

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 22 avril 2015

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève pour l'année 2014

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 10 décembre 2014;

vu les états financiers de la FTI pour l'année 2014;

vu la décision du conseil d'administration de la FTI du 17 mars 2015;

vu le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2014 de la FTI du 17 mars 2015,

décète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

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

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

² Les états financiers pour l'année 2014 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 2014.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2014 et
- le rapport de l'organe de révision du 17 mars 2015 sur les comptes annuels 2014.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2014 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 401 750 086 F (353 592 505 F en 2013). En 2014, la FTI a investi dans l'acquisition d'immeubles de placement (terrains et bâtiments industriels et artisanaux en ZDIA) pour 48 850 939 F, financés par des fonds étrangers pour 36 200 000 F ainsi que par la vente d'un bâtiment industriel et artisanal pour 10 400 000 F;
- le résultat net de l'exercice avant attributions statutaires présente un bénéfice de 24 911 892 F (23 359 535 en 2013). Le chiffre d'affaires de 32 081 424 F (29 721 371 F en 2013) progresse favorablement du fait notamment de la plus-value réalisée sur la vente d'un immeuble en ZDIA (+2 709 018 F). Le niveau des états locatifs demeure stable, malgré la diminution contractuelle du loyer de 25 droits de superficie. Les charges progressent à 6 526 894 F (5 776 698 F en 2013), du fait principalement de l'augmentation du parc immobilier à entretenir et de la création de deux postes de travail équivalent temps plein. Ainsi, la marge brute d'exploitation est de 25 554 530 F (23 944 674 F en 2013);
- le résultat global de l'exercice présente un bénéfice de 20 881 394 F (26 990 773 F en 2013). Il découle de l'application des normes IFRS. Cet agrégat normatif ajoute les engagements à long terme de la société au résultat net de l'exercice, impactant directement les capitaux propres. Les traitements enregistrés dans cette rubrique concernent les écarts de réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement, les écarts actuariels sur les engagements de prévoyance et les écarts de couvertures sur la juste valeur des instruments financiers;

- la répartition du résultat net de l'exercice prévoit la restitution de 12 000 000 F (12 000 000 F en 2013) à l'Etat de Genève et l'attribution de 12 911 892 F (11 359 535 F en 2013) au fonds d'acquisition de terrains industriels, conformément aux dispositions statutaires de la FTI;
- la variation annuelle nette de trésorerie est de +4 620 084 F (-9 038 687 F en 2013). Ce chiffre découle des flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation pour +20 306 672 F (+22 720 647 F en 2013), d'investissement pour -39 746 589 F (+1 760 666 F en 2013) et de financement pour +24 060 000 F (-33 520 000 F en 2013) ;
- le total des capitaux propres est de 325 470 319 F (316 588 925 F en 2013).

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

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

Annexe :

Etats financiers individuels de l'année 2014 de la FTI, comprenant le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'administration de la FTI du 17 mars 2015



facilitateur d'implantation

Présentation des états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2014

Mars 2015





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

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 2014.

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 2014 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

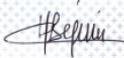
Rapport sur d'autres dispositions légales

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 17 mars 2015

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.



Table des matières :	Etats financiers	4
	Généralités	9
	Principales méthodes comptables	10
	Gestion des risques financiers	19
	Estimations comptables et jugements critiques	22
	Annexes aux états financiers	24



Etats financiers

BILAN	Annexe	2014	2013
Actif			
Immeubles de placement	1	367'936'286.20	319'123'750.35
Immobilisations corporelles	2	7'646'835.49	7'855'431.04
Immobilisations en cours de réalisation	3	1'801'266.00	3'557'012.80
Immobilisations incorporelles	4	337'325.12	268'259.91
Immobilisations financières	5	1'165'337.08	1'012'507.28
Total de l'actif immobilisé		378'887'049.89	331'816'961.38
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	4'894'451.22	1'107'136.16
Comptes de régularisation actifs	7	797'629.55	426'553.95
Instruments financiers	8	0.00	0.00
Immobilisations destinées à la vente	9	1'065'928.05	8'756'910.45
Liquidités et équivalents de liquidités	10	16'105'027.01	11'484'943.14
Total de l'actif circulant		22'863'035.83	21'775'543.70
Total de l'actif		401'750'085.72	353'592'505.08
Passif			
Capital statuaire		47'345'934.25	47'345'934.25
Réserves statutaires		117'320'185.81	105'960'651.18
Résultat net cumulé		160'804'198.76	163'282'339.67
Total des capitaux propres		325'470'318.82	316'588'925.10
Engagements bancaires	11	47'220'000.00	9'970'000.00
Engagements de prévoyance	12	11'289'310.00	8'396'173.00
Provisions	13	86'000.00	86'000.00
Total des capitaux étrangers à long terme		58'595'310.00	18'452'173.00
Créanciers mandats de gestion et divers	14	4'236'108.67	4'100'521.78
Comptes de régularisation passifs	15	1'190'508.65	1'951'961.40
Provisions	13	121'889.25	438'923.80
Instruments financiers	16	1'265'950.33	0.00
Engagements bancaires	11	10'870'000.00	12'060'000.00
Total des capitaux étrangers à court terme		17'684'456.90	18'551'406.98
Total des capitaux étrangers		76'279'766.90	37'003'579.98
Total du passif		401'750'085.72	353'592'505.08



RESULTAT NET DE L'EXERCICE	Annexe	B2014	2014	2013
Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI :	17			
- Terrains		10'454'900.00	10'392'724.30	10'123'172.05
- Bâtiments industriels et artisanaux		4'826'600.00	5'101'507.45	5'069'198.60
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI		15'281'500.00	15'494'231.75	15'192'370.65
Honoraires de gestion	18	40'500.00	76'428.50	42'611.20
Autres recettes d'exploitation :	19			
- FTI		2'700'000.00	2'739'246.33	601'202.26
- Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève		13'733'500.00	13'771'517.70	13'885'187.12
Total du Chiffre d'affaires		31'755'500.00	32'081'424.28	29'721'371.23
Charges de personnel	20	-3'739'300.00	-3'473'613.25	-2'813'182.11
Charges d'exploitation	21	-2'434'600.00	-2'254'437.09	-1'724'757.29
Charges administratives	22	-1'386'000.00	-798'844.11	-1'238'758.29
Total des charges		-7'559'900.00	-6'526'894.45	-5'776'697.69
Marge brute d'exploitation		24'195'600.00	25'554'529.83	23'944'673.54
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4	-570'000.00	-324'748.70	-309'034.60
Résultat opérationnel		23'625'600.00	25'229'781.13	23'635'638.94
Recettes financières		20'000.00	17'473.25	22'576.48
Charges financières		-1'717'900.00	-335'362.33	-298'680.79
Résultat financier	23	-1'697'900.00	-317'889.08	-276'104.31
RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT ATTRIBUTIONS STATUTAIRES	24	21'927'700.00	24'911'892.05	23'359'534.63



RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	Annexe	2014	2013
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires	24	24'911'892.05	23'359'534.63
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>			
- La juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-38'403.00	2'186'962.91
- La couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	12	-2'726'145.00	1'444'275.00
Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net		-2'764'548.00	3'631'237.91
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>			
- La couverture des instruments financiers selon IAS 39	16	-1'265'950.33	0.00
Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net		-1'265'950.33	0.00
Total des autres éléments du résultat global		-4'030'498.33	3'631'237.91
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	25	20'881'393.72	26'990'772.54



TABEAU DE FLUX DE TRESORERIE	Annexe	2014	2013
Résultat global de l'exercice	25	20'881'393.72	26'990'772.54
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	38'403.00	-2'186'962.91
Variation de la juste valeur des instruments financiers	16	1'265'950.33	0.00
Variation des engagements de prévoyance	12	2'893'137.00	-2'254'513.00
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4	324'748.70	309'034.60
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	4'330.80	78'092.95
Variation des provisions	13	-317'034.55	133'103.95
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	-3'787'315.06	1'988'337.05
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	14	135'586.89	-2'722'443.99
Variation des comptes de régularisation actifs	7	-371'075.60	19'830.85
Variation des comptes de régularisation passifs	15	-761'452.75	365'395.00
Résultat d'intérêts	23	310'906.96	268'333.30
Intérêts payés	23	-328'380.21	-290'907.30
Intérêts reçus	23	17'473.25	22'574.00
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		20'306'672.48	22'720'647.04
Acquisition d'immeubles de placement	1	-48'467'242.20	-2'992'522.47
Cession d'immeubles de placement	1	-383'696.65	12'588'392.25
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-31'017.40	-22'979.44
Cession d'immobilisations corporelles	2	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-154'200.96	-179'241.88
Cession d'immobilisations incorporelles	4	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	1'751'416.00	-3'502'051.80
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	9	0.00	-7'690'982.40
Cession d'immobilisations destinées à la vente	9	7'690'982.40	3'739'223.25
Variation des immobilisations financières	5	-152'829.80	-179'171.28
Variation des instruments financiers	8	0.00	0.00
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		-39'746'588.61	1'760'666.23
Engagements bancaires	11	36'060'000.00	-20'520'000.00
Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)	24	-12'000'000.00	-13'000'000.00
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		24'060'000.00	-33'520'000.00
Variation nette de trésorerie	10	4'620'083.87	-9'038'686.73
Solde des liquidités au début de l'exercice	10	11'484'943.14	20'523'629.87
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	10	16'105'027.01	11'484'943.14
Contrôle de la variation nette de trésorerie	10	4'620'083.87	-9'038'686.73

TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire		Réserves statutaires				Total des 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			
Solde au 1.01.2013	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'985.02	496'630'773.14	11'902'780.12	96'663'138.28	-232'636'244.86	391'225'324.89	302'598'152.56
Attribution				929'512.90			929'512.90	-929'512.90		0.00
Part du résultat 2012 versé à l'Etat de Genève								-13'000'000.00		-13'000'000.00
Résultat global de l'exercice 2013 :										
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires								23'359'534.63		23'359'534.63
Autres éléments du résultat global :										
Réserve de couverture selon IAS 19								1'444'275.00		1'444'275.00
Réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement								2'186'962.91		2'186'962.91
Résultat global 2013								26'990'772.54		26'990'772.54
Solde au 31.12.2013	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'985.02	589'282'866.04	11'902'780.12	105'960'651.18	-227'942'985.22	391'225'324.89	316'588'925.10
Solde au 1.01.2014	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'985.02	589'282'866.04	11'902'780.12	105'960'651.18	-227'942'985.22	391'225'324.89	316'588'925.10
Attribution				11'359'534.63			11'359'534.63	-11'359'534.63		0.00
Part du résultat 2013 versé à l'Etat de Genève								-12'000'000.00		-12'000'000.00
Résultat global de l'exercice 2014 :										
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires								24'911'892.05		24'911'892.05
Autres éléments du résultat global :										
Réserve de couverture selon IAS 19								-2726'145.00		-2726'145.00
Réserve de couverture selon IAS 39								-1'265'950.33		-1'265'950.33
Réévaluation de la juste valeur des immeubles de placement								-38'403.00		-38'403.00
Résultat global 2014								20'681'393.72		20'681'393.72
Solde au 31.12.2014	200'000.00	47'145'934.25	47'345'934.25	35'129'985.02	702'875'206.67	11'902'780.12	117'320'185.81	-230'421'126.13	391'225'324.89	325'470'316.82



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 31.12.2014 ont été approuvés par le Conseil d'administration le 17.03.2015. Les états financiers dûment approuvés par l'organe compétent et le rapport de l'organe de révision sont annexés au projet de loi approuvant les états financiers à l'attention du Grand Conseil.

Application des normes IFRS

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

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

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



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 et des instruments financiers, 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 22).

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'IASB et une analyse préalable a été conduite par le management de la FTI afin de qualifier leur impact. 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 :

<i>Nouveaux principes comptables et interprétations</i>	<i>Entrée en vigueur</i>	<i>Application prévue par la FTI</i>	<i>Impact</i>
IFRIC 21 Prélèvements	1.01.2014	2014	Non applicable
IFRS 14 Comptes de report réglementaires	1.01.2016	2016	Non applicable
IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients	1.01.2016	2017	Non applicable
IFRS 9 Instruments financiers	1.01.2018 **	2018	Impacts significatifs. A évaluer d'ici 2018.



<i>Révision des amendements des normes comptables et des interprétations</i>	<i>Entrée en vigueur</i>	<i>Application prévue par la FTI</i>	<i>Impact</i>
IAS 27 Etats financiers individuels (2011) *	1.01.2016 **	2016	Cf. Contrôle ci-dessous
Compensation des actifs financiers et des passifs financiers (Amendements à IAS 32)	1.01.2014	2014	Pas d'impacts significatifs
Entités d'investissement : amendements IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *	1.01.2014	2014	Cf. Contrôle ci-dessous
Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers (amendements d'IAS 36)	1.01.2014	2014	Pas d'impacts significatifs
Novation de produits dérivés et de la poursuite de la comptabilité de couverture (Amendements à IAS 39)	1.01.2014	2014	Cf. Instruments financiers page 17
Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune (amendements à IFRS 11)	1.01.2016	2016	Non applicable au 31.12.2014. A évaluer d'ici 2016.
Clarification sur les modes de dépréciation et d'amortissement acceptables (amendements à IAS 16 et IAS 38)	1.01.2016	2016	Pas d'impacts significatifs
Agriculture : Plantes de production (amendements à IAS 16 et 41)	1.01.2016	2016	Non applicable

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

** Les modifications de ces standards figuraient déjà dans l'annexe aux comptes 2013. En 2014, l'IASB a décidé de repousser les délais pour leur mise en application.

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 1.01.2014, 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 en cours de réalisation / Immobilisations destinées à la vente

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

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

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

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

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.

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

Immobilisations corporelles

Cette rubrique comprend les terrains sur lesquels se trouvent les voies 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.



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	2014	2013
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	4'894'451.22	1'107'136.16
Comptes de régularisation actifs	7	797'629.55	426'553.95
Immobilisations financières	5	1'165'337.08	1'012'507.28
Prêts et créances		6'857'417.85	2'546'197.39
Liquidités et équivalents de liquidités	10	16'105'027.01	11'484'943.14
Liquidités et équivalents de liquidités		16'105'027.01	11'484'943.14
Total des actifs financiers		22'962'444.86	14'031'140.53



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.

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.



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 31.12.2014 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 :

	Annexe	2014	2013
Engagements bancaires (à long et à court terme)	11	58'090'000.00	22'030'000.00
Créanciers mandats de gestion et divers	14	4'236'108.67	4'100'521.78
Comptes de régularisation passifs	15	1'190'508.65	1'951'961.40
<i>Passifs financiers valorisés au coût amorti</i>		<i>63'516'617.32</i>	<i>28'082'483.18</i>
Total des passifs financiers		63'516'617.32	28'082'483.18



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 de l'Etat de Genève (CEG) issue de la LCPEG instaurant la fusion de deux caisses publiques, la CIA et la CEH dès le 1.01.2014.

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

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 capitaux propres en "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.

Instruments financiers

La FTI utilise un instrument financier dérivé afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'un instrument de gré à gré négocié avec une contrepartie de premier rang. Cet instrument est comptabilisé au bilan au poste « 16. Instruments financiers » et évalué à la juste valeur dès la date de transaction.

En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti. La variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture est



pour sa part enregistrée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global » avant d'être recyclée au compte de résultat au fur et à mesure de la survenance des échéances d'intérêts couvertes correspondantes.

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

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

Reconnaissance des revenus

Les revenus sont comptabilisés dans la période où la prestation est rendue et représentent la juste valeur de la considération reçue ou de la créance dans le cadre de l'activité principale de la FTI. Les revenus sont comptabilisés nets de 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 et frais accessoires des immeubles industriels qu'elle gère. Dans ce cas, elle applique les tarifs 2008 de la société des Régisseurs (remplacée par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier - USPI), indexés sur l'indice suisse des prix à la consommation - ISPC.



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 adaptées.

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 structure de la dette financière de la FTI, principalement composée de dette domestique à taux variable, l'expose au risque de hausse des taux courts.

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

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



par la FTI n'a pas conduit à identifier d'impact matériel de ce risque, celle-ci étant qualifiée comme de premier ordre.

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, les revenus financiers de placement sont impactés par les fluctuations de taux historiquement au plus. En date de clôture, la FTI bénéficie de rémunérations sensiblement supérieures à 0%.

Ces éléments sont fixés dans le Règlement fixant les principes de gestion de la dette et des placements, validée par le Conseil d'administration.

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

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 31.12.2014.

Le plan de liquidités prévisionnel pour l'exercice 2015 prévoit un solde de disponibilités nettes de quelque CHF 4'050'000.00.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 50'310'000.00 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11 page 32). 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/m²
- 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 ² SBP x Surface parcelle m ² 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 m² 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 ²
- 5 (zone villa) et 4B (zone village)	180.00/m ²
- 5 (zone villa) activités commerciales admises	250.00/m ²
- BF (zone bois et forêts)	10.00/m ²

- 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 (expertise actuarielle).



Annexes aux états financiers

1. Immeubles de placement

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

En date du 17.12.2010, la FTI et l'Etat de Genève ont procédé à l'échange de terrain m² pour m², 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 m². 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 m², 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 ont fait 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 méthode de 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 IAS 40 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 31.12.2014.

Les coûts opérationnels directs, incluant la réparation et l'entretien provenant de l'investissement immobilier générant un produit locatif pendant la même période, sont détaillés à l'Annexe 21. Charges d'exploitation, page 41.

	Terrains	Bâtiments	Totaux
Juste valeur au 1.01.2013	249'820'000.32	76'712'656.90	326'532'657.22
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
Juste valeur au 31.12.2013	251'100'535.52	68'023'214.83	319'123'750.35
Juste valeur au 1.01.2014	251'100'535.52	68'023'214.83	319'123'750.35
Acquisitions	9'261'049.00	37'999'202.86	47'260'251.86
Activations	59'136.15	1'147'854.19	1'206'990.34
Transferts	383'696.65	0.00	383'696.65
Cessions	0.00	0.00	0.00
Augmentation de juste valeur	120'981.00	0.00	120'981.00
Diminution de juste valeur	-159'384.00	0.00	-159'384.00
Juste valeur au 31.12.2014	260'766'014.32	107'170'271.88	367'936'286.20



La FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes en 2014.

Les acquisitions de bâtiments concernent les immeubles sis :

- rue Pré-Salomon 18 à Satigny (ZDIA du Bois-de-Bay), 4'144 m2 de SBP,
- rue de la Bergère 5 à Meyrin (ZDIA de Meyrin-Satigny), 4'813 m2 de SBP,
- chemin du Château-Bloc 17 au Lignon (ZIA du Lignon), 6'913 m2 de SBP,

pour un total de 15'870 m2 de SBP, pour un montant de quelque CHF 37'800'000.00, frais d'acquisition en sus.

Des acquisitions foncières ont été opérées dans les différentes ZDIA du canton :

- parcelle 11790 de la commune de Confignon de 1'870 m2 (ZDIA des Cherpines),
- parcelle 11110 de la commune de Meyrin de 22'202 m2 (ZDIA de Meyrin-Satigny),
- parcelle 682 de la commune du Grand-Saconnex de 2'526 m2 (ZDIA du Bois-Brûlé),
- parcelles 14377, 13226, 11530, de la commune de Meyrin, d'un total de 11'042 m2 (ZDIA de Meyrin-Satigny)
- parcelle 12147 de la commune de Meyrin, de 1'943 m2 (ZODIM),
- parcelle 1846 de la commune de Vernier de 2'159 m2 (ZDIA de Mouille-Galand),

pour un total de 41'742 m2 de foncier, soit CHF 9'261'049.00 frais d'aménagement et d'équipement inclus.

Les coûts d'activation s'ajoutent à la juste valeur d'immeubles de placement déjà existants. En 2014, ils concernent principalement les travaux réalisés dans les bâtiments route des Jeunes 105, 47 et 47 bis à Carouge ainsi rue Veyrot 25 à Meyrin, afin d'optimiser la location des objets disponibles.

Le transfert concerne le reclassement des travaux d'aménagement de la zone de stockage sur la parcelle 11024 de la commune de Satigny (ZDIA du Bois-de-Bay) pour un montant de CHF 383'696.65.



Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone industrielle	31.12.2014		31.12.2013	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
Zipa-Praille *	199'626	92'575'542.55	199'626	92'575'542.55
ZI Pont-Butin	6'379	957'000.00	6'379	957'000.00
Zibay	221'430	33'702'601.40	221'428	33'321'359.65
Zimeysa	314'517	49'304'712.65	268'540	40'278'305.15
Zimoga	177'940	33'206'336.92	187'880	34'157'133.12
Ziplo	148'457	23'519'040.00	150'146	23'823'040.00
Zituil	46'036	5'938'780.00	46'036	5'938'780.00
Ziscie	9'934	2'116'287.05	10'840	2'105'378.85
ZI Fayards	9'705	1'802'207.80	9'705	1'802'207.80
ZI Pallanterie	4'610	691'000.00	4'610	691'000.00
ZI Renfile	41'983	17'067'700.00	41'983	17'067'700.00
Zirian	13'736	3'435'550.00	13'736	3'435'550.00
Zibat	1'236	414'935.90	1'236	404'438.40
Zi Bois Brûlé	2'526	776'696.25	0	0.00
Zicher	1'870	283'497.00	0	0.00
Zodim	1'943	431'026.80	0	0.00
Total	1'201'928	266'222'914.32	1'162'145	256'557'435.52

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

La Fondation détient 13 cédulas hypothécaires pour un montant total de CHF 20'595'000.00.



2. Immobilisations corporelles

	Aménagement des locaux	Mobilier, machines, matériel et véhicule	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Totaux
Valeurs d'acquisitions historiques					
Solde au 1.01.2013	587'483.95	364'452.75	227'747.80	9'132'460.00	10'312'144.50
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
Solde au 31.12.2013	587'483.95	372'510.35	238'373.19	9'132'460.00	10'330'827.49
Solde au 1.01.2014	587'483.95	372'510.35	238'373.19	9'132'460.00	10'330'827.49
Acquisitions	22'245.75	1'303.55	7'468.10	0.00	31'017.40
Transferts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	-3'756.60	-51'983.45	0.00	-55'740.05
Solde au 31.12.2014	609'729.70	370'057.30	193'857.84	9'132'460.00	10'306'104.84
Amortissements cumulés					
Solde au 1.01.2013	-566'656.10	-315'081.45	-169'928.70	-1'188'427.00	-2'240'093.25
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
Solde au 31.12.2013	-570'338.10	-328'300.20	-190'252.15	-1'386'506.00	-2'475'396.45
Solde au 1.01.2014	-570'338.10	-328'300.20	-190'252.15	-1'386'506.00	-2'475'396.45
Amortissements de l'année	-4'896.00	-14'557.40	-22'342.55	-197'817.00	-239'612.95
Dépréciations d'actifs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	3'756.60	51'983.45	0.00	55'740.05
Solde au 31.12.2014	-575'234.10	-339'101.00	-160'611.25	-1'584'323.00	-2'659'269.35
Valeurs nettes au bilan					
au 1.01.2013	20'827.85	49'371.30	57'819.10	7'944'033.00	8'072'051.25
au 31.12.2013	17'145.85	44'210.15	48'121.04	7'745'954.00	7'855'431.04
au 31.12.2014	34'495.60	30'956.30	33'246.59	7'548'137.00	7'646'835.49

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

Zl Opération	Valeur nette comptable				Valeur nette comptable				Valeur nette comptable au 31.12.2014	
	au 1.01.2013	Acquisitions	Transferts	Cessions	31.12.2013	au 1.01.2014	Acquisitions	Transferts		Cessions
Zl Bois-Brûlé Frais réalisation de PDZIA	0.00	44'433.70	0.00	0.00	44'433.70	44'433.70	106'444.80	0.00	0.00	160'878.50
Frais d'acquisition terrain Wültrich	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	772'000.00	-772'000.00	0.00	0.00
Zl Cherpines Pilotage du futur PR directeurs	27'891.20	14'124.10	0.00	0.00	41'815.30	41'815.30	3'953.85	0.00	0.00	77'648.15
Frais d'échange foncier Projet 21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2'997.00	-2'997.00	0.00	0.00
Zl Diverses Frais d'acquisition de terrains Prêts-des-Dames	4'277.80	1'905.00	0.00	0.00	5'882.80	5'882.80	30.00	0.00	0.00	5'912.80
Zl 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	19'731.60	0.00	0.00	198'744.85
Zbat Frais d'acquisition de terrains ch. de la Ramée	0.00	403'985.00	-403'985.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zbay Frais d'acquisition de terrains Grisoni-Zaugg	2'366.00	1'900.80	0.00	0.00	4'256.80	4'256.80	101'614.81	-101'614.81	0.00	0.00
Frais d'étude aménagement zone stockage 2500 m²	0.00	59'489.50	0.00	0.00	59'489.50	59'489.50	329'207.15	-383'696.65	0.00	0.00
Frais d'expertise bâtiments et terrains Penet	1'728.00	0.00	0.00	0.00	1'728.00	1'728.00	6'100.00	0.00	0.00	7'828.00
Zlray Frais d'étude réalisation de bâtiment	5'900.00	0.00	0.00	0.00	5'900.00	5'900.00	16'920.00	0.00	0.00	166'720.00
Zli Frais d'acquisition bâtiment Kugler Birmetal	0.00	2'643'988.80	0.00	0.00	2'643'988.80	2'643'988.80	8'322'766.20	-11'278'665.00	0.00	0.00
Zimeysa Frais d'étude + élaboration PRD Zimeysaver	0.00	521'164.45	0.00	0.00	521'164.45	521'164.45	3'165'31.85	0.00	0.00	837'696.30
Frais d'étude de faisabilité de bâtiment multifonctionnel (Cloud)	88'311.40	-58'311.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise de bâtiment ch. des Léchères 3	4'330.80	0.00	0.00	0.00	4'330.80	4'330.80	-4'330.80	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise de bâtiment Stern Cotation rue de la Bergère 25	8'653.80	4'489.55	0.00	0.00	10'143.35	10'143.35	0.00	0.00	0.00	10'143.35
Frais d'expertise de bâtiment Honda rue de la Bergère 5	0.00	862.20	0.00	0.00	862.20	862.20	17'041'312.85	-17'041'312.85	0.00	0.00
Frais d'acquisition terrains Impensia	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27'069'700.00	-27'069'700.00	0.00	0.00
Frais d'expertise bâtiments Faucherer	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	106.20	0.00	0.00	106.20
Zimoga Frais d'acquisition de terrains Traeschlin	0.00	691'624.00	-691'624.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'étude réalisation de bâtiment mixte	15'828.05	-15'828.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'expertise terrains Ronget route de Montfleury 38-40	1'700.55	0.00	0.00	0.00	1'700.55	1'700.55	0.00	0.00	0.00	1'700.55
Frais d'expertise terrains route Montfleury 68 - Mme L'Huiler	0.00	810.00	0.00	0.00	810.00	810.00	125'7127.80	-125'7127.80	0.00	0.00
Zipa Praille Frais d'étude logistique urbaine PPL2	0.00	213'473.70	0.00	0.00	213'473.70	213'473.70	0.00	0.00	0.00	213'473.70
Frais d'expertise de bâtiment Final SA route Jeunes 45	2'153.50	-2'153.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zlpo Frais d'acquisition de terrains ch. des Aulx	2'906.00	-2'906.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Frais d'étude réalisation bâtiment en PPE Skylab	0.00	475'200.00	-475'200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zipa Praille Frais d'acquisition bâtiments Pélichet	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101'240.80	0.00	0.00	101'240.80
Zidv Gouvernance Eco Parcs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29'171.80	0.00	0.00	29'171.80
Zodim Frais acquisition Terrain Perin	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	427'460.00	-427'460.00	0.00	0.00
Total	133'063.95	4'994'647.85	-1'570'688.00	0.00	3'557'012.80	3'557'012.80	42'134'353.51	-43'890'100.31	0.00	1'801'266.00

En vue d'ouvrir 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 ou poursuivis en 2014 sont :

- 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 316'531.85). La Fondation a également investi dans la réalisation de nouveaux PDZIA (ZDIA du Bois-Brûlé et des Cherpines), pour un montant de CHF 142'278.65.
- La Fondation a mené des études en vue de permettre l'installation d'un lotiel industriel d'entreprises, favorisant mixité et innovation, sur sa parcelle 3251 de la commune de Lancy, dans le but de constituer un droit de superficie (CHF 197'316.00).
- L'étude pour la valorisation de fonciers propriété de la Fondation dans la ZDIA des Fayards à Versoix, par l'implantation d'un bâtiment industriel et artisanal et la constitution d'un droit de superficie (CHF 160'920.00).
- La FTI a conclu le rachat à terme des trois droits de superficie octroyés à la société Pélichet SA à la Praille. En préliminaire, CHF 101'240.80 ont été engagés pour évaluer le degré de faisabilité de l'opération.



4. Immobilisations incorporelles

	Equipement informatique software
Valeurs d'acquisitions historiques	
Solde au 1.01.2013	483'786.81
Acquisitions	179'241.88
Transferts	0.00
Cessions	-207.78
Solde au 31.12.2013	662'820.91
Solde au 1.01.2014	662'820.91
Acquisitions	154'200.96
Transferts	0.00
Cessions	0.00
Solde au 31.12.2014	817'021.87
Amortissements cumulés	
Solde au 1.01.2013	-325'333.83
Amortissements de l'année	-69'434.95
Dépréciations	0.00
Amortissements sur désinvestissements	0.00
Transferts	207.78
Solde au 31.12.2013	-394'561.00
Solde au 1.01.2014	-394'561.00
Amortissements de l'année	-85'135.75
Dépréciations	0.00
Amortissements sur désinvestissements	0.00
Transferts	0.00
Solde au 31.12.2014	-479'696.75
Valeurs nettes au bilan	
au 1.01.2013	158'452.98
au 31.12.2013	268'259.91
au 31.12.2014	337'325.12

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.

5. Immobilisations financières

	2014	2013
Avance octroyée à des tiers	1'165'337.08	1'012'507.28
Total des immobilisations financières	1'165'337.08	1'012'507.28



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.

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). En 2014, un contrat analogue a été négocié avec un nouveau locataire, pour un montant identique à rembourser en dix ans avec intérêts (échéance le 31.08.2024).

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.

6. Débiteurs mandats de gestion et divers	2014	2013
Débiteurs de gestion auprès de tiers	1'449'929.43	909'001.23
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-449'775.65	-96'995.70
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	0.00	0.00
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	1'487'873.49	0.00
Du croire sur débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	0.00	0.00
Frais de chauffage à répartir	205'280.60	168'327.48
Autres débiteurs	2'063'942.88	19'632.95
Autres débiteurs auprès de parties liées	30.27	0.00
Avances octroyées à des tiers	137'170.20	107'170.20
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	4'894'451.22	1'107'136.16

Au 31.12.2014, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 1'449'929.43, soit 5.0% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2013 : CHF 909'001.23, soit 3.1%). En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés, représentent 1.5% des dites recettes (2013 : 0.3%).

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

	2014	2013
Solde au début de l'exercice	96'995.70	63'231.40
Utilisation	-3'474.55	0.00
Dissolution	-7'056.00	-29'603.35
Dotations	363'310.50	63'367.65
Solde à la fin de l'exercice	449'775.65	96'995.70



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

	2014	2013
de 0 à 90 jours	472'610.85	415'534.25
de 91 à 180 jours	135'789.15	174'024.30
de 181 à 360 jours	330'132.55	67'154.53
> 360 jours	511'396.88	252'288.15
Total des débiteurs de gestion échus, mais non dépréciés	1'449'929.43	909'001.23

Il n'y a pas de débiteurs comptabilisés en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 233'325.00 au 31.12.2014 (CHF 94'521.00 au 31.12.2013).

La rubrique " Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées " tient compte des travaux d'équipement et d'études financés par la FTI, au nom et pour le compte de l'Etat de Genève dans les différentes ZDIA du canton, conformément aux Lois 10693, 11252 et 11253 votées par le Grand Conseil.

Enfin, la rubrique "Autres débiteurs" comprend les montants dus par l'Administration fédérale des contributions (TVA), pour l'impôt préalable à récupérer suite à l'acquisition de trois bâtiments industriels et artisanaux (CHF 2'057'558.55). En effet, dans un but d'optimisation fiscale, la FTI a opté pour l'assujettissement volontaire de ces immeubles, afin de pouvoir récupérer l'intégralité de l'impôt préalable sur les charges d'exploitation.

7. Comptes de régularisation actifs	2014	2013
Charges payées d'avance	592'044.35	365'180.90
Produits à recevoir	205'585.20	61'373.05
Total des comptes de régularisation actifs	797'629.55	426'553.95
8. Instruments financiers	2014	2013
Instruments financiers à court terme	0.00	0.00
Total des instruments financiers	0.00	0.00

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2013 et 2014, aucun dépôt n'a dépassé cette durée, les rémunérations offertes en compte courant étant supérieures.



9. Immobilisations destinées à la vente

Immobilisation destinées à la vente	
Valeurs d'acquisitions historiques	
Solde au 1.01.2013	4'805'151.30
Acquisitions	0.00
Transferts	7'690'982.40
Cessions	-3'739'223.25
Solde au 31.12.2013	8'756'910.45
Solde au 1.01.2014	8'756'910.45
Acquisitions	0.00
Transferts	0.00
Cessions	-7'690'982.40
Solde au 31.12.2014	1'065'928.05

Cette catégorie d'actif immobilisé comprend les coûts d'études pour la réalisation du projet "Maison Baylon" à Carouge (CHF 1'065'928.05). 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.

10. Liquidités et équivalents de liquidités	2014	2013
Banques	16'095'040.11	11'474'456.39
Etat de Genève	0.00	0.00
Caisse	9'986.90	10'486.75
Total des liquidités et équivalents de liquidités	16'105'027.01	11'484'943.14

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 31.12.2014.

11. Engagements bancaires (à long et à court terme)	2014	2013
Emprunts auprès de parties liées	3'760'000.00	7'680'000.00
Autres emprunts	22'330'000.00	14'350'000.00
Placements privés	32'000'000.00	0.00
Limite cadre de trésorerie	0.00	0.00
Total des engagements bancaires (à long et court terme)	58'090'000.00	22'030'000.00

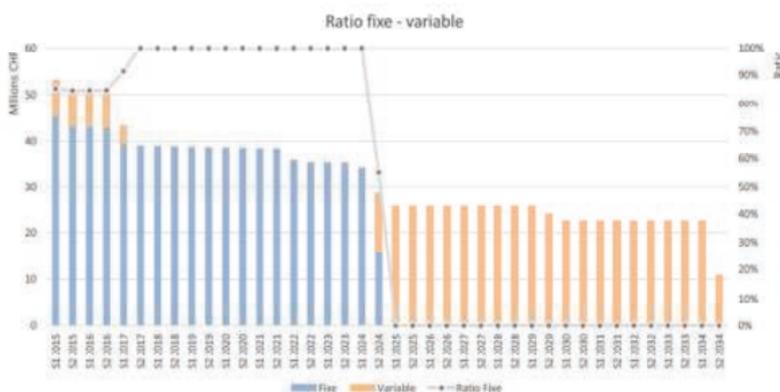


Les dates d'échéances contractuelles et les taux d'intérêts à la date du bilan se présentent comme suit :

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2014	Court terme	Long terme
Emprunt	Terrain	6 ans	05.06.2015	2.55%	2'450'000.00	2'450'000.00	0.00
Emprunt	Bâtiment	5 ans	24.01.2017	0.93%	3'760'000.00	80'000.00	3'680'000.00
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.80%	3'760'000.00	80'000.00	3'680'000.00
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.00%	3'740'000.00	80'000.00	3'660'000.00
Emprunt	Bâtiment	3 mois	26.01.2015	0.57%	7'780'000.00	7'780'000.00	0.00
Placement privé	Bâtiments + terrains	10 ans	30.09.2034	1.10%	32'000'000.00	0.00	32'000'000.00
Reprise emprunt tiers	Bâtiment	-	08.01.2016	3.60%	800'000.00	400'000.00	400'000.00
Reprise emprunt tiers	Bâtiment	-	29.04.2016	4.32%	3'800'000.00	0.00	3'800'000.00
Total des engagements bancaires					58'090'000.00	10'870'000.00	47'220'000.00

Les deux emprunts repris à des tiers, concernent l'opération de rachat du bâtiment sis chemin du Château-Bloc 17 au Lignon (ZIA du Lignon). La FTI a repris pour son compte l'intégralité des emprunts existants, portant le capital et les intérêts qui en découlent, en déduction du prix d'achat.

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



Le taux moyen de la dette s'élève à 1.295% au 31.12.2014, pour une durée moyenne pondérée de 15 ans et 4 mois. Ce taux ne prend pas en considération les reprises d'emprunts précitées, les intérêts étant portés en déduction du prix d'acquisition de l'immeuble concerné.



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

	31.12.2014 (t)	31.12.2013 (t-1)
Taux d'escompte	1.20%	2.25%
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.

Montant reconnu au bilan au début de l'année

+	Valeur actuelle des engagements (t-1)	14'723'087
-	Valeur de marché de la fortune (t-1)	(6'326'914)
+/-	Sous-couverture (excédent) reconnu (t-1)	8'396'173
+	Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
+/-	Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	8'396'173

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+	Coût du service actuel	439'831
+	Intérêt sur coût du service	9'896
+/-	Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/-	Effets dus à un règlementation	0
+	Coût du service total	449'727
+/-	Intérêt net	183'298
-	Contributions des employés (sans rachats)	(168'867)
+	Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation	464'158



Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	14'723'087	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	6'326'914
+ Coût du service de l'employeur	280'860	+ Contributions de l'employeur	297'166
+ Intérêt sur les engagements	323'665	+ Intérêt sur la fortune	140'367
+ Contributions des employés (sans rachats)	168'867	+ Contributions des employés (sans rachats)	168'867
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	(591'420)	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	(591'420)
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	14'905'059	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	6'341'894
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	(17'964'310)	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	(6'675'000)
<hr/>		<hr/>	
+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements	(3'059'251)	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	333'106

Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	(3'169'942)	+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	0
+/- Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience	110'691	+/- Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte	333'106
+/- Changement de plan	0		
+ Effets dus à une réduction	0		
+ Effets dus à un règlement	0	- Effets dus à un règlement	0
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0	+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>		<hr/>	
+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements	(3'059'251)	+/- Gain (perte) sur la fortune du plan	333'106

Evolution du montant reconnu dans les autres éléments du résultat global

+/- Gain (perte) actuarielle dû aux changements d'hypothèses	(3'169'942)
+/- Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience	110'691
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	333'106
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
+/- Réévaluation de la (sous-couverture) excédent	(2'726'145)


Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+	Valeur actuelle des engagements (t)	17'964'310
-	Valeur de marché de la fortune (t)	(6'675'000)
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)		11'289'310

Réconciliation

+/-	Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	8'396'173
+	Coût du service de l'employeur	280'860
+	Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/-	Effets dus à une réglementation	0
+	Intérêt net	183'298
-	Contributions de l'employeur	(297'166)
+/-	Perte (gain) actuarielle dû à l'expérience	(110'691)
+/-	Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte	(333'106)
+/-	Perte (gain) dû aux changements d'hypothèses	3'169'942
+/-	Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)		11'289'310

13. Provisions

	Dépollution de terrains	Litiges	Vacances non prises	Perte sur débiteurs	Démolition	Total
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
Solde au 31.12. 2013	15'000.00	320'626.30	64'410.00	38'887.50	86'000.00	524'923.80
Création/augmentation durant l'exercice	0.00	44'473.60	23'951.95	0.00	0.00	68'425.55
Utilisation durant l'exercice	-15'000.00	0.00	-10'946.30	-38'887.50	0.00	-64'833.80
Dissolutions durant l'exercice *	0.00	-320'626.30	0.00	0.00	0.00	-320'626.30
Total des mouvements durant l'exercice	-15'000.00	-276'152.70	13'005.65	-38'887.50	0.00	-317'034.55
Provisions à court terme au 31.12.2014	0.00	44'473.60	77'415.65	0.00	0.00	121'889.25
Provisions à long terme au 31.12.2014	0.00	0.00	0.00	0.00	86'000.00	86'000.00
Total des provisions au 31.12.2014	0.00	44'473.60	77'415.65	0.00	86'000.00	207'889.25

* : 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 intégralement, un droit de superficie ayant été constitué sur les parcelles 14412 et 14419 de la commune de Meyrin. Le contrat de superficie prévoyait 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. Le bâtiment a été réalisé par le superficiaire et aucun coût n'a été pris en charge par la FTI.

La provision pour litige au 31.12.2013 comprend 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. Elle a été dissoute, le risque encouru par la Fondation étant devenu sans objet selon la recommandation de son avocat-conseil. Il en va de même pour la provision pour charge fiscale constituée en 2013, suite à un avis de taxation reçu de l'Administration fiscale cantonale. En 2014, cette dernière nous a remis un bordereau rectificatif pour les impôts cantonaux et communaux de 2009 à 2012, de CHF 311'626.30. Nonobstant, en 2014, deux nouvelles provisions ont été constituées. La première de CHF 2'197.00, relative à un contrat d'abonnement pour prestations informatiques résilié hors délai. Le second concerne des revenus provenant d'actifs propriété de l'Etat de Genève, dûment facturés et encaissés par la FTI. L'information du transfert de ces actifs par l'Etat nous a été communiquée à fin octobre 2014. La restitution de CHF 42'276.60 d'état locatif au 31.12.2014 est contestée, justifiant la constitution de cette provision.

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. En 2014, cette provision a fait l'objet d'un reclassement intégral dans le compte Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers de l'Annexe 6.

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	2014	2013
Autres mandats de gestion	1'440.65	91'738.75
Parties liées : Etat de Genève	640'916.35	414'080.00
Total mandats de gestion	642'357.00	505'818.75
Fournisseurs	1'237'219.26	1'015'156.71
Autres créanciers	5'317.93	159'663.89
Créanciers divers	1'242'537.19	1'174'820.60
Fonds public d'aménagements extérieurs	56'923.82	52'723.82
Fonds "voies CFF Zimeysa"	2'252'548.06	2'295'922.31
Fournisseurs	41'742.60	71'236.30
Créanciers parties liées	2'351'214.48	2'419'882.43
Total créanciers divers et parties liées	3'593'751.67	3'594'703.03
Total des créanciers mandats de gestion et divers	4'236'108.67	4'100'521.78



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 2014, elle a ainsi perçu CHF 640'916.35.

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 émoulement 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	2014	2013
Produits reçus d'avance	841'907.85	1'848'383.65
Charges à payer	348'600.80	103'577.75
Total des comptes de régularisation passifs	1'190'508.65	1'951'961.40

Au 31.12.2014, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 808'367.10 (2013 : CHF 1'847'682.90).

16. Instruments financiers	2014	2013
Instruments financiers dérivés	1'265'950.33	0
Total des instruments financiers	1'265'950.33	0.00

Au 31.12.2014, le portefeuille de dérivés se compose de contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Libor CHF 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant. En 2013, la FTI n'était pas partie à des contrats d'instruments dérivés.

A fin 2014, la maturité du dérivé de taux est de 10 ans, constituée d'un swap d'échange de taux d'intérêts conclu avec L'UBS SA dans lequel la FTI s'acquitte d'un taux d'intérêt fixe de 0,78 % et reçoit le Libor CHF 3 mois.

Au 31.12.2014, la juste valeur accumulée sur cet instrument dérivé de couverture, soit CHF 1'265'950.33, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en "Autres éléments du résultat global", au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2013, ce montant était nul puisqu'il n'existait pas d'instruments dérivés.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31.12.2014, la FTI a une dette nette de CHF 32'000'000.00. Compte tenu des couvertures mises en place, une hausse ou baisse des taux d'intérêts portant sur cette dette resterait sans effet sur la charge financière de l'exercice de la Fondation.



17. Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI	B2014	2014	2013
Terrains	10'454'900.00	10'376'005.70	10'111'374.55
Bâtiments industriels et artisanaux	4'826'600.00	5'101'507.45	5'069'198.60
Divers	0.00	16'718.60	11'797.50
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI	15'281'500.00	15'494'231.75	15'192'370.65

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 19. page 40, 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.

18. Honoraires de gestion	B2014	2014	2013
Mandats de gestion et divers	26'500.00	29'108.00	27'685.20
Honoraires décompte chauffage et frais accessoires	14'000.00	47'320.50	14'926.00
Total des honoraires de gestion	40'500.00	76'428.50	42'611.20

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 14.12.2011 (Plan localisé de quartier)

Ville de Genève

- ZI du Lignon Zili Mandat de gestion du 01.11.1971 et de son avenant n°2 du 1.09.2014

Commune de Vernier

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



19. Autres recettes d'exploitation	B2014	2014	2013
FTI :			
- Recettes diverses d'exploitation	0.00	30'228.73	109'994.51
- Recettes sur opérations immobilières	2'700'000.00	2'709'017.60	491'207.75
Revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève :			
- Périmètre PAV	11'052'500.00	11'063'466.23	11'197'788.32
- Hors périmètre PAV	2'681'000.00	2'708'051.47	2'687'398.80
Total des autres recettes d'exploitation	16'433'500.00	16'510'764.03	14'486'389.38

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 Via-Monnet 4-8 à Vernier à la société Orif, a permis de dégager une plus-value de CHF 2'709'017.60.

20. Charges de personnel	B2014	2014	2013
Salaires et traitements du personnel	2'515'100.00	2'488'100.15	2'246'624.80
Indemnités et jetons de présence CD / CA	152'500.00	148'791.65	135'750.00
Charges sociales	301'800.00	299'645.25	265'966.70
Contributions au 2e Pilier	295'000.00	294'645.60	328'831.10
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée	350'000.00	166'992.00	-258'324.00
PLEND, frais de formation, déplacements, divers	124'900.00	75'438.60	94'333.51
Total des charges de personnel	3'739'300.00	3'473'613.25	2'813'182.11

Au 31.12.2014, la Fondation compte 25 collaborateurs (2013 : 23 collaborateurs), dont 12 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 21.5 postes de travail équivalent temps plein (2013 : 12 à temps partiel, pour un taux d'occupation ETP de 19.4). Le taux de rotation du personnel est de 4.3% pour 2014 (2013 : 2.1%).

Le traitement des collaborateurs est fixé selon l'échelle des traitements de l'Etat de Genève et la Fondation est affiliée à la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève CPEG. Les règles de rémunération de l'Etat de Genève sont intégralement applicables à la FTI selon le statut du personnel. Le Règlement FER-Genève relatif au remboursement des frais est appliqué à l'ensemble des collaborateurs de la FTI. 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 *és fonctions* au Conseil d'administration de la FTI ne sont pas rémunérés.

Ainsi, la FTI a versé en 2014 un total de CHF 39'000.00 de jetons de présence et CHF 109'791.65 d'indemnités de présence (respectivement pour 2013 CHF 42'000.00 et CHF 93'750.00).

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, cf. page 36 annexe 12, selon le décompte suivant :

+	Coût du service de l'employeur	280'860
+	Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/-	Effets dus à une réglementation	0
+	Intérêt net	183'298
-	Contributions de l'employeur	(297'166)
=	Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée	166'992.00

21. Charges d'exploitation	B2014	2014	2013
Terrains	889'000.00	979'509.46	603'593.64
Bâtiments industriels et artisanaux	877'200.00	652'947.63	696'411.30
Divers	0.00	3'682.80	0.00
Charges provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève	668'400.00	618'297.20	424'752.35
Total des charges d'exploitation	2'434'600.00	2'254'437.09	1'724'757.29

En 2014, des ajustements de provisions augmentent les rubriques Terrains et Bâtiments, respectivement de CHF 282'447.00 et CHF 25'920.00, soit au total CHF 308'367.00. Sans ces traitements, la charge effective totale se monte à CHF 1'946'070.09.



Enfin, par analogie à la rubrique " Revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève " mentionnée à l'annexe 19. page 40, les charges liées à l'exploitation des immeubles propriété de l'Etat de Genève sont enregistrées dans les comptes de la FTI.

22. Charges administratives	B2014	2014	2013
Locaux administratifs	217'000.00	183'463.80	180'035.85
Charges d'équipement	149'000.00	91'912.49	64'278.40
Frais généraux	94'000.00	60'974.03	70'234.91
Consultants	699'000.00	560'130.85	476'174.75
Communication	185'000.00	164'958.70	99'391.55
Autres charges administratives	42'000.00	-262'595.76	348'642.83
Total des charges administratives	1'386'000.00	798'844.11	1'238'758.29

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 m² est respectivement de CHF 200.00 et CHF 100.00 pour des surfaces de 548 m² et de 172 m², 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 :

Mandat	Total
Analyse actuarielle	23'760.00
Concept écoParcs industriels	61'753.90
Conseils en communication	103'950.00
Conseils en organisation	42'057.50
Conseils financiers	26'884.20
Conseils juridiques	163'103.35
Déploiement nouvel SCI	50'020.20
Expertises techniques	6'779.70
Organe de révision	81'822.00
Total général	560'130.85

La rubrique "Autres charges administratives" comprend la dissolution de la provision relative au litige fiscal mentionné dans l'Annexe 13. Provisions en page 36, de CHF 311'626.30. Les coûts effectifs de la rubrique se monte à CHF 1'110'470.41.

23. Résultat financier	B2014	2014	2013
Recettes financières	20'000.00	17'473.25	22'576.48
Charges financières	-1'717'900.00	-335'362.33	-298'680.79
Total du résultat financier	-1'697'900.00	-317'889.08	-276'104.31



Malgré la stagnation des taux d'intérêts et une baisse de ses liquidités, la FTI a pu bénéficier de rémunérations positives 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 32).

24. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

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

	2014	2013
Résultat global de l'exercice	20'881'393.72	26'990'772.54
Autres éléments du résultat global	4'030'498.33	-3'631'237.91
Résultat net de l'exercice, avant répartition statutaire	24'911'892.05	23'359'534.63

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	-12'911'892.05	-11'359'534.63
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	-12'000'000.00
Solde après répartition statutaire	0.00	0.00

Le résultat net 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 2014 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 253'765'996.25.

Le rapport Résultat net de l'exercice / Capitaux propres est de 7.7% (rendement brut). Déduction faite de la part de bénéfice versée à l'Etat, le rendement net est de 4.0%.

25. Résultat global de l'exercice

Le résultat global est un agrégat normatif supplémentaire qui ajoute les engagements à long terme de la société au résultat net, sur lesquels l'entité n'a pas la main (écarts de réévaluation entre valeur comptable et juste valeur, écarts actuariels sur engagements de prévoyance, écarts de change sur filiales étrangères, etc.). L'objectif de l'IASB est de rendre visible ces engagements futurs pour éviter les dissimulations hors bilan aux tiers et anticiper un éventuel comportement spéculatif de l'entité (qui voudrait dénouer une opération). Mais le résultat global n'a aucune vocation à représenter le résultat de



l'année, par construction, puisqu'il peut inclure plusieurs décennies d'engagements futurs (frais ou produits).

26. Engagements hors bilan

En décembre 2014, la FTI a signé une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates.

Les conditions de déboursement du prêt n'étant à ce jour pas remplies, aucun montant n'a été versé par la FTI.

La convention prévoit la possibilité de convertir le prêt de la FTI en capital action, à sa demande exclusive et de son plein gré, ce sans la moindre mesure de contrainte.

Conditions principales du prêt :

- Capital : CHF 2'000'000.00
- Durée : 10 ans
- Taux d'intérêt : 3%

27. Transactions avec des parties liées

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

- Banque cantonale de Genève
- Communes genevoises
- Conseils de fondation de la FTI
- CPEG
- Direction de la FTI
- Etablissements publics pour l'intégration – EPI
- Etat de Genève
- Fondation des parkings
- Fonds d'entretien et de renouvellement des voies de la Zimeysa
- Office cantonal des assurances sociales
- Office de Promotion des Industries et des Technologies
- Securelec SA
- Services industriels de Genève

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

28. 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.