

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 30 avril 2014*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2013**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;  
vu la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 13 décembre 1984;  
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 6 novembre 2013;  
vu les états financiers de la FTI pour l'année 2013;  
vu le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2013 de la FTI, du 18 mars 2014,  
décrète ce qui suit :

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

<sup>1</sup> Les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève comprennent :

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

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2013 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'exercice 2013.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2013 et
- le rapport de l'organe de révision du 18 mars 2014 sur les comptes annuels 2013.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2013 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 353 592 505 F (364 600 190 F en 2012). En 2013, une limite de crédit de 20 000 000 F a été intégralement remboursée;
- le résultat avant amortissements et intérêts se monte à +26 131 636 F. L'augmentation de 3 865 396 F en comparaison de l'exercice 2012 provient principalement de l'augmentation des recettes d'exploitation de 2 258 113 F et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement de +2 186 963 F. En contrepartie, l'augmentation des charges constatée en 2013 découle essentiellement d'une dissolution de provisions (qui vient en déduction des comptes de charges) moindre en 2013 (205 000 F contre 1 178 070 F en 2012), ainsi que des ajustements de la charge de prévoyance selon la norme IAS 19 révisée, soit +258 324 F en 2013 et -490 929 F en 2012;
- le résultat global de l'exercice présente un bénéfice de 26 990 773 F (augmentation de 9 662 824 F par rapport à 2012). L'introduction de la norme IAS 19 révisée au 1<sup>er</sup> janvier 2013 a induit le retraitement d'une perte actuarielle de -4 476 448 F à fin 2012 et l'enregistrement d'un gain actuariel de +1 444 275 F en 2013, dans la rubrique « Autres éléments du résultat global ». La part non monétaire du résultat global 2013 se monte à +3 384 056 F (-4 773 449 F en 2012);
- la répartition du résultat global prévoit la restitution de 12 000 000 F à l'Etat et l'attribution de 11 359 535 F au fonds d'acquisition de terrains industriels, conformément aux statuts de la FTI;

- la variation nette des liquidités est de -9 038 687 F (+359 525 F en 2012). En 2013, une limite de crédit de 20 000 000 F a été remboursée. Les activités d'investissement ont dégagé +1 760 666 F de liquidités nettes, suite à la vente d'un immeuble de placement pour un montant total de 5 390 000 F;
- le total des fonds propres est de 316 588 925 F (302 598 153 F en 2012).

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.

Annexes :

- 1) *Etats financiers individuels de l'année 2013*
- 2) *Rapport de l'organe de révision du 18 mars 2014*



**Fondation pour les terrains industriels  
de Genève, Genève**

**Rapport de l'organe de révision  
sur les comptes annuels  
au Conseil d'administration**

Comptes annuels 2013



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

Case postale 347  
 CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15  
 Téléfax +41 58 249 25 13  
 Internet [www.kpmg.ch](http://www.kpmg.ch)

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'administration de la

## **Fondation pour les terrains industriels de Genève, Genève**

### **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 la Fondation pour les terrains industriels de Genève comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état du résultat global, le tableau de variation des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et les notes pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013.

#### *Responsabilité du Conseil d'administration*

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément avec les International Financial Reporting Standards (IFRS) et les dispositions légales, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application des 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 émettre une opinion d'audit sur les comptes annuels. Nous avons réalisé notre audit conformément à la loi suisse, aux normes d'audit suisses (NAS) ainsi que selon les International Standards on Auditing (ISA). 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 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. Pour évaluer 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 appropriées 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 évaluations effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

#### *Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 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.



*Fondation pour les terrains industriels de Genève, Genève*  
*Rapport de l'organe de révision*  
*sur les comptes annuels au Conseil d'administration*

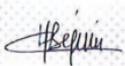
### **Rapport sur d'autres dispositions légales**

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 ch. 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 présentés.

KPMG SA



Hélène Beguin  
*Expert-réviseur agréée*  
*Révisure responsable*



Gregory Morel  
*Expert-réviseur agréé*

Genève, le 18 mars 2014

*Annexes :*

- Comptes annuels comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état du résultat global, le tableau de variation des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et les notes.



<b>Table des matières :</b>	<b>Etats financiers</b>	<b>4</b>
	<b>Généralités</b>	<b>8</b>
	<b>Principales méthodes comptables</b>	<b>9</b>
	<b>Gestion des risques financiers</b>	<b>18</b>
	<b>Estimations comptables et jugements critiques</b>	<b>20</b>
	<b>Annexes aux états financiers</b>	<b>22</b>



## Etats financiers

## Bilan

			31.12.2012 après retraitement IAS 19 R	Retraitement IAS 19 R	31.12.2012 avant retraitement IAS 19 R
	Annexe	2013			
<b>Actif</b>					
Immeubles de placement	1	319'123'750.35	326'532'657.22	0.00	326'532'657.22
Immobilisations corporelles	2	7'855'431.04	8'072'051.25	0.00	8'072'051.25
Immobilisations en cours de réalisation	3	3'557'012.80	133'053.95	0.00	133'053.95
Immobilisations incorporelles	4	268'259.91	158'452.98	0.00	158'452.98
Immobilisations financières	5	1'012'507.28	833'336.00	0.00	833'336.00
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<b>331'816'961.38</b>	<b>335'729'551.40</b>	<b>0.00</b>	<b>335'729'551.40</b>
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	1'107'136.16	3'095'473.01	0.00	3'095'473.01
Comptes de régularisation actifs	7	426'553.95	446'384.80	0.00	446'384.80
Instruments financiers	8	0.00	0.00	0.00	0.00
Immobilisations destinées à la vente	9	8'756'910.45	4'805'151.30	0.00	4'805'151.30
Liquidités et équivalents de liquidités	10	11'484'943.14	20'523'629.87	0.00	20'523'629.87
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>21'775'543.70</b>	<b>28'870'638.98</b>	<b>0.00</b>	<b>28'870'638.98</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>353'592'505.08</b>	<b>364'600'190.38</b>	<b>0.00</b>	<b>364'600'190.38</b>
<b>Passif</b>					
Capital statutaire		47'345'934.25	47'345'934.25	0.00	47'345'934.25
Réserves statutaires		105'960'651.18	96'663'138.28	0.00	96'663'138.28
Résultat net cumulé		163'282'339.67	158'589'080.03	-4'476'448.00	163'065'528.03
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>316'588'925.10</b>	<b>302'598'152.56</b>	<b>-4'476'448.00</b>	<b>307'074'600.56</b>
Engagements bancaires	11	9'970'000.00	14'170'000.00	0.00	14'170'000.00
Engagements de prévoyance	12	8'396'173.00	10'650'686.00	4'476'448.00	6'174'238.00
Provisions	13	86'000.00	86'000.00	0.00	86'000.00
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>		<b>18'452'173.00</b>	<b>24'906'686.00</b>	<b>4'476'448.00</b>	<b>20'430'238.00</b>
Créanciers mandats de gestion et divers	14	4'100'521.78	6'822'965.77	0.00	6'822'965.77
Comptes de régularisation passifs	15	1'951'961.40	1'586'566.20	0.00	1'586'566.20
Provisions	13	438'923.80	305'819.85	0.00	305'819.85
Engagements bancaires	11	12'060'000.00	28'380'000.00	0.00	28'380'000.00
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>		<b>18'551'406.98</b>	<b>37'095'351.82</b>	<b>0.00</b>	<b>37'095'351.82</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>		<b>37'003'579.98</b>	<b>62'002'037.82</b>	<b>4'476'448.00</b>	<b>57'525'589.82</b>
<b>Total du passif</b>		<b>353'592'505.08</b>	<b>364'600'190.38</b>	<b>0.00</b>	<b>364'600'190.38</b>



## Compte de résultat

	Annexe	B2013	2013	2012
Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI :	16			
- Terrains		10'392'000.00	10'123'172.05	9'262'773.60
- Bâtiments industriels et artisanaux		5'240'500.00	5'069'198.60	4'165'862.12
Honoraires de gestion	17	41'100.00	42'611.20	44'320.90
Autres recettes d'exploitation :	18			
- FTI		0.00	601'202.26	34'962.37
- Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève		13'772'700.00	13'885'187.12	13'955'339.49
<b>Total des recettes d'exploitation</b>		<b>29'446'300.00</b>	<b>29'721'371.23</b>	<b>27'463'258.48</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	0.00	2'186'962.91	-493'116.85
<b>Total du chiffre d'affaires</b>		<b>29'446'300.00</b>	<b>31'908'334.14</b>	<b>26'970'141.63</b>
Charges de personnel	19	-3'706'000.00	-2'813'182.11	-3'381'832.40
Charges d'exploitation	20	-2'004'000.00	-1'724'757.29	-547'342.74
Charges administratives	21	-1'185'000.00	-1'238'758.29	-774'725.76
<b>Total des charges</b>		<b>-6'895'000.00</b>	<b>-5'776'697.69</b>	<b>-4'703'900.90</b>
<b>Résultat avant amortissements</b>		<b>22'551'300.00</b>	<b>26'131'636.45</b>	<b>22'266'240.73</b>
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4	-400'000.00	-309'034.60	-259'568.25
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>22'151'300.00</b>	<b>25'822'601.85</b>	<b>22'006'672.48</b>
Recettes financières		20'000.00	22'576.48	34'267.00
Charges financières		-1'601'400.00	-298'680.79	-236'543.43
<b>Résultat financier</b>	22	<b>-1'581'400.00</b>	<b>-276'104.31</b>	<b>-202'276.43</b>
<b>Résultat de l'exercice avant attributions statutaires</b>		<b>20'569'900.00</b>	<b>25'546'497.54</b>	<b>21'804'396.05</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	23	<b>0.00</b>	<b>1'444'275.00</b>	<b>-4'476'448.00</b>
<b>Résultat global de l'exercice avant attributions statutaires</b>	24	<b>20'569'900.00</b>	<b>26'990'772.54</b>	<b>17'327'948.05</b>


**Tableau de flux de trésorerie**

	<b>Annexe</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Résultat global de l'exercice, avant attributions statutaires	24	26'990'772.54	17'327'948.05
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	-2'186'962.91	493'116.85
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4	309'034.60	259'568.25
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	78'092.95	56'397.60
Variation des engagements de prévoyance	12	-2'254'513.00	4'967'377.00
Variation des provisions	13	133'103.95	-1'654'447.50
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	1'988'336.85	1'793'256.96
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	14	-2'722'443.99	-21'507'388.94
Variation des comptes de régularisation actifs	7	19'830.85	-190'095.10
Variation des comptes de régularisation passifs	15	365'395.20	693'698.35
Résultat d'intérêts	22	268'333.30	196'967.05
Intérêts payés	22	-290'907.30	-231'234.05
Intérêts reçus	22	22'574.00	34'267.00
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation</b>		<b>22'720'647.04</b>	<b>2'239'431.52</b>
Acquisition d'immeubles de placement	1	-2'992'522.47	-26'623'591.40
Cession d'immeubles de placement	1	12'588'392.25	0.00
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-22'979.44	-65'391.30
Cession d'immobilisations corporelles	2	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-179'241.88	-124'514.68
Cession d'immobilisations incorporelles	4	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-3'502'051.80	-51'317.95
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	9	-7'690'982.40	-2'565'091.20
Cession d'immobilisations destinées à la vente	9	3'739'223.25	0.00
Variation des immobilisations financières	5	-179'171.28	49'999.80
Variation des instruments financiers	8	0.00	0.00
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement</b>		<b>1'760'666.23</b>	<b>-29'379'906.73</b>
Engagements bancaires	11	-20'520'000.00	39'500'000.00
Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)	24	-13'000'000.00	-12'000'000.00
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>		<b>-33'520'000.00</b>	<b>27'500'000.00</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>10</b>	<b>-9'038'686.73</b>	<b>359'524.79</b>
<b>Solde des liquidités au début de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>20'523'629.87</b>	<b>20'164'105.08</b>
<b>Solde des liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>11'484'943.14</b>	<b>20'523'629.87</b>
<b>Contrôle de la variation nette de trésorerie</b>		<b>-9'038'686.73</b>	<b>359'524.79</b>

Tableau de mouvements des capitaux propres

	Capital statuaire			Réserves statutaires					Résultat net cumulé	Impact passage aux IFRS	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital ;	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisitions de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires				
<b>Solde au 1.01.2012</b>	200000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	42'280'991.19	1'190'2780.12	89'313'356.33	-230'614'410.96	391'225'324.89	297'270'204.51	
Attribution			0.00		7'349'781.95		7'349'781.95	-7'349'781.95		0.00	
Part du résultat 2011 versé à l'Etat de Genève			0.00					-12'000'000.00		-12'000'000.00	
Résultat global de l'exercice 2012 :											
Δ de la juste valeur des immeubles de placement			0.00				0.00	-493'116.85		-493'116.85	
Pertes et gains actuariels selon IAS 19 R			0.00				0.00	-4'476'448.00		-4'476'448.00	
Autres éléments du résultat			0.00				0.00	22'297'512.90		22'297'512.90	
Bénéfice global 2012			0.00				0.00	17'327'948.05		17'327'948.05	
<b>Solde au 31.12.2012</b>	200000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	49'630'773.14	1'190'2780.12	96'663'138.28	-232'636'244.86	391'225'324.89	302'698'152.56	
<b>Solde au 1.01.2013</b>	200000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	49'630'773.14	1'190'2780.12	96'663'138.28	-232'636'244.86	391'225'324.89	302'698'152.56	
Attribution			0.00		9'297'512.90		9'297'512.90	-9'297'512.90		0.00	
Part du résultat 2012 versé à l'Etat de Genève			0.00				0.00	-13'000'000.00		-13'000'000.00	
Résultat global de l'exercice 2013 :											
Δ de la juste valeur des immeubles de placement			0.00				0.00	2'186'962.91		2'186'962.91	
Pertes et gains actuariels selon IAS 19 R			0.00				0.00	1'444'275.00		1'444'275.00	
Autres éléments du résultat			0.00				0.00	23'359'534.63		23'359'534.63	
Bénéfice global 2013			0.00				0.00	26'990'772.54		26'990'772.54	
<b>Solde au 31.12.2013</b>	200000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'585.02	58'928'286.04	1'190'2780.12	105'960'651.18	-227'942'985.22	391'225'324.89	316'689'925.10	



## Généralités

En 1958, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a créé la Fondation pour les terrains industriels de Genève FTI (ex FIPA), actuellement régie par la loi du 13.12.1984, entrée en vigueur le 9.02.1985. La Fondation est domiciliée dans le canton de Genève, à l'avenue de la Praille 50, 1227 Carouge (Suisse).

Conformément à ses statuts, 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 devra remplir tous mandats de direction ou de coordination qui lui sont confiés 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.

La Fondation est déclarée d'utilité publique. Sa durée est indéterminée.

Ses états financiers au 31.12.2013 ont été approuvés par le Conseil d'administration le 18.03.2014. Les états financiers peuvent être modifiés après approbation par le Conseil d'administration suite à la vérification des comptes par l'Inspection cantonale des finances (ICF) avant soumission au Conseil d'Etat. L'approbation définitive des états financiers appartient au Grand Conseil.

## **Application des normes IFRS**

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

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

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



## Principales méthodes comptables

Les principales politiques comptables appliquées dans la préparation de ces états financiers sont décrites ci-dessous. Elles ont été appliquées de manière consistante depuis le bilan d'ouverture du 1.01.2007.

### Base de préparation

Les états financiers de la FTI ont été établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations adoptées par l'IASB (International accounting standards board) ainsi qu'au principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement qui sont évalués à leur juste valeur. Les comptes sont établis en francs suisses.

La préparation des états financiers en conformité avec les IFRS nécessite l'usage d'estimations comptables critiques. Cela exige que le management exerce son jugement dans le processus d'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 » (cf. page 20).

La date de clôture annuelle des états financiers est le 31 décembre. L'exercice comptable recouvre la même période que l'année civile.

### Modification des principes comptables selon IAS 8.30

Les normes IFRS font l'objet de changements permanents. Les principes comptables et leurs interprétations ont été publiés par l'International Accounting Standards Board (IASB) et une analyse préalable a été conduite par le management de la FTI afin de qualifier leur impact. En 2013, seule la norme IAS 19 Révisée "Avantages au personnel" (amendement 2011) a eu une incidence sur les états financiers de la FTI et ses annexes. Le résultat de ses analyses à savoir, de l'entrée en vigueur des modifications, de l'application prévue par la FTI et de la qualification de l'impact sur les états financiers ainsi que des annexes de la FTI, est décrit ci-dessous :

Norme	Entrée en vigueur	Application prévue par la FTI	Impact
<b>Nouveaux principes comptables et interprétations</b>			
IFRS 10 Etats financiers consolidés	01.01.2013	2013	Cf. Contrôle page 10
IFRS 11 Partenariats**	01.01.2013	2013	Cf. Contrôle page 10
IFRS 12 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités	01.01.2013	2013	Cf. Contrôle page 10
IFRS 13 Evaluation de la juste valeur	01.01.2013	2013	Pas d'impacts significatifs
IFRS 9 Instruments financiers	01.01.2015	2015	Pas d'impacts significatifs



<b>Révision des amendements des normes comptables et des interprétations</b>	<b>Entrée en vigueur</b>	<b>Application prévue par la FTI</b>	<b>Impact</b>
IAS 19 Avantages au personnel (amendement 2011)*	01.01.2013	2013	Cf. Annexe 12 page 30
IAS 27 Etats financiers individuels (2011)	01.01.2013	2013	Cf. Contrôle ci-dessous
IAS 28 Participations dans des entreprises associées et des coentreprises (2011)	01.01.2013	2013	Cf. Contrôle ci-dessous
Informations à fournir – compensation des actifs financiers et des passifs financiers (amendement à IFRS 7)	01.01.2013	2013	Pas d'impacts significatifs
Amélioration annuelle des IFRS (Mai 2012)	01.01.2013	2013	Non applicable
États financiers consolidés, les partenariats et les informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités: Guide de transition (Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12)	01.01.2013	2013	Cf. Contrôle ci-dessous
Prêts gouvernementaux (amendements à IFRS 1)	01.01.2013	2013	Non applicable
Compensation des actifs financiers et des passifs financiers (Amendements à IAS 32)	01.01.2014	2014	Pas d'impacts significatifs
Entités d'investissement: amendements IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27	01.01.2014	2014	Cf. Contrôle ci-dessous
Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers (amendements d'IAS 36)	01.01.2014	2014	Pas d'impacts significatifs
Novation de produits dérivés et de la poursuite de la comptabilité de couverture (Amendements à IAS 39)	01.01.2014	2014	Non applicable

\* Les sociétés doivent décrire et quantifier les effets de l'impact potentiel sur le compte de pertes et profits. De plus, les sociétés utilisant l'approche du « corridor » doivent décrire et quantifier l'effet des gains et pertes actuariels non reconnus sur les fonds propres.

\*\* Les sociétés doivent décrire et quantifier les effets de l'application de ces normes comptables.

## Contrôle

La FTI est contrôlée par l'Etat de Genève. Cela étant, elle ne détient elle-même aucune participation et n'exerce aucune relation de contrôle ou d'influence significative dans d'autres entités publiques ou privées. Enfin, elle ne participe pas à des relations de joint-venture.

Dès le 01.01.2013, la norme IFRS 10 est appliquée. La nouvelle définition du contrôle implique qu'un investisseur peut détenir le pouvoir sur une autre entité de plusieurs manières, non seulement à travers le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles. L'investisseur doit évaluer s'il a ou non des droits permettant de diriger les activités pertinentes de l'autre entité. Même si l'exposition aux risques et aux avantages est un indicateur du contrôle, ce n'est pas le seul élément pris en compte pour la consolidation de toutes sortes d'entités. A ce jour, la FTI ne détient aucune participation ou n'est au bénéfice d'aucune collaboration lui permettant de diriger les activités d'une autre entité. La norme IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités », s'applique aux entités détenant des intérêts dans une filiale, un partenariat, une entreprise associée ou une entité structurée non consolidée. Cette norme exige d'une entité qu'elle fournisse des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer :

- la nature des intérêts détenus dans d'autres entités et les risques qui leurs sont associés ;
- les incidences de ces intérêts sur sa situation financière, sa performance financière et ses flux de trésorerie.



## Information sectorielle

L'activité de la FTI consistant principalement à gérer des terrains et bâtiments industriels, un seul segment d'activité a été identifié. Le cercle d'activité de la FTI est limité au canton de Genève. C'est pourquoi une segmentation géographique n'est pas applicable.

## 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 en monnaies étrangères, aucune comptabilisation significative de gains ou pertes de change n'a été enregistrée.

## Immeubles de placement / 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. Les immeubles de placement comprennent les terrains et les bâtiments propriété de la FTI.

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

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

Les changements de juste valeur sont comptabilisés dans le compte "Variation de la juste valeur des immeubles de placement" dans le compte de résultat.

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

Les 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.

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 agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur qui doit refléter les conditions de marché à la date de clôture, et s'entend sans



déduction des coûts de transaction qu'elle pourrait encourir lors de la vente ou de tout autre forme de sortie.

### Immobilisations corporelles

Cette rubrique comprend les terrains sur lesquels se trouvent les voies ferroviaires, les équipements ferroviaires, les équipements administratifs (mobilier, machines, véhicules, équipement informatique et aménagements des locaux). La desserte d'accès de la Praille ainsi que la partie du bâtiment sise avenue de la Praille 50 à Carouge, occupée par l'administration de la FTI ont fait l'objet de retraitements dans le cadre de l'échange d'actifs opéré entre la FTI et l'Etat de Genève à fin 2010. Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique (valeur brute), diminué des amortissements enregistrés dans le poste d'amortissements d'immobilisations corporelles cumulés. Le coût historique inclut les dépenses directement afférentes à l'acquisition de l'élément considéré. 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 frais d'études non suivis de réalisation sont immédiatement amortis.

Les coûts ultérieurs liés à ces immobilisations sont activés uniquement lorsqu'il est estimé qu'ils prolongent la durée de vie de l'immobilisation ou augmentent les bénéfices futurs attendus et peuvent être estimés de manière fiable. Les coûts d'entretien et de maintenance sont comptabilisés en charges dans l'exercice où ils sont encourus.

Les amortissements sont basés sur une approche par composantes et calculés de manière linéaire afin de répartir la charge d'amortissement sur la durée de vie économique des immobilisations corporelles.

Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

- |   |         |
|---|---------|
| • Transformation des locaux                           | 8 ans   |
| • Machines, mobilier, matériel, véhicules             | 5 ans   |
| • Informatique hardware                               | 4 ans   |
| • Infrastructure des voies ferroviaires 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.

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

### 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 période 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 probables 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

La FTI classe la catégorie «prêts et créances» dans la rubrique des actifs financiers.

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à rémunération fixe ou déterminable, et qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ceux-ci surviennent lorsque la FTI met de l'argent, des biens ou des services directement à disposition d'un débiteur sans intention de négocier la créance associée. Ils sont évalués à leur coût, déduction faite des dépréciations appropriées. La catégorie «prêts et créances» comprend les créances sur ventes et prestations de services, autres créances courantes ainsi que les immobilisations financières et instruments financiers.

	Annexe	2013	2012
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	1'107'136.16	3'095'473.01
Comptes de régularisation actifs	7	426'553.95	446'384.80
Immobilisations financières	5	1'012'507.28	833'336.00
<b>Prêts et créances</b>		<b>2'546'197.39</b>	<b>4'375'193.81</b>
Liquidités et équivalents de liquidités	10	11'484'943.14	20'523'629.87
<b>Liquidités et équivalents de liquidités</b>		<b>11'484'943.14</b>	<b>20'523'629.87</b>
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>14'031'140.53</b>	<b>24'898'823.68</b>

### Immobilisations financières

Cette rubrique comprend la valeur résiduelle nominale des prêts consentis par la FTI à l'égard de tiers en vue du financement de leur bâtiment industriel et artisanal. 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. La variation des correctifs d'actifs pour prêts financiers douteux est comptabilisée par le compte de résultat.



### **Débiteurs de gestion FTI**

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.

### **Débiteurs / créanciers mandats de gestion**

La Fondation pour les terrains industriels de Genève gère pour le compte de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et de la commune de Vernier, plusieurs périmètres industriels. Dans son rôle de mandataire, la FTI se charge de la gestion des opérations liées à la facturation et au recouvrement des redevances locatives et autres taxes d'équipement. De même, la Fondation réalise les travaux d'entretien et d'équipements desdits périmètres. La FTI dresse annuellement une situation pour chaque mandant, permettant de faire la synthèse des sommes engagées. Les créances sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, celles-ci correspondant à la valeur nominale de la créance, 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 d'étanchéité des exercices.

### **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.

### **Instruments financiers dérivés**

La FTI n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

### **Capital statutaire**

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

Le fonds ordinaire est constitué par une dotation de CHF 200'000.00. Les dotations immobilières de l'Etat de Genève comprennent les immeubles dont la propriété a été transférée par ce dernier à la Fondation.



Les dotations statutaires estimées au coût historique au 31.12.2013 s'élèvent au total à CHF 47'345'934.25.

### Réserves statutaires

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

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

### Autres variations des capitaux propres

L'impact du passage aux IFRS dans le cadre du bilan d'ouverture au 1.01.2007 a été comptabilisé dans un compte spécifique.

### Dettes financières

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

	<b>Annexe</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Engagements bancaires (à long et à court terme)	11	22'030'000.00	42'550'000.00
Créanciers mandats de gestion et divers	14	4'100'521.78	6'822'965.77
Comptes de régularisation passifs	15	1'951'961.40	1'586'566.20
<b><i>Passifs financiers valorisés au coût amorti</i></b>		<b>28'082'483.18</b>	<b>50'959'531.97</b>
<b>Total des passifs financiers</b>		<b>28'082'483.18</b>	<b>50'959'531.97</b>

### Provisions pour risques

Une provision est constituée à chaque fois qu'il y a une obligation actuelle (implicite ou juridique) résultant d'un événement passé et dont la probabilité d'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, supérieure à 50%, sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Toute obligation 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 CIA à Genève (Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève). Dès le 1.01.2014, suite à la fusion de la CIA avec la CEH (Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève) issue de la LCPEG (loi instituant la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève), la FTI sera affiliée à la CPEG.

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.

Au 1.01.2013, la révision de la norme IAS 19 impose l'élimination de la méthode du corridor impliquant une comptabilisation des engagements de prévoyance à leur juste valeur. Ainsi, tous les gains et coûts actuariels doivent être reconnus dans les "Autres éléments du résultat global" à la période à laquelle ils surviennent.

Cette révision induit les principaux changements suivants :

- La comptabilisation immédiate dans les autres éléments du résultat global des gains et pertes de nature actuarielle.
- La suppression de l'hypothèse de performance attendue des actifs, obligeant à calculer un intérêt en multipliant l'engagement net de prévoyance par le taux d'actualisation choisi. Ainsi, la performance attendue est désormais égale au taux d'actualisation. Cet intérêt est enregistré dans le compte de résultat.
- Le coût des services passés devra être reconnu immédiatement dans le compte de résultat.
- Des compléments d'informations doivent être intégrés dans l'annexe à savoir ;
  - o les caractéristiques du plan de prévoyance à prestations définies et les risques qui y sont associés,
  - o les montants comptabilisés au titre des engagements relatifs aux régimes à prestations définies apparaissent dans les comptes,
  - o la façon dont le plan de prévoyance peut affecter les montants, échéances et incertitudes des flux financiers de l'entreprise.

## 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 taxes 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 (ci-après DS) 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 DS.

## Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

- |                   |                                   |   |
|-------------------|-----------------------------------|---|
| • Ville de Genève | Gestion de la ZI du Lignon        | 4.5% des redevances locatives facturées |
| • Mandats divers  | Gestion de projets divers         | CHF 125.00 / heure                      |
| • Fonds Zimeysa   | Gestion de la taxe d'exploitation | 5.7% des taxes d'exploitation facturées |

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

## Résultats financiers

Les revenus d'intérêts et les intérêts courus sur les comptes à terme fixe sont comptabilisés dans le compte de pertes et profits durant la période à laquelle ils se réfèrent.

## 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 soumise à l'obligation du décompte TVA, selon la méthode effective, sur une partie de ses recettes. Il s'agit notamment des recettes appelées parités et surtaxes ferroviaires versées par les sociétés superficielles reliées au réseau ferroviaire de la Praille, ne réalisant pas (ou pas assez) de trafic (de wagons ou de tonnes), ainsi que des locations de places de parc. Depuis 2010, la Fondation opte systématiquement pour l'assujettissement volontaire de ses bâtiments industriels et artisanaux. Cette opération lui permet de récupérer l'impôt préalable sur les coûts de construction ainsi que sur les frais d'exploitation.



### **Transactions avec des parties liées**

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

### **Gestion des risques financiers**

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

#### ***Risque de marché***

En général, la situation économique et les changements structurels déterminent l'évolution de l'offre globale et de la demande spécifique des bureaux et des surfaces commerciales, qui à leur tour influencent le niveau du prix de location et les risques de surfaces immobilières inoccupées. 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 tous 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.

La FTI réexamine périodiquement les évaluations immobilières au moyen de la méthode de calcul DCF (Discounted Cash-Flow ou Cash-Flow nets actualisés) et aussi en fonction des prix de location du marché, des coûts d'entretien et de rénovation et de la période d'inoccupation. Elle tient également compte de la mission publique qui lui est confiée, consistant à faciliter l'implantation d'entreprises industrielles, artisanales et technologiques, représentant une part importante du tissu économique genevois.

La méthode DCF consiste à projeter les flux futurs de trésorerie provenant de l'exploitation des immeubles. Ainsi, après l'étude des coûts de gestion, une analyse critique de l'état locatif sur une période représentative (10 à 20 ans) déduction faite des charges, permet l'actualisation des flux nets sur la base d'un rating tenant compte des qualités intrinsèques du bâtiment.

#### ***Risque de change***

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

#### ***Risque de prix***

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



également exposée au risque de prix sur le marché de la location dans le cadre de son activité de location des bâtiments.

### ***Risque de taux intérêts***

La FTI est exposée de manière significative à l'évolution des taux d'intérêts financiers provenant d'emprunts à court et long termes. Nonobstant, une optimisation du risque est pratiquée par l'échelonnement de sa dette ainsi qu'une mise en concurrence systématique des institutions financières.

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

Enfin, dans une moindre mesure, les revenus financiers de placement sont impactés par les fluctuations de taux.

### ***Risque de crédit***

La gestion 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 DS, relatives à l'exercice du droit de retour ainsi que l'hypothèque légale en garantie du paiement de la rente de DS, limitent les risques de crédit. Par ailleurs, en règle générale, le DS 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 le ratio provision pour pertes sur débiteurs/chiffre d'affaires (< 0.5%), le risque d'insolvabilité des locataires est considéré comme insignifiant.

### ***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, permettent à la Fondation de faire face de manière rigoureuse à ses engagements au 31.12.2013.

Le plan de liquidités prévisionnel pour l'exercice 2014 prévoit un solde de disponibilités nettes de l'ordre de CHF1'300'000.00.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 10'330'000.00 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11 page 29). Les autres engagements sont payables à vue.



## Estimations comptables et jugements critiques

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

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

La meilleure estimation de la juste valeur repose sur les prix du marché de l'immobilier. En l'absence de transactions similaires récentes, la FTI détermine une juste valeur issue d'une fourchette d'évaluation jugée raisonnable, basée sur un rapport réalisé par un expert indépendant. Ces évaluations sont basées sur les critères suivants:

- Pour les terrains situés en zone de développement 2 (PAV) :

La juste valeur est établie au moyen d'un tableau Discounted Cash-Flow (DCF), par l'actualisation des rentes / loyers, avec la prise en compte d'une valeur finale à l'échéance, selon les paramètres suivants :

- Valeur finale à l'échéance (20 ans) :
  - une densité moyenne par secteur
  - prix de surface brute de plancher (SBP) de CHF 542.00/m<sup>2</sup>
- Actualisation (DCF)
  - horizon-temps de 20 ans (durée moyenne pour des contrats entre 0 et 40 ans)
  - rente actuelle effective
  - taux nominal d'actualisation 4 %
  - indexation rente/loyer 0.5 %

DCF / Valeur de rendement actualisée :

Années	Rente Indexée 0.5 %	Rente Actualisée 4 %
1	Rente indexée	Rente actualisée
2	Rente indexée	Rente actualisée
...	Rente indexée	Rente actualisée
20	Rente indexée	Rente actualisée
		Valeur finale actualisée VF = CHF / m <sup>2</sup> SBP x Surface parcelle m <sup>2</sup> x Densité secteur ou parcelle
		Juste valeur

La densité moyenne nette retenue par L'Etat de Genève pour le secteur B du PAV, soit 1.5, est appliquée pour le secteur C, propriété de la FTI.

L'addition de ces critères se traduit en un prix au m<sup>2</sup> appliqué à la surface de chaque parcelle propriété de la FTI.



- Pour les terrains situés en zone industrielle et artisanale (ZIA) :

Conformément à la norme IAS 40, une valeur vénale basée sur la méthode dite des Discounted Cash-Flow (méthode DCF) est calculée. A titre indicatif, une valeur intrinsèque (estimant le coût de reconstitution ou de reconstruction d'un objet après dépréciation) est également calculée.

- Pour les terrains situés en zone de développement industriel et artisanal (ZDIA) :

Pour les parcelles situées en ZDIA, les prix sont fixés selon la zone préexistante. Dans ces cas particuliers, si le prix calculé selon la DCF est supérieur au maxima de la ZDIA, nous retenons la valeur administrative réglementaire à titre de valeur intrinsèque.

Trois types de zones préexistantes sont applicables:

- AG (zone agricole)	150.00/m <sup>2</sup>
- 5 (zone villa) et 4B (zone village)	180.00/m <sup>2</sup>
- 5 (zone villa) activités commerciales admises	250.00/m <sup>2</sup>
- BF (zone bois et forêts)	10.00/m <sup>2</sup>

- Pour les bâtiments, la valeur vénale est basée sur la méthode DCF, conformément à la norme IAS40. Les éléments suivants ont été pris en compte pour les expertises :

- variation de l'état locatif,
- variation du coût d'exploitation (moyenne des années passées),
- adaptation du coût de la construction,
- taux de vétusté,
- prix du terrain ou % Naegeli,
- taux Immorating,
- en l'absence de travaux d'investissements, la planification des rénovations futures.

Par ailleurs et à titre indicatif, une valeur intrinsèque a été calculée ; la valeur résiduelle de la construction à neuf a été déterminée par l'estimation du coût de construction à neuf auquel nous avons déduit une vétusté tenant compte de l'état du bâtiment et des rénovations à entreprendre. A cette valeur est ajoutée la part du terrain.

Pour les bâtiments situés en zone de développement industriel et artisanal, le prix du terrain étant réglementé, seule la valeur intrinsèque peut être retenue au titre de valeur vénale.

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

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.



## Annexes aux états financiers

### 1. Immeubles de placement

Selon l'article 6 alinéa <sup>4</sup> de ses statuts, la Fondation ne peut vendre ou échanger des immeubles ou fractions d'immeubles lui appartenant, que pour procéder à la rectification de limites avec des propriétés voisines ou pour agrandir, à la périphérie des zones industrielles visées à l'article 1, lettre a, et en cas d'impérieux besoins, les immeubles contigus aux siens et servant à l'exploitation d'entreprises industrielles ou commerciales.

En date du 17.12.2010, la FTI et l'Etat de Genève ont procédé à l'échange de terrain m<sup>2</sup> pour m<sup>2</sup>, accepté sans versement d'une soulte ou de toute autre compensation de part et d'autre. Ainsi, l'Etat cède à la FTI des terrains et des bâtiments sis hors du périmètre de déclassement Praille-Acacias-Vernets (ci-après PAV) comptabilisant une surface totale de 492'076 m<sup>2</sup>. En contrepartie, la FTI cède à l'Etat, tous les terrains et bâtiments qu'elle possède dans le périmètre de déclassement du projet PAV pour une surface totale de 492'099 m<sup>2</sup>, à l'exception de la parcelle 2010 de Carouge et du périmètre dénommé "le peigne". L'entrée en jouissance a été fixée au 30.12.2010. Ces échanges font l'objet d'un arrêté du Conseil d'Etat approuvé en date du 15.12.2010 ainsi que d'actes notariés enregistrés au Registre foncier.

La juste valeur du patrimoine immobilier de la FTI a été déterminée par un expert indépendant disposant d'une qualification reconnue et de l'expérience dans l'évaluation d'immeubles de placement selon IAS40 à fin 2011. Les paramètres économiques (taux d'actualisation, taux de capitalisation, inflation, etc.) demeurant inchangés ainsi que la faible variation des revenus locatifs, nous permettent de considérer que les valeurs de rendement demeurent inchangées au 31.12.2013.

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 20. Charges d'exploitation, page 39.

	Terrains	Bâtiments	Totaux
<b>Juste valeur au 1.01.2012</b>	<b>244'718'096.77</b>	<b>55'684'085.90</b>	<b>300'402'182.67</b>
Acquisitions	1'832'410.00	23'771'490.00	25'603'900.00
Activations	438'583.55	510'980.85	949'564.40
Transferts	54'330.00	15'797.00	70'127.00
Cessions	0.00	0.00	0.00
Augmentation de juste valeur	4'768'400.00	61'935.15	4'830'335.15
Diminution de juste valeur	-1'991'820.00	-3'331'632.00	-5'323'452.00
<b>Juste valeur au 31.12.2012</b>	<b>249'820'000.32</b>	<b>76'712'656.90</b>	<b>326'532'657.22</b>
<b>Juste valeur au 1.01.2013</b>	<b>249'820'000.32</b>	<b>76'712'656.90</b>	<b>326'532'657.22</b>
Acquisitions	1'095'489.00	475'972.00	1'571'461.00
Activations	185'046.20	1'236'015.27	1'421'061.47
Transferts	0.00	-7'689'600.00	-7'689'600.00
Cessions	0.00	-4'898'792.25	-4'898'792.25
Augmentation de juste valeur	0.00	2'494'800.91	2'494'800.91
Diminution de juste valeur	0.00	-307'838.00	-307'838.00
<b>Juste valeur au 31.12.2013</b>	<b>251'100'535.52</b>	<b>68'023'214.83</b>	<b>319'123'750.35</b>



Les acquisitions opérées en 2013 concernent les parcelles 12703 et 12116 à Meyrin et 4236 à Vernier, d'une surface totale de 3'736 m<sup>2</sup>. Le rachat d'une créance de CHF 475'972.00 est considérée en tant que frais de valorisation du projet immobilier de la Scie à Versoix.

Les coûts d'activation s'ajoutent à la juste valeur d'immeubles de placement déjà existants. En 2013, ils concernent principalement les travaux réalisés dans les bâtiments route des Jeunes 47 et 47 bis à Carouge ainsi rue Veyrot 25 à Meyrin, afin d'optimiser la location des locaux disponibles.

Le transfert de CHF 7'689'600.00 concerne le reclassement de la juste valeur du bâtiment Via-Monnet 4-8 en immobilisation destinée à la vente (cf. Annexe 9 page 28.).

La cession en droit de superficie du bâtiment rue Alphonse-Large 11 à Meyrin, en faveur du Groupe Louis Vuitton, a été conclue pour un montant total de de CHF 5'390'000.00 (juste valeur CHF 4'898'792.25).

Enfin, des expertises ont été réalisées pour définir la juste valeur des bâtiments route de la Maison-Carrée 32 (lots PPE) à Satigny et rue Veyrot 25 à Meyrin, acquis en 2012.

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

<b>Zone industrielle</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Surface en m2</b>	<b>31.12.2012</b>
		<b>Valeur nette comptable</b>		<b>Valeur nette comptable</b>
Zipa-Praille *	199'626.00	92'575'542.55	199'634.00	92'575'542.55
ZI Pont-Butin	6'379.00	957'000.00	6'380.00	957'000.00
Zibay	221'428.00	33'321'359.65	221'428.00	33'321'359.65
Zimeysa	268'540.00	40'278'305.15	268'562.00	40'278'305.15
Zimoga	187'880.00	34'157'133.12	185'388.00	33'398'836.97
Ziplo	150'146.00	23'823'040.00	150'137.00	23'823'040.00
Zituil	46'036.00	5'938'780.00	46'038.00	5'938'780.00
Ziscie	10'840.00	2'105'378.85	10'842.00	2'014'186.00
ZI Fayards	9'705.00	1'802'207.80	9'705.00	1'786'800.00
ZI Pallanterie	4'610.00	691'000.00	4'609.00	691'000.00
ZI Renfile	41'983.00	17'067'700.00	41'978.00	17'056'500.00
Zirian	13'736.00	3'435'550.00	13'738.00	3'435'550.00
Zibat	1'236.00	404'438.40	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'162'145.00</b>	<b>256'557'435.52</b>	<b>1'158'439.00</b>	<b>255'276'900.32</b>

\* CHF 5'456'900.00 concernent les terrains sur lesquels se trouvent les voies ferroviaires, considérées comme des immobilisations corporelles.

La Fondation détient sept cédules hypothécaires grevant quatre immeubles de placement intégralement financés en fonds propres. Le total de ces cédules se monte à CHF 14'745'000.00.



## 2. Immobilisations corporelles

	Aménagement des locaux	Mobilier, machines, matériel et véhicule	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Totaux
<b>Valeurs d'acquisitions historiques</b>					
<b>Solde au 1.01.2012</b>	<b>572'105.60</b>	<b>335'769.90</b>	<b>254'646.90</b>	<b>9'132'460.00</b>	<b>10'294'982.40</b>
Acquisitions	15'378.35	28'920.85	21'092.10	0.00	65'391.30
Transferts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	-238.00	-47'991.20	0.00	-48'229.20
<b>Solde au 31.12.2012</b>	<b>587'483.95</b>	<b>364'452.75</b>	<b>227'747.80</b>	<b>9'132'460.00</b>	<b>10'312'144.50</b>
<b>Solde au 1.01.2013</b>	<b>587'483.95</b>	<b>364'452.75</b>	<b>227'747.80</b>	<b>9'132'460.00</b>	<b>10'312'144.50</b>
Acquisitions	0.00	9'490.85	13'488.59	0.00	22'979.44
Transferts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	-1'433.25	-2'863.20	0.00	-4'296.45
<b>Solde au 31.12.2013</b>	<b>587'483.95</b>	<b>372'510.35</b>	<b>238'373.19</b>	<b>9'132'460.00</b>	<b>10'330'827.49</b>
<b>Amortissements cumulés</b>					
<b>Solde au 1.01.2012</b>	<b>-563'520.10</b>	<b>-302'121.90</b>	<b>-198'266.40</b>	<b>-990'347.00</b>	<b>-2'054'255.40</b>
Amortissements de l'année	-3'136.00	-13'197.55	-19'653.50	-198'080.00	-234'067.05
Dépréciations d'actifs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	238.00	47'991.20	0.00	48'229.20
<b>Solde au 31.12.2012</b>	<b>-566'656.10</b>	<b>-315'081.45</b>	<b>-169'928.70</b>	<b>-1'188'427.00</b>	<b>-2'240'093.25</b>
<b>Solde au 1.01.2013</b>	<b>-566'656.10</b>	<b>-315'081.45</b>	<b>-169'928.70</b>	<b>-1'188'427.00</b>	<b>-2'240'093.25</b>
Amortissements de l'année	-3'682.00	-14'652.00	-23'186.65	-198'079.00	-239'599.65
Dépréciations d'actifs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	1'433.25	2'863.20	0.00	4'296.45
<b>Solde au 31.12.2013</b>	<b>-570'338.10</b>	<b>-328'300.20</b>	<b>-190'252.15</b>	<b>-1'386'506.00</b>	<b>-2'475'396.45</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>					
<b>au 1.01.2012</b>	<b>8'585.50</b>	<b>33'648.00</b>	<b>56'380.50</b>	<b>8'142'113.00</b>	<b>8'240'727.00</b>
<b>au 31.12.2012</b>	<b>20'827.85</b>	<b>49'371.30</b>	<b>57'819.10</b>	<b>7'944'033.00</b>	<b>8'072'051.25</b>
<b>au 31.12.2013</b>	<b>17'145.85</b>	<b>44'210.15</b>	<b>48'121.04</b>	<b>7'745'954.00</b>	<b>7'855'431.04</b>

Aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante.

Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leur valeur d'acquisition et d'amortissement a été contrepassée.



### 3. Immobilisations en cours de réalisation

Opération	Valeur nette comptable				Valeur nette comptable				Valeur nette comptable au 31.12.2013	
	au 1.01.2012	Acquisitions	Transferts	Cessions	31.12.2012	au 1.01.2013	Acquisitions	Transferts		Cessions
ZI Bois-Brué Frais réalisation PDZA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44'433.70	0.00	0.00	44'433.70
ZI Cherpines Pilotage du futur PR directeurs	0.00	27'691.20	0.00	0.00	27'691.20	27'691.20	14'124.10	0.00	0.00	41'815.30
ZI Diverses Frais d'acquisition de terrains Près-des-Dames	4'277.85	0.00	0.00	0.00	4'277.85	4'277.85	1'605.00	0.00	0.00	5'882.85
ZI St-George Frais d'étude de faisabilité bâtiment mixte Lancy	1'428.85	0.00	0.00	0.00	1'428.85	1'428.85	0.00	0.00	0.00	1'428.85
Zibat Frais d'acquisition de terrains Ch. De la Ramée	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	403'965.00	-403'965.00	0.00	0.00
Zibay Frais d'acquisition de terrains Gélison-Zaugg	2'350.00	0.00	0.00	0.00	2'350.00	2'350.00	1'900.80	0.00	0.00	4'250.80
Frais d'étude aménagement zone stockage 2500 m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55'489.50	0.00	0.00	55'489.50
Frais d'expertise bâtiments et terrains Perret	1'728.00	0.00	0.00	0.00	1'728.00	1'728.00	0.00	0.00	0.00	1'728.00
Zily Frais d'étude réalisation de bâtiment	5'800.00	0.00	0.00	0.00	5'800.00	5'800.00	0.00	0.00	0.00	5'800.00
Zili Frais d'acquisition bâtiment Kugler Bimetal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	254'398.80	0.00	0.00	254'398.80
Zimeysa Frais d'étude + élaboration PRO Zimeysaver	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	521'164.45	0.00	0.00	521'164.45
Frais d'étude de faisabilité de bâtiment multifonctionnel (Cloud)	41'860.80	16'450.60	0.00	0.00	58'311.40	58'311.40	-58'311.40	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise de bâtiment Ch. Des Léchères 3	1'944.00	2'386.80	0.00	0.00	4'330.80	4'330.80	0.00	0.00	0.00	4'330.80
Frais d'expertise de bâtiment Stern Création rue de la Bergère 25	2'865.00	3'088.80	0.00	0.00	5'953.80	5'953.80	4'489.55	0.00	0.00	10'143.35
Frais d'expertise de bâtiment Honda Rue de la Bergère 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	662.20	0.00	0.00	662.20
Zimoga Frais d'acquisition de terrains Centra	0.00	50'000.00	-50'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'acquisition de terrains	0.00	4'330.00	-4'330.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'acquisition de terrains Traeschlin	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	691'624.00	-691'624.00	0.00	0.00
Frais d'étude réalisation de bâtiment mixte	15'628.05	0.00	0.00	0.00	15'628.05	15'628.05	-15'628.05	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise terrains Ronget route de Montfeury 38-40	0.00	1'700.55	0.00	0.00	1'700.55	1'700.55	0.00	0.00	0.00	1'700.55
Frais d'expertise terrains route Montfeury 68 - Mme L'Huilier	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	810.00	0.00	0.00	810.00
Zipa-Praille Frais d'étude logistique urbaine PPL2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	213'473.70	0.00	0.00	213'473.70
Frais d'étude réalisation de bâtiment PPE Bossi	52'000.00	-52'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise de bâtiment Final SA route Jeunes 45	2'153.50	0.00	0.00	0.00	2'153.50	2'153.50	-2'153.50	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise de bâtiment route Jeunes 47	1'242.00	2'484.00	-3'726.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise de bâtiment route Jeunes 59	885.60	-885.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ziplo Frais d'acquisition de terrains ch. Des Aux	2'000.00	0.00	0.00	0.00	2'000.00	2'000.00	-2'000.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'étude réalisation bâtiment en PPE Skybat	1'174'132.05	2'565'091.20	-3'739'223.25	0.00	0.00	0.00	475'200.00	-475'200.00	0.00	0.00
Ziscie Frais d'acquisition de terrains Rentkäl + Baumgartner	2'270.00	0.00	-2'270.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'acquisition de terrains + bâtiment Baumgartner	0.00	9'801.00	-9'801.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>1'312'265.65</b>	<b>2'630'138.55</b>	<b>-3'809'350.25</b>	<b>0.00</b>	<b>133'053.95</b>	<b>128'900.45</b>	<b>4'994'477.85</b>	<b>-1'570'689.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3'557'912.80</b>

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

Les principaux projets initiés en 2013 sont :

- L'acquisition du bâtiment Kugler Bimetal SA au Lignon. La FTI s'est engagée par le biais d'une promesse d'achat, à acquérir ce bâtiment pour le prix de CHF 15'000'000.00 dans le but de permettre à la société Kugler, en difficulté à fin 2013, d'investir dans de nouveaux outils de production qui lui permettront de poursuivre son activité à Genève. La Fondation deviendra donc superficière de la Ville de Genève. Un acompte de CHF 2'500'000.00 (frais d'acquisition en sus) a été versé à Kugler. Les modalités de versement du solde n'ont à ce jour pas été finalisées.
- Le développement d'un projet de logistique urbaine localisée dans de secteur Praille-Sud, favorisant une mise en valeur du foncier, par la densification et la mixité des activités (CHF 213'473.70).
- L'étude d'aménagement d'une surface de stockage complémentaire de 2'500 m<sup>2</sup> dans la Zibay (CHF 55'489.50).
- La participation au développement du "Grand projet" d'aménagement Zimeysaver, duquel découleront les lignes directrices en vue de valoriser le plus grand périmètre industriel du canton CHF 521'164.45).



#### 4. Immobilisations incorporelles

##### Equipement informatique software

<b>Valeurs d'acquisitions historiques</b>	
<b>Solde au 1.01.2012</b>	<b>359'272.13</b>
Acquisitions	124'514.68
Transferts	0.00
Cessions	0.00
<b>Solde au 31.12.2012</b>	<b>483'786.81</b>
<b>Solde au 1.01.2013</b>	
Acquisitions	179'241.88
Transferts	0.00
Cessions	-207.78
<b>Solde au 31.12.2013</b>	<b>662'820.91</b>
<b>Amortissements cumulés</b>	
<b>Solde au 1.01.2012</b>	<b>-299'832.63</b>
Amortissements de l'année	-25'501.20
Dépréciations	0.00
Amortissements sur désinvestissements	0.00
Transferts	0.00
<b>Solde au 31.12.2012</b>	<b>-325'333.83</b>
<b>Solde au 1.01.2013</b>	
Amortissements de l'année	-69'434.95
Dépréciations	0.00
Amortissements sur désinvestissements	0.00
Transferts	207.78
<b>Solde au 31.12.2013</b>	<b>-394'561.00</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>	
<b>au 1.01.2012</b>	<b>59'439.50</b>
<b>au 31.12.2012</b>	<b>158'452.98</b>
<b>au 31.12.2013</b>	<b>268'259.91</b>

Aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante.

Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leur valeur d'acquisition et d'amortissement a été contrepasée.



<b>5. Immobilisations financières</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Avance octroyée à des tiers	1'012'507.28	833'336.00
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>1'012'507.28</b>	<b>833'336.00</b>

En 2000, la FTI a concédé un DS en faveur d'un superficiaire pour une durée de trente ans. Le prix de vente du bâtiment d'un montant de CHF 1'500'000.00 sera régularisé par le versement de trente annuités de CHF 50'000.00 au superficiaire.

Par ailleurs, en 2013, la FTI a négocié avec un locataire un avenant au contrat de bail, fixant le remboursement sur cinq ans, d'une avance sur travaux réalisés par la FTI, d'un montant de CHF 300'000 HT (échéance le 30.09.2018).

La part à court terme des créances ci-dessus a été reclassée au bilan dans l'Annexe 6. Débiteurs mandats de gestion et divers (rubrique "Avance octroyée à des tiers") ci-après.

<b>6. Débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Débiteurs de gestion auprès de tiers	909'001.23	830'705.93
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-96'995.70	-63'231.40
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	0.00	21'690.60
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de parties liées	0.00	0.00
Débiteurs mandats de gestion auprès de tiers	0.00	0.00
Du croire sur mandats de gestion auprès de tiers	0.00	0.00
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	0.00	1'932'029.80
Du croire sur débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	0.00	0.00
Frais de chauffage et accessoires à répartir	168'327.48	144'553.36
Autres débiteurs	19'632.95	179'724.92
Autres débiteurs auprès de parties liées	0.00	0.00
Avance octroyée à des tiers	107'170.20	49'999.80
<b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>1'107'136.16</b>	<b>3'095'473.01</b>

Au 31.12.2013, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 909'001.23, soit 3.1% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2012 : CHF 852'396.53, soit 3.1%). En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement dûment provisionnés, représentent 0.3% des dites recettes (2012 : 0.2%).

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>63'231.40</b>	<b>107'052.40</b>
Utilisation	0.00	-37'277.10
Dissolution	-29'603.35	-8'504.40
Dotations	63'367.65	1'960.50
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>96'995.70</b>	<b>63'231.40</b>



Le tableau ci-après présente en détail, l'ancienneté des débiteurs de gestion échus mais non dépréciés:

	2013	2012
de 0 à 90 jours	415'534.25	283'154.10
de 91 à 180 jours	174'024.30	300'590.40
de 181 à 360 jours	67'154.53	134'988.98
> 360 jours	252'288.15	133'663.05
<b>Total des débiteurs de gestion échus, mais non dépréciés</b>	<b>909'001.23</b>	<b>852'396.53</b>

Il n'y a pas de débiteurs comptabilisés en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 94'521.00 au 31.12.2013 (CHF 167'390.20 au 31.12.2012).

<b>7. Comptes de régularisation actifs</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Charges payées d'avance	365'180.90	384'460.90
Produits à recevoir	61'373.05	61'923.90
<b>Total des comptes de régularisation actifs</b>	<b>426'553.95</b>	<b>446'384.80</b>
<b>8. Instruments financiers</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Instruments financiers à court terme	0.00	0.00
<b>Total des instruments financiers</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2012 et 2013, aucun dépôt n'a dépassé cette durée, les rémunérations offertes en compte courant étant supérieures.

#### 9. Immobilisations destinées à la vente

##### Valeurs d'acquisitions historiques

<b>Solde au 1.01.2012</b>	<b>1'065'928.05</b>
Acquisitions	0.00
Transferts	3'739'223.25
Cessions	0.00
<b>Solde au 31.12.2012</b>	<b>4'805'151.30</b>
<b>Solde au 1.01.2013</b>	<b>4'805'151.30</b>
Acquisitions	0.00
Transferts	7'690'982.40
Cessions	-3'739'223.25
<b>Solde au 31.12.2013</b>	<b>8'756'910.45</b>



Cette catégorie d'actif immobilisé comprend :

- Les coûts d'études pour la réalisation du projet "Maison Baylon" à Carouge. La FTI a initié ce projet en collaboration avec la Ville de Carouge, en vue de valoriser la parcelle 2010 de la même commune, par la réalisation d'un bâtiment destiné à accueillir aussi bien des services publics, des entreprises industrielles et artisanales, que du logement, tel que préconisé dans le projet Praille-Acacias-Vernets. La FTI prévoit de céder les frais engagés à des investisseurs publics intéressés par la concrétisation du projet. En mars 2012, une promesse de vente et d'achat avec droit d'emption a été conclue entre les parties. Son échéance est fixée au 31.12.2017. La prise en charge par la FTI des coûts de dépollution pour un montant forfaitaire est également prévue.
- Le transfert (par reclassement) de la juste valeur du bâtiment Via-Monnet 4-8, dont la vente approuvée par le Conseil d'administration de la FTI et le Conseil d'Etat, est prévue à fin février 2014.
- La cession intégrale des coûts de l'opération Skylab au superficiaire.

10. Liquidités et équivalents de liquidités	2013	2012
Banques	11'474'456.39	20'521'407.57
Etat de Genève	0.00	0.00
Caisse	10'486.75	2'222.30
<b>Total des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>11'484'943.14</b>	<b>20'523'629.87</b>

La Fondation bénéficie d'une ligne de crédit de CHF 20'000'000.00 dans le but de financer ses besoins en trésorerie à court terme, ne faisant l'objet d'aucun prélèvement au 31.12.2013.

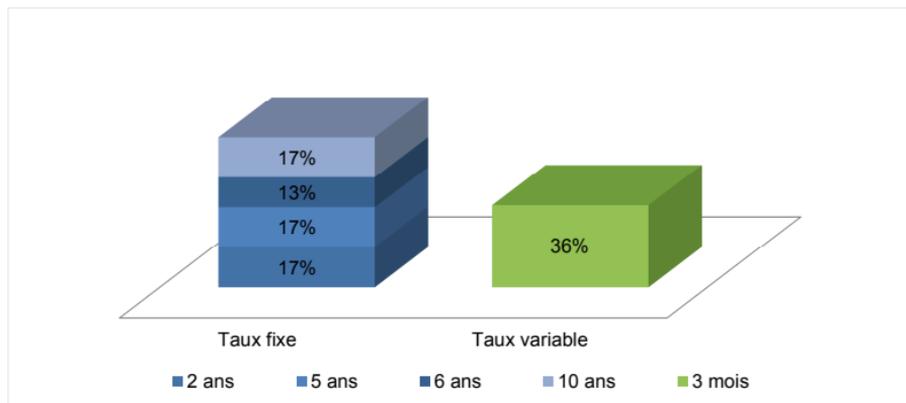
11. Engagements bancaires (à long et à court terme)	2013	2012
Emprunts auprès de parties liées	7'680'000.00	7'840'000.00
Autres emprunts	14'350'000.00	14'710'000.00
Limite cadre de trésorerie	0.00	20'000'000.00
<b>Total des engagements bancaires (à long et court terme)</b>	<b>22'030'000.00</b>	<b>42'550'000.00</b>

Les dates d'échéances contractuelles à la date du bilan se présentent comme suit:

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2013	Court terme	Long terme
Emprunt	Terrain	6 ans	05.06.2015	2.55%	2'650'000.00	200'000.00	2'450'000.00
Emprunt	Bâtiment	2 ans	24.01.2014	0.53%	3'840'000.00	3'840'000.00	0.00
Emprunt	Bâtiment	5 ans	24.01.2017	0.93%	3'840'000.00	80'000.00	3'760'000.00
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.80%	3'840'000.00	80'000.00	3'760'000.00
Emprunt	Bâtiment	3 mois	24.01.2014	0.47%	7'860'000.00	7'860'000.00	0.00
<b>Total des engagements bancaires</b>					<b>22'030'000.00</b>	<b>12'060'000.00</b>	<b>9'970'000.00</b>



La répartition de la dette au 31.12.2013 par type de risque est la suivante :



Le taux moyen de la dette s'élève à 1.05%, pour une durée résiduelle moyenne de 3 ans et 3 mois.

## 12. Engagements de prévoyance

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

Cette norme ayant fait l'objet d'une révision, un changement de méthode est appliqué dès le 1.01.2013. Dans ce sens et afin de permettre la comparaison avec l'exercice précédent, les retraitements ont été saisis au 31.12.2012.

### Hypothèses

	31.12.2013 (t)	31.12.2012 (t-1)
Taux d'escompte	2.25%	1.75%
Taux attendu des augmentations de salaire	2.00%	2.00%
Taux attendu des augmentations des rentes	0.00%	0.00%
Probabilités de sortie	50% LPP 2010	50% LPP 2010
Tables de mortalité et d'invalidité	VZ 2010 Gen	VZ 2010 Gen

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



## Impact comptable lié à l'introduction de la norme IAS 19 R en 2012 :

Description	Actifs	Passifs	Capitaux propres	Résultat
Pertes et gains actuariels au 31.12.2012 :				
- Rubrique "Autres éléments du résultat global"				-4'476'448
- Rubrique "Engagement de prévoyance" capitaux étrangers à long terme		4'476'448		
<b>Impact comptable lié à l'introduction de la norme IAS19 R</b>	<b>0</b>	<b>4'476'448</b>	<b>0</b>	<b>-4'476'448</b>

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

+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	16'100'686
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	(5'450'000)
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu (t-1)</b>	<b>10'650'686</b>
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)</b>	<b>10'650'686</b>

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

+ Coût du service actuel	567'146
+ Intérêt sur coût du service	9'925
+/- Coût du service passé (changement de plan + réduction)	(528'417)
+/- Effets dus à une réglementation	0
<b>+ Coût du service total</b>	<b>48'654</b>
+/- Intérêt net	182'410
- Contributions des employés (sans rachats)	(160'557)
<b>+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation</b>	<b>70'507</b>



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

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	16'100'686	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	5'450'000
+ Coût du service de l'employeur	416'514	+ Contributions de l'employeur	880'745
+ Intérêt sur les engagements	275'715	+ Intérêt sur la fortune	93'305
+ Contributions des employés (sans rachats)	160'557	+ Contributions des employés (sans rachats)	160'557
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	(565'807)	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	(565'807)
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	16'387'665	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	6'018'800
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	(14'723'087)	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	(6'326'914)
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b>	<b>1'664'578</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>308'114</b>

### Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	1'462'022	+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	0
+/- Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	(325'861)	+/- Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte	308'114
+/- Changement de plan	528'417		
+ Effets dus à une réduction du plan	0	- Effets dus à une réglementation	0
+ Effets dus à une réglementation	0	+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0		
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b>	<b>1'664'578</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>308'114</b>



### Evolution du montant reconnu dans les autres éléments du résultat global

+/- Gain (perte) actuariel dû aux changements d'hypothèses	1'462'022
+/- Gain (perte) actuariel dû à l'expérience	(325'861)
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	308'114
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<b>+/- Réévaluation de la (sous-couverture) excédent</b>	<b>1'444'275</b>

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

+ Valeur actuelle des engagements (t)	14'723'087
- Valeur de marché de la fortune (t)	(6'326'914)
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>8'396'173</b>

### Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	10'650'686
+ Coût du service de l'employeur	416'514
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	(528'417)
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	182'410
- Contributions de l'employeur	(880'745) *
+/- Perte (gain) actuarielle due à l'expérience	325'861
+/- Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte	(308'114)
+/- Perte (gain) due aux changements d'hypothèses	(1'462'022)
+/- Reconnaissance immédiate des (gains) pertes non reconnus	0
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>8'396'173</b>

\* Ce montant comprend les cotisations et les rappels versés par la FTI en faveur de ses collaborateurs d'un montant total de CHF 328'831.10 ainsi que la participation de la FTI à la recapitalisation de la CIA au 31.12.2013 de CHF 551'914.00.



### 13. Provisions

	Dépollution de terrains	Litiges	Vacances non prises	Perte sur débiteurs	Démolition	Total
Provisions à court terme au 31.12.2012	220'000.00	9'000.00	76'819.85	0.00	0.00	305'819.85
Provisions à long terme au 31.12.2012	0.00	0.00	0.00	0.00	86'000.00	86'000.00
<b>Solde au 31.12. 2012</b>	<b>220'000.00</b>	<b>9'000.00</b>	<b>76'819.85</b>	<b>0.00</b>	<b>86'000.00</b>	<b>391'819.85</b>
Création/augmentation durant l'exercice	0.00	311'626.30	0.00	38'887.50	0.00	350'513.80
Utilisation durant l'exercice	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Dissolutions durant l'exercice *	-205'000.00	0.00	-12'409.85	0.00	0.00	-217'409.85
<b>Total des mouvements durant l'exercice</b>	<b>-205'000.00</b>	<b>311'626.30</b>	<b>-12'409.85</b>	<b>38'887.50</b>	<b>0.00</b>	<b>133'103.95</b>
Provisions à court terme au 31.12.2013	15'000.00	320'626.30	64'410.00	38'887.50	0.00	438'923.80
Provisions à long terme au 31.12.2013	0.00	0.00	0.00	0.00	86'000.00	86'000.00
<b>Total des provisions au 31.12.2013</b>	<b>15'000.00</b>	<b>320'626.30</b>	<b>64'410.00</b>	<b>38'887.50</b>	<b>86'000.00</b>	<b>524'923.80</b>

\* : 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 dépollution de terrains a été dissoute partiellement, un droit de superficie ayant été constitué sur les parcelles 14412 et 14419 de la commune de Meyrin. Le contrat de superficie prévoit une participation maximale de CHF 15'000.00 de la FTI, pour tout frais de dépollution et/ou décontamination, le superficiaire assumant le solde des coûts à notre entière décharge.

La provision pour litige concerne un solde de CHF 9'000.00 affecté à des dépens relatifs à des procédures incidentes devant le Tribunal fédéral, qui pourraient encore être dus à la partie adverse. En outre, une provision a été créée suite à un avis de taxation reçu de l'Administration fiscale cantonale (AFC), d'un montant de CHF 311'626.30, relatif à l'impôt immobilier complémentaire à considérer pour l'exercice 2009. La FTI étant considérée par l'AFC, conformément à son courrier du 6.12.2013, comme 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 exonérée du paiement de l'impôt fédéral, cantonal et communal ainsi de l'impôt sur les gains immobiliers. De ce fait et par analogie à ce qui précède, la Fondation a adressé une réclamation afin de faire annuler ledit avis de taxation. La procédure étant toujours en cours, la création d'une provision est justifiée.

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

La provision pour perte sur débiteurs concerne un arrangement pris par la FTI à l'égard d'un locataire au bénéfice d'un droit de réservation. Dans les faits, l'implantation de la société PôleBio fait l'objet d'oppositions. De ce fait, la FTI s'est engagée à renoncer à la moitié de la créance du 1.07.2013 au 31.12.2015, dans le cas où le projet ne devait pas aboutir. Le risque financier couvrant cette période, se monte à CHF 194'437,50. Le risque provisionné correspond au 50% de la créance ouverte au 31.12.2013.

La provision à long terme pour "Démolition" correspond au 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. En 2011, la FTI a augmenté de CHF 26'000.00 cette provision 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. Ce montant est destiné à la démolition d'une dalle en béton existante.

14. Créanciers mandats de gestion et divers	2013	2012
Autres mandats de gestion	91'738.75	14'133.55
Parties liées : Etat de Genève	414'080.00	1'516'306.80
<b>Total mandats de gestion</b>	<b>505'818.75</b>	<b>1'530'440.35</b>
Fournisseurs	1'015'156.71	2'860'694.34
Autres créanciers	159'663.89	61'463.75
<b>Créanciers divers</b>	<b>1'174'820.60</b>	<b>2'922'158.09</b>
Fonds public d'aménagements extérieurs	52'723.82	49'483.82
Fonds "voies CFF Zimeysa"	2'295'922.31	2'299'975.86
Fournisseurs	71'236.30	20'907.65
<b>Créanciers parties liées</b>	<b>2'419'882.43</b>	<b>2'370'367.33</b>
<b>Total créanciers divers et parties liées</b>	<b>3'594'703.03</b>	<b>5'292'525.42</b>
<b>Total des créanciers mandats de gestion et divers</b>	<b>4'100'521.78</b>	<b>6'822'965.77</b>

La rubrique "Autres mandats de gestion" concernent les soldes dus pour les mandats confiés par la Ville de Genève et la Commune de Vernier.

La FTI perçoit au nom et pour le compte de l'Etat de Genève, les taxes d'équipement dans les zones de développement industriel et artisanal du canton. En 2013, elle a ainsi perçu CHF 3'787'466.05 (en 2012, CHF 1'516'306.80). De même, elle a poursuivi les travaux pour la réalisation de la desserte routière dénommée "route de la Maison-Carrée / route de Terre-Mousson", dans le cadre de la Loi 10693. En 2013, le montant dépensé se monte à CHF 1'274'798.45 et les travaux seront finalisés en 2014. Un acompte de CHF 2'098'587.60 ayant été versé à l'Etat de Genève en date du 20.12.2013, un solde de CHF 414'080.00 reste ouvert au 31.12.2013.

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

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



15. Comptes de régularisation passifs	2013	2012
Produits reçus d'avance	1'848'383.65	1'490'444.00
Charges à payer	103'577.75	96'122.20
<b>Total des comptes de régularisation passifs</b>	<b>1'951'961.40</b>	<b>1'586'566.20</b>

Au 31.12.2013, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 1'847'682.90 (2012: CHF 1'490'444.00).

16. Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI	B2013	2013	2012
Terrains	10'392'000.00	10'111'374.55	9'260'873.60
Bâtiments industriels et artisanaux	5'240'500.00	5'069'198.60	4'165'862.12
Parkings	0.00	0.00	0.00
Divers	0.00	11'797.50	1'900.00
<b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI</b>	<b>15'632'500.00</b>	<b>15'192'370.65</b>	<b>13'428'635.72</b>

Cette rubrique comprend uniquement les recettes provenant des immeubles de placement de la FTI. Celles provenant des immeubles de placement propriété de l'Etat sont reclassées dans l'annexe 18, page 37, sous *Revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève*.

Les recettes locatives provenant des terrains sont inférieures à la prévision budgétaire principalement du fait du report des acquisitions foncières propriété de l'Etat de Genève en ZDIA.

Les prévisions budgétaires relatives aux bâtiments industriels et artisanaux n'ont pas été atteintes pour les raisons principales suivantes :

- Route des Jeunes 47 à Carouge : Le déploiement du PAV oblige à une mise en location pour des périodes courtes, rendant difficile l'optimisation des états locatifs. Son taux d'occupation à fin 2013 est de 40%.
- Rue Veyrot 25 à Meyrin : Cet immeuble a été acquis en 2012. Il est loué depuis décembre 2012. Le bâtiment fait actuellement l'objet de travaux pour optimiser la location des locaux vacants. Son taux d'occupation à fin 2013 est de 60%.

17. Honoraires de gestion	B2013	2013	2012
Mandats de gestion et divers	27'100.00	27'685.20	29'029.55
Honoraires décompte chauffage	14'000.00	14'926.00	15'291.35
<b>Total des honoraires de gestion</b>	<b>41'100.00</b>	<b>42'611.20</b>	<b>44'320.90</b>

La liste des mandats remis par chaque propriétaire est la suivante:

#### Etat de Genève

- |                           |                 |  |
|---------------------------|-----------------|--|
| • ZDIA de Meyrin-Satigny  | Zimeysa         | Article 1 du Règlement directeur du 30.9.1981  |
| • ZDIA de Plan-les-Ouates | Ziplo           | Article 1 du Règlement directeur du 28.2.1979  |
| • ZDIA de Plan-les-Ouates | Ziplo extension | Article 3 du Règlement directeur du 06.11.1996 |
| • ZDIA de Mouille-Galand  | Zimoga          | Article 3 du Règlement directeur du 28.08.1991 |
| • ZDIA du Bois-de-Bay     | Zibay           | Article 1 du Règlement directeur du 19.05.2010 |



- ZDIA de Riantbosson      Zirian      Extrait du procès-verbal du Conseil d'Etat du 23.08.1999
- ZDIA de Meyrin      Zodim      Extrait du Procès-verbal du Conseil d'Etat du 12.05.2004
- ZDIA de la Scie      Ziscie      Article 3 du Règlement directeur du 01.03.2011 (Plan localisé de quartier)

#### Ville de Genève

- ZI du Lignon      Zili      Mandat de gestion du 01.11.1971 et de son avenant du 12.11.2012

#### Commune de Vernier

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

18. Autres recettes d'exploitation	B2013	2013	2012
FTI :			
- Recettes diverses d'exploitation	0.00	109'994.51	34'962.37
- Recettes sur opérations immobilières	0.00	491'207.75	0.00
- Dissolution de provisions	0.00	0.00	0.00
Revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève :			
- Périmètre PAV	11'055'300.00	11'197'788.32	11'318'827.92
- Hors périmètre PAV	2'717'400.00	2'687'398.80	2'636'511.57
<b>Total des autres recettes d'exploitation</b>	<b>13'772'700.00</b>	<b>14'486'389.38</b>	<b>13'990'301.86</b>

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 "Autres revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève".

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

Enfin, la vente du bâtiment rue Alphonse-Large 11 au groupe Louis Vuitton a permis de dégager une plus-value de CHF 491'207.75.



19. Charges de personnel	B2013	2013	2012
Salaires et traitements du personnel	2'509'600.00	2'246'624.80	2'227'689.90
Indemnités et jetons de présence CD / CA	143'000.00	135'750.00	57'350.00
Charges sociales	285'000.00	265'966.70	251'248.30
Contributions au 2e Pilier	317'300.00	328'831.10	289'617.80
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée	332'700.00	-258'324.00	490'929.00
PLEND, frais de formation, déplacements, divers	118'400.00	94'333.51	64'997.40
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>3'706'000.00</b>	<b>2'813'182.11</b>	<b>3'381'832.40</b>

Au 31.12.2013, la Fondation compte 23 collaborateurs (2012 : 24 collaborateurs), dont 12 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 19.4 postes de travail équivalent temps plein (2012 : 13 à temps partiel, pour un taux d'occupation ETP de 20.15). Le taux de rotation du personnel est de 2.1% pour 2013 (2012 : 15.2%).

Le traitement des collaborateurs est fixé selon l'échelle des traitements de l'Etat de Genève et la Fondation est affiliée à la Caisse de prévoyance CIA. Les règles de rémunération appliquées selon le statut du personnel, sont celles prévues dans la législation genevoise (B 5 15). Le Règlement FER-Genève relatif au remboursement des frais est appliqué à l'ensemble des collaborateurs de la FTI. Si de fait, les contrats de travail sont de droit public, les rapports de travail demeurent de droit privé. Le personnel de la FTI ne bénéficie pas du statut de fonctionnaire.

#### Rémunération des administrateurs

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

Les Conseils de la FTI se composent de 20 membres pour le Conseil d'administration et de 5 membres pour le Conseil de direction. Par arrêté du Conseil d'Etat du 26.09.2012 applicable dès le 1.10.2012, les rémunérations des membres des Conseils d'administration et de direction, ainsi que ceux du Comité d'audit, sont fixées comme suit :

Fonction	Indemnité annuelle	Jetons de présence
Président	CHF 45'000.00	Pas de jetons de présence
Vice-Président	CHF 7'500.00	CHF 500.00/séance
Président de commission	CHF 7'500.00	CHF 500.00/séance
Membres	CHF 5'000.00	CHF 500.00/séance

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

Ainsi, la FTI a versé en 2013 un total de CHF 42'000.00 de jetons de présence et CHF 93'750.00 d'indemnités de présence (respectivement pour 2012 CHF 24'600.00 et CHF 32'750.00).

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



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

Contributions de l'employeur	-880'745.00
Participation de la FTI à la recapitalisation de la CIA	+551'914.00
Coût du service de l'employeur	+416'514.00
Coût du service passé (changement de plan + réduction)	-528'417.00
Intérêt net	+182'410.00
<b>Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée</b>	<b>-258'324.00</b>

20. Charges d'exploitation	B2013	2013	2012
Terrains	962'800.00	603'593.64	-373'584.67
Bâtiments industriels et artisanaux	518'800.00	696'411.30	530'791.37
Parkings	0.00	0.00	0.00
Divers	0.00	0.00	0.00
Charges provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève	522'400.00	424'752.35	390'136.04
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>2'004'000.00</b>	<b>1'724'757.29</b>	<b>547'342.74</b>

Une dissolution de provision a été enregistrée au crédit de la rubrique « Terrains » pour un montant CHF 205'000.00 au 31.12.2013 (2012 : CHF 1'178'069.30) (cf. Annexe 13 page 34). Des frais supplémentaires ont été engagés afin d'optimiser la location des locaux disponibles dans les bâtiments sis route des Jeunes 47 et 47 bis à Carouge et rue Veyrot 25 à Meyrin.

Enfin, par analogie à la rubrique " Revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève " mentionnée à l'annexe 18. page 37, les charges liées à l'exploitation des immeubles propriété de l'Etat de Genève sont enregistrées dans les comptes de la FTI.

21. Charges administratives	B2013	2013	2012
Locaux administratifs	195'000.00	180'035.85	173'864.00
Charges d'équipement	159'000.00	64'278.40	97'018.55
Frais généraux	99'000.00	70'234.91	74'078.59
Consultants	530'000.00	476'174.75	264'819.60
Communication	160'000.00	99'391.55	127'090.44
Autres charges administratives	42'000.00	348'642.83	37'854.58
<b>Total des charges administratives</b>	<b>1'185'000.00</b>	<b>1'238'758.29</b>	<b>774'725.76</b>

La FTI est locataire de l'Etat de Genève, des locaux administratifs et des archives qu'elle occupe dans l'immeuble avenue de la Praille 50 à Carouge. Le prix au m<sup>2</sup> est respectivement de CHF 200.00 et CHF 100.00 pour des surfaces de 548 m<sup>2</sup> et de 172 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel de CHF 126'800.00. Ces prix sont conformes à ceux du marché.

Le recours régulier à des consultants externes dans des domaines variés (juridique, aménagement, financier, développement durable, économique et informatique) permettent 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 :



<b>Mandat</b>	<b>Total</b>
Analyse actuarielle	9'720.00
Concept écoParcs industriels	118'120.45
Conseils en communication	157'064.40
Conseils en organisation	16'952.55
Conseils juridiques	47'531.55
Déploiement nouvel SCI	48'227.80
Expertises immobilières	3'240.00
Organe de révision	75'318.00
<b>Total général</b>	<b>476'174.75</b>

La rubrique "Autres charges administratives" comprend la création de la provision relative au litige fiscal mentionné dans l'Annexe 13. Provisions en page 34.

<b>22. Résultat financier</b>	<b>B2013</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Recettes financières	20'000.00	22'576.48	34'267.00
Charges financières	1'601'400.00	298'680.79	236'543.43
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-1'581'400.00</b>	<b>-276'104.31</b>	<b>-202'276.43</b>

Malgré la stagnation des taux d'intérêts et une baisse de ses liquidités, la FTI a pu bénéficier de rémunérations favorables de ses avoirs en compte courant.

Par ailleurs, elle profite également de taux de financement à court et long terme historiquement au plus bas (cf. annexe 11 page 29). En 2013, la FTI n'a contracté aucun nouvel emprunt, l'intégralité des acquisitions ayant été réalisée en fonds propres.

### **23. Autres éléments du résultat global**

Cette rubrique est constituée des variations d'actifs ou de passifs de l'entreprise, comptabilisées directement dans les fonds propres. Ils n'ont donc pas d'influence sur le résultat de l'entreprise.

L'introduction de la norme IAS 19R dès le 1.01.2013, oblige à comptabiliser les engagements de prévoyance à leur juste valeur et de ce fait, les pertes et coûts actuariels doivent être reconnus dans les "Autres éléments du résultat global" à la période à laquelle ils se réfèrent.

Par conséquent, ce changement de méthode engendre un retraitement impactant le résultat global 2012, sans incidence sur le compte de résultat.



#### 24. Résultat global de l'exercice avant attributions statutaires

*Proposition de répartition du bénéfice au Conseil d'administration selon les dispositions statutaires*

	2013	2012
<b>Résultat global total de l'exercice, avant répartition statutaire</b>	<b>26'990'772.54</b>	<b>17'327'948.05</b>
Autres éléments du résultat global, avant répartition statutaire	-1'444'275.00	4'476'448.00
<b>Résultat de l'exercice, avant répartition statutaire</b>	<b>25'546'497.54</b>	<b>21'804'396.05</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et autres éléments non monétaires	-2'186'962.91	493'116.85
<b>Résultat net, hors éléments extraordinaires</b>	<b>23'359'534.63</b>	<b>22'297'512.90</b>

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

Lettre a) Attributions au fonds d'amortissement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre b) Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre c) Attributions au fonds d'acquisition de terrains industriels	-11'359'534.63	-9'297'512.90
Lettre d) Attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10% du solde disponible après les attributions précédentes	0.00	0.00

#### **Article 39, alinéa 2 des statuts de la FTI :**

Solde disponible après les attributions précédentes revenant à l'Etat de Genève	-12'000'000.00	-13'000'000.00
<b>Solde après répartition statutaire</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Le résultat global de l'exercice, permet le versement à l'Etat de Genève après attribution au fonds d'acquisition de terrains, d'un bénéfice de CHF 12'000'000.00, conformément aux budgets de fonctionnement 2013 de la FTI et de l'Etat.

La part totale du résultat net versée à l'Etat de Genève depuis la création de la Fondation au titre de participation permanente du patrimoine administratif, se monte à CHF 241'765'996.25.

Le rendement brut des capitaux propres est de 8.5% et le net (déduction faite de la part de bénéfice versée à l'Etat), de 4.7%.



## 25. Transactions avec des parties liées

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

- Etat de Genève
- Conseils de fondation de la FTI
- Direction de la FTI
- Banque cantonale de Genève
- Caisse de prévoyance CIA
- Services industriels de Genève
- Fonds d'entretien et de renouvellement des voies de la Zimeysa
- Ports Francs et Entrepôts de Genève SA
- Office de Promotion des Industries et des Technologies
- Fondation des parkings
- Securelec SA
- Etablissements publics pour l'intégration - EPI

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

## 26. Evénements postérieurs à la date de clôture

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



**Extrait de procès-verbal N° 66 de la séance du Conseil d'administration  
du 18 mars 2014**

## 2. Points faisant l'objet de décisions :

### 2.1. Comptes 2013

Le projet d'états financiers 2013 de la FTI a été transmis de manière détaillée avec l'ordre du jour. **M. CRETEGNY** en présente une version synthétique (jointe au présent procès-verbal).

Il explique que les états financiers sont bons. Toutefois, il est à relever qu'un certain nombre d'opérations ne sont pas récurrentes.

Il est à relever que 57% du chiffre d'affaires est réalisé sur les actifs de la FTI. Les immeubles PAV sortent petit à petit, mais moins vite que prévu. Les immeubles dans le PAV représentent 35% du CA et ceux hors PAV 7%. La moitié de notre bénéfice provient d'actifs qui ne sont pas propriété de la FTI, soit 13,4 millions de revenus de l'Etat, dont 12 millions lui sont reversés. Il faut toutefois préciser que ces CHF 13,4 millions ne supportent aucune charge de structure.

Il est précisé que beaucoup d'opérations ont été reportées en 2014 au niveau des investissements.

Les réviseurs confirment que les comptes sont conformes aux normes IFRS.

Concernant la page 17 du rapport de l'organe de révision, il n'y a pas de nouveaux points de recommandation. Les anciens points sont les suivants :

- Gestion des mots de passe : cela est en cours et sera réglé en 2014.
- Sauvegarde : des tests ont été mis en place. Ils n'ont pas été positifs. Il faut une modification et un changement de serveurs. Cela va être réglé l'année prochaine.

**M. FREI**, au nom du comité d'audit, explique que les états financiers et le pré-rapport de KPMG ont été contrôlés. Suite aux discussions avec l'organe de révision, le comité d'audit s'est principalement questionné par rapport aux principes comptables appliqués relatifs à la vente d'un immeuble sis Via Monnet et à son éventuelle réévaluation au prix du marché. Le comité d'audit est d'avis que le principe IFRS recommandé par l'organe de révision qui consiste à reconnaître la plus-value comptable d'une vente avant signature des actes peut poser des problèmes. En effet quel principe adopter pour reconnaître la plus-value hors vente signée ? La direction et l'organe de révision devront travailler pour fixer des critères stables et n'ouvrant pas voie à interprétation.

**M. SPIERER** fait une remarque concernant ce point. Pour lui, il y a très souvent des ventes qui ne se finalisent pas. Il faut attendre d'avoir signé l'acte de vente avant de passer l'ajustement des valeurs. Le représentant de KPMG comprend le raisonnement. Il rappelle que le principe de prudence n'existe pas dans les normes IFRS. Il faudrait tenir compte de la plus-value, que la transaction se fasse ou non dès qu'un prix est fixé entre les parties. Ce prix devient en fait le prix de marché qui se substitue à la valeur comptable.



### 2.1.1. Projet d'états financiers

- **Approbation des états financiers de l'exercice 2013**

Le Conseil d'administration approuve à l'unanimité les états financiers de l'exercice 2013, lesquels seront soumis à l'approbation du Grand Conseil, par le biais d'un projet de loi, conformément aux articles 4, 39 et 40 des statuts, ainsi que l'article 58, let. h) et i) de la LGAF

- **Approbation de la répartition du bénéfice de l'exercice 2013**

Le résultat global de l'exercice est de CHF 26'990'772.54. Il permet le versement à l'Etat de Genève après attribution au fonds d'acquisition de terrains de CHF 11'359'534.63, d'un bénéfice de CHF 12'000'000.--, conformément aux budgets de fonctionnement 2013 de la FTI et de l'Etat.

Le Conseil approuve la proposition de répartition telle que proposée à la page 41 du projet d'états financiers.

### 2.1.2. Rapport sur les risques

**M. CRETEGNY** présente la matrice des risques.

Il explique que trois risques ont été remontés au Risk Manager de l'Etat, pour être présentés comme risques majeurs.

- **Réduction de la capacité d'autofinancement** : si le prélèvement par l'Etat est trop important, cela représente un risque de priver la FTI des fonds propres nécessaires à la réalisation de ses investissements.
- Or comme, il y a une faible contractualisation des relations entre l'Etat et la FTI, le niveau de prévisibilité des prélèvements de l'Etat sur la FTI rend peu lisible la capacité d'investissement.
- **Contraintes par rapport à l'aménagement des zones industrielles** : il y a une hausse importante du coût de l'équipement en zone industrielle. Du coup, cela crée une situation absurde où le coût de l'aménagement est supérieur au coût du foncier. Cela peut mettre en danger l'attractivité des zones industrielles.
- **Risques de conflits entre l'Etat et la FTI** : La confusion des rôles entre la présidence et la surveillance de l'Etat sur la FTI peut conduire à des mécanismes ne permettant pas la prise en compte des intérêts de l'organisation par rapport à celle de son autorité de tutelle.

**M. FREI** précise que le système de management des risques de la FTI est intégré au système de contrôle interne. En outre, il est compatible avec le système de l'Etat. La méthodologie, l'accompagnement et les résultats obtenus sont de qualité.

En réponse à la question de **M. GIRARDET**, il est expliqué qu'aujourd'hui, les statuts de la Fondation ne précisent pas les mécanismes de distribution du bénéfice. L'Etat fixe annuellement le montant de la restitution logique de bénéfice. Le règlement est fixé au cas par cas d'années en années. Il n'y a pas de formalisation de cette répartition. **M. HODGERS** explique que ce point est en cours de réflexion.



En réponse à la question de **M. GIRARDET**, **M. CRETEGNY** explique que les contraintes normatives ont réduit le ratio des surfaces brutes et des surfaces nettes. Du coup, les coûts d'équipements par m2 commercialisables ont augmenté. Il faut déterminer si ce mode de financement ne pénalise pas l'attractivité des zones.

**Mme BUI** souhaite savoir comment sont évalués les critères éthiques. **M. CRETEGNY** précise qu'on enquête sur le futur partenaire, par le biais de la connaissance du marché, de bases de données sur la qualité financière des débiteurs et des listes noires des commissions paritaires. **Mme BUI** souhaite avoir plus d'informations sur le profil environnemental des entreprises qui viennent s'implanter en zone industrielle. **M. CRETEGNY** explique qu'on est en train d'y travailler par le biais du projet Ecoparc.

Le rapport des risques est adopté à l'unanimité.