parcelle reste classifiée en destinée à la vente au 31 décembre 2019.

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. La vente a été conclue le 21 novembre 2019 pour CHF 1'850'000 générant une perte de cession de CHF 467'761.60.

10. Liquidités et équivalents de liquidités

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liquidités en banque | 45'036'979 | 39'074'911 |
| Liquidités auprès de parties liées | 2'984'252 | 2'973'059 |
| Caisse | 5'965 | 3'272 |
| Total des liquidités et équivalents de liquidités | 48'027'197 | 42'051'242 |

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 2019 s'explique par le fait que des investissements initialement prévus au cours de l'exercice ont été reportés.



11. Engagements bancaires

| Engagements bancaires (à long terme) | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Emprunts auprès de parties liées | - | - |
| Autres emprunts | 6'540'000 | 6'700'000 |
| Placements privés | 191'185'000 | 191'073'000 |
| Convention de crédit-cadre | - | - |
| Total des engagements bancaires (à long terme) | 197'725'000 | 197'773'000 |
| Engagements bancaires (à court terme) | 2019 | 2018 |
| 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) | 197'773'000 | 197'821'000 |

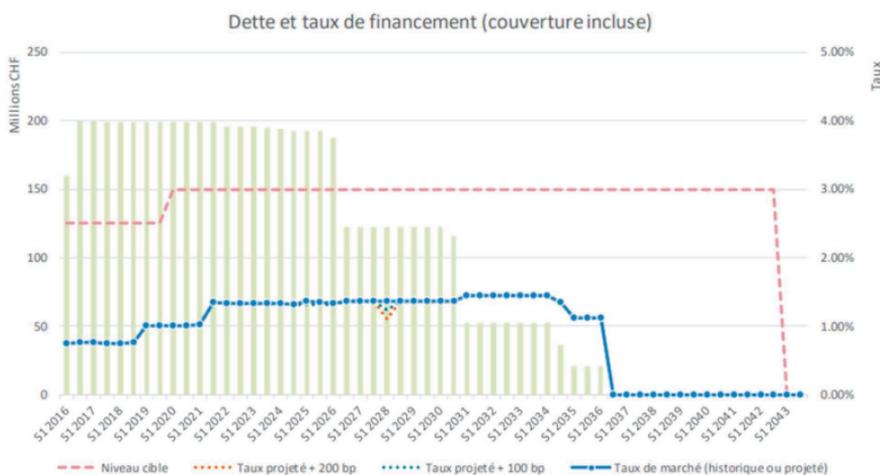
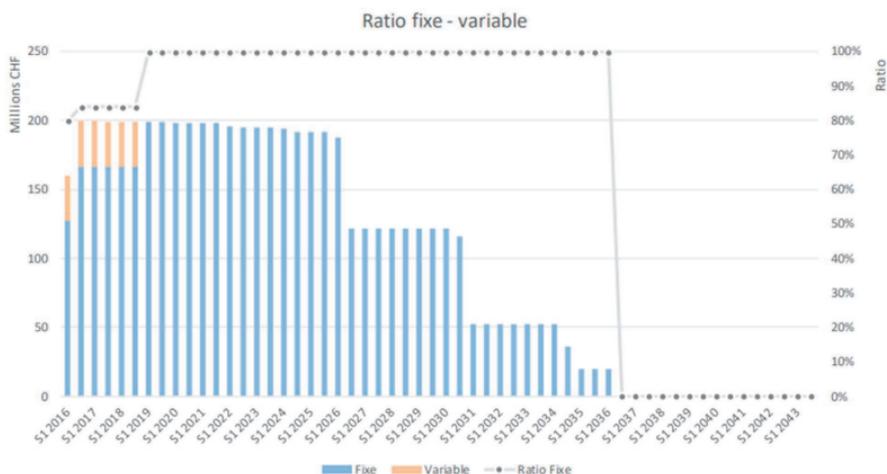
Les charges payées d'avance concernées par les commissions payées d'avance dans le cadre de levées de fonds ont été reclassifiées en réduction des engagements bancaires afin d'appliquer la méthode du coût amorti. Les commissions payées d'avance au 31 décembre 2019 totalisent CHF 927'000 (2018 : CHF 1'039'000).

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 | 2019 | Court terme | Long terme |
|----------------------------------------|----------------------|-------------------|------------|-------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Emprunt | Bâtiment | 10 ans | 24.01.2022 | 1.800% Fixe | 3'360'000 | 80'000 | 3'280'000 |
| Emprunt | Bâtiment | 10 ans | 02.05.2024 | 2.000% Fixe | 3'340'000 | 80'000 | 3'260'000 |
| Placement privé | Bâtiments + terrains | 19 ans et 11 mois | 30.09.2034 | 1.400% Variable + Swap | 32'000'000 | 0 | 32'000'000 |
| Placement privé | Bâtiments + terrains | 15 ans | 15.12.2030 | 1.265% Fixe | 70'000'000 | 0 | 70'000'000 |
| Placement privé | Bâtiments + terrains | 10.5 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 | | | | | 198'700'000 | 160'000 | 198'540'000 |



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 1.25% au 31 décembre 2019, pour une durée moyenne pondérée de 10.17 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 actuaire indépendant disposant d'une qualification et d'une expérience reconnues dans le traitement de la norme IAS19.

Hypothèses

| | 31.12.2019 (t) | 31.12.2018 (t-1) |
|-------------------------------------------|----------------|------------------|
| Taux d'escompte | 0.35% | 1.00% |
| Taux attendu des augmentations de salaire | 2.00% | 2.00% |
| Taux attendu des augmentations des rentes | 0.00% | 0.00% |
| Probabilités de sortie | 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) | 21'149'950 |
| - Valeur de marché de la fortune (t-1) | -7'610'000 |
| +/- Sous-couverture (excédent) reconnue (t-1) | 13'539'950 |
| + Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1) | 0 |
| +/- Sous-couverture (excédent) reconnue dans le bilan (t-1) | 13'539'950 |

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| + Coût du service actuel | 1'081'715 |
| + Intérêt sur coût du service | 10'817 |
| +/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment) | 70'486 |
| +/- Effets dus à un settlement | 0 |
| + Coût du service total | 1'163'018 |
| +/- Intérêt net | 131'675 |
| - Contributions des employés (sans rachats) | -263'268 |
| + Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation | 1'031'425 |



Gains (pertes) actuariels de l'année

| <u>Sur les engagements</u> | | <u>Sur la fortune du plan</u> | | | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------------------------------------|------------------|
| + | Valeur actuelle des engagements (t-1) | 21'149'950 | + | Valeur de marché de la fortune (t-1) | 7610'000 |
| + | Coût du service de l'employeur | 829'264 | + | Contributions de l'employeur | 534'256 |
| + | Intérêt sur les engagements | 208'032 | + | Intérêt sur la fortune | 76'357 |
| + | Contributions des employés (sans rachats) | 263'268 | + | Contributions des employés (sans rachats) | 263'268 |
| -/+ | Solde des prestations versées / reçues (-/+) | -423'803 | -/+ | Solde des prestations versées / reçues (-/+) | -423'803 |
| - | Primes et dépenses nettes d'assurance | 0 | - | Primes et dépenses nettes d'assurance | 0 |
| <hr/> | | <hr/> | | | |
| + | Valeur actuelle projetée des engagements (t) | 22'026'711 | + | Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t) | 8'060'078 |
| - | Valeur actuelle effective des engagements (t) | -24'266'445 | - | Valeur de marché effective de la fortune du plan (t) | -12'137'000 |
| <hr/> | | <hr/> | | | |
| +/- | Gain (perte) actuarielle sur les engagements | -2'239'734 | +/- | Gain (perte) sur la fortune du plan | 4'076'922 |

Détail des gains et pertes

| | | | | | |
|------------|---------------------------------------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------|------------------|
| +/- | Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses | -1'746'810 | +/- | Gain dû aux changements d'hypothèses | 0 |
| - | Perte actuarielle due à l'expérience | -422'438 | +/- | Perte sur la performance, hors taux d'escompte | 4'076'922 |
| +/- | Changement de plan | -70'486 | | | 0 |
| + | Effets dus à un curtailment | 0 | | | 0 |
| + | Effets dus à un settlement | 0 | - | Effets dus à un settlement | 0 |
| +/- | Changement dans le plafonnement de la fortune | 0 | +/- | Changement dans le plafonnement de la fortune | 0 |
| <hr/> | | <hr/> | | | |
| +/- | Gain (perte) actuariel sur les engagements | -2'239'734 | +/- | Gain (perte) sur la fortune du plan | 4'076'922 |



Evolution du montant reconnu dans l'OCI

| | |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| + Gain actuariel dû aux changements d'hypothèses | -1746'810 |
| - Perte actuarielle due à l'expérience | -422'438 |
| +/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt | 4'076'922 |
| +/- Changement dans le plafonnement de la fortune | 0 |
| <hr/> | |
| +/- Réévaluation de la sous-couverture (de l'excédent) | 1'907'674 |

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

| | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| + Valeur actuelle des engagements (t) | 24'266'445 |
| - Valeur de marché de la fortune (t) | -12'137'000 |
| <hr/> | |
| +/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t) | 12'129'445 |

Reconciliation

| | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| +/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1) | 13'539'950 |
| + Coût du service de l'employeur | 829'264 |
| + Coût du service passé (changement de plan + curtailment) | 70'486 |
| +/- Effets dus à un settlement | 0 |
| + Intérêt net | 131'675 |
| - Contributions de l'employeur | -534'256 |
| + Gain actuarielle dû à l'expérience | 422'438 |
| + Gain sur la performance, hors taux d'escompte | -4'076'922 |
| - Perte due aux changements d'hypothèses | 1'746'810 |
| +/- Changement dans le plafonnement de la fortune | 0 |
| <hr/> | |
| +/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t) | 12'129'445 |



13. Provisions

| | Litiges | Vacances non prises | Démolition | Dépollution | Total |
|---------------------------------|---------|------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Provisions à court terme | - | 101'366 | - | 21'575 | 122'941 |
| Provisions à long terme | - | - | 86'000 | 45'000 | 131'000 |
| Solde au 31.12.2018 | - | 101'366 | 86'000 | 66'575 | 253'941 |
| Création / Augmentation | - | - | - | - | - |
| Utilisation | - | - | - | - | - |
| Dissolution * | - | -7'742 | - | - | -7'742 |
| Mouvements | - | -7'742 | - | - | -7'742 |
| Provisions à court terme | - | 93'624 | - | - | 93'624 |
| Provisions à long terme | - | - | 86'000 | 66'575 | 152'575 |
| Provisions au 31.12.2019 | - | 93'624 | 86'000 | 66'575 | 246'199 |

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

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

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

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



14. Créanciers mandats de gestion et divers

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fournisseurs | 572'982 | 1'329'437 |
| Autres créanciers | 151'197 | 116'820 |
| Créanciers divers | 724'180 | 1'446'257 |
| Autres mandats de gestion | 311'826 | 422'837 |
| Divers fonds | 19'852'760 | 16'477'341 |
| Parties liées : Etat de Genève | -29'418 | 139'243 |
| Total mandats de gestion | 20'135'168 | 17'039'421 |
| Fournisseurs | 133'050 | 115'903 |
| Créanciers parties liées | 133'050 | 115'903 |
| Total créanciers divers et parties liées | 20'268'218 | 17'155'323 |
| Total des créanciers mandats de gestion et divers | 20'992'397 | 18'601'580 |

La diminution des fournisseurs s'explique par une réduction du délai de paiement.

La Fondation gère cinq fonds avec des buts particuliers.

Dans le cadre de la gestion des voies ferrées, la Fondation gère deux fonds, le premier pour la gestion des voies ferrées dans la zone industrielle de Meyrin-Satigny (Fonds taxe d'exploitation – TEX) et le deuxième pour la gestion des voies ferrées dans la zone industrielle du Lignon (Fonds Lignon).

Le fonds taxe d'exploitation – TEX est alimenté par une taxe d'exploitation facturée à hauteur de CHF 0.20 par m2 des surfaces raccordées au rail. Le règlement directeur permet de facturer une taxe jusqu'à concurrence de CHF 1 par m2.

| Fonds taxe d'exploitation - TEX | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Solde du fonds au 1.1. | 1'854'096 | 1'898'696 |
| + Facturation des taxes | 207'654 | - |
| - Dépenses d'exploitation | -496'918 | -44'601 |
| Solde du fonds au 31.12. | 1'564'832 | 1'854'096 |

Le fonds Lignon permet l'entretien de la voie mère du Lignon ainsi que du pont ferroviaire sur la route de Vernier. Les co-raccordés approuvent un budget d'entretien pour l'exercice suivant ainsi qu'une réserve de CHF 100'000.

| Fonds Lignon | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Solde du fonds au 1.1. | 110'807 | - |
| + Appels de fonds aux co-raccordés | 175'612 | 160'374 |
| - Dépenses d'exploitation | -122'370 | -49'567 |
| Solde du fonds au 31.12. | 164'049 | 110'807 |

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



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

| Fonds Vert | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Solde du fonds au 1.1. | 205'457 | 174'624 |
| + Facturation de taxes | 9'372 | 30'833 |
| - Dépenses de plantation | - | - |
| Solde du fonds au 31.12. | 214'829 | 205'457 |

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

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

Il est alimenté par des taxes facturées à la validation des autorisations de construire et une dotation de la FTI. Les montants contestés par les destinataires des factures au regard d'une pratique administrative source à interprétation ont été provisionnés.

| Fonds d'équipement | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Solde du fonds au 1.1. | 14'286'981 | 10'055'392 |
| + Facturation de taxes d'équipement | 277'526 | 5'240'330 |
| + Dotation de la FTI | 2'500'000 | 2'500'000 |
| - Dépenses d'équipement | -1'532'247 | -186'315 |
| +/- Variation provision | 2'232'286 | -3'322'426 |
| Solde du fonds au 31.12. | 17'764'545 | 14'286'981 |

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

| Fonds Zibay Ecomarc | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Solde du fonds au 1.1. | 20'000 | - |
| + Facturation de taxes d'équipement | 165'000 | 20'000 |
| - Dépenses d'équipement | -40'496 | - |
| Solde du fonds au 31.12. | 144'504 | 20'000 |



15. Dettes locatives

L'adoption par la FTI au 1^{er} janvier 2019 d'IFRS16 induit la reconnaissance d'une dette locative en relation avec ces contrats de location précédemment classifiés en tant que charge de location selon le principe d'IAS17. Ces dettes locatives ont été évaluées à la valeur actuelle des paiements de loyer actualisés au taux d'actualisation utilisé pour la valorisation de ces bâtiments. Elles sont séparées en court et long termes.

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|----------------|----------|
| Dettes locative court terme | 90'497 | - |
| Dettes locative long terme | 554'420 | - |
| Total dettes locatives | 644'917 | - |

16. Comptes de régularisation passifs

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produits reçus d'avance | 12'214'855 | 13'170'980 |
| Charges à payer | 507'294 | 478'674 |
| Total des comptes de régularisation passifs | 12'722'149 | 13'649'654 |

Au 31 décembre 2019, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 3'247'201 (2018 : CHF 2'226'990). Une réservation concernant un périmètre d'importance sur plusieurs années a été payée jusqu'au terme de la réservation. Au 31 décembre 2019, la part payée pour les années futures totalise CHF 8'756'644.

17. Instruments financiers

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ecart de réévaluation au 1.01 | 5'212'989 | 5'129'635 |
| Variation de juste valeur de la période en capitaux propres | 4'097'918 | 83'354 |
| Juste valeur constatée en résultat de la période | - | - |
| Ecart de réévaluation au 31.12 | 9'310'907 | 5'212'989 |

Au 31 décembre 2019, 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'intérêt)

- Montant nominal : CHF 32'000'000
- Maturité : 14.5 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.3225%
- Réception de taux d'intérêt variable LIBOR à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2034, avec un floor sur LIBOR à 3 mois fixé à -0.22% jusqu'au 31 décembre 2024.

2^e Swap – Départ décalé juin 2021 à juin 2026

- Montant nominal : CHF 50'000'000
- Maturité : 6.5 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.5150%



- Réception de taux d'intérêt variable ; 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 2019, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 9'310'907, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global », au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2018, ce montant était CHF 5'212'989. La valorisation des instruments financiers a subi une forte baisse du fait de la baisse du taux LIBOR à 3 mois projeté sur les périodes de couverture.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31 décembre 2019, 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.



18. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations

- propriété de la FTI

| | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Terrains | 13'454'725 | 14'925'391 | 14'205'719 |
| Bâtiments industriels et artisanaux | 9'255'597 | 9'314'167 | 8'874'975 |
| Divers | 212'754 | 34'682 | 58'557 |
| Total des recettes locatives - FTI | 22'923'076 | 24'274'240 | 23'139'251 |

Recettes locatives provenant d'immobilisations

- propriété de l'Etat de Genève

Par nature

| | | | |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Terrains | 10'367'433 | 9'245'986 | 9'974'913 |
| Bâtiments industriels et artisanaux | 3'089'444 | 3'170'933 | 2'943'300 |
| Divers | - | 4'050 | 1'910 |
| Total des recettes locatives - Etat de Genève | 13'456'877 | 12'420'969 | 12'920'123 |

Par zone

| | | | |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| - Périmètre PAV | 11'162'130 | 10'722'308 | 11'044'712 |
| - Hors périmètre PAV | 2'294'747 | 1'698'661 | 1'875'412 |
| Total des recettes locatives - Etat de Genève | 13'456'877 | 12'420'969 | 12'920'123 |

Total des recettes locatives 36'379'952 36'695'209 36'059'374

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.

La progression des recettes locatives provenant de propriétés de la FTI s'explique en ce qui concerne les terrains par un doublement de rente ainsi que des nouveaux DDP. La progression des revenus liés aux bâtiments s'explique quant à elle principalement, par des recettes supplémentaires en lien avec les biens acquis en 2018.

La diminution des recettes locatives provenant des terrains propriété de l'Etat de Genève est issue de deux indexations rétroactives sur plusieurs exercices et totalisant CHF 680'000. La progression des recettes liées aux bâtiments se justifie par les nouvelles recettes des biens acquis en début 2019.



19. Honoraires de gestion

| | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Mandats de gestion et divers | 28'400 | 54'206 | 42'314 |
| Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires | - | 79'602 | 26'837 |
| Total des honoraires de gestion | 28'400 | 133'808 | 69'151 |

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

20. Autres recettes d'exploitation

| | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| - Recettes diverses d'exploitation | - | 164'340 | 129'654 |
| - Dissolution de provisions | - | 22'039 | 3'132 |
| - Recettes sur opérations immobilières | - | 27'944 | - |
| Total des autres recettes d'exploitation : | - | 214'323 | 132'787 |

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 des conventions d'ancrage.

Les recettes sur opérations immobilières représentent un droit au gain.



21. Charges de personnel

| | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Salaires et traitements du personnel | 4'137'521 | 3'884'271 | 3'596'888 |
| Indemnités et jetons de présence CD/CA | 188'000 | 182'417 | 169'500 |
| Charges sociales | 526'021 | 501'876 | 436'807 |
| Contributions au 2ème pilier | 552'946 | 556'845 | 511'336 |
| Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 | - | 497'169 | 464'496 |
| Frais de formation, déplacements, divers | 101'550 | 54'309 | 55'549 |
| Total des charges de personnel | 5'506'039 | 5'676'887 | 5'234'576 |

Au 31 décembre 2019, la Fondation regroupe 34 collaborateurs (2018 : 34 collaborateurs) dont 16 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 29.85 postes de travail équivalent temps plein (2018 : 15 à temps partiel pour un taux d'occupation ETP de 29.65). Le taux de rotation du personnel est de 13.2% pour 2019 (2018 : 14.5%).

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

La chambre administrative de la Cour de justice a annulé un arrêté du Conseil d'État du 23 mars 2016 gelant le versement de l'annuité 2016 de la fonction publique. Celle-ci a été versée rétroactivement depuis 2016 aux ayants droit, y compris aux personnes qui ont quitté leur fonction depuis 2016. En ce qui concerne la rémunération, les règles de l'État de Genève sont intégralement applicables à la FTI selon l'art. 2 du statut du personnel. La FTI a versé en 2019 aux ayants droit un montant total de CHF 121'385 correspondant à la régularisation de l'annuité 2016.

Rémunération des administrateurs

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

Les Conseils de la FTI se composent de 21 membres pour le Conseil de Fondation et de 6 membres pour le Bureau. Par arrêté du Conseil d'État 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'État et les fonctionnaires de l'État nommés *és fonctions* au Conseil de Fondation de la FTI ne sont pas rémunérés.

Ainsi, la FTI a versé en 2019 un total de CHF 57'000 de jetons de présence et CHF 125'415 d'indemnités de présence (respectivement pour 2018 CHF 50'000 et CHF 119'500).



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

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

| | |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| + Coût du service de l'employeur | 829'264 |
| + Coût du service passé (changement de plan + réduction) | 70'486 |
| +/- Effets dus à une réglementation | 0 |
| + Intérêt net | 131'675 |
| - Contributions de l'employeur | (534'256) |
| = Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 | 497'169 |

22. Charges d'exploitation

| - Par affectation | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Terrains | 441'219 | 1'060'645 | 677'139 |
| Bâtiments industriels et artisanaux | 2'538'341 | 3'050'588 | 3'752'162 |
| Divers | - | 5'848 | 1'841 |
| Charges provenant d'actifs - propriété de l'Etat de Genève | 529'588 | 758'876 | 499'684 |
| Total des charges d'exploitation | 3'509'147 | 4'875'957 | 4'930'826 |
| | | | |
| - Par nature | B2019 | 2019 | 2018 |
| Entretien et réparations | 2'021'380 | 2'234'094 | 1'435'533 |
| Frais de conciergerie / déchets | 182'246 | 116'803 | 120'875 |
| Frais de surveillance et sécurité | 40'603 | 63'440 | 71'314 |
| Energies et chauffage | 92'910 | 302'796 | 158'084 |
| Loyers | 797'312 | 808'042 | 806'444 |
| Assurances | 238'697 | 248'264 | 244'772 |
| Frais divers | 13'000 | 635'407 | 79'204 |
| Frais d'études et d'expertises | - | 17'124 | 12'840 |
| Frais de contentieux et litiges | 23'000 | 8'481 | 1'793'184 |
| Charge sur opérations immobilières | - | 467'762 | 160'350 |
| Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux | 3'409'147 | 4'902'213 | 4'882'600 |
| Provision sur débiteurs douteux | 100'000 | -26'256 | 48'226 |
| Total des charges d'exploitation | 3'509'147 | 4'875'957 | 4'930'826 |

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.

Les frais divers comprennent une indemnité de résiliation ainsi qu'une participation aux frais de déménagement afin de libérer un périmètre pour un total de CHF 561'550.



23. Charges administratives

| | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Locaux administratifs | 236'361 | 98'188 | 200'015 |
| Charges d'équipement | 270'333 | 277'062 | 202'830 |
| Frais généraux | 142'121 | 90'015 | 80'574 |
| Consultants | 1'279'016 | 756'143 | 728'038 |
| Communication | 193'000 | 200'748 | 189'777 |
| Autres charges administratives | 63'246 | 74'771 | 41'795 |
| Total des charges administratives | 2'184'078 | 1'496'927 | 1'443'029 |

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 | 20'436 |
| Conseils en recrutement | 95'371 |
| Conseils financiers | 12'924 |
| Conseils informatiques | 123'620 |
| Conseils juridiques | 35'730 |
| Consolidation SCI | 37'261 |
| Divers | 58'639 |
| Droits à bâtir | 64'821 |
| Expertises en aménagement | 51'133 |
| Expertises immobilières | 141'790 |
| Expertises litiges | 47'644 |
| Organe de révision | 66'774 |
| Total général | 756'143 |



24. Résultat financier

| | Budget 2019 | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Recettes financières | 64'950 | 64'950 | 64'919 |
| Charges financières | -2'093'181 | -2'279'963 | -2'010'523 |
| Total du résultat financier | -2'028'231 | -2'215'013 | -1'945'604 |

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, ces derniers se montent à CHF 214'907.

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 1'904'923 au 31 décembre 2019 (2018 : CHF 1'867'505).

Enfin, la Fondation profite également de taux de financement à court et long termes historiquement au plus bas, décrits à l'annexe 11.



25. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil de fondation

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat global de l'exercice | 10'775'691 | 14'034'662 |
| Autres éléments du résultat global | 2'190'244 | -960'085 |
| Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP | 12'965'935 | 13'074'577 |
| Variation de la juste valeur des IP | 6'771'182 | 6'576'100 |
| Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP | 19'737'117 | 19'650'677 |
| + Amortissements | 541'439 | 556'601 |
| + moins-value -plus-value sur ventes d'actifs | 467'762 | -160'350 |
| Agrégat | 20'746'318 | 20'046'928 |
| Distribution en faveur de l'État de Genève | 5'266'755 | 5'011'732 |

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 2019 devant être reversé en 2020 s'élève à CHF 5'266'755. Ce montant intègre une correction sur l'agrégat 2018.

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 2019 (45% au 31 décembre 2018).

Le besoin de fonds de roulement est de CHF 10'556'564 (2018 : CHF 12'567'916).

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

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

Depuis 2019, les établissements publics pour l'intégration font partie des parties liées. La Fondation a loué divers locaux à cette entité pour un total de CHF 1'126'081.

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'État 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.

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

29. Événements postérieurs à la date de clôture

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

FTI - comptes 2019

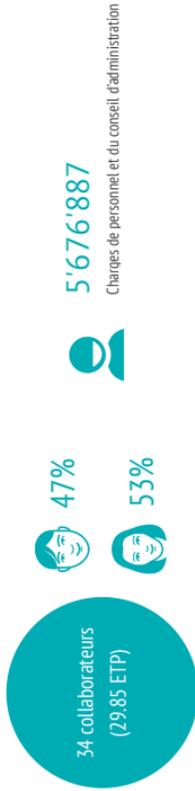
FONCTIONNEMENT

| (MCHF) | Réel 2019 | Réel 2018 | Variation |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 37 | 36.2 | 0.8 |
| Charges | 12.1 | 11.6 | 0.5 |
| Marge brute d'exploitation | 24.9 | 24.6 | 0.3 |
| Résultat net | 12.9 | 13.1 | -0.2 |

Augmentation du chiffre d'affaires provenant principalement des recettes locatives des bâtiments industriels et artisanaux et augmentation des charges provenant des charges de personnels.



CHIFFRES CLES



7'476
m2 de terrains acquis



4'295
Etablissements



15%
Part du PIB genevois



540
Activités exercées dans les ZI



14%
Emplois dans l'horlogerie



BILAN

| (MCHF) | Réel 2019 | Réel 2018 | Variation |
|-------------------------------|------------|------------|-----------|
| Immobilies de placement | 546 | 539 | 7 |
| Autres | 25 | 25 | 0 |
| Total actif immobilisé | 571 | 564 | 7 |
| Total actif circulant | 54 | 50 | 4 |
| Total actif | 625 | 614 | 11 |

88% de l'actif est représenté par les immeubles de placement.

L'equity ratio est de 60% (part de l'actif financé par les capitaux propres).

La FTI possède une forte capacité d'autofinancement liée à ses réserves.



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 2019. La planification en matière de trésorerie prévoit un solde de disponibilités nettes de CHF 13'100'000 à la fin de l'exercice 2020.