

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 20 avril 2016*

## **Projet de loi**

### **approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2015**

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 la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat le 18 novembre 2015;  
vu les états financiers IFRS de la FTI pour l'année 2015;  
vu la décision du conseil d'administration de la FTI du 14 mars 2016;  
vu le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2015 de la FTI du 14 mars 2016,  
décrète ce qui suit :

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

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Les états financiers pour l'année 2015 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 2015.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2015 de la FTI et
- le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat et au conseil d'administration de la FTI du 14 mars 2016, sur les comptes annuels 2015.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2015 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 542 315 394 F (401 750 086 F en 2014). En 2015, la FTI a investi dans l'achat d'immeubles de placement (terrains et bâtiments industriels et artisanaux en ZIA et ZDIA) pour 122 139 353 F, comprenant l'acquisition d'actifs de l'Etat pour 100 004 698 F. De même, des immobilisations financières pour 13 963 236 F ont été acquises en 2015.

Ces opérations ont été financées par des fonds étrangers contractés pour 124 880 000 F.

Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 40,6%. Il respecte le plafond d'endettement de 50% mentionné dans la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 18 novembre 2015;

- le résultat net de l'exercice avant attributions statutaires comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40. Il présente un bénéfice de 24 174 160 F (24 873 489 F en 2014). Le chiffre d'affaires de 31 198 188 F (32 081 424 F en 2014) diminue du fait notamment de la plus-value extraordinaire réalisée en 2014 sur la vente d'un immeuble en ZDIA pour 2 709 018 F. Le niveau des états locatifs progresse, malgré la baisse contractuelle du loyer de 43 droits de superficie. Les charges augmentent à 7 744 629 F (6 526 894 F en 2014), du fait principalement d'une dotation à la provision pour pertes sur débiteurs de 474 728 F, de l'ajustement des charges de prévoyance selon IAS 19 de 318 390 F et de la création d'un poste de travail équivalent

temps plein. L'augmentation nette des charges administratives est de 171 394 F.

Ainsi, la marge brute d'exploitation est de 23 453 559 F (25 554 530 F en 2014);

- le résultat global de l'exercice présente un bénéfice de 19 793 827 F (20 881 394 F en 2014). 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 actuariels sur les engagements de prévoyance et les écarts de couvertures sur la juste valeur des instruments financiers, respectivement de 1 409 658 F et 2 970 674 F (2 726 145 F et 1 265 950 F en 2014);
- la répartition du résultat net de l'exercice prévoit la restitution de 12 000 000 F (12 000 000 F en 2014) à l'Etat et l'attribution de 10 507 746 F (12 911 892 F en 2014) au fonds d'acquisition de terrains, conformément aux dispositions statutaires de la FTI. La part de bénéfice revenant à l'Etat est conforme à la convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 18 novembre 2015;
- la variation annuelle nette de trésorerie est de +6 997 389 F (+4 620 084 F en 2014). Ce chiffre découle des flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation pour +28 516 828 F (+20 306 672 F en 2014), d'investissement pour -134 399 439 F (-39 746 589 F en 2014) et de financement pour +112 880 000 F (+24 060 000 F en 2014);
- le total des capitaux propres est de 333 264 147 F (325 470 319 F en 2014).

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 2015 de la FTI, comprenant le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat et Conseil d'administration de la FTI du 14 mars 2016.*



facilitateur d'implantation

# **Présentation des états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2015**

Février 2016





**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'Etat et 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 2015.

### *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 2015 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'Etat et 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 d'administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

KPMG SA



Pierre-Henri Pigeon  
*Expert-réviseur agréée*  
*Révisure responsable*



Gregory Morel  
*Expert-réviseur agréé*

Genève, le 14 mars 2016

#### *Annexes :*

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



<b>Table des matières :</b>	<b>Etats financiers</b>	<b>4</b>
	<b>Généralités</b>	<b>9</b>
	<b>Principales méthodes comptables</b>	<b>10</b>
	<b>Gestion des risques financiers</b>	<b>19</b>
	<b>Estimations comptables et jugements critiques</b>	<b>21</b>
	<b>Annexes aux états financiers</b>	<b>24</b>



## Etats financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2015	2014
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	1	490'075'638.99	367'936'286.20
Immobilisations corporelles	2	7'562'877.67	7'646'835.49
Immobilisations en cours de réalisation	3	1'567'485.60	1'801'266.00
Immobilisations incorporelles	4	299'395.22	337'325.12
Immobilisations financières	5	15'128'572.74	1'165'337.08
<b>Total de l'actif immobilisé</b>		<b>514'633'970.22</b>	<b>378'887'049.89</b>
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	1'874'020.31	4'894'451.22
Comptes de régularisation actifs	7	1'639'059.40	797'629.55
Instruments financiers	8	0.00	0.00
Immobilisations destinées à la vente	9	1'065'928.05	1'065'928.05
Liquidités et équivalents de liquidités	10	23'102'416.03	16'105'027.01
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>27'681'423.79</b>	<b>22'863'035.83</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>542'315'394.01</b>	<b>401'750'085.72</b>
<b>Passif</b>			
Capital statuaire		47'345'934.25	47'345'934.25
Réserves statutaires		130'232'077.86	117'320'185.81
Résultat net cumulé		155'686'134.42	160'804'198.76
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>333'264'146.53</b>	<b>325'470'318.82</b>
Engagements bancaires	11	162'780'000.00	47'220'000.00
Engagements de prévoyance	12	13'017'358.00	11'289'310.00
Provisions	13	86'000.00	86'000.00
<b>Total des capitaux étrangers à long terme</b>		<b>175'883'358.00</b>	<b>58'595'310.00</b>
Créanciers mandats de gestion et divers	14	7'344'934.58	4'236'108.67
Comptes de régularisation passifs	15	1'301'017.71	1'190'508.65
Provisions	13	95'312.50	121'889.25
Instruments financiers	16	4'236'624.69	1'265'950.33
Engagements bancaires	11	20'190'000.00	10'870'000.00
<b>Total des capitaux étrangers à court terme</b>		<b>33'167'889.48</b>	<b>17'684'456.90</b>
<b>Total des capitaux étrangers</b>		<b>209'051'247.48</b>	<b>76'279'766.90</b>
<b>Total du passif</b>		<b>542'315'394.01</b>	<b>401'750'085.72</b>



RESULTAT NET DE L'EXERCICE (CHF)	Annexe	B2015	2015	2014
Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI :	17			
- Terrains		10'003'800.00	10'501'951.76	10'392'724.30
- Bâtiments industriels et artisanaux		6'681'500.00	6'089'750.21	5'101'507.45
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI		16'685'300.00	16'591'701.97	15'494'231.75
Honoraires de gestion	18	70'000.00	31'866.25	76'428.50
Autres recettes d'exploitation :	19			
- FTI		0.00	580'390.66	2'739'246.33
- Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève		13'894'700.00	13'994'229.42	13'771'517.70
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>		<b>30'650'000.00</b>	<b>31'198'188.30</b>	<b>32'081'424.28</b>
Charges de personnel	20	-3'995'000.00	-3'867'174.41	-3'473'613.25
Charges d'exploitation	21	-2'719'400.00	-2'595'590.97	-2'254'437.09
Charges administratives	22	-1'482'000.00	-1'281'863.94	-798'844.11
<b>Total des charges</b>		<b>-8'196'400.00</b>	<b>-7'744'629.32</b>	<b>-6'526'894.45</b>
<b>Marge brute d'exploitation</b>		<b>22'453'600.00</b>	<b>23'453'558.98</b>	<b>25'554'529.83</b>
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4	-470'000.00	-289'761.40	-324'748.70
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>21'983'600.00</b>	<b>23'163'797.58</b>	<b>25'229'781.13</b>
Recettes financières		60'000.00	26'268.03	17'473.25
Charges financières		-1'209'000.00	-682'319.95	-335'362.33
<b>Résultat financier</b>	23	<b>-1'149'000.00</b>	<b>-656'051.92</b>	<b>-317'889.08</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	24	<b>20'834'600.00</b>	<b>22'507'745.66</b>	<b>24'911'892.05</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	0.00	1'666'414.41	-38'403.00
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT ATTRIBUTIONS STATUTAIRE</b>	24	<b>20'834'600.00</b>	<b>24'174'160.07</b>	<b>24'873'489.05</b>



<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE (CHF)</b>	<b>Annexe</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires</b>	<b>24</b>	<b>24'174'160.07</b>	<b>24'873'489.05</b>
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>			
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	12	-1'409'658.00	-2'726'145.00
<b>Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net</b>		<b>-1'409'658.00</b>	<b>-2'726'145.00</b>
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>			
Couverture des instruments financiers selon IAS 39	16	-2'970'674.36	-1'265'950.33
<b>Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net</b>		<b>-2'970'674.36</b>	<b>-1'265'950.33</b>
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>-4'380'332.36</b>	<b>-3'992'095.33</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>25</b>	<b>19'793'827.71</b>	<b>20'881'393.72</b>



<b>TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)</b>	<b>Annexe</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Résultat global de l'exercice	25	19'793'827.71	20'881'393.72
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	-1'666'414.41	38'403.00
Variation de la juste valeur des instruments financiers	16	2'970'674.36	1'265'950.33
Variation des engagements de prévoyance	12	1'728'048.00	2'893'137.00
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4	289'761.40	324'748.70
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	29'171.80	4'330.80
Variation des provisions	13	-26'576.75	-317'034.55
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	3'020'430.91	-3'787'315.06
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	14	3'108'825.91	135'586.89
Variation des comptes de régularisation actifs	7	-841'429.85	-371'075.60
Variation des comptes de régularisation passifs	15	110'509.06	-761'452.75
Résultat d'intérêts	23	650'579.87	310'906.96
Intérêts payés	23	-675'662.37	-328'380.21
Intérêts reçus	23	25'082.50	17'473.25
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation</b>		<b>28'516'828.14</b>	<b>20'306'672.48</b>
Acquisition d'immeubles de placement	1	-120'370'886.88	-48'467'242.20
Cession d'immeubles de placement	1	-102'051.50	-383'696.65
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-63'341.98	-31'017.40
Cession d'immobilisations corporelles	2	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-104'531.70	-154'200.96
Cession d'immobilisations incorporelles	4	0.00	0.00
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	204'608.60	1'751'416.00
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	9	0.00	0.00
Cession d'immobilisations destinées à la vente	9	0.00	7'690'982.40
Variation des immobilisations financières	5	-13'963'235.66	-152'829.80
Variation des instruments financiers	8	0.00	0.00
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement</b>		<b>-134'399'439.12</b>	<b>-39'746'588.61</b>
Engagements bancaires	11	124'880'000.00	36'060'000.00
Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)	24	-12'000'000.00	-12'000'000.00
<b>Flux de trésorerie net provenant des activités de financement</b>		<b>112'880'000.00</b>	<b>24'060'000.00</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>10</b>	<b>6'997'389.02</b>	<b>4'620'083.87</b>
<b>Solde des liquidités au début de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>16'105'027.01</b>	<b>11'484'943.14</b>
<b>Solde des liquidités à la fin de l'exercice</b>	<b>10</b>	<b>23'102'416.03</b>	<b>16'105'027.01</b>
<b>Contrôle de la variation nette de trésorerie</b>	<b>10</b>	<b>6'997'389.02</b>	<b>4'620'083.87</b>

## TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES (CHF)

	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 statutaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisitions de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires					
<b>Solde au 1.01.2014</b>	200'000.00	47'145'934.25	<b>47'345'934.25</b>	35'129'585.02	58'928'286.04	1'190'2780.12	105'960'651.18	-227'942'985.22	391'225'324.89	316'588'925.10		
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 variation de la juste valeur de IP								24'911'892.05		24'911'892.05		
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-38'403.00		-38'403.00		
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur de IP								24'873'489.05		24'873'489.05		
Autres éléments du résultat global :												
Réserve de couverture selon IAS 19								-27'261'445.00		-27'261'445.00		
Réserve de couverture selon IAS 39								-1'265'950.33		-1'265'950.33		
Résultat global 2014								20'881'393.72		20'881'393.72		
<b>Solde au 31.12.2014</b>	200'000.00	47'145'934.25	<b>47'345'934.25</b>	35'129'585.02	70'287'820.67	1'190'2780.12	117'320'185.81	-230'421'126.13	391'225'324.89	325'470'318.82		
<b>Solde au 1.01.2015</b>	200'000.00	47'145'934.25	<b>47'345'934.25</b>	35'129'585.02	70'287'820.67	1'190'2780.12	117'320'185.81	-230'421'126.13	391'225'324.89	325'470'318.82		
Attribution				12'911'892.05			12'911'892.05	-12'911'892.05		0.00		
Part du résultat 2014 versé à l'Etat de Genève								-12'000'000.00		-12'000'000.00		
Résultat global de l'exercice 2015 :												
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur de IP								22'507'745.66		22'507'745.66		
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								1'666'414.41		1'666'414.41		
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur de IP								24'174'160.07		24'174'160.07		
Autres éléments du résultat global :												
Réserve de couverture selon IAS 19								-1'409'658.00		-1'409'658.00		
Réserve de couverture selon IAS 39								-2'970'674.36		-2'970'674.36		
Résultat global 2015								19'783'827.71		19'783'827.71		
<b>Solde au 31.12.2015</b>	200'000.00	47'145'934.25	<b>47'345'934.25</b>	35'129'585.02	83'199'712.72	1'190'2780.12	130'232'077.86	-235'539'190.47	391'225'324.89	333'264'146.53		



## 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.

La Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI (ci-après la COB), approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 18.11.2015, fixe les objectifs politiques, stratégiques et financiers pour la législature 2015 – 2019.

Ses états financiers au 31.12.2015 ont été approuvés par le Conseil d'administration le 14.03.2016. 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 dans les comptes de l'Etat de Genève.

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

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



<b>Révision des amendements des normes comptables et des interprétations</b>	<b>Entrée en vigueur</b>	<b>Application prévue par la FTI</b>	<b>Impact</b>
La mise en équivalence dans les états financiers individuels (amendements à IAS 27)	1.01.2016 *	2016	Pas d'impacts significatifs
Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune (amendements à IFRS 11)	1.01.2016	2016	Pas d'impacts significatifs
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
Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise (amendements à IFRS 10 et IAS 28)	1.01.2016	2016	Pas d'impacts significatifs
Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation (amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28)	1.01.2016	2016	Non applicable
Initiative informations à fournir (amendements à IAS 1)	1.01.2016	2016	Pas d'impacts significatifs
Agriculture : Plantes de production (amendements à IAS 16 et 41)	1.01.2016	2016	Non applicable
Améliorations annuelles des IFRS	1.01.2016	2016	Pas d'impacts significatifs

\* En 2014, l'IASB a décidé de repousser les délais pour leur mise en application.

### 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 la rubrique "Variation de la juste valeur des immeubles de placement" selon IAS 40 dans les éléments du résultat net.

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 (meublier, 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	2015	2014
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	1'874'020.31	4'894'451.22
Comptes de régularisation actifs	7	1'639'059.40	797'629.55
Immobilisations financières	5	15'128'572.74	1'165'337.08
<b>Prêts et créances</b>		<b>18'641'652.45</b>	<b>6'857'417.85</b>
Liquidités et équivalents de liquidités	10	23'102'416.03	16'105'027.01
<b>Liquidités et équivalents de liquidités</b>		<b>23'102'416.03</b>	<b>16'105'027.01</b>
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>41'744'068.48</b>	<b>22'962'444.86</b>

## Immobilisations financières

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

## Débiteurs de gestion FTI

Intégrée dans l'Annexe 6, cette rubrique concerne les débiteurs superficiels des périmètres industriels et des locataires des biens immobiliers propriété de la FTI. Ceux-ci sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, correspondant à la valeur nominale de la créance, et ultérieurement évalués à leur coût amorti. Une estimation des débiteurs douteux est réalisée chaque année sur la base des procédures de recouvrement engagées par la FTI ainsi que des risques potentiels futurs. Les débiteurs à risque font l'objet d'une provision pour dépréciation individuelle (compte diminutif d'actif), inscrite dans les livres de la Fondation.

## 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 et d'équipements desdits périmètres. Enfin, la Fondation gère la facturation de la Taxe unique de raccordement (ci-après TUR) au nom et pour le compte du Fonds intercommunal d'assainissement (ci-après FIA), ainsi que les travaux financés par ledit fonds.

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

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

Les charges payées d'avance et les charges à payer, ainsi que les produits à recevoir et les produits reçus d'avance, sont enregistrés au 31 décembre de chaque année, afin de répondre au principe 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 31.12.2015 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	2015	2014
Engagements bancaires (à long et à court terme)	11	182'970'000.00	58'090'000.00
Créanciers mandats de gestion et divers	14	7'344'934.58	4'236'108.67
Comptes de régularisation passifs	15	1'301'017.71	1'190'508.65
<b><i>Passifs financiers valorisés au coût amorti</i></b>		<b>191'615'952.29</b>	<b>63'516'617.32</b>
<b>Total des passifs financiers</b>		<b>191'615'952.29</b>	<b>63'516'617.32</b>

## Provisions pour risques

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

## Engagements de prévoyance

Bien que l'ensemble du personnel de la Fondation ne soit pas assimilé à la fonction publique, celui-ci est affilié auprès d'un fonds autonome, soit la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) issue de la LCPEG instaurant la fusion de deux caisses publiques, la CIA et la CEH dès le 1.01.2014.

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.

## Instruments financiers

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



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

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

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

### Reconnaissance des revenus

Les revenus sont comptabilisés dans la période où la prestation est rendue et représentent la juste valeur de la considération reçue ou de la créance dans le cadre de l'activité principale de la FTI. Les revenus sont comptabilisés nets de 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 |
| • FIA             | Gestion de la TUR et des travaux d'assainissement des eaux | CHF 150.00 / heure                      |

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.



## Résultat financier

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.

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

## Transactions avec des parties liées

Sont considérés comme parties liées, tous les établissements publics autonomes ainsi que les différents services de l'Etat de Genève ou toutes autres entités, soumises 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 réglementée.



## 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.

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

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

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 bas. En date de clôture, la FTI bénéficie de rémunérations sensiblement supérieures à 0%.

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

## 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 comme 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 31.12.2015.

Le plan de liquidités prévisionnel pour l'exercice 2016 prévoit un solde de disponibilités nettes de quelque CHF 9'500'000.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 182'570'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11). Les autres engagements sont payables à vue.

## Estimations comptables et jugements critiques

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

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

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

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

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

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



DCF / Valeur de rendement actualisée :

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

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

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

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

Conformément à la norme IAS 40, une valeur vénale basée sur la méthode dite des Discounted Cash-Flow (méthode DCF) est calculée. A titre indicatif, une valeur intrinsèque du bâtiment (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.

Quatre types de zones préexistantes sont applicables:

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



- Pour les bâtiments, la valeur vénale est basée sur la méthode DCF, conformément à la norme IAS40. Les éléments suivants ont été pris en compte pour les expertises :
  - variation de l'état locatif,
  - variation du coût d'exploitation (moyenne des années passées),
  - adaptation du coût de la construction,
  - taux de vétusté,
  - prix du terrain,
  - 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 <sup>4</sup> de ses statuts, la Fondation ne peut vendre ou échanger des immeubles ou fractions d'immeubles lui appartenant, que pour procéder à la rectification de limites avec des propriétés voisines ou pour agrandir, à la périphérie des zones industrielles visées à l'article 1, lettre a, et en cas d'impérieux besoins, les immeubles contigus aux siens et servant à l'exploitation d'entreprises industrielles ou commerciales.

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 31.12.2015.

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

	Terrains	Bâtiments	Totaux
<b>Juste valeur au 1.01.2014</b>	<b>251'100'535.52</b>	<b>68'023'214.83</b>	<b>319'123'750.35</b>
Acquisitions	9'261'049.00	37'999'202.86	<b>47'260'251.86</b>
Activations	59'136.15	1'147'854.19	<b>1'206'990.34</b>
Transferts	383'696.65	0.00	<b>383'696.65</b>
Cessions	0.00	0.00	<b>0.00</b>
Augmentation de juste valeur	120'981.00	0.00	<b>120'981.00</b>
Diminution de juste valeur	-159'384.00	0.00	<b>-159'384.00</b>
<b>Juste valeur au 31.12.2014</b>	<b>260'766'014.32</b>	<b>107'170'271.88</b>	<b>367'936'286.20</b>
<b>Juste valeur au 1.01.2015</b>	<b>260'766'014.32</b>	<b>107'170'271.88</b>	<b>367'936'286.20</b>
Acquisitions	86'697'355.40	32'319'903.00	<b>119'017'258.40</b>
Activations	193'464.90	1'161'963.58	<b>1'355'428.48</b>
Transferts	217'101.50	0.00	<b>217'101.50</b>
Cessions	-115'050.00	0.00	<b>-115'050.00</b>
Augmentation de juste valeur	0.00	1'896'939.20	<b>1'896'939.20</b>
Diminution de juste valeur	0.00	-232'324.79	<b>-232'324.79</b>
<b>Juste valeur au 31.12.2015</b>	<b>347'758'886.12</b>	<b>142'316'752.87</b>	<b>490'075'638.99</b>

En date du 18.12.2015, la FTI a acheté à l'Etat de Genève pour CHF 100'004'698.00 d'actifs immobiliers. Cette opération comprend l'acquisition de 410'220 m<sup>2</sup> de fonciers pour un montant de CHF 83'991'217.00 ainsi que 20 bâtiments industriels et artisanaux ou villas pour un montant de CHF 16'013'481.00. L'entrée en jouissance de ces biens est fixée au 31.12.2015. Dès le 1.01.2016, 52 DDP sont ainsi repris par la FTI, régularisant partiellement la situation des DDP propriété de l'Etat, dont les revenus sont comptabilisés par la FTI.



Parallèlement à cette opération, une promesse d'achat-vente de CHF 62'204'727.00 a été signée par la FTI avec l'Etat de Genève en vue du rachat d'actifs immobiliers. CHF 50'515'540.00 concernent des terrains pour 307'195 m<sup>2</sup> et CHF 11'689'186.00, pour 8 bâtiments industriels et artisanaux ou villas. 32 DDP sont concernés par cet engagement. Le processus de transfert fixé entre les parties prévoit que la FTI acquière et gère des DDP dans le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), jusqu'à concurrence du montant total prévu dans ladite promesse. Ces acquisitions interviendront, au cas par cas, après examen de la FTI et sur décision de l'Etat de Genève. Lors de l'exécution finale, les transferts d'actifs acquis au PAV, seront échangés avec les biens inscrits dans ladite promesse. L'entrée en jouissance de ces biens sera effective au 1.01.2016.

Hormis ces importantes opérations, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes en 2015 :

Une acquisition de bâtiment concernant l'immeuble sis :

- Route des Jeunes 23 à Carouge (Secteur PAV – Praille-Ouest), 10'350 m<sup>2</sup> de SBP, pour CHF 15'745'000.00.

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

- parcelles 14898 et 14844 de la commune de Meyrin, respectivement de 1'479 m<sup>2</sup> et 3'195 m<sup>2</sup> (ZDIA de Meyrin-Satigny),
- parcelles 4278 et 5196 de la commune de Versoix, respectivement de 986 et 974 m<sup>2</sup> (ZDIA des Fayards),
- parcelle 10106 de la commune de Confignon de 3'434 m<sup>2</sup> (ZDIA des Cherpines),
- parcelles 2058 et ¼ de la parcelle 3629 de la commune de Bellevue de 696 m<sup>2</sup> (ZDIA de Valavran),
- parcelle 5335 de la commune de Vernier de 2'175 m<sup>2</sup> (ZDIA de Mouille-Galand).

Une cession de parcelle a été conclue dans le cadre d'un échange :

- parcelle 14843 de la commune de Meyrin de 76 m<sup>2</sup> (ZDIA de Meyrin-Satigny).

L'ensemble de ces transactions foncières ci-dessus se monte à CHF 2'535'680.00 et comprend les villas situées sur les parcelles.



### Inventaire des terrains propriété de la FTI

#### Inventaire des terrains propriété de la FTI

Périmètre	31.12.2015		31.12.2014	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
PAV Praille *	199'635	92'577'342.55	199'626	92'575'542.55
Pont Butin	6'379	1'191'506.50	6'379	957'000.00
Bois-de-Bay	308'083	51'441'828.15	221'430	33'702'601.40
Meyrin-Satigny	467'686	80'554'936.30	314'517	49'304'712.65
Mouille-Galand	200'564	35'450'184.52	177'940	33'206'336.92
Plan-les-Ouates	170'033	28'056'436.00	148'457	23'519'040.00
La Tuilière	46'036	5'938'780.00	46'036	5'938'780.00
La Scie	9'934	2'126'071.85	9'934	2'116'287.05
Les Fayards	11'664	2'104'000.00	9'705	1'802'207.80
La Pallanterie	4'610	691'000.00	4'610	691'000.00
La Renfile	41'983	17'067'700.00	41'983	17'067'700.00
Riantbosson	14'875	3'481'110.00	13'736	3'435'550.00
Les Batailles	58'876	14'518'650.60	1'236	414'935.90
Bois-Brulé	15'697	3'932'021.25	2'526	776'696.25
Cherpines	5'304	862'740.60	1'870	283'497.00
Meyrin (ZODIM)	17'199	3'178'916.80	1'943	431'026.80
Chemin de la Mousse	3'328	1'091'026.00	0	0.00
Le Sapay	18'841	3'868'435.00	0	0.00
Valavran	23'679	5'084'900.00	0	0.00
<b>Total</b>	<b>1'624'406</b>	<b>353'217'586.12</b>	<b>1'201'928</b>	<b>266'222'914.32</b>

\* CHF 5'458'700.00 concernent les terrains sur lesquels se trouvent les voies ferroviaires, considérées comme des immobilisations corporelles.

La Fondation détient 13 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 20'595'000.00 et ne font l'objet d'aucun nantissement.



## 2. Immobilisations corporelles

	Aménagement des locaux	Mobilier, machines, matériel et véhicule	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Totaux
<b>Valeurs d'acquisitions historiques</b>					
<b>Solde au 1.01.2014</b>	<b>587'483.95</b>	<b>372'510.35</b>	<b>238'373.19</b>	<b>9'132'460.00</b>	<b>10'330'827.49</b>
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
<b>Solde au 31.12.2014</b>	<b>609'729.70</b>	<b>370'057.30</b>	<b>193'857.84</b>	<b>9'132'460.00</b>	<b>10'306'104.84</b>
<b>Solde au 1.01.2015</b>	<b>609'729.70</b>	<b>370'057.30</b>	<b>193'857.84</b>	<b>9'132'460.00</b>	<b>10'306'104.84</b>
Acquisitions	0.00	48'661.98	12'880.00	1'800.00	63'341.98
Transferts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Solde au 31.12.2015</b>	<b>609'729.70</b>	<b>418'719.28</b>	<b>206'737.84</b>	<b>9'134'260.00</b>	<b>10'369'446.82</b>
<b>Amortissements cumulés</b>					
<b>Solde au 1.01.2014</b>	<b>-570'338.10</b>	<b>-328'300.20</b>	<b>-190'252.15</b>	<b>-1'386'506.00</b>	<b>-2'475'396.45</b>
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
<b>Solde au 31.12.2014</b>	<b>-575'234.10</b>	<b>-339'101.00</b>	<b>-160'611.25</b>	<b>-1'584'323.00</b>	<b>-2'659'269.35</b>
<b>Solde au 1.01.2015</b>	<b>-575'234.10</b>	<b>-339'101.00</b>	<b>-160'611.25</b>	<b>-1'584'323.00</b>	<b>-2'659'269.35</b>
Amortissements de l'année	-6'462.00	-15'190.00	-21'826.80	-103'821.00	-147'299.80
Dépréciations d'actifs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cessions	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Solde au 31.12.2015</b>	<b>-581'696.10</b>	<b>-354'291.00</b>	<b>-182'438.05</b>	<b>-1'688'144.00</b>	<b>-2'806'569.15</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>					
<b>au 1.01.2014</b>	<b>17'145.85</b>	<b>44'210.15</b>	<b>48'121.04</b>	<b>7'745'954.00</b>	<b>7'855'431.04</b>
<b>au 31.12.2014</b>	<b>34'495.60</b>	<b>30'956.30</b>	<b>33'246.59</b>	<b>7'548'137.00</b>	<b>7'646'835.49</b>
<b>au 31.12.2015</b>	<b>28'033.60</b>	<b>64'428.28</b>	<b>24'299.79</b>	<b>7'446'116.00</b>	<b>7'562'877.67</b>

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

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

## 3. Immobilisations en cours de réalisation

Zi	Opération	Valeur nette comptable au 1.01.2014	Acquisitions	Transferts	Cessions	Valeur nette comptable au 31.12.2014	Acquisitions	Transferts	Cessions	Valeur nette comptable au 31.12.2015
Zi Bois Brulé	Frais de réalisation de PDZIA	44'433.70	106'444.80	0.00	0.00	150'878.50	160'878.50	28'465.25	0.00	179'343.75
	Frais d'acquisition terrain Würitsch	0.00	772'000.00	-772'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'expertise bâtiment Banchet	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3'500.00	0.00	0.00	3'500.00
Zi Cherpines	Pilotage du futur plan et règlement directeurs	41'915.30	358'333.85	0.00	0.00	77'649.15	77'649.15	0.00	0.00	77'649.15
	Frais d'échange fonciers Projet 21	0.00	2'997.00	-2'997.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'acquisition de terrain Comité	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	57'550.00	-57'550.00	0.00	0.00
Zi Diverses	Frais d'acquisition de terrains Près-des-Dames	5'882.80	30.00	0.00	0.00	5'912.80	5'912.80	38'000.00	0.00	43'912.80
Zi St-Georges	Frais d'étude de faisabilité bâtiment mixte Lancy	1'428.85	197'316.00	0.00	0.00	198'744.85	198'744.85	35'761.65	-234'506.50	0.00
	Zibat	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	730'000.00	-730'000.00	0.00	0.00
Zibay	Frais d'acquisition de terrains Grison-Zaugg	4'250.80	10'016'148.01	-10'020'398.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'étude aménagement zone stockage 2500 m <sup>2</sup>	55'468.50	328'207.15	-383'696.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'expertise bâtiments et terrains Perret	1'728.00	61'000.00	0.00	0.00	7'828.00	7'828.00	0.00	0.00	7'828.00
	Frais d'expertise terrain CT Tech	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'636.85	-1'636.85	0.00	0.00
Zifey	Frais d'étude réalisation de bâtiment	5'900.00	160'920.00	0.00	0.00	166'720.00	166'720.00	0.00	-166'720.00	0.00
	Frais d'acquisition de terrain Fayard SA + frais de valorisation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1'554'400.00	-1'554'400.00	0.00	0.00
Zifl	Frais d'acquisition bâtiment KBM	2'643'988.80	8'632'766.20	-112'76'685.00	0.00	0.00	837'696.30	4'3425.35	0.00	881'121.65
Zimesa	Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zimeysaveri	521'164.45	316'531.85	0.00	0.00	837'696.30	837'696.30	0.00	0.00	881'121.65
	Frais d'expertise de bâtiment ch. des Léchères 3	4'330.80	-4'330.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'expertise de bâtiment rue de la Bergère 25	10'143.35	0.00	0.00	0.00	10'143.35	10'143.35	0.00	0.00	10'143.35
	Frais d'expertise de bâtiment rue de la Bergère 5	682.20	17'041'312.85	-17'041'975.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'acquisition terrains Implenia	0.00	2'708'970.00	-2'708'970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'expertise bâtiment Faucherie	0.00	106.20	0.00	0.00	106.20	106.20	4'320.00	0.00	4'426.20
	Frais d'acquisition de terrain Honda	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-372'601.20	0.00	0.00
	Echange terrains Richemont - FTI - Commune de Meyrin	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	534'490.00	-534'490.00	0.00
Zimoga	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	1'700.55
	Frais d'expertise terrains route Montfleury 68 - Mme L'Hullier	810.00	1'257'127.80	-1'257'937.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Frais d'acquisition terrain Juliano	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54'9781.60	-54'9781.60	0.00
Zipa-Prallie	Frais d'étude logistique urbaine PPL2	213'473.70	0.00	0.00	0.00	213'473.70	213'473.70	0.00	0.00	213'473.70
	Honoraires promesse d'achat-vente futures parcelles Etat Genève	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16'586.00	0.00	0.00	16'586.00
	Frais d'acquisition bâtiment route des Jeunes 23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	157'60'500.00	-157'60'500.00	0.00	0.00
	Frais d'acquisition bâtiments Pelichet	0.00	101'240.80	0.00	0.00	101'240.80	101'240.80	930'000.00	-10'001'240.80	0.00
	Frais d'étude faisabilité Pôle Déchet PAV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	127'800.45	0.00	0.00	127'800.45
Zivid	Gouvernance Eco-Parcs	0.00	29'171.80	0.00	0.00	29'171.80	29'171.80	0.00	-29'171.80	0.00
Zodim	Frais acquisition terrain Perrin	0.00	427'460.00	-427'460.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total</b>		<b>3'557'012.80</b>	<b>42'134'353.51</b>	<b>-43'890'100.31</b>	<b>0.00</b>	<b>1'801'266.00</b>	<b>1'801'266.00</b>	<b>302'767'988.35</b>	<b>-30'510'578.75</b>	<b>0.00</b>
										<b>1'567'485.60</b>

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

Les principaux projets initiés ou poursuivis en 2015 concernent :

- 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 43'425.35).
- La réalisation de nouveaux PDZIA (ZDIA du Bois-Brûlé et des Cherpines), pour un montant de CHF 31'965.25.
- La réalisation d'expertises et/ou études en vue du développement de projets immobiliers pour un montant de CHF 94'667.65.
- Une étude de faisabilité lancée pour la réalisation d'un pôle déchets au PAV, pour un montant de CHF 127'800.45.

#### 4. Immobilisations incorporelles

##### Valeurs d'acquisitions historiques

<b>Solde au 1.01.2014</b>	<b>662'820.91</b>
Acquisitions	154'200.96
Transferts	0.00
Cessions	0.00
<b>Solde au 31.12.2014</b>	<b>817'021.87</b>
<b>Solde au 1.01.2015</b>	<b>817'021.87</b>
Acquisitions	104'531.70
Transferts	0.00
Cessions	0.00
<b>Solde au 31.12.2015</b>	<b>921'553.57</b>
<b>Amortissements cumulés</b>	
<b>Solde au 1.01.2014</b>	<b>-394'561.00</b>
Amortissements de l'année	-85'135.75
Dépréciations	0.00
Amortissements sur désinvestissements	0.00
Transferts	0.00
<b>Solde au 31.12.2014</b>	<b>-479'696.75</b>
<b>Solde au 1.01.2015</b>	<b>-479'696.75</b>
Amortissements de l'année	-142'461.60
Dépréciations	0.00
Amortissements sur désinvestissements	0.00
Transferts	0.00
<b>Solde au 31.12.2015</b>	<b>-622'158.35</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>	
<b>au 1.01.2014</b>	<b>268'259.91</b>
<b>au 31.12.2014</b>	<b>337'325.12</b>
<b>au 31.12.2015</b>	<b>299'395.22</b>



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

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

## 5. Immobilisations financières

	Aménagements locaux administratifs	Avance travaux clients	Prêt réseau CAD	Frais Valorisation	Avance acquisitions bâtiments industriels	Totaux
<b>Valeurs d'acquisitions historiques</b>						
<b>Solde au 1.01.2014</b>	<b>0.00</b>	<b>1'012'507.28</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1'012'507.28</b>
Acquisitions		300'000.00	0.00			300'000.00
Transferts		0.00				0.00
Amortissements		-147'170.20	0.00			-147'170.20
Cessions		0.00				0.00
<b>Solde au 31.12.2014</b>	<b>0.00</b>	<b>1'165'337.08</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1'165'337.08</b>
<b>Solde au 1.01.2015</b>	<b>0.00</b>	<b>1'165'337.08</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1'165'337.08</b>
Acquisitions	149'362.19	453'588.47	2'000'000.00	1'909'145.00	10'001'240.80	14'513'336.46
Transferts		0.00			0.00	0.00
Amortissements	0.00	-150'100.80	0.00	-400'000.00	0.00	-550'100.80
Cessions		0.00			0.00	0.00
<b>Solde au 31.12.2015</b>	<b>149'362.19</b>	<b>1'468'824.75</b>	<b>2'000'000.00</b>	<b>1'509'145.00</b>	<b>10'001'240.80</b>	<b>15'128'572.74</b>
<b>Valeurs nettes au bilan</b>						
<b>au 1.01.2014</b>	<b>0.00</b>	<b>1'012'507.28</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1'012'507.28</b>
<b>au 31.12.2014</b>	<b>0.00</b>	<b>1'165'337.08</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1'165'337.08</b>
<b>au 31.12.2015</b>	<b>149'362.19</b>	<b>1'468'824.75</b>	<b>2'000'000.00</b>	<b>1'509'145.00</b>	<b>10'001'240.80</b>	<b>15'128'572.74</b>

Les rubriques ci-dessous :

- *Aménagement des locaux administratifs* concerne les travaux de transformation réalisés par la FTI. N'étant pas propriétaire du bâtiment, les coûts sont activés en tant qu'immobilisation financière et amortis sur la durée du bail (10 ans).
- *Avance travaux clients* concerne des travaux financés par la FTI et remboursés par les locataires sur la durée respective de chaque bail.
- *Prêt réseau CAD* consiste en une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
  - Capital : CHF 2'000'000.00
  - Durée : 10 ans
  - Taux d'intérêt : 3%

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. L'objectif stratégique de la FTI est de favoriser la réalisation d'infrastructures par son apport financier. En l'état, la Fondation



n'envisage pas de devenir actionnaire du consortium, raison pour laquelle il est considéré comme un prêt.

- *Frais Valorisation* comprend l'intégralité des frais engagés par la FTI pour la mise en valeur de la ZDIA des Fayards à Versoix, intégralement répercutés au superficiaire sur la durée du DDP.
- *Avance acquisitions bâtiments industriels* concerne le rachat à terme de deux DDP dans le PAV (PRAILLE-OUEST). Dans le cadre de la promesse d'achat-vente, le versement d'acomptes par la FTI au superficiaire respectivement de CHF 4'400'000.00 et 5'500'000.00 a été effectué, dans le but de faciliter son relogement hors du PAV. La Fondation perçoit des intérêts au taux de 2.8% sur les montants versés. En octobre 2021, elle aura la possibilité de devenir propriétaire des bâtiments.

<b>6. Débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Débiteurs de gestion auprès de tiers	1'939'658.15	1'449'929.43
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-693'458.15	-449'775.65
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	295.70	0.00
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	302'164.35	1'487'873.49
Frais de chauffage et accessoires à répartir	186'752.06	205'280.60
Autres débiteurs	1'438.00	2'063'942.88
Autres débiteurs auprès de parties liées	0.00	30.27
Avance octroyée à des tiers	137'170.20	137'170.20
<b>Total des débiteurs mandats de gestion et divers</b>	<b>1'874'020.31</b>	<b>4'894'451.22</b>

Au 31.12.2015, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 1'939'953.85, soit 6.3% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2014 : CHF 1'449'929.43, soit 5.0%). En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés, représentent 2.3% des dites recettes (2014 : 1.5%). De nouveaux cas de contentieux et l'augmentation de créances ouvertes depuis 2014, expliquent cette hausse significative des débiteurs de gestion.

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Solde au début de l'exercice</b>	<b>449'775.65</b>	<b>96'995.70</b>
Utilisation	-7'879.64	-3'474.55
Dissolution	-223'166.51	-7'056.00
Dotations	474'728.65	363'310.50
<b>Solde à la fin de l'exercice</b>	<b>693'458.15</b>	<b>449'775.65</b>

La dissolution enregistrée en 2015 concerne une rente de droit de superficie régularisée par le superficiaire en fin d'exercice.



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

	2015	2014
de 0 à 90 jours	593'053.55	472'610.85
de 91 à 180 jours	473'661.80	135'789.15
de 181 à 360 jours	349'208.90	330'132.55
> 360 jours	524'029.60	511'396.88
<b>Total des débiteurs de gestion échus, mais non dépréciés</b>	<b>1'939'953.85</b>	<b>1'449'929.43</b>

Il n'y a pas de débiteurs comptabilisés en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 388'875.00 au 31.12.2015 (CHF 233'325.00 au 31.12.2014).

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. De même, ladite rubrique comprend les frais engagés au nom et pour le compte du FIA, pour la réalisation de réseaux secondaires d'assainissement en ZDIA.

Enfin, en 2014, la rubrique "Autres débiteurs" comprenait un montant de CHF 2'057'558.55 correspondant à l'impôt préalable à rembourser par l'Administration fédérale des contributions (TVA), suite à l'acquisition de bâtiments industriels et artisanaux TTC. Depuis 2015, l'utilisation du formulaire TVA 764 est intégrée dans les processus d'acquisition, afin de ne pas payer la TVA sur les bâtiments assujettis.

	2015	2014
<b>7. Comptes de régularisation actifs</b>		
Charges payées d'avance	1'397'914.05	592'044.35
Produits à recevoir	241'145.35	205'585.20
<b>Total des comptes de régularisation actifs</b>	<b>1'639'059.40</b>	<b>797'629.55</b>

	2015	2014
<b>8. Instruments financiers</b>		
Instruments financiers à court terme	0.00	0.00
<b>Total des instruments financiers</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2014 et 2015, aucun dépôt n'a dépassé cette durée, les rémunérations offertes en compte courant étant supérieures.



## 9. Immobilisations destinées à la vente

### Valeurs d'acquisitions historiques

<b>Solde au 1.01.2014</b>	<b>8'756'910.45</b>
Acquisitions	0.00
Transferts	0.00
Cessions	-7'690'982.40
<b>Solde au 31.12.2014</b>	<b>1'065'928.05</b>
<b>Solde au 1.01.2015</b>	<b>1'065'928.05</b>
Acquisitions	0.00
Transferts	0.00
Cessions	0.00
<b>Solde au 31.12.2015</b>	<b>1'065'928.05</b>

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.

<b>10. Liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Banques	23'099'063.58	16'095'040.11
Etat de Genève	0.00	0.00
Caisse	3'352.45	9'986.90
<b>Total des liquidités et équivalents de liquidités</b>	<b>23'102'416.03</b>	<b>16'105'027.01</b>

La Fondation bénéficie de deux lignes de crédit bancaire pour un montant total de CHF 20'750'000.00 dans le but de financer ses besoins en trésorerie à court terme, faisant l'objet d'un prélèvement de CHF 15'750'000 au 31.12.2015.

<b>11. Engagements bancaires (à long et à court terme)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Emprunts auprès de parties liées	3'680'000.00	3'760'000.00
Autres emprunts	11'540'000.00	22'330'000.00
Placements privés	152'000'000.00	32'000'000.00
Convention de crédit-cadre	15'750'000.00	0.00
<b>Total des engagements bancaires (à long et court terme)</b>	<b>182'970'000.00</b>	<b>58'090'000.00</b>

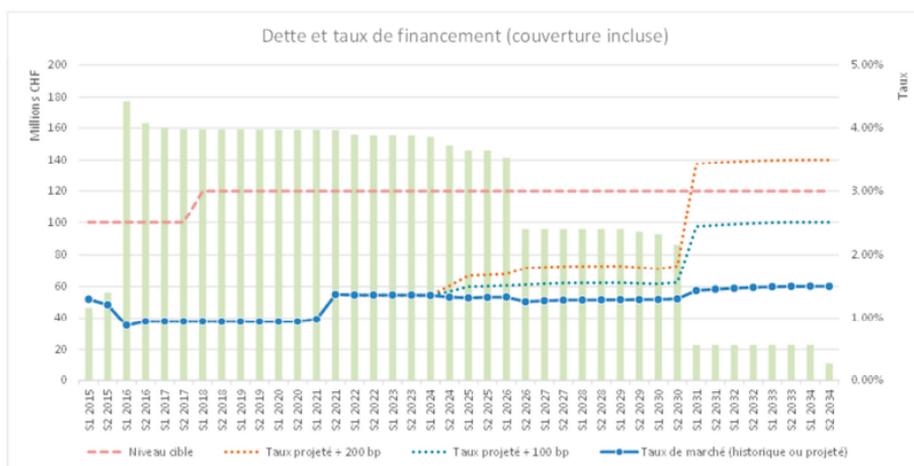
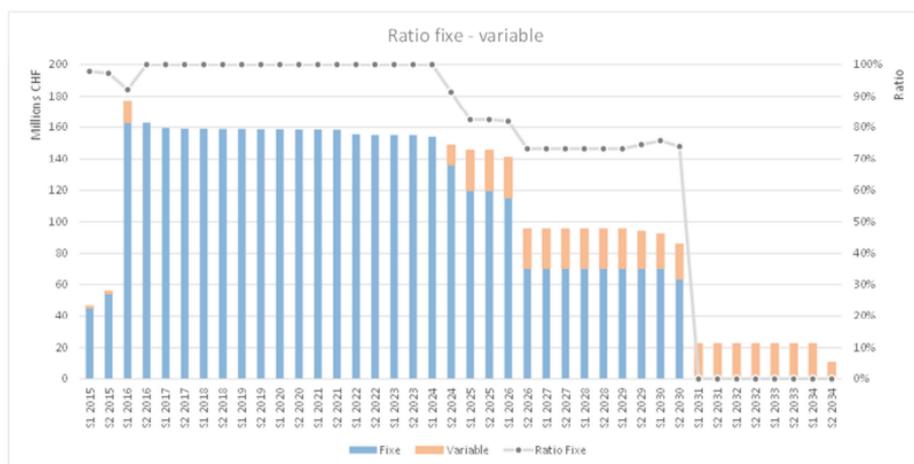


Les dates d'échéances contractuelles et les taux d'intérêts à la date du bilan se présentent comme suit :

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2015	Court terme	Long terme
Emprunt	Bâtiment	5 ans	24.01.2017	0.93% Fixe	3'680'000.00	80'000.00	3'600'000.00
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.80% Fixe	3'680'000.00	80'000.00	3'600'000.00
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.00% Fixe	3'660'000.00	80'000.00	3'580'000.00
Placement privé	Bâtiments + terrains	et 11 mois	30.09.2034	1.1575% Variable + Swap	32'000'000.00	0.00	32'000'000.00
Reprise emprunt tiers	Bâtiment	-	08.01.2016	3.60% Fixe	400'000.00	400'000.00	0.00
Reprise emprunt tiers	Bâtiment	-	29.04.2016	4.32% Fixe	3'800'000.00	3'800'000.00	0.00
Placement privé	Bâtiments + terrains	15 ans	15.12.2030	1.315% Fixe + Swap	70'000'000.00	0.00	70'000'000.00
Placement privé	Bâtiments + terrains	10.5 ans	15.06.2026	0.85% Variable + Swap	50'000'000.00	0.00	50'000'000.00
Convention de crédit-cadre	Bâtiments + terrains	6 mois	10.06.2016	0.89% Variable	15'750'000.00	15'750'000.00	0.00
<b>Total des engagements bancaires</b>					<b>182'970'000.00</b>	<b>20'190'000.00</b>	<b>162'780'000.00</b>

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 des financements s'élève à 1.23% au 31.12.2015, pour une durée moyenne pondérée de 12.20 ans, pour un montant maximal de CHF 178'770'000.00. 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.

### Hypothèses

	31.12.2015 (t)	31.12.2014 (t-1)
Taux d'escompte	0.80%	1.20%
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)	17'964'310
-	Valeur de marché de la fortune (t-1)	-6'675'000
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu (t-1)</b>		<b>11'289'310</b>
+	Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)</b>		<b>11'289'310</b>

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

+	Coût du service actuel	675'948
+	Intérêt sur coût du service	8'111
+/-	Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/-	Effets dus à une réglementation	0
<b>+ Coût du service total</b>		<b>684'059</b>
+/-	Intérêt net	132'619
-	Contributions des employés (sans rachats)	-167'162
<b>+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation</b>		<b>649'516</b>



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

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>	
+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	17'964'310	+ Valeur de marché de la fortune (t-1)	6'675'000
+ Coût du service de l'employeur	516'897	+ Contributions de l'employeur	331'126
+ Intérêt sur les engagements	211'550	+ Intérêt sur la fortune	78'931
+ Contributions des employés (sans rachats)	167'162	+ Contributions des employés (sans rachats)	167'162
-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-604'374	-/+ Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-604'374
- Primes et dépenses nettes d'assurance	0	- Primes et dépenses nettes d'assurance	0
<hr/>		<hr/>	
+ Valeur actuelle projetée des engagements (t)	18'255'545	+ Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	6'647'845
- Valeur actuelle effective des engagements (t)	-19'871'358	- Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-6'854'000
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b>	<b>-1'615'813</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>206'155</b>

### Détail des gains et pertes

+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	-1'538'532	+/- Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	0
+/- Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience	-77'281	+/- Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte	206'155
+/- Changement de plan	0	- Effets dus à une règlementation	0
+ Effets dus à une réduction	0	+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+ Effets dus à une règlementation	0		
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0		
<hr/>		<hr/>	
<b>+/- Gain (perte) actuarielle sur les engagements</b>	<b>-1'615'813</b>	<b>+/- Gain (perte) sur la fortune du plan</b>	<b>206'155</b>



### Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+/- Gain (perte) actuarielle dû aux changements d'hypothèses	-1'538'532
+/- Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience	-77'281
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	206'155
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<b>+/- Réévaluation de la (sous-couverture) excédent</b>	<b>-1'409'658</b>

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

+ Valeur actuelle des engagements (t)	19'871'358
- Valeur de marché de la fortune (t)	-6'854'000
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>13'017'358</b>

### Réconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	11'289'310
+ Coût du service de l'employeur	516'897
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	132'619
- Contributions de l'employeur	-331'126
+/- Perte (gain) actuarielle dû à l'expérience	77'281
+/- Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte	-206'155
+/- Perte (gain) dû aux changements d'hypothèses	1'538'532
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<b>+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)</b>	<b>13'017'358</b>



### 13. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Total
Provisions à court terme au 31.12.2014	44'473.60	77'415.65	0.00	121'889.25
Provisions à long terme au 31.12.2014	0.00	0.00	86'000.00	86'000.00
<b>Solde au 31.12. 2014</b>	<b>44'473.60</b>	<b>77'415.65</b>	<b>86'000.00</b>	<b>207'889.25</b>
Création/augmentation durant l'exercice	11'417.20	6'479.65	0.00	17'896.85
Utilisation durant l'exercice	0.00	0.00	0.00	0.00
Dissolutions durant l'exercice *	-44'473.60	0.00	0.00	-44'473.60
<b>Total des mouvements durant l'exercice</b>	<b>-33'056.40</b>	<b>6'479.65</b>	<b>0.00</b>	<b>-26'576.75</b>
Provisions à court terme au 31.12.2015	11'417.20	83'895.30	0.00	95'312.50
Provisions à long terme au 31.12.2015	0.00	0.00	86'000.00	86'000.00
<b>Total des provisions au 31.12.2015</b>	<b>11'417.20</b>	<b>83'895.30</b>	<b>86'000.00</b>	<b>181'312.50</b>

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

La provision pour litige a été augmentée au 31.12.2015 de CHF 11'417.20. Ce montant provient d'une facture produite dans le cadre d'un décompte acheteur-vendeur, suite à l'acquisition d'un bâtiment intervenue en 2012. Ce document fait l'objet d'une contestation de la part de la FTI auprès du vendeur. Quant aux provisions constituées au 31.12.2014, elles ont été dissoutes, les négociations entre les parties ayant trouvé une issue favorable à la Fondation.

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

La provision à long terme pour "Démolition" correspond 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	2015	2014
Fournisseurs	1'519'765.48	1'237'219.26
Autres créanciers	36'705.67	5'317.93
<b>Créanciers divers</b>	<b>1'556'471.15</b>	<b>1'242'537.19</b>
Autres mandats de gestion	32'838.60	1'440.65
Parties liées : Etat de Genève	3'660'133.45	640'916.35
<b>Total mandats de gestion</b>	<b>3'692'972.05</b>	<b>642'357.00</b>
Fonds public d'aménagements extérieurs	56'923.82	56'923.82
Fonds "voies CFF Zimeysa"	2'005'007.76	2'252'548.06
Fournisseurs	33'559.80	41'742.60
<b>Créanciers parties liées</b>	<b>2'095'491.38</b>	<b>2'351'214.48</b>
<b>Total créanciers divers et parties liées</b>	<b>5'788'463.43</b>	<b>2'993'571.48</b>
<b>Total des créanciers mandats de gestion et divers</b>	<b>7'344'934.58</b>	<b>4'236'108.67</b>

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

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 2015, elle a ainsi perçu CHF 3'660'133.45.

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

Le fonds "voies CFF Zimeysa" est géré par la FTI pour le compte de l'Etat de Genève. Il est approvisionné par la taxe d'exploitation ferroviaire payée par les entreprises reliées aux voies CFF de la Zimeysa, et couvre l'intégralité des frais d'entretien et de renouvellement des voies existantes, dont l'investissement a été assuré par l'Etat de Genève d'une part et 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	2015	2014
Produits reçus d'avance	1'029'324.50	841'907.85
Charges à payer	271'693.21	348'600.80
<b>Total des comptes de régularisation passifs</b>	<b>1'301'017.71</b>	<b>1'190'508.65</b>

Au 31.12.2015, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 810'896.20 (2014 : CHF 808'367.10).



16. Instruments financiers	2015	2014
<b>Ecart de réévaluation au 1.01</b>	<b>1'265'950.33</b>	<b>0.00</b>
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	2'970'674.36	1'265'950.33
Juste valeur constatée en résultat de la période	0.00	0.00
<b>Ecart de réévaluation au 31.12</b>	<b>4'236'624.69</b>	<b>1'265'950.33</b>

Au 31.12.2015, le portefeuille de dérivés se compose de deux contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Libor CHF 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant.

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

#### 1<sup>er</sup> Swap – Du 30.03.2015 au 30.09.2018

- Montant nominal : CHF 32'000'000.00
- Durée du placement privé : 20 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.0575%
- Réception de taux d'intérêt variable LIBOR à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2018 ; Max. LIBOR à 3 mois sur le CHF, avec un plancher sur LIBOR à 3 mois en CHF fixé à -0.22% par an du 30.03.2015 au 30.09.2018, puis LIBOR à 3 mois sur le CHF jusqu'au 30.09.2024.

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

- Montant nominal : CHF 50'000'000.00
- Durée du placement privé : 10.5 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.5150%
- Réception de taux d'intérêt variable min. 0.10% ; LIBOR à 3 mois sur le CHF + 0.20%, avec un plancher sur LIBOR à 3 mois en CHF fixé à -0.10% par an.

Au 31.12.2015, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 4'236'624.69, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en "Autres éléments du résultat global", au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2014, ce montant était CHF 1'265'950.33.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31.12.2015, la FTI a une dette nette de CHF 82'000'000.00. 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	B2015	2015	2014
Terrains	10'003'800.00	10'501'976.76	10'376'005.70
Bâtiments industriels et artisanaux	6'681'500.00	6'087'511.45	5'101'507.45
Divers	0.00	2'213.76	16'718.60
<b>Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI</b>	<b>16'685'300.00</b>	<b>16'591'701.97</b>	<b>15'494'231.75</b>



Cette rubrique comprend uniquement les recettes provenant des immeubles de placement de la FTI. Celles provenant des immeubles de placement propriété de l'Etat sont reclassées dans l'annexe 19, sous *Revenus locatifs provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève*.

Les états locatifs des bâtiments industriels et artisanaux progressent en 2015, du fait des acquisitions réalisées en 2014. Le budget 2015 n'est pas atteint du fait principalement de locaux restés vacants en 2015.

En ce qui concerne les terrains, les revenus tiennent compte de nouveaux DDP conclus en 2015 ainsi que du doublement de loyer de superficie de certains contrats. Ils permettent d'absorber les diminutions de rente de 21 droits de superficie, pour un montant de CHF 49'045.00, du fait de la baisse du taux de référence de la BNS, prise en considération dans le calcul de l'indexation des DDP.

<b>18. Honoraires de gestion</b>	<b>B2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Mandats de gestion et divers	48'500.00	33'124.20	29'108.00
Honoraires décompte chauffage et frais accessoires	21'500.00	-1'257.95	47'320.50
<b>Total des honoraires de gestion</b>	<b>70'000.00</b>	<b>31'866.25</b>	<b>76'428.50</b>

La liste des mandats remis à la FTI 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 1.11.1971 et de son avenant n°2 du 1.09.2014

#### *Commune de Vernier*

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

#### *FIA*

- Toutes zones IA et DIA Mandat de gestion pour la TUR du 9.02.2015





FER-Genève relatif au remboursement des frais est appliqué à l'ensemble des collaborateurs de la FTI. Si de fait, les contrats de travail sont de droit public, les rapports de travail demeurent de droit privé. Le personnel de la FTI ne bénéficie pas du statut de fonctionnaire.

### Rémunération des administrateurs

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

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

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

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

Ainsi, la FTI a versé en 2015 un total de CHF 43'000.00 de jetons de présence et CHF 127'500.00 d'indemnités de présence (respectivement pour 2014 CHF 39'000.00 et CHF 109'791.65).

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

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

+	Coût du service de l'employeur	516'897
+	Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/-	Effets dus à une réglementation	0
+	Intérêt net	132'619
-	Contributions de l'employeur	-331'126
=	<b>Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19</b>	<b>318'390</b>

### 21. Charges d'exploitation

	B2015	2015	2014
Terrains	1'145'100.00	814'489.75	979'509.46
Bâtiments industriels et artisanaux	922'300.00	1'119'664.52	652'947.63
Divers	0.00	24'257.44	3'682.80
Charges provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève	652'000.00	637'179.26	618'297.20
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>2'719'400.00</b>	<b>2'595'590.97</b>	<b>2'254'437.09</b>



Cette rubrique comprend les études engagées par la FTI, dans les différents périmètres industriels, afin de répondre aux objectifs stratégiques qui lui sont fixés :

<b>ZONE - Mandat</b>	<b>Montant</b>
CHEMIN DE LA MOUSSE - Etude de faisabilité urbaine	5'400.00
LA RENFILE - Etude implantation pipeline	1'080.00
PLUSIEURS ZONES - Etudes d'aménagement naturels	3'334.00
PLUSIEURS ZONES - Evaluations foncières	8'100.00
PLUSIEURS ZONES - PDZDAM Meyrin	14'040.00
PRAILLE-EST - Etude d'aménagement	10'800.00
PRAILLE-OUEST - Expertise structure bâtiment	2'500.00
PRAILLE-OUEST - Mise en valeur foncière	2'505.60
TOUTES ZONES - Déploiement écoParcs	51'575.30
TOUTES ZONES - Etude planificateur taxe d'équipement en ZDIA	36'720.00
TOUTES ZONES - Etude stationnement	1'250.00
TOUTES ZONES - Etude stratégique	15'066.00
TOUTES ZONES - Etude stratégique sur les besoins en espace	4'050.00
TOUTES ZONES - Monitoring des écoParcs industriels	10'800.00
ZIBAY - Valorisation foncière	1'555.20
ZIMEYSA - Mise en valeur foncière	18'995.05
ZIPLO - Etude coordination mobilité des gros chantiers	12'376.50
ZIRIAN - Etude de mobilité	12'744.00
ZIRIAN - Lancement écoParc	10'947.15
<b>Total général</b>	<b>223'838.80</b>

Au 31.12.2015, les rubriques *Terrains et Bâtiments industriels et artisanaux* comprennent notamment les dotations aux provisions pour pertes sur débiteurs, respectivement de CHF 136'766.19 et CHF 337'965.45 sur chaque poste. Sans ces traitements, la charge effective totale se monte à CHF 2'120'859.33. Le total de ses charges représente 8.5% des revenus locatifs facturés.

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

<b>22. Charges administratives</b>	<b>B2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Locaux administratifs	325'000.00	189'382.70	183'463.80
Charges d'équipement	130'000.00	142'320.68	91'912.49
Frais généraux	104'000.00	70'264.28	60'974.03
Consultants	511'000.00	586'583.20	560'130.85
Communication	362'000.00	241'421.35	164'958.70
Autres charges administratives	50'000.00	51'891.73	-262'595.76
<b>Total des charges administratives</b>	<b>1'482'000.00</b>	<b>1'281'863.94</b>	<b>798'844.11</b>

La FTI est locataire de l'Etat de Genève, des locaux administratifs et des archives qu'elle occupe dans l'immeuble avenue de la Praille 50 à Carouge. Le prix au m<sup>2</sup> est respectivement de CHF 200.00 et CHF 100.00 pour des surfaces de 548 m<sup>2</sup> et de 172 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel de CHF 126'800.00. Ces prix sont conformes à ceux du marché. Les travaux d'aménagement réalisés en 2015 et 2016, seront enregistrés en tant qu'immobilisations financières et amortis sur 10 ans conformément au nouveau contrat de bail signé avec l'Etat.



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

<b>Mandat</b>	<b>Montant</b>
Analyse actuarielle	9'720.00
Clarification des relations FTI - EG	256'385.15
Conseils financiers	16'986.30
Conseils juridiques	172'860.35
Conseils RH	3'936.60
Consolidation SCI	21'718.80
Expertises immobilières	15'660.00
Organe de révision	69'876.00
Recrutement RH	19'440.00
<b>Total général</b>	<b>586'583.20</b>

Un budget extraordinaire de CHF 300'000.00 a été voté par le Conseil d'administration en juin 2015 pour permettre la réalisation du projet de clarification des relations entre la FTI et l'Etat.

Au 31.12.2014, la rubrique "Autres charges administratives" comprend la dissolution de la provision relative au litige fiscal mentionné dans l'Annexe 13. Provisions, de CHF 311'626.30. Les coûts effectifs de la rubrique se monte à CHF 1'110'470.41.

<b>23. Résultat financier</b>	<b>B2015</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Recettes financières	60'000.00	26'268.03	17'473.25
Charges financières	-1'209'000.00	-682'319.95	-335'362.33
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-1'149'000.00</b>	<b>-656'051.92</b>	<b>-317'889.08</b>

L'augmentation des recettes financières provient du prêt de CHF 2'000'000.00 rémunéré à 3%, octroyé pour la réalisation d'un réseau de chaleur à distance à Plan-les-Ouates.

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

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

Enfin, la part d'intérêts comprise dans les charges financières se monte à CHF 675'662.37.



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

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

	2015	2014
<b>Résultat global de l'exercice</b>	<b>19'793'827.71</b>	<b>20'881'393.72</b>
Autres éléments du résultat global	4'380'332.36	3'992'095.33
<b>Résultat net de l'exercice, avant attributions statutaires</b>	<b>24'174'160.07</b>	<b>24'873'489.05</b>
Variation de la juste valeur des IP	-1'666'414.41	38'403.00
<b>Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP</b>	<b>22'507'745.66</b>	<b>24'911'892.05</b>

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

Lettre a)	Attributions au fonds d'amortissement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre b)	Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	0.00	0.00
Lettre c)	Attributions au fonds d'acquisition de terrains industriels	-10'507'745.66	-12'911'892.05
Lettre d)	Attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10% du solde disponible après les attributions précédentes		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
<b>Solde après répartition statutaire</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

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 2015 de la FTI et de l'Etat ainsi qu'à l'article 14 de la Convention d'objectifs. Celui-ci fixe le versement au canton d'un forfait annuel de CHF 12'000'000.00 jusqu'en 2017 inclus.

En 2018, respectivement en 2019, la FTI versera au canton un montant, à titre de participation à son bénéfice, correspondant à 25% d'un agrégat de référence valant résultat de l'exercice annuel précédent (N-1) avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global.

L'agrégat de référence correspond à la marge brute d'exploitation (EBITDA : chiffre d'affaire annuel réduit des charges de personnel, administratives, d'exploitation et d'équipement assumées en propre par la FTI, et augmenté, respectivement réduit des plus- ou moins-values sur les ventes d'actifs) à laquelle est ajouté (respectivement déduit) le résultat financier. A titre indicatif au 31.12.2015, la part de bénéfice à distribuer à l'Etat serait de CHF 5'699'377.00.



Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 40.6% au 31.12.2015, conformément à la Convention d'objectifs.

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 265'765'996.25. Le rapport Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP / Capitaux propres est de 6.8% (rendement brut). Déduction faite de la part de bénéficiaire versée à l'Etat, le rendement net est de 3.2%.

## 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, découlant de critères externes (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 pas vocation à représenter le résultat de l'année, par construction, puisqu'il peut inclure plusieurs décennies d'engagements futurs (frais ou produits).

## 26. Transactions avec des parties liées

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

- Banque cantonale de Genève
- Caisse cantonale genevoise de compensation (CCGC)
- Centre intercommunal des déchets carnés (CIDEC)
- Communes genevoises
- Conseils de fondation de la FTI
- CPEG
- Direction de la FTI
- Etablissements publics pour l'intégration (EPI)
- Etat de Genève
- Fondation Foyer handicap
- Fondation des parkings
- Fonds d'entretien et de renouvellement des voies de la Zimeysa
- Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
- Office cantonal des assurances sociales
- Office de Promotion des Industries et des Technologies
- Securelec SA
- Service cantonal d'allocations familiales (SCAF)
- Services industriels de Genève

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

## 27. Engagement hors bilan

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

## 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.