

*Date de dépôt: 14 décembre 2005*

*Messagerie*

## **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur l'exercice 2003 de la Fondation des terrains industriels de Genève (FTI)**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **I. Introduction**

Fondation de droit public, la FTI joue un rôle déterminant dans le développement économique du canton en mettant tout en œuvre pour fournir au secteur secondaire des conditions favorables dans le domaine des infrastructures, notamment des terrains et locaux industriels. Par son activité, la FTI a favorisé, ces deux dernières années, l'établissement ou le transfert de nombreuses sociétés internationales et PME dans les différentes zones industrielles du canton, ce qui a permis de créer et de conserver des emplois.

Les comptes et le bilan pour l'exercice 2003 ont été approuvés respectivement le 18 mars 2004 par la Fiduciaire de Rive SA et par le Conseil d'administration le 6 avril 2004. Ils ont été contrôlés par l'Inspection cantonale des finances (ICF) qui a établi son rapport le 11 août 2004.

L'ICF a formulé un certain nombre d'observations et de recommandations dont la FTI tiendra compte dans sa comptabilité. Le rapport de gestion a été approuvé par le conseil d'administration le 18 juin 2004.

Le Conseil d'Etat a approuvé le rapport de gestion 2003, le bilan, les comptes et le plan de répartition du bénéfice brut de l'exercice 2003 de la FTI, lors de sa séance du 15 septembre 2004.

Le présent rapport est une présentation succincte de la FTI et de ses activités au cours de l'exercice 2003. Le rapport de gestion ainsi que la plaquette de la FTI qui contiennent des informations plus détaillées seront envoyés à toute personne qui en fera la demande.

## II. Missions de la FTI

Mettre des terrains industriels en valeur, par l'aménagement et le morcellement de parcelles ainsi que par leur viabilisation.

Gérer les zones industrielles sur les plans administratif, financier et juridique, environnemental et urbanistique.

S'assurer que les prix des terrains industriels du canton de Genève demeurent concurrentiels.

Veiller à ce que les activités déployées sur les terrains industriels soient conformes à la vocation de ces derniers.

Aider les entreprises à trouver des terrains ou des bâtiments industriels.

Appliquer une politique d'acquisition de terrains industriels à Genève.

Acquérir des biens-fonds pour le compte de l'Etat de Genève ou pour son propre compte.

Soutenir l'office de la promotion économique en ce qui concerne la prospection à l'étranger et la mise à disposition de terrains et locaux industriels à Genève.

## III. Zones industrielles et emplois

La FTI gère des terrains et des bâtiments industriels pour le compte de l'Etat de Genève, de communes, de propriétaires privés ou pour elle-même, soit 57 % des périmètres à vocation industrielle et artisanale du canton de Genève. Les zones gérées par la FTI sont de deux types : les zones de développement industriel et artisanal (ZDIA) et les zones industrielles et artisanales (ZI). Par ailleurs, la FTI est propriétaire du plus important réseau ferroviaire privé de Suisse dans la ZI de la Praille.

*Surface en ha*

<b>zibay</b>	ZDIA du Bois-de-Bay	5,6
<b>zili</b>	ZI du Lignon	7,5
<b>zimeysa</b>	ZDIA de Meyrin-Satigny	157,9
<b>zimoga</b>	ZDIA de Mouille-Galand	33,2

<b>zipa</b>	ZI de la Praille et des Acacias	81,2
<b>ziplo</b>	ZI de Plan-les-Ouates	57,4
<b>zirian</b>	ZI de Riantbosson	1,7
<b>ziscie</b>	ZDIA de la Scie (Versoix)	2,1

Quelque 1800 entreprises (chiffre de 2003) employant près de 27 000 personnes (chiffre de 2003), représentant 68,7 % des emplois du secteur secondaire dans le canton de Genève, exercent leur activité dans les zones gérées par la FTI.

#### IV. Bilan des activités

Dans le cadre de ses activités, la FTI est appelée à participer à de nombreuses actions visant à promouvoir les zones industrielles de Genève en étroite collaboration avec l'office de la promotion économique du Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE). La FTI émet des préavis à l'attention du Conseil d'Etat en rapport avec l'exercice du droit de préemption de l'Etat de Genève. Ensuite, la FTI donne un préavis au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) sur toutes les demandes d'autorisation de construire dans les zones industrielles du canton. Enfin, une partie importante du travail de la FTI consiste à constituer des *droits de superficie* au nom et pour le compte de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève ainsi que d'autres communes du canton en faveur de superficiaires (voir chapitre V « Cadre juridique »).

##### *Points forts 2003*

En 2003, la FTI a continué à jouer un rôle déterminant dans le développement économique du canton en mettant tout en œuvre pour fournir au secteur secondaire des conditions cadre favorables dans le domaine des infrastructures telles que terrains et locaux industriels.

##### *1) Praille et Acacias*

La FTI a poursuivi la gestion des terrains et des bâtiments dont elle est propriétaire dans les zones industrielles de la Praille et des Acacias (zipa).

Ses tâches ont consisté à :

- poursuivre l'étude de l'aménagement du secteur raccordé au rail avenue de la Praille / rue Antoine-Jolivet en vue de l'implantation du centre intercommunal des déchets carnés (CIDEC) et de l'espace de récupération (ESREC);
- participer à l'aménagement de la route des Acacias ainsi qu'aux négociations avec les partenaires riverains du chantier du tram 15;

- la constitution, modification et cession ou réunion de 14 droits de superficie ou de parts de PME en droit de superficie.

2) *Mandats confiés par l'Etat de Genève, soit :*

Zone de développement industriel et artisanal de Meyrin-Satigny

- constitution ou cession de 4 droits de superficie par l'Etat de Genève.

Zone de développement industriel et artisanal de Plan-les-Ouates

- constitution de 3 droits de superficie dont un après remaniement foncier;
- constitution d'une servitude à destination de route au profit de l'Etat de Genève;
- remaniement foncier et constitution conjointe d'un droit de superficie.

Zone de développement industriel et artisanal de Mouille-Galand

- une cession de droit de superficie.

3) *Mandat par la Ville de Genève, en vue de :*

- gérer ses terrains situés dans la zone industrielle de Vernier;
- réaliser une étude générale de la zone industrielle du Lignon afin de la remettre en valeur.

4) *Mandat par la commune de Vernier, en vue de :*

- gérer deux parcelles situées dans la zone de développement industriel et artisanal de Mouille-Galand,
- constitution d'un droit de superficie par la commune.

En 2003, la FTI a déployé une activité intense sur le plan foncier et plus particulièrement dans les opérations suivantes:

- mener des négociations, pour le compte de l'Etat de Genève, en vue d'échanger et d'acquérir des terrains et de coopérer avec des propriétaires privés afin de procéder à des remaniements parcellaires au sein de la zone industrielle de Mouille-Galand ainsi que dans la zone industrielle, partie extension de Plan-les-Ouates;
- écologie industrielle ;
- la direction participe activement aux séances « Ecosite » selon Agenda 21 approuvé par le Conseil d'Etat le 21 août 2001;
- participer aux séances de coordination transfrontalière;

## V. Cadre juridique

La FTI est une fondation de droit public, rattachée au Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures. Elle est régie notamment et veille à l'application des lois suivantes:

### – PA 327.00

Loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI).

### – L 1 30

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, en particulier l'article 19, alinéa 4 « Zones industrielles et artisanales : *Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires* ».

### – L 1 45

Loi générale sur les zones de développement industriel, qui a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel, notamment les articles suivants :

#### **Art. 7 Délégation**

*Le Conseil d'Etat peut confier à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) le mandat :*

- *d'élaborer les avant-projets de plans et de règlements directeurs ainsi que les projets d'exécution des travaux d'équipement et de faire exécuter ces travaux;*
- *de gérer les zones de développement industriel.*

#### **Art. 10 Principe [du droit de préemption]**

*L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.*

#### **Art. 11 But [du droit de préemption]**

*Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.*

Grâce à l'utilisation systématique du droit de superficie (articles 779 et ss CC), la FTI, l'Etat de Genève, la Ville de Genève et les communes conservent la propriété des terrains industriels. Le droit de superficie utilisé est une servitude personnelle, constituée en droit distinct et permanent, limitée dans le temps et conférant à son titulaire le droit d'ériger et de maintenir, en tant que propriétaire, des constructions sur le bien-fonds

d'autrui. Il implique deux parties, le superficiant, à savoir la FTI, l'Etat de Genève, la Ville de Genève ou les communes, propriétaires du sol, d'une part et le superficiaire, entreprises industrielles, artisanales ou technologiques, propriétaires des bâtiments et autres installations fixes d'autre part. Le droit de superficie peut être grevé de gages immobiliers (hypothèques) permettant aux superficiaires de conserver leurs liquidités.

Les principales caractéristiques des droits de superficie pratiqués dans les zones industrielles genevoises sont les suivantes:

- la durée du droit de superficie s'étend sur une période allant de 30 à 90 ans au maximum, renouvelable par périodes de 30 ans chacune au maximum;
- le droit de superficie est cessible à un autre superficiaire, moyennant le consentement préalable du superficiant;
- le superficiaire paie au superficiant une rente de droit de superficie.

## **VI. Finances**

Les recettes de la FTI proviennent pour l'essentiel des rentes de droits de superficie, des revenus locatifs de ses immeubles ainsi que des honoraires issus des mandats qui lui sont confiés. En 2003, la FTI a réalisé un bénéfice brut de 11,83 millions de francs, ce qui lui a permis de constituer pour 4,76 millions de francs de réserves et de verser 7,07 millions de francs à l'Etat de Genève au titre de rétribution de sa dotation immobilière.

Le rapport de gestion de la Fondation soumis à l'approbation du Grand Conseil contient de plus amples informations sur son activité.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :  
Robert Hensler

La présidente :  
Martine Brunschwig Graf

Annexes :

- *arrêté du 15 septembre 2004 approuvant le rapport de gestion 2003, le bilan, les comptes et le plan de répartition du bénéfice brut de l'exercice 2003 de la FTI ;*
- *rapport de gestion de la FTI 2003 ;*
- *rapports de la Fiduciaire de Rive du 18 mars 2004 ;*
- *rapport de l'inspection cantonale des finances sur les comptes de la FTI 2003.*

12898-2004

**ARRÊTÉ**

approuvant le rapport de gestion 2003, le bilan, les comptes et le plan de répartition du bénéfice brut de l'exercice 2003 de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

15 septembre 2004

**LE CONSEIL D'ÉTAT**

Vu les articles 3, 4, 39 et 40 des statuts annexés à la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) du 13 décembre 1984;

Vu le rapport de gestion 2003 de cette fondation;

Vu les rapports de la Fiduciaire de Rive SA du 18 mars 2004;

Vu la délibération du Conseil d'administration de cette fondation intervenue en séance du 6 avril 2004;

Vu le rapport n° 04-20 de l'Inspection cantonale des finances du 11 août 2004;

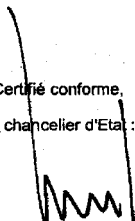
**ARRÊTE :**

Le rapport de gestion 2003, le bilan, les comptes et le plan de répartition du bénéfice brut de l'exercice 2003 de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) sont approuvés.

Communiqué à :  
DEEE 2 ex.  
DAEL 2 ex.  
DF 1 ex.  
FTI 4 ex.



Certifié conforme,  
Le chancelier d'Etat :





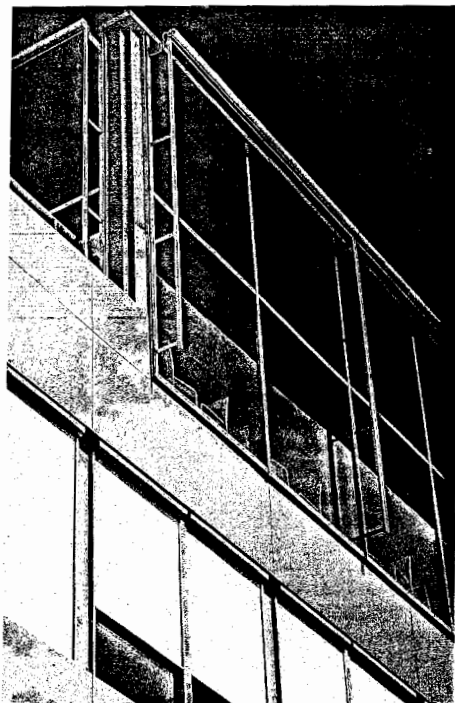
---

# **RAPPORT DE GESTION 2003**

**FTI FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE**

Avant-propos du Président	4
Conseil d'administration	6
Conseil de direction et collaborateurs de la FTI	7
Bilan d'activité	8
Nouvelles implantations d'entreprises	10
Site Internet <a href="http://www.fti.geneva.ch">www.fti.geneva.ch</a>	11
Etat d'occupation des bâtiments et parkings, propriété de la FTI	12
Type de relations contractuelles dans les zones industrielles gérées par la FTI	12
Trafic ferroviaire	13
Zones industrielles du Canton de Genève	13
Zones industrielles gérées par la FTI et leurs statistiques	14
Emplois dans les zones industrielles genevoises	18
Nombre d'entreprises et leur activité dans les zones industrielles gérées par la FTI	18
Réalisation du bassin de rétention d'eau de la ziplo	20
Projet de plan et règlement directeurs de la zibay	20
Résultats financiers	22

## AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT



L'exercice 2003 de la FTI a été caractérisé par une transaction de grande envergure, l'«opération Verntissa», par d'importants mouvements locaux d'entreprises et par un accroissement du portefeuille de terrains industriels gérés par la FTI.

Une nouvelle fois, la FTI s'est investie pour soutenir les artisans et les PME. Je rappelle que la conservation des bâtiments de la rue Baylon 12 et le relogement à Plan-les-Ouates, dans le «Bâtiment transfert» des entreprises ayant dû céder leur place au Stade de Genève ont récemment permis de sauvegarder une dizaine de PME et plus de 200 emplois. En 2003, la Fondation s'est engagée dans un nouveau «sauvetage» à Vernier.

Propriétaire de l'ancienne usine Verntissa, la société Avireal SA, souhaitait s'en séparer. Construit dans les années 50 par Hispano-Suiza (Suisse) SA, ce site industriel présente une architecture remarquable intégrant des solutions techniques audacieuses pour l'époque. Depuis 1989, au fur et à mesure de la disparition des activités industrielles de ce site, les surfaces avaient été louées à des artisans et à de petites entreprises. Inquiets de leur avenir, ces locataires, au nombre de 70 et employant plus de 250 personnes, ont pris contact avec mon département qui a demandé à la FTI, dont c'est une des missions, de trouver une solution susceptible de satisfaire toutes les parties.

Cette solution a consisté à acquérir l'intégralité du bien-fonds, soit le terrain d'une surface de plus de trois hectares pour 3,5 millions de francs et les bâtiments



PHOTO MICHEL BLANC

totalisant près de 20 000 m<sup>2</sup> pour 4,8 millions, l'opération s'élevant à 8,3 millions de francs au total. Restant propriétaire du terrain, la FTI a constitué un droit de superficie de 60 ans au profit de la société coopérative, regroupant l'ensemble des locataires. Ce droit de superficie, dont la rente est calculée en fonction de la valeur des bâtiments et des terrains, sera ensuite renouvelable par tranches de trente ans.

Par cette action, la FTI et l'Etat de Genève ont montré qu'ils ne se contentent pas de faciliter l'implantation de grandes entreprises dans notre Canton, mais qu'ils se soucient grandement des artisans et des PME qui forment la trame de notre tissu industriel. Ils ont aussi joué en l'occurrence un rôle de conservateur du patrimoine industriel.

Une ville qui vit est une ville qui bouge. L'utilisation optimale du sol de notre Cité et le développement des transports publics impliquent que des entreprises soient amenées à se «délocaliser» sur le territoire même du Canton pour céder la place à des logements, dont Genève a cruellement besoin, ou à de nouvelles infrastructures. La FTI doit donc faire face à d'importants mouvements locaux d'entreprises qu'il s'agit de reloger sur les zones industrielles (ZI) qu'elle contrôle. A cet égard, il est intéressant de noter que la FTI gère actuellement 57% des ZI genevoises, ce qui signifie que les Communes qui lui confient leurs terrains à vocation industrielle reconnaissent ses compétences.

Gérer des zones industrielles n'est pas une activité passive consistant simplement à louer des terrains et des

bâtiments à des sociétés qui en font la demande. La FTI assume notamment trois fonctions essentielles. D'abord, la pénurie de terrains nécessite de les améliorer ou de les réhabiliter en permanence et de densifier leur utilisation au maximum dans le cadre des limites légales et des contraintes techniques. Ensuite, la FTI doit veiller à répartir les activités de manière optimale et de façon harmonieuse. Enfin, la FTI doit également se préoccuper de l'aspect qualitatif et esthétique des ZI, tant pour leurs usagers que pour ceux qui résident à proximité. Dans cette optique, elle développe les voies de circulation, crée et entretient des espaces verts, de manière à conserver la valeur de ces terrains sur le long terme.

Il va de soi que toutes ces actions ne pourraient être réalisées sans le dévouement et l'efficacité de l'équipe de la FTI, dirigée par Philippe Moeschinger, sans la vision de ses Conseils de Fondation, sans la coopération de mon collègue Laurent Moutinot, qui dirige le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), et de ses collaborateurs. Que toutes et tous en soient vivement remerciés.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlo Lamprecht'.

**Carlo LAMPRECHT**

*Conseiller d'Etat chargé du Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures. Président de la FTI.*

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Membres de droit représentant l'Etat et les Communes	Carlo LAMPRECHT Président	Conseiller d'Etat chargé du Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures
	Laurent MOUTINOT	Conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement
	Pierre MULLER Vice-président	Conseiller administratif de la Ville de Genève
	Eve VAISSADE	Cellule d'expertise financière, Département des finances
	Marc NOBS	Conseiller administratif de la Commune de Carouge
	Pascal CHOBASZ	Maire de la Commune de Lancy Dès le 1er juin 2003
	Roland SANSONNENS	Conseiller administratif de la Commune de Meyrin Dès le 1er juin 2003
	Maurice BARATELLI	Conseiller administratif de la Commune de Plan-les-Ouates
	Daniel STETTLER	Maire de la Commune de Satigny Dès le 1er juin 2003
	Georges ZUFFEREY	Conseiller administratif de la Commune de Vernier Dès le 1er juin 2003
Membres nommés par le Conseil d'Etat	Georges CHAMOT	Architecte
	Patrick COUDAN	Directeur de la Chambre de commerce et d'industrie de Genève
	Philippe COLLET	Membre de la direction de Rhenus CSC SA
Membres nommés par le Grand Conseil	Carlo BAUMGARTNER	Professeur
	René KOECHLIN	Architecte
	Pierre KUNZ	Directeur
	Jean OPÉRIOL	Régisseur
	André REYMOND	Agent général d'assurances
	Max SCHNEIDER	Ingénieur
	Michel URBEN	Administrateur CFF

## CONSEIL DE DIRECTION ET COLLABORATEURS DE LA FTI

Conseil de direction	Carlo LAMPRECHT, Président Pierre MULLER, Vice-président Patrick COÛDAN Jean OPÉRIOL Michel URBEN
Secrétaire	Marc NOBS
Directeur	Philippe MOESCHINGER
Collaborateurs de la FTI	Au 31 décembre 2003, la Fondation comptait 18 employés, dont 7 à temps partiel, soit un total de 15.9 postes de travail à temps complet (15.5 au 31 décembre 2002). L'organisation interne est composée de six services dont les responsables sont:
Direction	Philippe MOESCHINGER philippe.moeschinger@fti.geneva.ch
Services architecture et urbanisme	Luc MALNATI luc.malnat@fti.geneva.ch
Services finances et communication	Jean-Manuel MOURELLE jean-manuel.mourelle@fti.geneva.ch
Services de gérance immobilière et de gestion technique des immeubles	Daniel ROHRBACH daniel.rohrbach@fti.geneva.ch
Service informatique	Patricia COMBE-DUTHEIL patricia.combedutheil@fti.geneva.ch
Service juridique	Sandra TOCHON sandra.tochon@fti.geneva.ch
Secrétariat	FTI, avenue de la Praille 50, 1227 Carouge Tél. +41 (0)22 342 21 60 Fax: +41 (0)22 342 09 28 e-mail: ft@fti.geneva.ch Site Internet: www.fti.geneva.ch
Pour la correspondance	FTI, case postale 1115, 1211 Genève 26

## BILAN D'ACTIVITÉ

En 2003, la FTI a continué à jouer un rôle déterminant dans le développement économique du Canton en mettant tout en œuvre pour fournir au secteur secondaire des conditions cadre favorables dans le domaine des infrastructures, telles que terrains et locaux industriels.

Par son activité, la FTI a favorisé l'établissement de nombreuses entreprises dans les différentes zones industrielles du Canton. Ses missions principales ont été les suivantes:

- diriger l'étude et l'exécution des travaux d'équipement des zones de développement industriel et artisanal (ZDIA) de Meyrin-Satigny, parties reliée et non reliée au rail (zimaysa), de Plan-les-Ouates (ziplo), de Mouille-Galand (zimoga), et du Bois-de-Bay (zibay);
- mettre des terrains en valeur (aménagement, morcellement de parcelles);
- gérer les zones sur le plan administratif (financier et juridique);
- contrôler le maintien de prix concurrentiels des terrains mis à disposition des entreprises;
- surveiller la nature des activités exercées dans les zones;
- mener des pourparlers avec les entreprises à la recherche de terrains industriels;
- négocier avec divers propriétaires en vue de l'acquisition de leur bien-fonds par l'Etat de Genève ou en nom propre;
- poursuivre une politique d'acquisition de terrains industriels sur l'ensemble du Canton;
- exploiter son site Internet [www.fti.geneva.ch](http://www.fti.geneva.ch) comprenant une base de données avec accès tout public recensant l'ensemble de l'offre en terrains et locaux industriels disponibles dans les zones gérées par la FTI;
- participer à de nombreuses actions visant à promouvoir les zones industrielles genevoises sur le plan local et international en étroite collaboration avec le service de la promotion économique du Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE);
- émettre de multiples préavis à l'attention du Conseil d'Etat en rapport avec l'exercice du droit de préemption de l'Etat de Genève institué par la loi générale sur la zone de développement industriel du 13 décembre 1984 (LGZDI);
- élaborer les préavis concernant toutes les requêtes relatives aux zones industrielles du Canton de Genève à l'attention du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL);
- prendre une part active à la mise au point concrète d'opérations de constitution de droits de propriété par étages ou société coopérative en droit de superficie (centres industriels et artisanaux);
- participer aux séances de coordination transfrontalières;
- gérer l'ensemble des bâtiments industriels et artisanaux, ainsi que des parkings propriété de la FTI;
- participer en matière d'écologie industrielle,
- aux séances «ECOSITE» selon Agenda 21 approuvé par le Conseil d'Etat le 21 août 2001;
- en collaboration avec le service cantonal de géologie à l'élaboration du cadastre des sites industriels pollués;
- au comité de pilotage pour l'étude d'impact global des facteurs polluants sur les eaux de certaines zones industrielles de Genève sur leur milieu récepteur, et conséquences sur les modes de dépollution (RUIZI).

- La FTI a poursuivi la gestion des terrains et des bâtiments dont elle est propriétaire dans les zones industrielles de la Praille et des Acacias (zipa). Ses tâches ont essentiellement consisté à:
  - participer à l'aménagement de la route des Acacias, ainsi qu'aux négociations avec les partenaires riverains du chantier du tram 17;
  - poursuivre l'étude de l'aménagement du secteur raccordé au rail avenue de la Praille / rue Antoine-Jolivet en vue de l'implantation du Centre intercommunal des déchets carnés (CIDEC) et de l'Espace de récupération (ESREC);
  - terminer la construction des dessertes rue Le-Royer, rue Marziano et rue Boissonnas pour permettre l'extension de Rolex SA aux Acacias;
  - étudier la mise en séparation (eaux pluviales et eaux usées) des canalisations du chemin de Ternier;
  - poursuivre les discussions avec les CFF pour l'entretien et la gestion des voies ferroviaires, dans le but de respecter les conditions des marchés publics;
  - céder une part de PPE en droit de superficie (DS) par M. Pierre Zimmermann et Mme Renée Meyer (ex. Novavit SA, en faillite) en faveur de M. Bernard Baudin;
  - céder le DS de M. Jacky Maison neuve en faveur de M. Marc Maison neuve;
  - céder une part de PPE en DS de Socoferap, en liquidation concordataire, en faveur de la Fondetec;
  - céder des parts de PPE en DS de MM. Maeder et Gillibert en faveur de M. et Mme Gilles Beausse;
  - réunir deux DS en un seul en faveur de Maintair SA;
  - céder des parts de PPE en DS de la SI 7, Place du Molard en faveur de M. Otero et Mme Gerpe;
  - céder des parts de PPE en DS de la SI 7, Place du Molard en faveur de M. Dessoulavy;
  - céder des parts de PPE en DS de la SI 7, Place du Molard en faveur de Mavco SA;
  - céder des parts de PPE en DS de la SI 7, Place du Molard en faveur de Finale SA;
  - céder des parts de PPE en DS de la SI 7, Place du Molard en faveur de TVF Transferts Vidéo Film SA;
  - céder des parts de PPE en DS de la SI 7, Place du Molard en faveur de Mme Monique Krieger;
  - céder le DS de M. et Mme Henri et Françoise Saudan en faveur de Multitoo SA;
  - céder le DS de SGF Société des Gares Frigorifiques et Ports Francs de Genève SA en faveur de Corafroid SA;
  - céder le DS de SI Exotis en faveur de Mmes Baumgartner et Burgermeister;
  - céder une part de PPE en DS de Fondetec en faveur de NLSBT Sarl;
  - céder une part de PPE en DS de M. Pierre Pellarin en faveur de Dinifan SA;
  - indexer le loyer de la rente de DS de 21 superficières;
- En outre, hors du périmètre de la zipa, la FTI a eu l'occasion d'acquies et mettre à disposition les terrains suivants:
  - acquies la parcelle propriété de Pangas SA dans la zibay avec



constitution d'un DS en faveur de la société Constructions Tubulaires JED SA;

- acquérir les parcelles propriété de Avireal SA dans la zone industrielle de la Renfile avec constitution d'un DS en faveur de la Coopérative Verntissa;
- acquérir la parcelle propriété de Mme Deberti-Roch dans la zimoga.

La Fondation a assuré l'exécution des mandats qui lui sont confiés par l'Etat de Genève dans les zones de développement industriel et artisanal (ZDIA) de Meyrin-Satigny, parties reliée ou non reliée au rail (zimaysa), de Plan-les-Ouates (ziplo), de Mouille-Galand (zimoga), de Riantbosson (zirian) et du Bois-de-Bay (zibay).

Les activités suivantes ont été déployées par la FTI:

#### **zimaysa**

- participer à l'aménagement du secteur de la halte CFF;
- poursuivre les discussions avec les CFF pour l'entretien et la gestion des voies ferroviaires, dans le but de respecter les conditions des marchés publics;
- constituer un DS par l'Etat de Genève en faveur de la société Jean-Pierre Beck SA;
- céder un DS par la société Servier (Suisse) SA en faveur de la société Ageda Communication Sarl;
- constituer un DS par l'Etat de Genève en faveur de la société Grunderco SA;
- céder des parts de PPE en DS par Caleas SA en faveur de M. et Mme Antonio et Maria Dolores Lobato;
- indexer la rente de DS de 10 superficiaires;
- permettre l'implantation des sociétés Trembley & Burgermeister SA, Grunderco SA, Jean-Pierre Beck SA, ainsi que du bâtiment Point Service, rue de la Bergère;

#### **ziplo**

- constituer un DS par l'Etat de Genève en faveur de la société Lambo Cars SA;
- constituer un DS par l'Etat de Genève en faveur de la société Team Orion Europe SA;
- constituer une servitude à destination de route au profit de l'Etat de Genève sur la parcelle propriété de Derendinger & Cie SA;
- effectuer un remaniement foncier avec constitution conjointe d'un DS par l'Etat de Genève et la FTI en faveur de Richemont International SA;
- indexer la rente de DS de 4 superficiaires;
- œuvrer à l'implantation de la Manufacture de Haute-Horlogerie Vacheron Constantin, Branch of Richemont International SA;
- participer à l'élaboration du cahier des charges de l'étude d'accessibilité de la ziplo (établissement d'hypothèses de densification);
- achever la construction du bassin de rétention des eaux de la zone;
- achever la première étape de la desserte Champ-Blanchod;

#### **zimoga**

- céder le DS de MM. Alexandre Poccoeco et Thierry Ramu, en

société simple en faveur de la société Rampini & Cie SA;

- indexer la rente de DS de 2 superficiaires;
- mener des négociations, pour le compte de l'Etat de Genève, en vue d'échanger, d'acquérir des terrains et de coopérer avec des propriétaires privés afin de procéder à des remaniements;
- piloter l'élaboration de nouveau plan et règlement directeurs (étude d'aménagement en cours, y compris extension de la zone);
- commencer l'étude de l'aménagement du chemin de Delay;
- aménager une parcelle en vue d'une location pour du dépôt;

#### **zirian**

- modifier le DS de la Si Wezi;

- indexer la rente de DS d'un superficiaire;

#### **zibay**

- étudier la possibilité du prolongement de la desserte routière Pré-Salomon;
- étudier l'aménagement de parcelles afin de transférer certaines entreprises situées au chemin Champ-Prévost;
- indexer la rente de DS de 2 superficiaires;

- élaborer un projet de plan et règlement directeurs de la zone;

#### **zi diverses**

- piloter avec le DAEL l'élaboration des plan et règlement directeurs du quartier de la Scie à Versoix, ainsi que le suivi du mandataire;
- réaliser pour le DAEL l'élaboration des plan et règlement directeurs de la ZDIA des Fayards;
- négocier avec le DAEL la gestion future de la zone de développement industriel de Meyrin (zodim);
- participer en collaboration avec le DAEL, au déplacement en zone industrielle des entreprises situées au chemin Champ-Prévost, afin de permettre la construction du futur centre de dépôt de trams des Transports publics genevois (TPG);
- participer aux études de mise en valeur des zones industrielles suivantes (ou étude de transport et circulation):
- **les Batailles** (Commune de Vernier),
- **Sécheron** (Ville de Genève),
- **la Susette** (Commune du Grand-Saconnex).

En ce qui concerne le mandat de gestion de la Ville de Genève pour la zone industrielle du Lignon (zili), la FTI a plus particulièrement accompli les tâches suivantes:

- gérer la zone sur le plan administratif (financier et juridique);
  - réaliser une étude générale de la zili afin de la remettre en valeur;
  - indexer le loyer de la rente de DS de 2 superficiaires.
- Enfin, dans le cadre du mandat de gestion de la Commune de Vernier dans la zimoga, la FTI a accompli les tâches suivantes:
- gérer deux parcelles situées dans la zone;
  - constituer un DS par la Commune en faveur de Dupasquier & Cie SA.

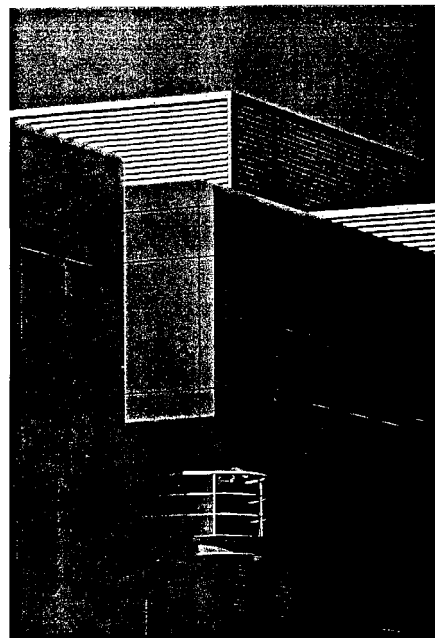
Au niveau administratif, la FTI a élaboré un cahier des charges pour chaque poste de travail ainsi qu'un cahier des procédures afin d'optimiser l'efficacité de ses collaborateurs dans l'accomplissement de leurs tâches.



## NOUVELLES IMPLANTATIONS D'ENTREPRISES

Nouveau partenaire	Ancien partenaire	Type de contrat	Surface en m <sup>2</sup>
<b>zipa-Acadias</b>			
M. Marc Maisonneuve	M. Jacky Maisonneuve	DS	687
PPE François-Dussaud 17	Sopegro	DS	3 304
Tomalof SA	Carrosserie Moret, en liquidation	DS	4 742
<b>zipa-Praille</b>			
Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE	SI Asac, en faillite	Propriété	3 751
Mmes G. Burgemeister et S. Baumgartner	SI Exotis SA	DS	1 018
Corafroid SA	SGF & Ports Francs de Genève SA	DS	4 065
M. et Mme E. et G. Beausse	MM. P. Maeder et G. & P. Gillibert	DS	1 280
Copro, Ritschard - Laydevant - Baudin	Ritschard SA - Novavit SA, en liquidation	DS	1 838
M. André Chevalley	Kamps German-Swiss Automobile AG	DS	3 457
Multitot SA	M. et Mme H. et F. Saudan	DS	1 442
<b>zimeysa</b>			
Ageda Communication Sàrl	Servier (Suisse) SA	DS	1 717
Chopard International SA	-	Propriété	7 908
Covance Central Laboratory Services SA	UBS SA	Propriété	5 698
Richemont International SA	Stern Créations SA	Propriété	3 457
J.-P. Beck SA	-	DS	5 393
P. Niklaus SA	M. Jack Niklaus	Propriété	2 561
Grunderco SA	-	DS	2 565
<b>zimoga</b>			
Rampini & Cie SA	MM. A. Pocecco & T. Ramu	DS	6 508
Etat de Genève	Mme Y. Koch-Ammann	Propriété	3 050
Hoirie Otto Rieser	SI 32, rte de Dardagny	Propriété	3 135
MM. Sébastiano et Alexandre Traina	Hoirie Zwahlen, Mmes S. Pendville et L. Meyer	Propriété	3 375
FTI	Consorts J. Roch & M. Deberti	Propriété	4 350
FTI	M. Jean-Pierre Magnin	Propriété	6 368
M. Silvano Bisetto	Brunet Construction SA	Propriété	3 876
M. Manuel Martins de Miranda	Succ. de M. F. Brunet	Propriété	7 064
<b>ziplo</b>			
Cédric Portier SA	Grand Garage de Plan-les-Ouates SA	Propriété	8 778

SITE INTERNET [www.fti.geneva.ch](http://www.fti.geneva.ch)



Le site Internet de la FTI comprend une base de données interactive, contenant toutes les informations concernant les terrains et les immeubles disponibles situés dans les zones industrielles qu'elle gère. Il permet aux entreprises désireuses de s'installer à Genève ou de s'agrandir, d'effectuer une recherche extrêmement simple et rapide. Le résultat affiche tous les renseignements utiles, notamment quant à la surface, aux accès et au prix. Au cas où l'industriel ou l'artisan ne trouverait pas l'objet recherché, il peut diffuser lui-même sa demande sur le site, qui sera vue par tous les propriétaires ou loueurs intéressés des zones industrielles gérées par la FTI. Inversement, les propriétaires de terrains, d'immeubles ou de locaux désireux de vendre ou de louer un objet peuvent entrer les informations en ligne, moyennant un code d'accès.

Durant l'année 2003, ce site a permis à plusieurs dizaines d'entreprises de trouver des locaux sur le territoire genevois. Plus de 60 200 pages ont été visitées, soit une augmentation de plus de 16,5% par rapport à l'exercice 2002.

Au 31 décembre 2003, cette banque de données ne comptait pas moins de 46 objets disponibles inscrits par nos partenaires.

Dénué de tout artifice et pourtant agréable à l'œil, le site de la FTI vise l'efficacité. La navigation a été facilitée au maximum. Des liens permettent d'établir un contact avec les services de l'Etat et les Communes disposant de terrains industriels, ainsi qu'avec les entreprises partenaires. Nombre de sociétés genevoises, suisses et étrangères font déjà un usage intensif de cet outil.

## ETAT D'OCCUPATION DES BÂTIMENTS ET PARKINGS, PROPRIÉTÉ DE LA FTI

En 2003, la FTI est parvenue à louer la totalité des locaux et places de parking dont elle est propriétaire. De nombreuses demandes ont été orientées vers notre site Internet où sont recensées d'autres offres de propriétaires privés de locaux, immeubles ou terrains disponibles.

Immeuble	Bâtiments		Places de parking	
	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation 2003	Nombre	Taux d'occupation 2003
Chemin de la Marbrerie 7	1 105	100	27	100
Route des Jeunes 13	2 942	100	32	100
Rue Boissonnas 9	7 554	100	104	100
Avenue de la Praille 50	6 765	96	151	100
Route du Nant-d'Avril 49	745	100	19	100
Chemin du Pré-Fleuri 25	2 873	100	51	100
Parking rue Boissonnas			230	98
Parking rue Subilla			37	100
Parking rue Jacques-Grosselin			12	100
Parking rue Baylon 13 A	392	100	97	98
Parking rue Baylon 2			83	100
Parking Faubourg-de-Cruseilles			14	100
Parking avenue de la Praille			103	95
<b>Total</b>	<b>22 376</b>	<b>98</b>	<b>960</b>	<b>99</b>

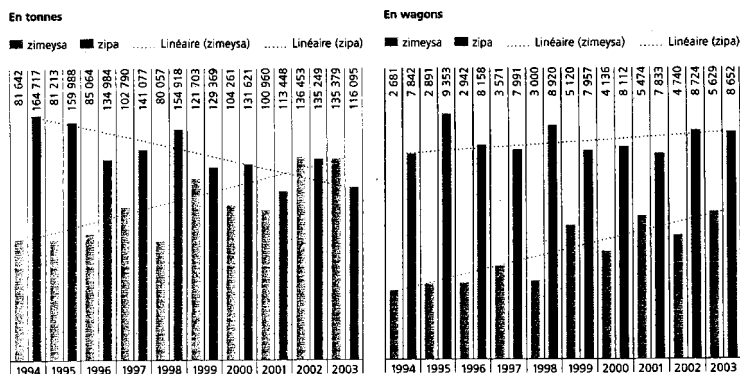
## TYPE DE RELATIONS CONTRACTUELLES DANS LES ZONES INDUSTRIELLES GÉRÉES PAR LA FTI

Propriétaire	Zone industrielle	Type de relation contractuelle			Total	
		DS	Propriété	Bail		
FTI	zipa	Acacias	59	7	2	68
		Prairie	16	20	12	48
		Prairie CFF	77	6	5	88
	Hors-zipa	zibay	1	-	-	1
		zi diverses	1	-	-	1
		zimoga	1	-	1	2
Etat de Genève	ziplo	zibay	9	39	10	58
		zi diverses	-	3	2	5
		zimeysa	31	62	9	102
		zimeysa CFF	9	19	11	39
		zimoga	7	48	26	81
		ziplo	30	57	6	93
		zirian	7	1	-	8
Ville de Genève	zili	23	5	3	31	
Commune de Vernier	zimoga	1	-	-	1	
<b>Total</b>		<b>277</b>	<b>267</b>	<b>87</b>	<b>631</b>	

## TRAFIC FERROVIAIRE

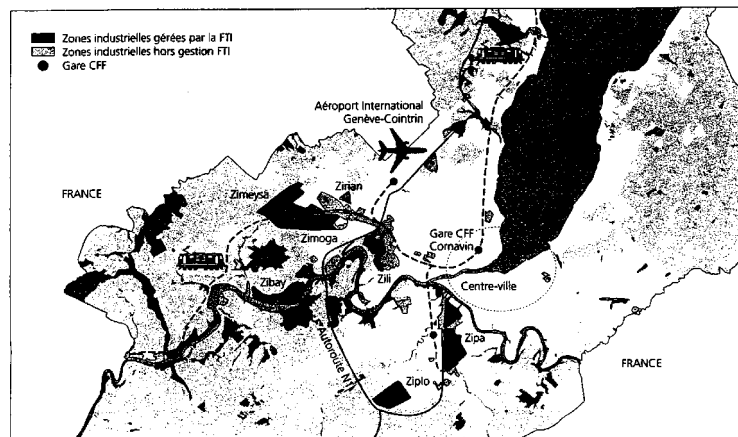
En tant que propriétaire du plus important réseau ferroviaire privé de Suisse (16 Km), la Fondation constate que le trafic réalisé sur les voies de la Praille (zipa) est en légère baisse de 0,8% pour les wagons et de 14,2% pour le tonnage transporté.

En revanche, le trafic réalisé sur les voies ferroviaires de la zimeysa (9.8 Km) est en hausse de 18,8% pour les wagons, et en légère baisse de 0,8% pour le tonnage transporté.



## ZONES INDUSTRIELLES DU CANTON DE GENÈVE

Le Canton de Genève comprend 276 ha de zones industrielles et artisanales (ZI), et 523 ha de zones de développement industriel et artisanal (ZDIA), dont 452 ha soit 57% sont gérés par la FTI.



## ZONES INDUSTRIELLES GÉRÉES PAR LA FTI ET LEURS STATISTIQUES

Surfaces en m <sup>2</sup>	zibay	zili	zimeysa	zimoga	ziplo	zipa	zips
DS constitués	64 951	51 667	303 802	57 753	593 410	136 994	1 208 577
Propriétés industrielles	442 047	20 198	861 777	65 092	133 386	359 764	1 882 264
Terrains disponibles	52 278	3 357	187 194	58 369	13 075	52 560	366 833
Terrains non disponibles	69 940	0	187 847	134 757	4 317	12 082	428 943
Usages communs*	7 304	0	38 488	16 435	68 020	12 831	143 078
<b>Total périmètre (hors routes)</b>	<b>656 520</b>	<b>75 222</b>	<b>1 579 108</b>	<b>332 406</b>	<b>812 288</b>	<b>574 231</b>	<b>4 629 695</b>
Dont partie reliée au rail	0	0	588 961	0	428 375	0	1 017 336

\*Voies ferrées, écrans de verdure

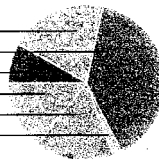
Surfaces en m <sup>2</sup>	zibay	zili	zimeysa	zimoga	ziplo	zipa	zips
Bâtiments construits et en construction (+ couverts)	66 422	33 027	371 017	51 671	359 800	181 733	1 262 398
Parcelles bâties	343 683	67 368	1 224 464	153 355	720 716	502 158	2 661 734
Surfaces brutes de plancher	70 693	51 345	647 751	89 916	803 864	386 948	2 050 836
COS 1	0,20	0,49	0,30	0,22	0,50	0,36	0,35
COS 2	0,10	0,44	0,23	0,16	0,44	0,32	0,26
CUS	0,11	0,68	0,41	0,27	0,99	0,67	0,59

COS 1: Bâtiments construits et en construction    COS 2: Bâtiments construits et en construction    CUS: Surfaces brutes de plancher  
Parcelles bâties    Périmètres (hors routes)    Périmètres (hors routes)

### ZI gérées par la FTI:

#### Surfaces par ZI/Surface totale

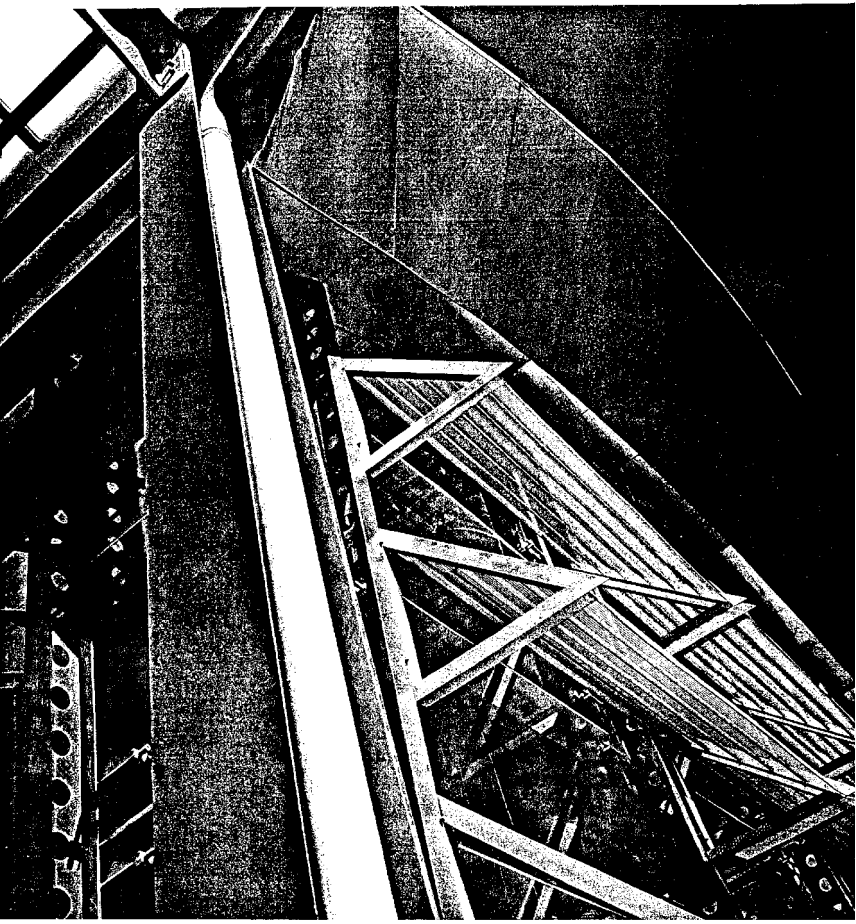
zipa 20.2%  
zimeysa 39.2%  
zimoga 8.2%  
ziplo 14.2%  
zibay 16.3%  
zili 1.9%



#### Affectation des surfaces

DS constitués 30.0%  
Propriétés industrielles 46.7%  
Terrains disponibles 9.1%  
Terrains non disponibles 10.6%  
Usages communs 3.6%







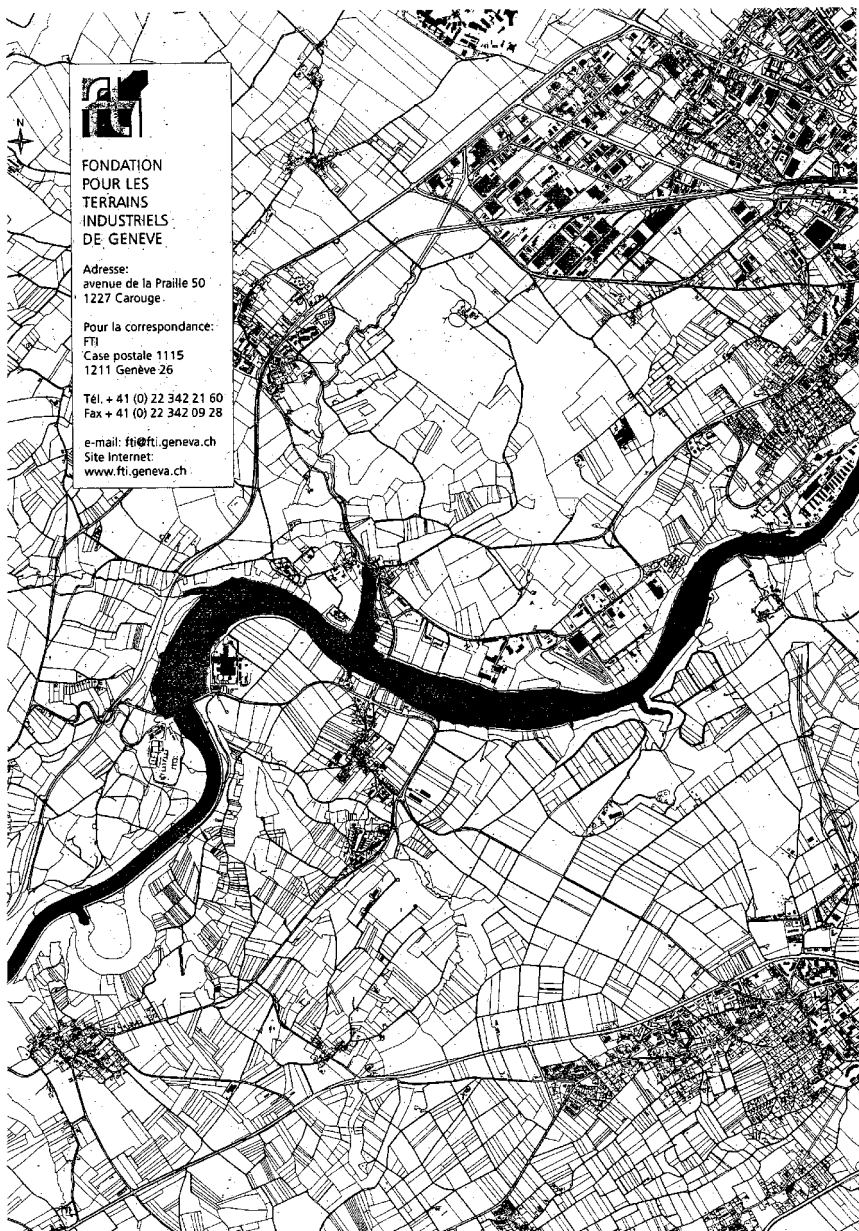
FONDATION  
POUR LES  
TERRAINS  
INDUSTRIELS  
DE GENEVE

Adresse:  
avenue de la Praille 50  
1227 Carouge.

Pour la correspondance:  
FTI  
Case postale 1115  
1211 Genève 26

Tél. + 41 (0) 22 342 21 60  
Fax + 41 (0) 22 342 09 28

e-mail: [fti@fti.geneva.ch](mailto:fti@fti.geneva.ch)  
Site Internet:  
[www.fti.geneva.ch](http://www.fti.geneva.ch)





**ZONES  
INDUSTRIELLES  
GÉRÉES  
PAR LA FTI**

**Zibay**

CUS: 0.11, COS: 0.10  
Emplois: 782  
Nombres d'entreprises: 48  
Surface nette: 656 520 m<sup>2</sup>

**Zili**

CUS: 0.68, COS: 0.44  
Emplois: 850  
Nombres d'entreprises: 99  
Surface nette: 75 222 m<sup>2</sup>

**Zimeysa**

CUS: 0.41, COS: 0.23  
Emplois: 7 645  
Nombres d'entreprises: 442  
Surface nette: 1 579 108 m<sup>2</sup>

**Zimoga**

CUS: 0.27, COS: 0.16  
Emplois: 836  
Nombres d'entreprises: 57  
Surface nette: 332 406 m<sup>2</sup>

**Ziba**

CUS: 0.99, COS: 0.44  
Emplois: 11 483  
Nombres d'entreprises: 830  
Surface nette: 812 208 m<sup>2</sup>

**Ziplo**

CUS: 0.67, COS: 0.32  
Emplois: 5 147  
Nombres d'entreprises: 280  
Surface nette: 574 231 m<sup>2</sup>





## EMPLOIS DANS LES ZONES INDUSTRIELLES GENEVOISES

Le secteur secondaire occupe une place importante sur le territoire genevois. En terme d'emplois, il représente 39 261 postes de travail, soit 15,1% des emplois totaux, dont 68,7% dans les zones industrielles gérées par la FTI. Le nombre de sociétés enregistrées au Registre du commerce dans le domaine industriel se monte à 3 243.

La répartition par nationalité et par sexe des emplois du secteur secondaire au niveau cantonal est la suivante:

Nationalité	Hommes	Femmes	Total
Suisse	13 249	5 009	18 258
Etrangère	17 346	3 657	21 003
<b>Total</b>	<b>30 595</b>	<b>8 666</b>	<b>39 261</b>

Source: Office cantonal de la statistique

En ce qui concerne les zones industrielles gérées par la FTI, la répartition des emplois par zone est la suivante:

ZI gérées par la FTI	Nombre d'emplois
zibay	782
zi diverses	117
zili	850
zimeysa	7 645
zimoga	836
zipa	11 483
ziplo	5 147
zirian	105
<b>Total</b>	<b>26 965</b>

Source: Répertoire des entreprises genevoises du Registre du commerce (décembre 2002)

## NOMBRE D'ENTREPRISES ET LEUR ACTIVITÉ DANS LES ZONES INDUSTRIELLES GÉRÉES PAR LA FTI

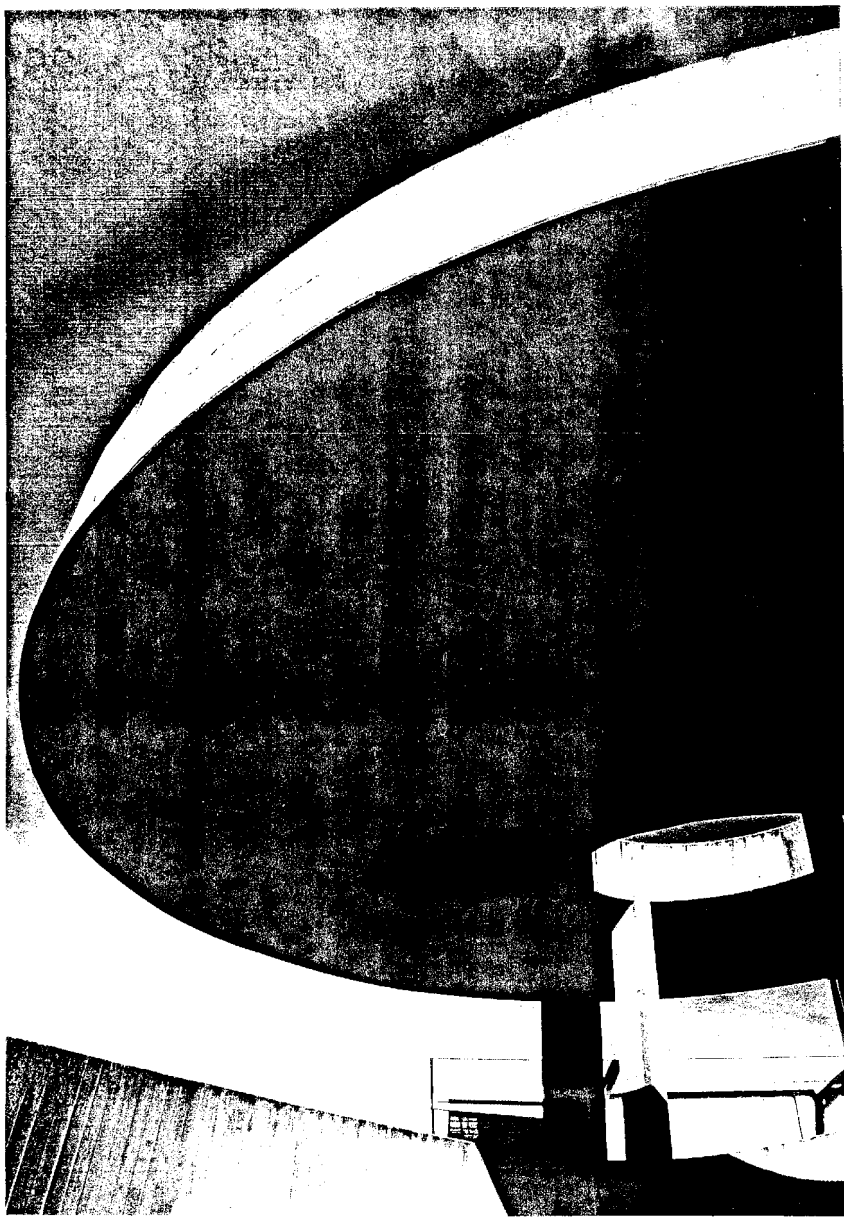
Les informations ci-dessous ont été obtenues par le biais du Système d'information du territoire genevois (SITG). Sur la base d'un inventaire détaillé des parcelles gérées par la FTI, le SITG a transmis une liste des entreprises inscrites au Registre du commerce (raison sociale et activité exercée selon classification officielle NOGA), pour chaque adresse comprise dans ces périmètres.

Nombre d'entreprises par secteur d'activité:

	zibay	zi diverses	zili	zimeysa	zimoga	zipa	ziplo	zirian	Nombre d'entreprises	Total en %
ABT	0	0	0	13	0	46	4	0	63	3.5
AIM	10	0	1	13	2	14	3	1	44	2.4
BIO	0	0	1	5	0	4	5	0	15	0.8
CGR	4	4	12	86	8	90	65	1	270	15.0
CHI	0	0	2	6	0	7	4	0	19	1.1
CTR	14	6	12	31	8	99	25	0	195	10.8
DIV	1	0	0	2	0	18	1	0	22	1.2
ELEC	0	0	1	4	0	4	15	0	24	1.3
HOB	0	0	1	5	1	49	4	0	60	3.3
INF	0	1	6	34	1	74	34	0	150	8.4
IPA	0	1	4	9	0	25	12	1	52	2.9
MAP	0	0	5	26	0	13	9	0	53	2.9
MET	4	1	11	20	3	23	13	1	76	4.2
NIS	3	12	20	114	6	253	62	4	474	26.2
TPD	3	4	0	17	6	27	3	0	60	3.3
TRB	0	5	7	19	5	21	2	1	60	3.3
VHC	9	3	16	38	17	63	19	4	169	9.4
<b>Nombre d'entreprises</b>	<b>48</b>	<b>37</b>	<b>99</b>	<b>442</b>	<b>57</b>	<b>830</b>	<b>280</b>	<b>13</b>	<b>1 806</b>	<b>100.0</b>
<b>total en %</b>	<b>2.7</b>	<b>2.0</b>	<b>5.5</b>	<b>24.4</b>	<b>3.2</b>	<b>46.0</b>	<b>15.5</b>	<b>0.7</b>	<b>100.0</b>	

### CODES ABRÉGÉS

ABT INDUSTRIES ALIMENTAIRES, DES BOISSONS ET DU TABAC AIM AUTRES INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES (FILATURES, TEXTILES, MATIÈRES PLASTIQUES, MINÉRAUX, CUIRS, RÉCUPÉRATION, RECYCLAGE, ETC.) BIO BIOTECHNOLOGIE, RECHERCHE SCIENTIFIQUE ET DÉVELOPPEMENT CGR COMMERCE DE GROS CHI INDUSTRIE CHIMIQUE CTR CONSTRUCTION (ENTREPRENEURS, MATÉRIAUX, ÉQUIPEMENTS) DIV INDUSTRIES DIVERSES, ÉNERGIE, ARTISANAT ELEC ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES ET ÉLECTRONIQUES HOB HORLOGERIE, BIJOUTERIE INF INFORMATIQUE (BUREAUTIQUE, LOGICIELS, INTERNET, TÉLÉCOMMUNICATIONS, ETC.) IPA INDUSTRIE DU PAPIER ET ARTS GRAPHIQUES MAP FABRICATION DE MACHINES ET D'ÉQUIPEMENTS, MÉCANIQUE DE PRÉCISION, INSTRUMENTS D'OPTIQUE MET MÉTALLURGIE NIS ACTIVITÉS NON INDUSTRIELLES, SERVICES TPD TRANSPORTS ET DÉMÉNAGEMENTS TRB TRAVAIL DU BOIS VHC VÉHICULES (GARAGES, CARROSSERIES, FOURNITURES AUTOMOBILES, ETC.)

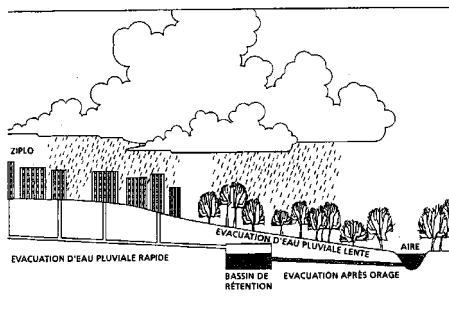


## RÉALISATION DU BASSIN DE RÉTENTION D'EAU DE LA ZIPLO

A l'état naturel, les arbres, l'herbe et le sol retiennent l'eau de pluie avant qu'elle n'arrive à la rivière. Lors de la construction d'une zone industrielle, ces éléments disparaissent et ne remplissent plus leur fonction naturelle d'absorption. Dès lors, les eaux pluviales s'évacuent trop rapidement, pouvant provoquer une crue de la rivière.

Dans le cas de la ziplo, lorsqu'un orage éclate, le bassin de rétention d'eau évite d'augmenter le débit de l'Aire. L'orage terminé, ledit bassin est vidé au moyen de pompes, permettant une évacuation régulée des eaux.

Achevé en 2003, cet ouvrage s'est monté à 3 244 405.35 francs, entièrement financés par l'Etat de Genève. Sa mise en exploitation est prévue début 2004, et sa capacité de stockage pourra atteindre 6 000 m<sup>3</sup> d'eau.



## PROJET DE PLAN ET RÉGLEMENT DIRECTEURS DE LA ZIBAY

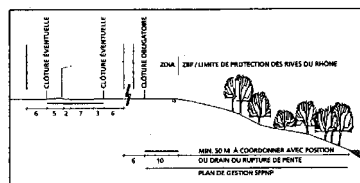
La zone de développement industriel et artisanal (ZDIA) du Bois-de-Bay (zibay) a fait l'objet d'une étude d'aménagement dans le but de réviser les plan et règlement directeurs. Pilotée par la FTI, l'étude réalisée en 9 mois par un groupe de mandataires représenté par le bureau Mayor & Beusch, architecture et urbanisme, a été transmise au DAEL au début de l'année 2003, pour préavis technique avant sa validation par le Grand Conseil, prévue au second semestre 2004.

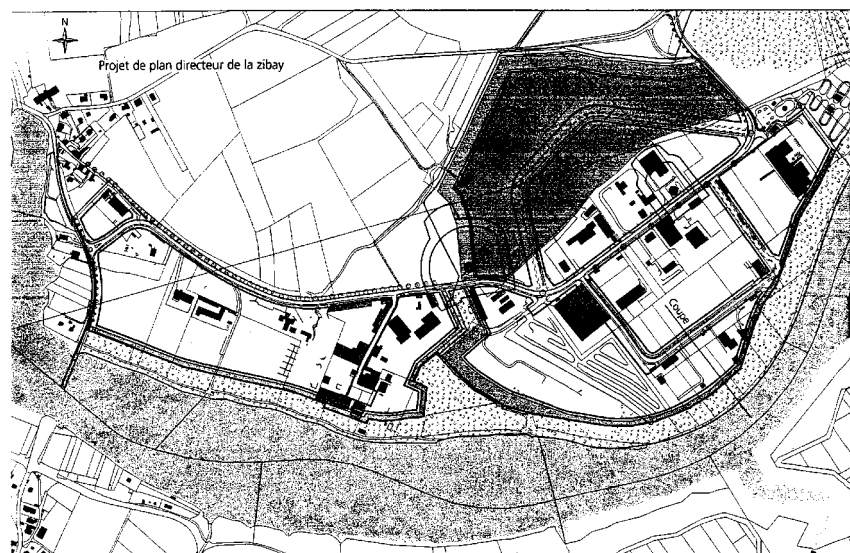
La zibay comprendra un nouveau périmètre au nord de la zone actuelle, d'une surface brute d'environ 165 000 m<sup>2</sup> (surface à exploiter d'environ 156 000 m<sup>2</sup>). Découlant partiellement de cette augmentation de surface, de nouvelles dessertes sont à l'étude dans la zibay. Elles auront pour but de fluidifier le trafic et de desservir au mieux les futures entreprises.

Le travail de la FTI a consisté à coordonner la réflexion sur l'aménagement du territoire et l'implantation d'entreprises.

La FTI travaille aujourd'hui sur divers facteurs susceptibles de favoriser la mise en œuvre rapide du nouveau plan directeur et d'implanter de nouvelles entreprises, et plus particulièrement sur:

- la mise à jour de la division parcellaire pour faciliter la gestion de la ZDIA;
- l'amélioration de l'image de la zone en bordure de la route du Bois-de-Bay, artère principale, et des dessertes internes, aussi bien par des moyens techniques que paysagers avec la mise en place de zones rudérales;
- le maintien de la fluidité de la zone avec le prolongement de la desserte interne du Pré-Salomon;
- l'élaboration de statistiques d'utilisation et d'occupation du sol afin de connaître au mieux la zone et d'en planifier son extension et sa densification;
- la mise en place d'une «zone tampon» le long du Rhône afin d'améliorer la qualité du périmètre de protection des rives du Rhône, en coordination avec les services concernés du Département de l'intérieur, de l'agriculture et de l'environnement (DIAE), selon le schéma ci-dessous.





Source: Mayer & Beusch, architecture et urbanisme, février 2003.

- Plantation d'arbres élevés, env. 30 m.
- Extension de la zibay
- ▨ "Zone tampon", bande rudérale
- Zone de protection des puits de captage, zone S2
- ..... Clôture
- Périmètre de validité du Plan Directeur
- - - Limite des constructions hors-sol et sous-sol
- ..... Limite du périmètre de protection des rives du Rhône
- Rivière
- - - Zone de protection des puits de captage

## RÉSULTATS FINANCIERS

La vérification des comptes de l'exercice 2003 a été assurée par la Fiduciaire de Rive SA, nouvel organe de contrôle de la Fondation par arrêté du Conseil d'Etat du 14 mai 2003. Son rapport de contrôle a été soumis aux Conseils de la FTI, qui ont dûment approuvé les comptes 2003 lors de leur séance du 6 avril 2004.

**Situation financière au 31 décembre 2003**

Il ressort des comptes 2003 un bénéfice brut de Fr. 11 834 349.25. Les recettes de la FTI sont constituées pour l'essentiel par les rentes de droits de superficie et par les loyers de ses immeubles industriels et artisanaux ainsi que par les honoraires de gestion des mandats qui lui sont confiés. Elles se montent à Fr. 17 348 618.76 et sont inférieures de Fr. 69 388.35, soit -0,40% à celles de l'exercice 2002. Elles couvrent les dépenses, se montant à Fr. 5 514 269.51, en hausse de Fr. 134 785.36, soit + 2,50% par rapport aux comptes 2002.

Ce résultat permet la constitution de réserves, en vertu des dispositions statutaires, pour une somme totale de Fr. 4 764 349.25, ainsi que le paiement à l'Etat de Genève de Fr. 7 070 000.00, soit 59,7% du résultat brut précité, constituant la rétribution de sa dotation immobilière, soit un rendement de 16,3%. Ce montant est en augmentation de Fr. 220 000.00 par rapport à l'exercice 2002.

Le cash flow dégagé par la Fondation au 31 décembre 2003 se monte à Fr. 13 703 552.90.

**Dotation immobilière de l'Etat de Genève**

Au 31 décembre 2003, la valeur de cette dotation figurant au passif du bilan de la FTI se répartit comme suit:

ZI	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur en fr. au 31.12.2003
zipa-Acacias	251 761	18 793 161.75
zipa-Praille	441 561	20 509 522.50
zimoga	17 275	2 245 750.00
ziplo	12 824	1 923 600.00
<b>Total</b>	<b>723 421</b>	<b>43 472 034.25</b>

Aucune dotation immobilière n'a été réalisée par l'Etat de Genève au profit de la FTI courant 2003.

**Acquisitions de terrains**

L'inventaire des acquisitions de terrains de la Fondation est le suivant:

ZI	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur nette en fr. au 31.12.2003
zibay	6 005	612 811.55
zi diverses	31 843	4 832 385.35
zimeysa	17 077	2 570 458.45
zimoga	31 700	3 580 399.25
ziplo	47 400	7 583 080.15
<b>Total</b>	<b>134 025</b>	<b>19 179 134.75</b>

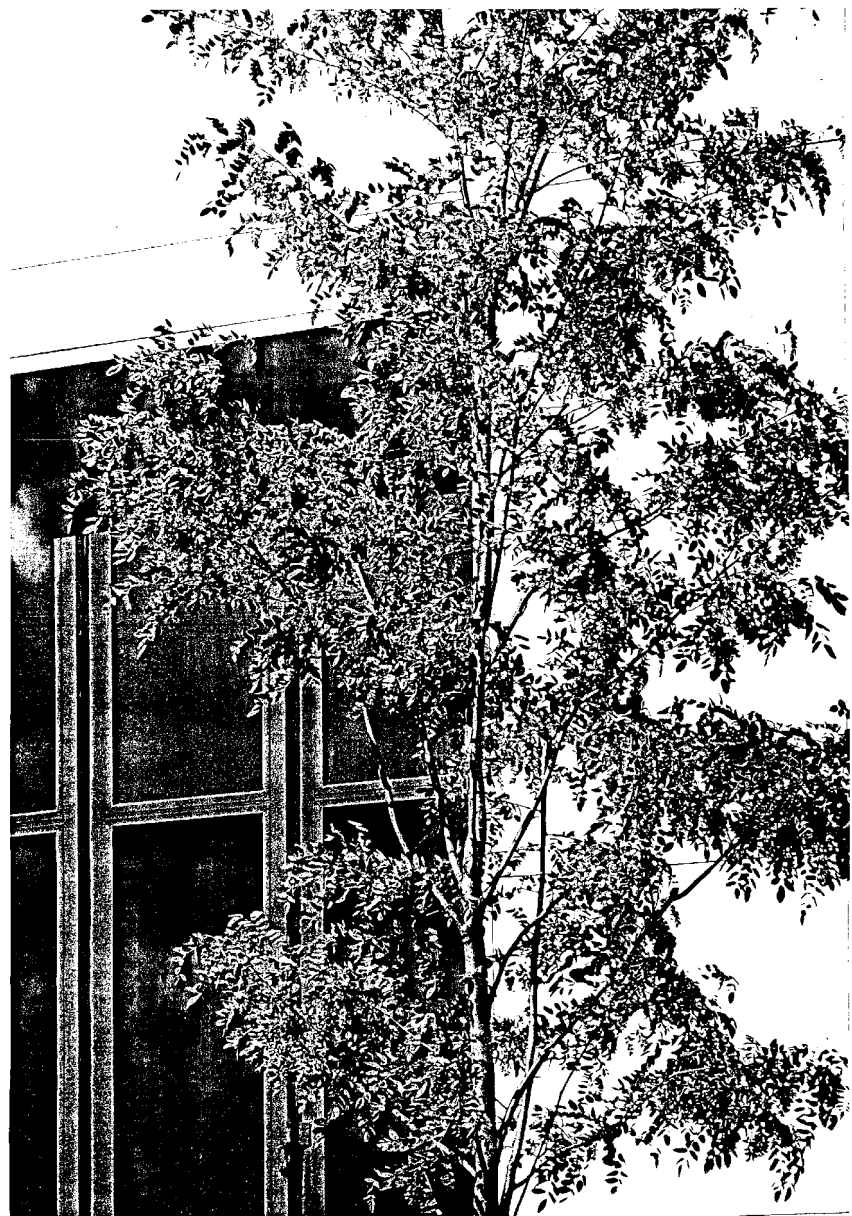
En 2003, la FTI a acquis les parcelles 1303 et 2658 fe 17 de Vernier (ZI de la Renfile), d'une contenance de 31 843 m<sup>2</sup>, de la société Avireal SA pour un montant de Fr. 4 776 450.00 (frais d'acquisition en sus). De même en ce qui concerne la parcelle 1542 fe 51 de Vernier d'une contenance de 4 350 m<sup>2</sup>, propriété de Mme Madeleine Deberti-Roch, pour un montant de Fr. 565 500.00 (frais d'acquisition en sus).

**Gestion de la taxe d'exploitation ferroviaire dans la zimeysa**

Les entreprises reliées aux voies de chemins de fer dans la zimeysa sont redevables à la FTI d'une taxe destinée à couvrir les frais d'entretien et d'équipements ferroviaires. En 2003, la FTI l'a perçue auprès de sept superficiaires et de douze propriétaires industriels.

Les opérations financières attachées aux dépenses d'entretien et de renouvellement des équipements ferroviaires, ainsi qu'à la gestion du fonds de renouvellement des voies, ont fait l'objet d'une comptabilité spécifique, hors comptabilité générale de la FTI, dont la vérification a été accomplie par l'organe de contrôle de la Fondation, la Fiduciaire de Rive SA, et un rapport ad hoc de cette dernière a été soumis aux Conseils de la Fondation.

Au 31 décembre 2003, le résultat d'exploitation est de Fr. 25 675.29 et le fonds de renouvellement des voies ferroviaires se monte à Fr. 2 419 260.64.



## RÉSULTATS FINANCIERS

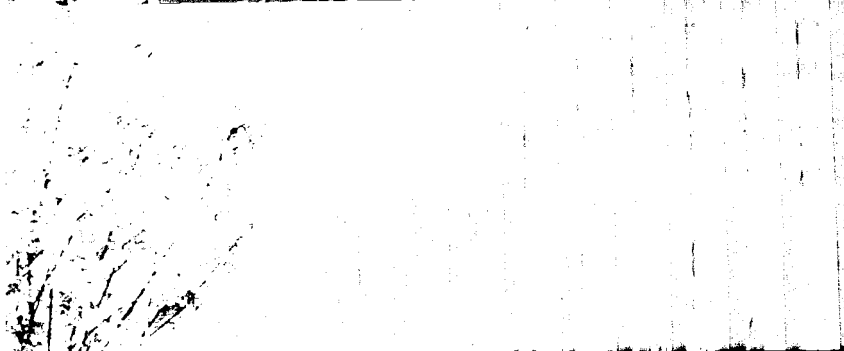
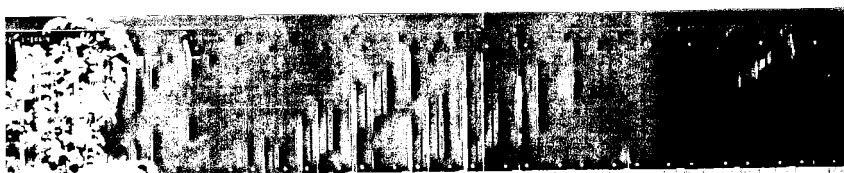
## Dépenses et recettes dans les zones industrielles (ZI) sous mandat de gestion

ZI sous mandat de gestion, en fr.	Fonctionnement			Investissements			Totaux
	Dépenses	Recettes	Total	Dépenses	Recettes	Total	
zimeysa	195 480.55	1 163 952.60	967 472.05	12 589.20	130 566.15	117 976.95	1 085 449.00
zimeysa CFF	69 302.85	346 827.70	277 524.85	1 013.60	0.00	-1 013.60	276 511.25
ziplo	216 126.05	1 144 634.60	928 508.55	1 235 817.65	1 489 417.80	253 600.15	1 180 108.70
zimoga	284 234.00	381 987.55	93 753.55	135 137.40	692 790.45	557 653.05	655 406.60
zibay	125 738.30	368 476.70	242 738.40	56 657.50	148 932.20	92 274.70	335 013.10
zirian	17 283.45	142 234.95	124 951.50	0.00	0.00	0.00	124 951.50
zi diverses	305 918.40	0.00	305 918.40	30 424.95	0.00	30 424.95	336 343.35
<b>Total mandats Etat de Genève</b>	<b>1 217 083.60</b>	<b>3 548 114.10</b>	<b>2 331 039.50</b>	<b>1 471 640.30</b>	<b>2 661 706.60</b>	<b>1 190 066.30</b>	<b>3 521 096.60</b>
zill	25 920.65	575 657.10	549 736.45	0.00	0.00	0.00	549 736.45
<b>Total mandat Ville de Genève</b>	<b>25 920.65</b>	<b>575 657.10</b>	<b>549 736.45</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>549 736.45</b>
zimoga	11 437.50	50 071.80	38 634.30	0.00	0.00	0.00	38 634.30
<b>Total mandat Commune de Vernier</b>	<b>11 437.50</b>	<b>50 071.80</b>	<b>38 634.30</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>38 634.30</b>
<b>Total général</b>	<b>1 254 441.75</b>	<b>4 173 843.00</b>	<b>2 910 401.25</b>	<b>1 471 640.30</b>	<b>2 661 706.60</b>	<b>1 190 066.30</b>	<b>4 109 462.55</b>

## Répartition du résultat d'exploitation selon dispositions statutaires légales

Rubriques statutaires, en milliers de fr.						
Attribution au fonds d'amortissement des aménagements, des constructions, des installations et du matériel	0	0	0	0	0	0
Attribution au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations et du matériel	2 008	2 417	1 770	2 208	3 396	954
Attribution au fonds d'acquisition de terrains industriels	1 986	2 572	2 733	1 500	340	1 100
Attribution au fonds de réserve générale	864	200	0	0	0	0
Solde disponible après les attributions précédentes, revenant à l'Etat de Genève	7 070	6 850	6 800	6 400	6 300	6 400
<b>Bénéfice brut à répartir</b>	<b>11 834</b>	<b>12 039</b>	<b>11 303</b>	<b>10 108</b>	<b>9 386</b>	<b>8 454</b>





BILAN  
AVANT RÉPARTITION  
DU BÉNÉFICE

<b>Actif, en milliers de fr.</b>	<b>2000</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
Terrains	58 445	58 445	55 054	54 404	49 254	45 262
Aménagements de la zipa (Acacias)	6 036	6 036	6 452	5 498	5 386	5 294
Aménagements de la zipa (Praille)	17 276	17 276	17 272	17 563	17 240	17 228
Bâtiments et parkings propriété de la FTI	28 534	28 534	28 262	27 527	29 065	27 999
Matériel, machines, mobilier, informatique, aménagements des bureaux	1 004	1 004	212	104	10	0
Débiteurs	1 339	1 339	741	521	1 088	376
Compte de régularisation d'actifs	16 664	16 664	18 133	7 224	155	125
Avances de frais mandats	7 031	7 031	4 365	7 672	2 216	1 194
Liquidités	15 283	15 283	15 730	8 780	7 820	6 129
<b>Total Actif</b>	<b>167 971</b>	<b>161 812</b>	<b>154 821</b>	<b>140 439</b>	<b>122 224</b>	<b>108 632</b>
<b>Passif, en milliers de fr.</b>	<b>2000</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>	<b>1998</b>
Capital	43 672	43 672	43 672	43 672	42 246	39 503
Réserves statutaires	75 163	75 163	69 058	63 836	59 383	56 096
Prêts à termes fixes	6 241	6 241	6 311	5 767	3 204	2 623
Recettes détenues pour le compte de tiers	5 826	5 826	4 835	7 094	1 863	951
Créanciers	1 192	1 192	2 172	3 018	6 009	375
Compte de régularisation de passifs	15 235	15 235	16 457	6 512	137	161
Provisions diverses	1 244	1 244	958	436	480	484
Compte de résultat	12 039	12 039	11 303	10 108	9 396	8 454
<b>Total Passif</b>	<b>167 971</b>	<b>161 812</b>	<b>154 821</b>	<b>140 439</b>	<b>122 224</b>	<b>108 637</b>
Cédules en portefeuille (hors bilan)	15 560	15 560	14 630	6 360	6 350	6 350



## COMPTE D'EXPLOITATION ET COMPTE DE RÉSULTAT

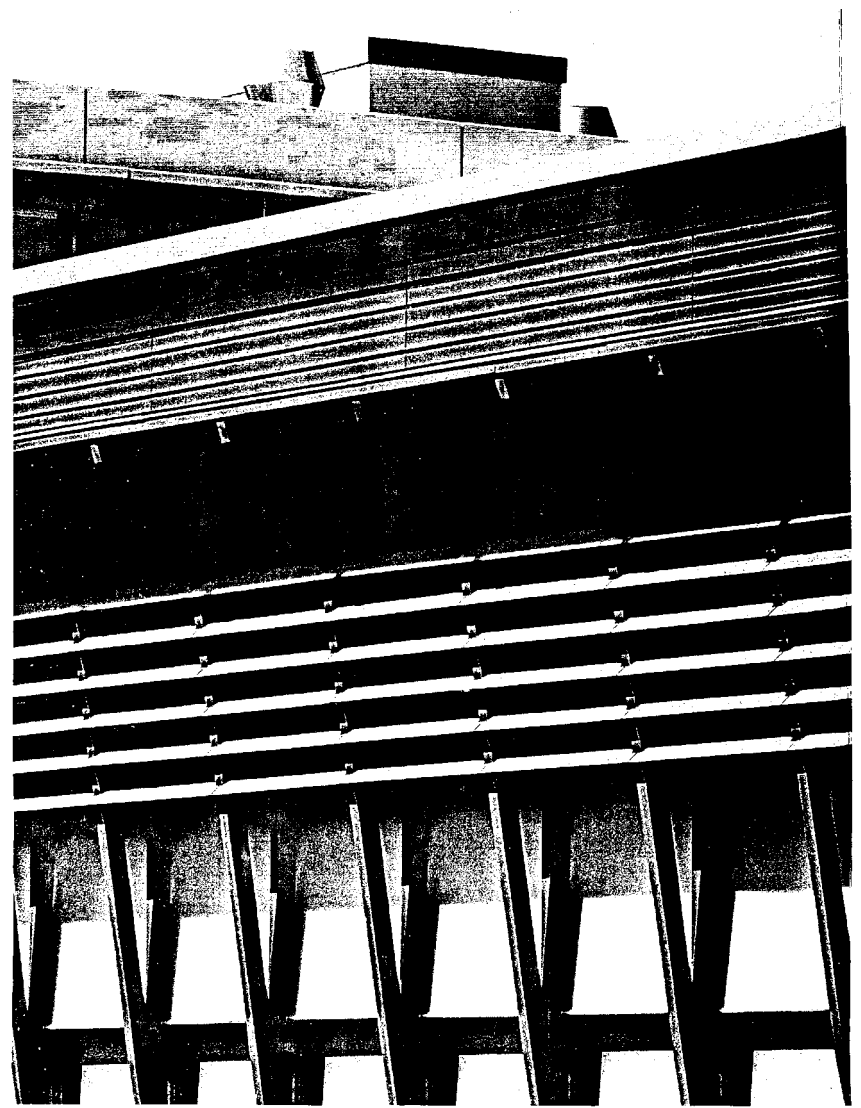
### COMPTE D'EXPLOITATION

Produits, en milliers de fr.	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Loyers des droits de superficie	9 163	8 496	7 906	7 249	6 801	6 168
Taxes d'aménagement et d'exploitation	2 051	2 037	2 020	1 994	1 970	1 979
Parités et surtaxes ferroviaires	463	338	365	353	201	187
Loyers des terrains	172	130	148	189	182	185
Loyers des parkings	591	548	479	390	333	289
Loyers des immeubles propriété de la FTI	3 320	3 295	3 219	2 869	2 745	2 653
Honoraires de gestion des zones industrielles	1 289	1 115	955	955	796	720
Produits financiers	126	312	451	406	113	190
Produits divers	173	106	42	104	38	27
Produit sur vente immeuble	0	1 100	1 100	100	0	0
<b>Total Produits</b>	<b>17 348</b>	<b>17 417</b>	<b>16 685</b>	<b>14 609</b>	<b>13 179</b>	<b>12 398</b>

Charges, en milliers de fr.	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Salaires et charges sociales	2 004	1 794	1 624	1 595	1 445	1 403
Locaux administratifs	172	195	182	176	171	209
Fonctionnement des bureaux	297	292	178	163	215	232
Charges diverses administratives et imprévus	204	175	152	211	105	117
Frais financiers	286	270	298	149	72	77
Exploitation des terrains	111	110	83	89	43	70
Exploitation des bâtiments	630	593	581	504	498	563
Amortissements immeubles	1 437	1 430	1 461	1 348	1 244	1 181
Amortissement financier	223	223	223	223	0	0
Provision pour risques locatifs	94	0	300	43	0	42
Provisions diverses	56	296	300	0	0	50
<b>Total Charges</b>	<b>5 514</b>	<b>5 378</b>	<b>5 382</b>	<b>4 501</b>	<b>3 793</b>	<b>3 944</b>

### COMPTE DE RÉSULTAT

Bénéfice brut à répartir, en milliers de fr.	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Produits	17 348	17 417	16 685	14 609	13 179	12 398
Charges	5 514	5 378	5 382	4 501	3 793	3 944
<b>Bénéfice brut à répartir</b>	<b>11 834</b>	<b>12 039</b>	<b>11 303</b>	<b>10 108</b>	<b>9 386</b>	<b>8 454</b>




**FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.**


GESTION  
ADMINISTRATION  
EXPERTISES  
FISCALITE  
REVISION  
BILANS

**FONDATION POUR LES TERRAINS  
INDUSTRIELS DE GENEVE - F.T.I.  
Carouge - Genève**

**Rapport de l'organe de révision  
y compris rapport détaillé  
Exercice 2003**

Rapport de révision 2003	Pages	1
Bilan au 31 décembre 2003 (avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)		2
Compte d'exploitation et de profits et pertes pour l'exercice 2003 (avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)		3
Annexe aux comptes annuels		4
Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan		5
Index relatif au rapport de révision des comptes 2003 - détaillé		6 à 8 9 à 47

Fiduciaire de Rive S.A.  
4, rue de Rive  
CH-1204 Genève

Membre de la CHAMBRE  FIDUCIAIRE  
Téléphone 022 310 81 33  
Téléfax 022 310 19 16

Doss. N° 1612.2/IC-CR/MB/cp  
Fasc. N° 9532  
Date 18 mars 2004

Rapport de l'organe de révision au Conseil de fondation de la  
**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE - F.T.I.**,  
Carouge / Genève,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels de la  
**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE - F.T.I.**, Carouge-Genève,  
pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2003.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil de fondation alors  
que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant.  
Nous attestons que nous remplissons les exigences de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession. Ces normes requièrent  
de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les  
comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé  
les postes des comptes annuels et les indications fournies par sondages. En outre, nous avons  
apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes,  
les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes  
annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour  
former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi et aux statuts.

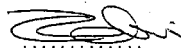
Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 18 mars 2004

FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.



Michel GRIVEL



Christine ROBIN  
Réviseur responsable

Annexes :

- Bilan au 31 décembre 2003 (avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)
- Compte d'exploitation et de profits et pertes pour l'exercice 2003  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)
- Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2003 (informations complémentaires)
- Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan (avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)
- Rapport de révision des comptes 2003, détaillé

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

<b>A C T I F</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
1. Terrains	63'855'205.55	58'445'138.40
2. Aménagements et bâtiments	63'400'494.73	62'849'418.39
3. Débiteurs	11'695'024.73	17'831'508.29
4. Liquidités	23'280'611.61	15'283'401.25
5. Actifs transitoires	213'769.45	171'894.65
6. Travaux effectués pour le compte de tiers	5'526'082.05	7'030'694.55
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>167'971'188.12</b>	<b>161'612'055.53</b>
<b>P A S S I F</b>		
7. Capital		
- Fonds ordinaires	200'000.00	200'000.00
- Dotations immobilières de l'Etat	43'472'034.25	43'472'034.25
	<b>43'672'034.25</b>	<b>43'672'034.25</b>
8. Fonds de réserves		
- Fonds de réserve générale	10'311'210.16	10'111'687.20
- Fonds de renouvellement	21'585'434.65	19'168'434.65
- Fonds d'amortissement	39'733'064.00	38'109'551.05
- Fonds d'acquisition de terrains	10'345'015.12	7'773'015.12
	<b>81'974'723.93</b>	<b>75'162'688.02</b>
9. Emprunts hypothécaires et prêts à terme fixe	13'221'250.00	6'241'250.00
10. Avances pour travaux et recettes détenues pour le compte de tiers	6'835'549.60	6'826'346.30
11. Créanciers divers	1'605'406.72	1'200'403.85
12. Créancier "Montres Rolex S.A."	1'100'000.00	8'800'000.00
12. bis Avance LDCOM NETCENTER S.A.	5'898'225.70	6'121'558.90
13. Passifs transitoires	502'289.92	304'721.30
14. Provisions diverses	1'327'358.75	1'244'529.95
	<b>17'268'830.69</b>	<b>24'497'560.30</b>
15. Bénéfice de l'exercice à répartir	11'834'349.25	12'038'522.96
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>167'971'188.12</b>	<b>161'612'055.53</b>
Cédules hypothécaires en portefeuille	17'105'000.00	15'560'000.00



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION DE PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003  
(PERIODE DU 1ER JANVIER 2003 AU 31 DECEMBRE 2003)  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)**

	Budget 2003 CHF	2 0 0 3 CHF	Budget 2002 CHF	2 0 0 2 CHF
<b>PRODUITS</b>				
1. Loyers immeubles	3'264'900.00	3'319'823.15	3'194'800.00	3'235'523.75
2. Rentes de droits de superficie	8'617'700.00	9'163'267.35	8'223'200.00	8'496'337.00
3. Loyers des terrains	137'200.00	172'034.10	124'600.00	129'713.20
4. Taxes d'aménag. et d'exploitat.	2'040'700.00	2'051'503.95	2'021'500.00	2'036'696.85
5. Parités/surtaxes ferroviaires	384'300.00	463'182.40	252'900.00	337'665.15
6. Loyers parkings	532'500.00	590'426.00	555'000.00	548'532.90
7. Honoraires	1'240'000.00	1'288'815.05	1'020'000.00	1'115'323.20
8. Produits des placements	150'000.00	126'358.42	250'000.00	312'186.52
9. Divers	35'000.00	173'208.34	734'000.00	1'206'028.54
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>16'402'300.00</b>	<b>17'348'618.76</b>	<b>16'376'000.00</b>	<b>17'418'007.11</b>
<b>CHARGES ET DOTATIONS</b>				
10. Frais d'administration	2'768'400.00	2'677'713.41	2'633'100.00	2'457'177.55
11. Frais d'exploitation	100'000.00	110'680.62	116'500.00	109'596.50
12. Frais d'entr. des imm. locatifs	614'500.00	629'596.28	622'000.00	593'358.42
13. Frais financiers	257'000.00	285'870.80	390'000.00	269'796.43
14. Prov. pour risques locatifs	0.00	93'690.70	0.00	0.00
15. Amortissement LDCOM NETCENTER SA	223'400.00	223'333.35	223'400.00	223'333.35
16. Amortissements immeubles	1'565'000.00	1'437'384.35	1'517'000.00	1'430'221.90
17. Provision dépollution terrains	0.00	0.00	0.00	200'000.00
18. Provisions diverses	0.00	56'000.00	0.00	96'000.00
<b>TOTAL CHARGES ET DOTATIONS</b>	<b>5'528'300.00</b>	<b>5'514'269.51</b>	<b>5'502'000.00</b>	<b>5'379'484.15</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>10'874'000.00</b>	<b>11'834'349.25</b>	<b>10'874'000.00</b>	<b>12'038'522.96</b>

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2003**  
(informations complémentaires)

	Engagements leasings	
	31.12.2003	31.12.2002
	CHF	CHF
- Contrat No 42.284/005 conclu auprès de Auto-Interleasing S.A. à Genève pour véhicule Opel Corsa 1.2 Comfort (3 portes) Durée du contrat : du 1er février 2002 au 31 janvier 2006 Mensualité de leasing (TTC) : CHF 516.40 Kilométrage maximum par année : 10.000 km.	12'910.00	19'106.80
- Contrat No 42.284/002 conclu auprès de Auto-Interleasing S.A. à Genève pour véhicule Nissan Micra 1.4 Luxury (3 portes) Durée du contrat : du 1er juin 2001 au 31 mai 2005 Mensualité de leasing (TTC) : CHF 578.90 Kilométrage maximum par année : 20.000 km.	9'841.30	16'788.10
- Contrat No 42.284/003 conclu auprès de Auto-Interleasing S.A. à Genève pour véhicule Mercedes Benz A 160 Classic Durée du contrat : du 1er décembre 2001 au 30 novembre 2005 Mensualité de leasing (TTC) : CHF 749.15 Kilométrage maximum par année : 20.000 km. En janvier 2004, ce véhicule a été vendu et le leasing intégralement remboursé.	17'230.45	26'220.25
- Contrat No 42.284/004 conclu auprès de Auto-Interleasing S.A. à Genève pour véhicule Nissan Micra 1.4 Elegance Auto (5 portes) Durée du contrat : du 1er février 2002 au 31 janvier 2006 Mensualité de leasing (TTC) : CHF 607.60 Kilométrage maximum par année : 15.000 km.	15'190.00	22'481.20
- Contrat de leasing pour le photocopieur Danka installé en juin 2003. Durée totale 60 mois, mensualité CHF 390.--.	15'190.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>70'361.75</b>	<b>84'596.35</b>

**COUVERTURES D'ASSURANCES INCENDIE SUR LES IMMEUBLES PROPRIETE DE LA FTI**

Immeuble	Assurance	No Police	31.12.2003	31.12.2002
- Marberie 7	Helvetia	93.844.886	504'200.00	504'200.00
- Route des Jeunes 13	Helvetia	93.076.235	4'420'800.00	4'420'800.00
- Rue Boissonnas 9	La Bâloise	70/3.907.873-6	18'642'800.00	18'642'800.00
- Avenue de la Praille 50	Winterthur	8.767.540	19'328'000.00	19'328'000.00
- Route du Nant d'Avril 49	Winterthur	3.322.888	526'000.00	526'000.00
- Route du Pré-Fleuri 25	La Baloise	70/2.199.216-9	4'271'200.00	4'271'200.00
- Parking rue Baylon 13 A	Winterthur	3.155.554	3'883'000.00	3'883'000.00

ETAT DES DEBITEURS DE L'ETAT DE GENEVE AU 31.12  
SUR LES ZONES GERES PAR LA FTI :

1'018'429.75    1'565'520.70

Inclus dans ce montant la SIP pour Fr. 541'852.55  
(droit de superficie 2001 à 2003)

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE AU BILAN**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003	31.12.2002
	CHF	CHF
<b>BENEFICE DISPONIBLE</b> (à répartir)	<b>11'834'349.25</b>	<b>12'038'522.96</b>
<b>ATTRIBUTIONS</b>		
Selon article 39 alinéa 1 et 2 des statuts de la FTI		
- al. 1 lettre b, au fonds de renouvellement	2'000'000.00	2'417'000.00
- al. 1 lettre c, au fonds d'acquisition des terrains industriels	1'900'000.00	2'572'000.00
- al. 1 lettre d, au fonds de réserve générale	864'349.25	199'522.96
- al. 2 solde à l'Etat de Genève	7'070'000.00	6'850'000.00
<b>TOTAL COMME CI-DESSUS</b>	<b>11'834'349.25</b>	<b>12'038'522.96</b>

Cette répartition devra être ratifiée par le Conseil de direction et soumise à l'approbation du Conseil d'administration.

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

CAROUGE (Genève)

# INDEX

## DU RAPPORT DE REVISION 2003 - DETAILLE

ACTIF	Pages	9 à 21
1. TERRAINS		9 + 10
2. AMENAGEMENTS ET BATIMENTS		
2.1 Aménagements		11
2.2 Bâtiments		11
3. DEBITEURS		
3.1 Impôt anticipé		12
3.2 DAEL Tram 17		12
3.3 Locataires		12
3.4 Superficielles		12
3.5 Indemnité BAT (Suisse) S.A.		12
3.6 Débiteurs divers		13
3.7 Montres Rolex S.A.		13
3.8 Constructions tubulaires JED SA		13
3.9 Coopérative Rue Baylon 12		14
3.10 Coopérative Vermissa		14
4. LIQUIDITES		
4.1 Caisse		15
4.2 Poste		16
4.3 Banques		17 + 18
5. ACTIFS TRANSITOIRES		
5.1 Caisse Cantonale Genevoise de Compensation		19
5.2 Abonnements, frais payés d'avance		19
5.3 Part entretien		19
5.4 Produits à recevoir		19
5.5 Compte courant Nant d'Avril 49		19
6. TRAVAUX EFFECTUES POUR LE COMPTE DE TIERS		
6.1 Etat de Genève		20
6.2 Ville de Genève		21
6.3 Commune de Vernier		21

**PASSIF**

<b>7. CAPITAL</b>		
7.1	Capital de la fondation	22
7.2	Dotations immobilières de l'Etat	22
<b>8. FONDS DE RESERVE</b>		
8.1	Fonds d'amortissement	22
8.2	Fonds de renouvellement	22
8.3	Fonds de réserve générale	22
8.4	Fonds d'acquisition de terrains	22
<b>9. EMPRUNTS HYPOTHECAIRES ET PRETS A TERME FIXE</b>		
9.1	Prêt à terme fixe	23
9.2	Prêt à terme fixe (rubrique Sauvin Schmidt)	23
9.3	Prêt à terme fixe (Bâtiment transfert) Pré-Fleuri 25	23
9.4	Prêt à terme fixe (Zschokke / Baylon 12)	23
9.5	Prêt à terme fixe (JED SA)	24
9.6	Prêt à terme fixe (refinancement Construction Perret SAJP Magnin)	24
9.7	Prêt à terme fixe (Vertissa)	24
<b>10. AVANCES POUR TRAVAUX ET RECETTES DETENUES POUR LE COMPTE DE TIERS</b>		
10.1	Etat de Genève	25
10.2	Ville de Genève	25
10.3	Commune de Vernier	25
<b>11. CREANCIERS DIVERS</b>		
11.1	Locataires	26
11.2	Superficiaires	26
11.3	Administration fédérale des contributions (TVA)	26
11.4	Garanties	26
11.5	Acomptes Rolex S.A. (Desserte Le Royer / Marziano)	26
<b>12. MONTRES ROLEX SA</b>		
12.1	Montres Rolex S.A.	26
12.2	C/C Rolex S.A.	26
12.bis	LDCOM Net Center S.A.	26
<b>13. PASSIFS TRANSITOIRES</b>		
13.1	Intérêts courus sur prêt	27
13.2	Factures dues et encaissées d'avance	27
<b>14. PROVISIONS DIVERSES</b>		27
<b>15. BENEFICE DE L'EXERCICE</b>		28

**PRODUITS**

29 à 36

1. LOYERS IMMEUBLES	29
2. RENTES DE DROITS DE SUPERFICIE	30
3. LOYERS DES TERRAINS	30
4. TAXES D'AMENAGEMENT ET D'EXPLOITATION	31 + 32
5. PARITES ET SURTAXES FERROVIAIRES	33
6. LOYERS PARKINGS	34
7. HONORAIRES	34 + 35
8. PRODUITS DES PLACEMENTS	36
9. DIVERS	36

**CHARGES**

37 à 46

10. FRAIS D'ADMINISTRATION	37 à 41
11. FRAIS D'EXPLOITATION	42
12. FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS	43
13. FRAIS FINANCIERS	44
14. PROVISION POUR RISQUES LOCATIFS	45
15. AMORTISSEMENT LDCOM NETCENTER SA	45
16. AMORTISSEMENTS IMMEUBLES	45
17. PROVISION POUR DEPOLLUTION TERRAINS	46
18. PROVISIONS DIVERSES	46

**CONCLUSIONS**

47

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

**A C T I F**

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>1. TERRAINS</b>	<b>63'855'205.55</b>	<b>58'445'138.40</b>
<b>Dotations :</b>		
Zone Sud : Zone de la Praille	20'903'371.75	20'903'371.75
Zone Nord : Zone des Acacias	19'582'651.75	19'582'651.75
Zone de développement industriel (ZIMOGA/ZIPLO)	4'190'047.30	4'186'697.30
	<b>44'676'070.80</b>	<b>44'672'720.80</b>
<p>Nous avons consulté tous les documents notariés ainsi que les arrêtés du Conseil d'Etat relatifs aux dotations immobilières effectuées antérieurement à l'exercice sous revue par l'Etat de Genève à la FTI.</p> <p>Il n'y a eu aucune dotation immobilière en 2003.</p>		
<b>Acquisitions :</b>		
Zone industrielle Plan-les-Ouates P.10091 à 10094 (21791 m2)	3'387'969.00	3'387'969.00
Zone industrielle Plan-les-Ouates P.15269/P.15270 (6816 m2)	1'012'430.40	1'012'430.40
Zone industrielle Mouille-Galand P. 3802 (4817 m2)	405'000.00	405'000.00
Zone industrielle Mouille-Galand P. 3798 (13450 m2) (Parcelle Savvin Schmidt S.A.)	1'761'250.35	1'761'250.35
Zone industrielle Bois-de-Bay (Jed S.A.) P.7689 (6005 m2)	612'811.55	606'747.80
Zone industrielle Plan-les-Ouates P.16394/P.16570/P.16589 (18792 m2) (Construction Parret S.A. ex P. 10319/P.15219)	a) 3'182'680.75	3'182'680.75
Zone industrielle de Plan-les-Ouates P.13908/P.13909/P.13911 (9083 m2)	845'880.85	845'880.85
Zone industrielle Meyrin-Satigny P. 10246/P.10247 (17077 m2) (Fondation de valorisation des Actifs de la BCGE)	2'570'458.45	2'570'458.45
Zone industrielle La Renfile (Avireal SA)	b) 4'832'385.35	0.00
Zone industrielle Mouille-Galland P. 1542 (4350 m2) (Deberti-Roch)	c) 568'268.05	0.00
	<b>19'179'134.75</b>	<b>13'772'417.60</b>

FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

- a) Afin d'aménager la parcelle de la société Vacheron Constantin, des modifications parcellaires sont intervenues. A fin 2002, Me Bagnoud a dressé un acte procédant des "échange-division-cession-réunion", selon l'acte la FTI a procédé à un échange de terrain m2 pour m2 avec les Services industriels de 5062 m2 (5251A contre 15219A) et a effectué une cession à titre gratuit de la FTI en faveur de l'Etat de Genève de 707 m2 de la parcelle 15219C. Les parcelles propriété de la FTI après le remaniement parcellaire sont la P. 16392 de 17.075 m2 et la P 16394 de 955 m2.
- En date des 26, 27 juin et 14 août 2003 Me Mottu a dressé un acte portant sur "divisions-cessions-réunions", une division de la parcelle 16392 constitué précédemment a été faite en deux parcelles 16392A de 11316 m2 et 16570 de 5759 m2. La commune de Plan Les Ouates a cédé à la FTI les parcelles 15392A de 750 m2 et 15400 de 12 m2. Une réunion des parcelles 15392A, 15400B et 16392A est effectuée sous le No de parcelle 16569.
- L'acte prévoit que la FTI s'engage à céder ultérieurement et gratuitement à la commune de Plan les Ouates les terrains nécessaires à l'aménagement du chemin du Champ-des-Filles et du chemin des Aux, selon le plan de situation du 8.6.2000.
- b) Acquisition des parcelles 2658 feuille 17 (10932 m2) et 1303 feuille 17 (20911 m2) sis sur la commune de Vernier "Chemin J.-Ph.-De-Sauvage". Sur ces parcelles reposent divers bâtiments. L'achat est fait et accepté pour CHF 8'300'000.-- en date du 23 mai 2003. Cet achat a été financé par un prêt de l'UBS.
- Le même jour, un droit de superficie (DDP 4776) de 60 ans a été constitué sur ces parcelles et concédé à la société coopérative Vernissa. Les bâtiments leur ont été vendus pour un montant de CHF 3'523'550.--. La FTI a consenti un prêt sur une durée de 30 ans. Le remboursement du prix de vente des bâtiments est inclus dans la rente du droit de superficie pour les 30 premières années.
- Sont inclus dans le montant figurant au bilan, les frais d'investigation préalables relatifs à l'état de pollution pour CHF 43'560.80 et les frais de l'étude de Me Bagnoud pour CHF 12'374.55.
- c) Acquisition de la parcelle sur la commune de Vernier 1542 feuille 52 (4350 m2) sise "route de Montfleury" en dates des 16 et 17 juillet 2003. L'achat est fait et accepté pour un montant de CHF 565'500.--. Dans le solde figurant au bilan, les frais de l'étude de Me Bagnoud sont compris pour CHF 2'768.05.
- d) Remarque :
- Nous avons constaté un écart de 2169 m2 entre les surfaces mentionnées au cadastre et celles répertoriées selon dotations et acquisitions. Nous recommandons de procéder à un inventaire détaillé des parcelles.



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003**

(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>2. AMENAGEMENTS ET BATIMENTS</b>	<b>63'400'494.73</b>	<b>62'849'418.39</b>
<b>2.1 Aménagements</b>	<b>23'346'487.70</b>	<b>23'311'844.70</b>
<b>Zone Sud :</b>		
Aménagements routiers	10'718'899.40	10'712'449.40
Aménagements ferroviaires	4'529'696.80	4'529'696.80
Frais d'étude	2'044'245.90	2'033'435.75
	<b>17'292'842.10</b>	<b>17'275'581.95</b>
<b>Zone Nord :</b>		
Aménagements routiers	5'237'984.95	5'234'972.15
Frais d'étude	815'660.65	801'290.60
	<b>6'053'645.60</b>	<b>6'036'262.75</b>
<b>2.2 Bâtiments, parking et divers</b>	<b>40'054'007.03</b>	<b>39'537'573.69</b>
Rue Boissonnas 9	11'470'466.85	11'389'636.85
Chemin de la Marbrerie 7	999'101.80	991'155.55
Route des Jeunes 13	3'066'709.10	3'039'809.10
Avenue de la Praille 50	14'724'317.00	14'513'039.85
Avenue de la Praille 50, FTI (aménag. secrétariat)	(a) 552'797.10	548'344.20
Avenue de la Praille 50, FTI (informatique)	(a) 253'848.93	223'310.49
Avenue de la Praille 50, FTI (machines, mat., mobilier)	(a) 267'833.50	232'001.45
Parc stationnement FIMAY	928'174.25	928'174.25
Parking rue Baylon	2'664'415.30	2'664'415.30
Aménagement parking rue Boissonnas	235'379.55	235'379.55
Bâtiment relais ZIPL0 (Pré-Fleuri 25)	4'754'594.85	4'724'342.15
Acquisition bâtiments industriels en ZIPA	16'049.05	16'049.05
Aménagement parking Avenue de la Praille	31'915.90	31'915.90
Route du Nant d'Avrii 49	88'403.85	0.00

Nous avons contrôlé intégralement le mouvement des comptes cités ci-dessus en consultant à chaque fois les factures et pièces justificatives correspondantes.

- (a) Conformément à la recommandation de l'ICF les investissements corporels sont indiqués de façon séparée avec des taux d'amortissements différenciés, respectivement :
- 20 % sur le poste machines, matériel et mobilier,
  - 25 % sur l'informatique,
  - 12.5 % sur l'aménagement du secrétariat.

La comptabilisation de l'amortissement s'effectue selon la méthode indirecte avec un calcul sur le prix d'achat. Les taux d'amortissements retenus sont conformes au règlement LGAF (D 1 05.03).

Au 31 décembre 2003, les fonds d'amortissements sont les suivants :

- machines mobilier s'élève à CHF 108'566.15
- l'informatique s'élève à CHF 182'846.80
- l'aménagement secrétariat s'élève à CHF 137'642.70.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>3. DEBITEURS</b>	<b>11'695'024.73</b>	<b>17'831'508.29</b>
<b>3.1 Impôt anticipé</b>	<b>43'687.53</b>	<b>105'696.44</b>
<p>Le remboursement du montant dû au 31.12.2002, soit CHF 105'696.44 a été effectué le 27.05.03 sur le compte UBS SA compte courant No 290.040.32 G.</p> <p>La formule de récupération de l'impôt anticipé 2003 (Form 25) a été établie le 28 janvier 2004.</p>		
<b>3.2 D.A.E.L. &amp; Tram 17</b>	<b>3'681.90</b>	<b>9'446.75</b>
Délégation du logement	CHF 1'852.60	
Tram 17	CHF 1'829.30	
<b>3.3 Locataires</b>	<b>331'747.30</b>	<b>321'291.50</b>
<p>Loyers et charges chauffage dus au 31.12.03</p> <p>Les locataires en faillite ou au contentieux représentent un montant total de CHF 118'958.10. Le risque de pertes est couvert par la provision pour risques locatifs. Au moment de notre contrôle un montant de CHF 79'319.10 avait pu être récupéré par la FTI, dont CHF 11'402.20 provisionné.</p> <p>Achats combustibles et frais de chauffage payés concernant la période chauffage/eau chaude en cours</p>		
	<b>196'442.60</b>	<b>172'328.45</b>
<b>3.4 Superficiaires</b>	<b>924'501.75</b>	<b>981'444.55</b>
<p>Rentes de droit de superficie et TAE (taxe d'aménagement et d'exploitation) dues au 31 décembre 2003. Le risque contentieux se chiffre à CHF 607'702.55, montant entièrement couvert par la provision pour risques locatifs. Un état de procédures en cours nous a été communiqué par la FTI.</p>		
<b>3.5 Indemnité BAT (Suisse) S.A.</b>	<b>5'606'666.60</b>	<b>5'829'999.95</b>
<p>Conformément à l'acte passé en l'Etude de Me Mottu, notaire à Genève, en mai 2000, la FTI a versé à la société BAT (Suisse) S.A. une prestation de CHF 6'500'000.- valant indemnité au titre de l'extinction du droit de superficie concédé à BAT (Suisse) S.A. et cela dans le cadre de l'implantation sur la parcelle 2262 fe 65 (route des Acacias 43 - rue Boissonnas) d'une contenance de 26'004 m2, de la société LDCOM NETCENTER S.A.</p> <p>Ladite indemnité est réduite de CHF 223'333.35 par année, la première fois dans le cadre de l'exercice 2000 et pour une période de trente années consécutives en compensation de l'avance sur loyers concédée pour une période de trente années par la société LDCOM NETCENTER S.A.</p> <p>En 2003, nous avons contrôlé et reconnu conforme la comptabilisation du quatrième amortissement.</p>		

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>3.6 Débiteurs divers</b>	<b>(3'630.90)</b>	<b>27'023.30</b>
<p>Correspond aux avances de frais chemin Temier, diverses factures pour CHF 6'806.90 et de la desserte Praille dont extourne de la facture Heimberg &amp; Cie de CHF 10'253.20.</p>		
<b>3.7 Montres Rolex S.A.</b>	<b>0.00</b>	<b>8'800'000.00</b>
<p>Promesse de constitution d'un droit de superficie au profit de Montres Rolex SA selon acte du 31 mai 2001 passé en l'Etude de Me Pierre Mottu, notaire à Genève. Concerne la parcelle 2629 feuille 88 - Rue Boissonnas 9 / Rue Eugène Marziano 12. L'acte définitif devra être signé dans un délai de 10 ans.</p> <p>Sur la parcelle sus-désignée existe un bâtiment industriel d'une surface totale de 2484 m2 dont la vente a été acceptée pour la somme de CHF 11'000'000.-.</p> <p>Le paiement du prix par Montres Rolex S.A. s'effectuera par annuités de CHF 1'100'000.-. Nous avons contrôlé le paiement de la troisième annuité effectué en date du 02 mars 2003, sur le compte CCP 12-4124-3.</p> <p align="center"><b>Nouvelle pratique comptable applicable dès l'exercice 2003</b> (point No 4.2 du rapport 02-52 de l'ICF du 7 octobre 2002)</p> <p>Conformément aux recommandations de l'ICF une modification comptable importante est intervenue dans le courant de l'exercice 2003.</p> <p>En effet, la FTI comptabilise les versements annuels de CHF 1'100'000.- non plus comme un produit (1/10) sur la vente des bâtiments, mais comme un acompte qui est imputé dans un compte spécifique au passif du bilan.</p> <p>Dès lors, le produit de cette vente sera imputé en une fois lors du transfert définitif de propriété à Rolex S.A.</p> <p>La pratique comptable utilisée jusqu'à présent par la FTI était conditionnée par une nécessité de gestion "cash" faisant ressortir ainsi la part du bénéfice monétaire revenant à chacun des exercices comptables.</p>		
<b>3.8 Constructions tubulaires JED SA</b>	<b>0.00</b>	<b>373'272.00</b>
<p>Dans le cadre de la constitution du droit de superficie d'une durée de 30 ans au profit de JED S.A. sur la parcelle 7689 feuille 87 (Satigny) JED S.A. a soldé le prêt en date du 7.02.2003 sur la vente du bâtiment No 1781 d'une surface de 410 m2 - dépôt.</p>		

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003	31.12.2002
	CHF	CHF
<b>3.9 Coopérative Rue Baylon 12</b>	<b>1'333'334.00</b>	<b>1'383'333.80</b>

Vente et cession en date du 25 août 2000 par devant Me Sandra Fossati, notaire à Genève, par la société "Zschokke Immobilier SA" au profit de la FTI, du droit de superficie inscrit au titre de servitude sur la parcelle 1776 de la commune de Carouge et propriété de la FTI, sur laquelle existent rue Baylon divers bâtiments industriels, bureaux, dépendances et ateliers. La reprise des bâtiments a été acceptée pour la somme de CHF 1'500'000.- payée par la FTI en date du 28 août 2000.

Ladite parcelle avec ses bâtiments a fait simultanément l'objet d'un nouveau droit de superficie au profit de la Coopérative Artisanale Rue Baylon 12 pour une durée de trente années consécutives (échéance le 31 août 2030).

La vente des bâtiments au profit de la Coopérative a été arrêtée à la somme identique de CHF 1'500'000.-.

Le prix de cette vente sera régularisé par la Coopérative Artisanale Rue Baylon 12 à raison de 30 annuités de CHF 50'000.- couvrant ainsi toute la durée du droit de superficie concédé par la FTI.

Nous nous sommes assurés du bon versement de l'annuité 2003.  
Conforme.

<b>3.10 Coopérative Verttissa</b>	<b>3'455'036.55</b>	<b>0.00</b>
-----------------------------------	---------------------	-------------

Vente en date du 23 mai 2003 par devant Me Patrick Bonnefous, notaire à Genève, par la société "AVIREAL SA, Suisse Romande" des parcelles 2658 et 1303 de la commune de Vernier à la FTI. Sur ces parcelles existent chemin J.-Ph. Sauvage divers bâtiments industriels, bureaux, ateliers, garages et dépôts. L'acquisition des parcelles et bâtiments est faite pour la somme de CHF 8.300'000.- payée par la FTI en date du 23 mai 2003. Cet achat a été financé par l'obtention d'un prêt équivalent de l'UBS.

Simultanément un nouveau droit de superficie a été constitué pour une durée de 60 ans, échéance le 30 mai 2063, et les immeubles ont été vendus à la Coopérative Verttissa pour un montant de CHF 3'523'550.-. La FTI a consenti un prêt pour le prix de l'immeuble sur une durée de trente ans. Le prêt sera régularisé par la Coopérative Verttissa à raison de 30 annuités de CHF 117'451.65.

Pour 2003 il a été facturé 7 mois de rente de droit de superficie soit CHF 269'339.-, payée en date du 23.12.2003, conformément au contrat signé le 23 mai 2003. Ce montant se décompose de la façon suivante :

- Droit de superficie à CHF 10.- m2 pour 31843 m2, soit pour 7 mois CHF 185'750.85
- L'amortissement du prêt (7/12 de CHF 117'451.65), soit pour 7 mois CHF 68'513.45
- La différence représentant le produit financier relatif à ce prêt consenti, soit CHF 15'074.70

Nous avons constaté que le produit financier est inclus dans le produit de la rente de droit de superficie. Nous recommandons de comptabiliser ce produit séparément dès 2004.

FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>4. LIQUIDITES</b>	<b>23'280'611.61</b>	<b>15'283'401.25</b>
<b>4.1 Caisse</b>	<b>10'438.90</b>	<b>12'963.70</b>

Nous avons effectué une prise de caisse le 28.10.2003.

Le solde ce jour-là, de CHF 15'098.60 selon la comptabilité a été contrôlé et réconcilié depuis le solde en caisse existant.

Nous avons également contrôlé, par sondages, le mouvement de l'année 2003 pour les dix premiers mois d'après :

- le compte du grand livre
- les pièces justificatives dûment visées.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

<b>BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE</b> (avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)
---

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>4.2 Poste</b>	<b>3'253'395.01</b>	<b>15'015'571.54</b>
<b>4.2.1. Compte 12-4124-3</b>	<b>3'253'395.01</b>	<b>15'015'571.54</b>

Les recettes du compte de La Poste représentent les paiements des locataires.

En ce qui concerne le mouvement des dépenses, nous relevons principalement le paiement des charges de la Fondation et des dépenses, engagées dans le cadre de la gestion des zones industrielles, ainsi qu'au paiement des taxes CCP, de ports selon machines à affranchir et de taxes pour les téléphones.

Nous avons vérifié le mouvement 2003 pour les mois de janvier à août enregistré sur le grand-livre du CCP sur la base des avis et des coupons émis par la Poste.

Nous avons constaté, par ailleurs, que les soldes ressortant du comptes du grand-livre à la fin des mois étaient en parfaite concordance avec les avis de situation de la Poste.

Au 31 décembre 2003, le solde du compte du grand-livre porté au bilan était conforme avec celui ressortant de l'avis de situation de la Poste.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>4.3 Banques</b>	<b>20'016'777.70</b>	<b>254'866.01</b>
<b>4.3.1. U.B.S. S.A.</b>	<b>2'183'259.65</b>	<b>224'395.91</b>
Compte courant No 290.040.32 G	177'274.90	224'395.91
Compte épargne No 290.040.M1A	2'005'984.75	0.00

Nous avons contrôlé les opérations enregistrées dans la comptabilité générale pour les mois de janvier à octobre 2003 en remontant aux avis de débits et de crédits et nous nous sommes assurés que les reports des mouvements globaux (débit/crédit) avaient été correctement effectués sur le compte du grand-livre.

Nous avons également vérifié la concordance, à la fin de chaque mois, des soldes du compte du grand-livre et ceux ressortant des relevés bancaires.

Nous relevons, par ailleurs, que la banque consent une limite de dépassement sur le compte courant No 290.040.32 G à hauteur de CHF 750'000.-.

Les soldes bancaires au 31 décembre 2003, nous ont été directement confirmés par l'U.B.S. S.A. - Genève.

Nous relevons l'existence de plusieurs cédulas hypothécaires pour une valeur totale de CHF 18'015'000.-, toutes déposées au coffre FTI auprès de l'U.B.S. S.A., soit :

- 1er rang	CHF	5'000'000.-	grevant la Rue Boissonnas 9
- 1er rang	CHF	8'300'000.-	grevant l'Avenue de la Praille 50
- 2e rang	CHF	1'350'000.-	grevant l'Avenue de la Praille 50
- 1er rang	CHF	600'000.-	grevant le ch. de la Marbrerie 7
- 1er rang	CHF	1'450'000.-	grevant la route des Jeunes 13
- 1er rang	CHF	405'000.-	grevant la Route du Nant d'Avril 49
	CHF	<u>17'105'000.-</u>	<u>Propriété de la FTI</u>
- 1er rang	CHF	70'000.-	conservée par FTI pour compte de l'Etat
- 1er rang	CHF	<u>840'000.-</u>	conservée par FTI pour compte de l'Etat
	CHF	<u>910'000.-</u>	<u>Propriété de l'Etat</u>

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>4.3.2. Banque Cantonale de Genève</b>	<b>17'833'518.05</b>	<b>30'470.10</b>
Compte courant No U.0789.40.17	17'814'826.95	11'461.40
Compte cash management BCG	18'691.10	19'008.70

Nous avons vérifié les opérations enregistrées dans la comptabilité générale pour l'année 2003 sur la base des relevés et des avis bancaires ainsi que leur centralisation au compte concerné du grand-livre.

Nous avons constaté l'égalité des soldes comptables avec ceux des relevés bancaires à la fin des mois concernés.

Les soldes au 31 décembre 2003 nous ont, par ailleurs, été directement confirmés par la BCG.

Le compte intitulé "Cash management" dispose d'une limite de crédit de CHF 2'550'000.-.



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>5. ACTIFS TRANSITOIRES</b>	<b>213'769.45</b>	171'894.65
Composés de :		
<b>5.1 Caisse Cantonale Genevoise de Compensation</b>	<b>41'257.90</b>	27'211.70
<b>5.2 Abonnements, frais payés d'avance</b>	<b>4'484.55</b>	9'870.45
5.2.1. Barlately, acompte à recevoir	0.00	10'000.00
<b>5.3 Part entretien</b>	<b>366.50</b>	431.80
Il s'agit des décomptes Migros et Jowa		
<b>5.4 Produits à recevoir</b>	<b>167'660.50</b>	129'783.70
<b>5.5 Compte courant Nant d'Avril 49</b>	<b>0.00</b>	(5'403.00)

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>6. TRAVAUX EFFECTUES POUR LE COMPTE DE TIERS</b>	<b>5'526'082.05</b>	<b>7'030'694.55</b>
<b>6.1 Etat de Genève</b>	<b>5'038'723.90</b>	<b>6'578'370.00</b>
Selon le détail suivant :		
Zone industrielle de Meyrin-Satigny partie reliée au rail		
- Frais d'entretien et honoraires	64'853.55	90'210.55
- Travaux	1'013.60	0.00
- Remboursement loyer	4'449.30	0.00
- Acompte FTI du 04.12.2002	0.00	300'000.00
- Acompte FTI du 5.12.2003	200'000.00	0.00
Zone industrielle de Meyrin-Satigny partie non reliée au rail		
- Frais d'entretien et honoraires	189'818.80	154'047.10
- Travaux	12'589.20	388'735.65
- Remboursement loyer	6'661.75	1'048.65
- Acompte FTI du 04.12.2002	0.00	700'000.00
- Acompte FTI du 5.12.2003	800'000.00	0.00
Zone industrielle de Plan-les-Ouates		
- Frais d'entretien et honoraires	215'280.95	254'728.65
- Travaux	1'235'817.65	2'887'026.15
- Remboursements	2'845.10	1'155.00
- Acompte FTI du 04.12.2002	0.00	600'000.00
- Acompte FTI du 5.12.2003	700'000.00	0.00
Zone industrielle du Bois-de-Bay		
- Frais d'entretien et honoraires	125'738.30	23'804.10
- Travaux	56'657.50	52'079.40
- Acompte FTI du 04.12.2002	0.00	200'000.00
- Acompte FTI du 5.12.2003	250'000.00	0.00
<b>A reporter :</b>	<b>3'865'725.70</b>	<b>5'652'835.25</b>

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>Report :</b>	<b>3'865'725.70</b>	<b>5'652'835.25</b>
<b>Zone industrielle de Vernier / Mouille-Galand</b>		
- Travaux	135'137.40	161'949.15
- Frais d'entretien et honoraires	284'032.00	155'245.45
- Remboursement loyers	202.00	0.00
- Acompte FTI du 04.12.2002	0.00	200'000.00
- Acompte FTI du 5.12.2003	300'000.00	0.00
- TVA payée	0.00	1'924.95
<b>Zone industrielle de Riantbosson</b>		
- Frais d'entretien et honoraires	12'938.45	97'057.15
- Remboursement loyers	4'345.00	10'782.00
- Acompte FTI du 5.12.2003	100'000.00	0.00
<b>Honoraires facturés par FTI pour activités exercées sur l'ensemble des zones</b>	<b>336'343.35</b>	<b>298'576.05</b>
<b>Total</b>	<b>5'038'723.90</b>	<b>6'578'370.00</b>
<b>6.2 Ville de Genève</b>	<b>475'920.65</b>	<b>452'324.55</b>
- Frais d'entretien et honoraires	25'920.65	26'288.90
- Acompte FTI du 5.12.2003	450'000.00	0.00
- Acompte FTI du 09.12.2002	0.00	400'000.00
- Remboursement loyers	0.00	26'035.65
<b>6.3 Commune de Vernier</b>		
- Frais d'entretien et honoraires	11'437.50	0.00

Nous avons indiqué pour chacune des zones, l'imputation des acomptes versés par la FTI à l'Etat pour un montant total de CHF 2'350'000.- et vérifié la bonne comptabilisation dans chacune des zones respectives de la part qui leur est dévolue.

Par ailleurs, nous avons pris connaissance de la récapitulation relative à la gestion des zones établie par la FTI pour le compte du Service financier du Département de l'économie publique en date du 26 février 2004, pour les zones industrielles suivantes :

- Meyrin-Satigny (reliée et non reliée au rail)
- Plan-les-Ouates
- Mouille-Galand
- Bois-de-Bay
- Riantbosson

Nous avons également pris connaissance des décomptes établis pour :

- La Ville de Genève (Zili)
- La Commune de Vernier (Zive)

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

<b>P A S S I F</b>		<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>7. CAPITAL</b>		<b>43'672'034.25</b>	<b>43'672'034.25</b>
<b>7.1 Capital</b>		<b>200'000.00</b>	<b>200'000.00</b>
Capital de la Fondation, selon article 5, article 2 a) des statuts.			
<b>7.2 Dotation immobilière de l'Etat</b>		<b>39'302'684.25</b>	<b>39'302'684.25</b>
La dotation immobilière de l'Etat selon article 5, alinéa 2, 3 et 4 des statuts, soit 691'967 m <sup>2</sup> à la valeur historique, aucune mutation en 2003. Soit :			
- Z.I. des Acacias 251.499 m <sup>2</sup> pour	CHF	18'793'161.75	
- Z.I. de la Praille 440.468 m <sup>2</sup> pour	CHF	20'509'522.50	
<b>7.2.1. Dotation immobilière de l'Etat en 1999</b>		<b>2'745'400.00</b>	<b>2'745'400.00</b>
<b>Zone de développement industriel</b>			
- Parcelle 4353 fe 52 (Vermier) 17'275 m <sup>2</sup> pour CHF 2'245'750.-			
- Parcelles 15250 (2463 m <sup>2</sup> )/15225B (144 m <sup>2</sup> )/15399B (724 m <sup>2</sup> )/fe 37 (Plan-les-Ouates) pour CHF 499'650.-			
<b>7.2.2. Dotation immobilière de l'Etat en 2000</b>		<b>1'423'950.00</b>	<b>1'423'950.00</b>
- Parcelle 15499 fe 37 (Plan-les-Ouates) 9.493 m <sup>2</sup> pour CHF 1'423'950.-			
Vu à ce propos l'arrêté du Conseil d'Etat du 17 mai 2000. (Construction d'un bâtiment-relais permettant de reloger un certain nombre d'entreprises implantées sur le lieu du futur stade de la Praille).			
<b>8. FONDS DE RESERVES</b>		<b>81'974'723.93</b>	<b>75'162'688.02</b>
Se répartissant de la façon suivante :			
<b>8.1 Fonds d'amortissement</b>		<b>39'733'064.00</b>	<b>38'109'551.05</b>
- Aménagements	CHF	19'029'358.50	
- Bâtiments propriété FTI			
- Praille 50	CHF	8'421'310.10	
- Boissonnas 9	CHF	8'085'809.20	
- Jeunes 13	CHF	2'437'714.35	
- Marbrerie 7	CHF	773'269.10	
- Pré-Fleurin 25	CHF	370'913.95	
- Parking rue Baylon 13 A	CHF	595'539.20	
- Parking de la Praille	CHF	19'149.60	20'703'705.50
L'attribution de CHF 1'623'512.95 à ce fonds résulte de la comptabilisation des amortissements imputés à charge de l'exercice 2003.			
<b>8.2 Fonds de renouvellement</b>		<b>21'585'434.65</b>	<b>19'168'434.65</b>
Du bénéfice brut de l'exercice 2002 une attribution de CHF 2'417'000.- a été affectée à ce fonds en application de l'article 39, lettre b, des statuts de la FTI.			
<b>8.3 Fonds de réserve générale</b>		<b>10'311'210.16</b>	<b>10'111'687.20</b>
Du bénéfice brut de l'exercice 2002 une attribution de CHF 199'522.96 a été affectée à ce fonds en application de l'article 39, lettre d, des statuts de la FTI.			
<b>8.4 Fonds d'acquisition de terrains</b>		<b>10'345'015.12</b>	<b>7'773'015.12</b>
L'attribution de CHF 2'572'000.- à ce fonds résulte également de la répartition du bénéfice brut de l'exercice 2002 en application de l'article 39, lettre c, des statuts de la FTI.			

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>9. EMPRUNTS HYPOTHECAIRES ET PRETS A TERME FIXE</b>	<b>13'221'250.00</b>	<b>6'241'250.00</b>
<b>9.1 Prêt à terme fixe</b>	<b>450'000.00</b>	<b>600'000.00</b>
Prêt à terme fixe (K 2003.31.01) auprès de la Banque Cantonale de Genève. Prêt octroyé pour faciliter l'acquisition des terrains industriels dans la zone en développement de Plan-les-Ouates (31 mai 2003 - 31 mai 2006 au taux fixe de 1.855 %). Un amortissement de CHF 150'000.- a été effectué le 31 mai 2003.		
<b>9.2 Prêt à terme fixe (rubrique "Sauvin Schmidt")</b>	<b>600'000.00</b>	<b>700'000.00</b>
Prêt à terme fixe (A 2005.89.16) auprès de la Banque Cantonale de Genève. Prêt destiné à financer l'acquisition d'un terrain à Vernier (31 mai 2003 - 1 mai 2006 au taux de 1.855 %). Un amortissement de CHF 100'000.- a été effectué le 31 mai 2003.		
<b>9.3 Prêt à terme fixe (Bâtiment transfert) Pré-Fleuri 25</b>	<b>1'715'000.00</b>	<b>1'960'000.00</b>
Prêt à terme fixe (U 3241.36.44) auprès de la Banque Cantonale de Genève. Prêt destiné à financer le Bâtiment transfert (Pré-Fleuri 25). Durée du 30 octobre 2000 au 30 octobre 2010 à 5.05 %. Un amortissement de CHF 245'000.- a été effectué le 31.12.2003.		
<b>9.4 Prêt à terme fixe (Zschokke / Baylon 12)</b>	<b>506'250.00</b>	<b>581'250.00</b>
Prêt à terme fixe (290.040.90 Y) auprès de l'U.B.S. S.A. à Genève, destiné à financer le bâtiment Zschokke. Durée du 2 octobre 2000 au 28 septembre 2005 à 4.85 %. Un amortissement global de CHF 75'000.- a été effectué en 2003 par des paiements trimestriels de CHF 18'750.-.		

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

*Comptes d'investissement dans les comptes de l'Etat*

*au 31 décembre 2003*

**Dépenses**

799100.511.01	ZIMEYSA non reliée au rail	12'589,20	débit
799100.511.02	ZIMEYSA	1'013,60	débit
799100.511.03	ZIPLO	1'235'817,65	débit
799100.511.04	ZIMOGA	138'137,40	débit
799100.511.05	ZIBOBAY	56'657,50	débit
799100.511.07	Ouvrages de génie civil	30'424,95	débit

**Recettes**

799100.615.01	ZIMEYSA non reliée au rail	130'566,15	crédit
799100.615.03	ZIPLO	1'489'417,80	crédit
799100.615.04	ZIMOGA	892'790,45	crédit
799100.615.05	ZIBOBAY	148'932,20	crédit

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

**Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat  
au 31 décembre 2003**

**Charges**

799100.314	Entretien des immeubles	107'109,55	débit
799100.318	Honoraires, prestations de service de tiers	1'133'522,40	débit
799100.331	Amortissements ordinaires du patrimoine administratif	1'703'000,--	débit
799100.392	Imputations internes Intérêts de la dette	1'238'000,--	débit

**Revenus**

799100.426	Part perm. du patrimoine adm.	7'000'000,--	crédit
799100.427	Immeubles du patrimoine administratif	3'529'610,95	crédit

**Bénéfice brut à répartir comprenant le calcul du coût d'opportunité (5%), pour l'exercice 2003**

Rubriques	Comptes 2003 - sans calcul du coût d'opportunité	Comptes 2003 - avec calcul du coût d'opportunité de 5% sur la valeur de la dotation immobilière initiale	Comptes 2003 - avec calcul du coût d'opportunité de 5% sur la valeur de la dotation immobilière indexée
<b>Recettes d'exploitation</b>	<b>F 17'348'618.76</b>	<b>F 17'348'618.76</b>	<b>F 17'348'618.76</b>
<b>Dépenses d'exploitation</b>	<b>F 5'514'269.51</b>	<b>F 7'687'871.26</b>	<b>F 14'372'324.51</b>
<b>Bénéfice brut réalisé</b>	<b>F 11'834'349.25</b>	<b>F 9'660'747.50</b>	<b>F 2'976'294.25</b>



Calcul du coût d'opportunité

ANNEXE V

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003 CHF</b>	<b>2 0 0 3 CHF</b>	<b>2 0 0 2 CHF</b>
<b>Fournitures bureaux</b>		<b>18'003.60</b>	15'768.50
<b>Tirage héliographie</b>		<b>5'747.20</b>	10'636.90
<b>Maintenance réseau informatique</b>		<b>16'062.38</b>	17'628.69
<b>Ports</b>		<b>7'270.20</b>	7'057.95
<b>Téléphones, natel, fax</b>		<b>34'226.95</b>	35'598.90
<b>Journaux et documentations</b>		<b>5'775.36</b>	7'972.79
<b>Assurances</b>		<b>12'240.65</b>	15'213.85
Elvia assurance "choses" combinée police No 525.735 N / 1 + ass. Ordinateur : police No 632.449/N1 + ass. Inst. technique police No 8.233.715 / N1		<b>5'916.20</b>	6'633.30
Vaudoise, assurance RC activités administratives police No 415191.7.2102		<b>1'673.10</b>	1'498.00
Zurich, assurance contre les détournements police No 7.551.565-002		<b>4'596.10</b>	4'596.10
Winterthur, travaux de construction police No 3.323.643 et RC maître de l'ouvrage police No 3.323.644 (prime totale : CHF 6'100.-, répartie par immeubles en fonction des travaux effectués).		<b>55.25</b>	2'486.45
<b>Amortissements</b>		<b>186'128.60</b>	170'770.95
- sur machines, mobilier et matériel		<b>53'566.70</b>	46'400.30
- sur matériel informatique		<b>63'462.25</b>	55'827.60
- sur transformation locaux		<b>69'099.65</b>	68'543.05

Amortissement selon la méthode indirecte (attribution à un fonds d'amortissements)  
au taux de 20 % sur le poste machines, mobilier et matériel, 25 % sur l'informatique,  
et 12.5 % sur la transformation des locaux.

L'amortissement se calcule sur la valeur d'acquisition.

Il n'est pas tenu compte de la durée de possession lors du calcul de l'amortissement.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003 CHF</b>	<b>2 0 0 3 CHF</b>	<b>2 0 0 2 CHF</b>
<b>c) Autres frais d'administration</b>	<b>219'800.00</b>	<b>204'146.47</b>	<b>175'173.27</b>
Composition :			
<b>Honoraires organe de révision</b>		<b>40'178.40</b>	<b>24'210.00</b>
Soit en 2003 :			
COFIDA S.A., solde contrôle 2003 : CHF 13'988.--			
Fiduciaire de Rive SA, contrôle intermédiaire 2003 : CHF 15'000.--			
Moore Stephens, normes IAS : CHF 11'190.40			
<b>Frais de représentation et déplacements</b>		<b>10'109.20</b>	<b>9'650.70</b>
<b>Séminaires et cours de formation</b>		<b>12'626.82</b>	<b>13'511.78</b>
<b>Rapport de gestion</b>		<b>26'305.60</b>	<b>25'886.00</b>
<b>Renseignements commerciaux et contentieux</b>		<b>11'560.66</b>	<b>8'525.50</b>
<b>Petite fourniture cafétéria et divers</b>		<b>36'141.65</b>	<b>48'525.64</b>
<b>Communication, marketing, internet</b>		<b>32'313.70</b>	<b>10'310.95</b>
<b>Frais de véhicules</b>		<b>34'910.55</b>	<b>34'552.70</b>

Il s'agit de quatre leasings sur des véhicules automobiles, inclus les frais d'utilisation de ceux-ci.

Se référer à ce propos à l'annexe 3 aux comptes annuels au 31.12.2003.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b>	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>11. FRAIS D'EXPLOITATION</b>	<b>100'000.00</b>	<b>110'680.62</b>	<b>109'596.50</b>
Se décomposent de la façon suivante :			
Entretien des dessertes ferroviaires		45'816.23	40'631.10
Entretien des Parkings rue Boissonnas et Subilia / Faubourg-de-Cruiseilles/Baylon		45'019.94	26'787.20
Assurances d'exploitation		6'287.95	6'325.70
Autres frais d'exploitation		13'556.50	15'852.50
Perte sur projet non réalisé (parking aux Acacias)		0.00	20'000.00

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>9.5 Prêt à terme fixe (JED S.A.)</b>	<b>0.00</b>	<b>600'000.00</b>
<p>Prêt à terme fixe (290.040.90F) auprès de l'U.B.S. S.A. à Genève, destiné à financer l'acquisition des terrains JED SA en ZIBAY.</p> <p>Ce prêt a été remboursé le 17 octobre 2003.</p>		
<b>9.6 Prêt à terme fixe</b> (refinancement Construction Perret SA / JP Magnin)	<b>1'600'000.00</b>	<b>1'800'000.00</b>
<p>Avance à terme fixe (No 290.040.90 B) auprès de l'UBS Genève. Durée 12 mois (échéance 2.1.2004) au taux de 1,6 %. Un amortissement de CHF 200'000.- a été effectué le 2 janvier 2003.</p>		
<b>9.7 Prêt à terme fixe (Vernitissa)</b>	<b>8'350'000.00</b>	<b>0.00</b>
<p>Prêt obtenu auprès de l'UBS Genève le 23 mai 2003 pour le financement de l'achat des parcelles 1303 et 2658 sur la commune de Vernier. Intérêts : 1,85 % par an. - Amortissement : CHF 140'000.- par année, payable trimestriellement, la première fois le 31 mars 2004. Durée : ferme pour 3 ans.</p>		

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>10. AVANCES POUR TRAVAUX ET RECETTES DETENUES POUR LE COMPTE DE TIERS</b>	<b>6'835'549.60</b>	<b>6'826'346.30</b>
<b>10.1 Etat de Genève</b>	<b>6'209'820.70</b>	<b>6'222'075.35</b>
Selon le détail suivant :		
Zone industrielle de Meyrin-Satigny, partie non reliée au rail		
- Rentes foncières et loyer	1'294'518.75	793'602.90
- Refacturation de travaux	0.00	5'200.00
Zone industrielle de Meyrin-Satigny, partie reliée au rail		
- Rentes foncières et loyer	346'827.70	323'885.00
Zone industrielle de Plan-les-Ouates		
- Taxes d'équipement, rentes foncières et loyers	2'630'017.40	3'868'135.65
- Refacturation travaux et prestations	4'035.00	2'316.95
- Taxes de soumissions	0.00	2'000.00
Zone industrielle de Vernier/Mouille-Galand		
- Taxes d'équipement, droit de superficie	1'268'420.00	590'475.65
- Refacturation travaux	6'358.00	4'015.30
Zone industrielle de Riantbosson		
- Taxes d'équipement, droit de superficie	142'234.95	160'135.30
Zone industrielle de Bois-de-Bay		
- Taxes d'équipement, droit de superficie	517'408.90	472'308.60
Avances de trésorerie concédées par l'Etat de Genève	0.00	0.00
Voir nos observations développées sous point numéro 6 "Travaux effectués pour le compte de tiers".		
Les chiffres au 31.12.2003 ci-dessus comprennent en particulier les recettes enregistrées au titre des droits de superficie et des taxes d'équipement. Nous n'avons dénombré aucune avance de trésorerie en 2003 en provenance de l'Etat de Genève.		
<b>10.2 Ville de Genève</b>	<b>575'657.10</b>	<b>604'270.95</b>
Zone industrielle du Lignon		
<b>10.3 Commune de Vernier</b>	<b>50'071.80</b>	<b>0.00</b>
Zone industrielle de Vernier		

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>11. CREANCIERS DIVERS</b>	<b>1'605'406.72</b>	<b>1'200'403.85</b>
<b>11.1 Locataires</b>	<b>334'658.95</b>	<b>192'420.20</b>
Il s'agit, d'une part, pour CHF 175'279.55 de loyers 2004 reçus d'avance et, d'autre part, des provisions chauffage de l'exercice 2003-2004 encaissées au 31 décembre 2003 pour CHF 159'379.40.		
<b>11.2 Superficiaires</b>	<b>1'184'766.60</b>	<b>1'055'973.85</b>
Ce poste est composé des rentes superficiaires encaissées d'avance		
<b>11.3 Administration fédérale des contributions (TVA)</b>	<b>13'566.92</b>	<b>8'706.00</b>
<b>11.4 Garantie de parking Baylon et cautions</b>	<b>0.00</b>	<b>690.00</b>
<b>11.5 Acomptes ROLEX S.A. (Desserte Le Royer/Marziano)</b>	<b>72'414.25</b>	<b>(57386.20)</b>
Il s'agit du solde des avances de Montres Rolex S.A. dans le cadre des travaux engagés par la fondation pour le compte de Montres Rolex S.A. aux fins d'aménagement de la Desserte (Le Royer/Marziano). Un contrat a été conclu entre les parties citées duquel il ressort que la FTI agit en qualité de maître de l'ouvrage pour le compte exclusif de Montres Rolex S.A. Dans ce contexte la FTI se charge de demander des acomptes à Montres Rolex S.A. aux fins de régularisation des factures liées à ce projet et qui sont réceptionnées directement par la FTI. En 2003, le montant des acomptes perçus en date du 19.08.2003 par la FTI s'élève à CHF 250'000.-.		
<b>12. MONTRES ROLEX S.A.</b>	<b>1'100'000.00</b>	<b>8'800'000.00</b>
<b>12.1 Montres Rolex S.A.</b>	<b>0.00</b>	<b>8'800'000.00</b>
Il s'agissait de la contrepartie de l'opération citée au point 3.7 de la page 13 dans le cadre de la vente à Montres Rolex des immeubles de la rue Boissonnas. Cette vente s'étalant sur une durée de 10 ans, le bénéfice financier s'est réparti annuellement par dixième, après encaissement par la FTI de l'annuité versée par Montres Rolex S.A. et qui s'élève à CHF 1'100'000.- jusqu'en 2002. Ce poste disparaît en 2003 compte tenu de la nouvelle comptabilisation qui est appliquée dans le cadre de l'exercice et qui a fait l'objet d'un commentaire spécial en page 13 du présent rapport.		
<b>12.2 C/C ROLEX S.A.</b>	<b>1'100'000.00</b>	<b>0.00</b>
Nouvelle comptabilisation de l'annuité touchée en 2003, tel que mentionné au poste 12.1		
<b>12.bis LDCOM NET CENTER S.A.</b>	<b>5'898'225.70</b>	<b>6'121'558.90</b>
Conformément à l'acte passé en l'étude de Me Mottu, notaire à Genève, en date du 24 mai 2000, il s'agit de l'avance nette concédée par la société LDCOM NET CENTER S.A. en couverture du paiement du loyer pendant une période de trente ans.		
De cette avance, il sera défalqué annuellement un montant de CHF 223'333.20 à valoir sur le paiement du loyer. Nous avons constaté la bonne imputation sur l'exercice 2003 de la quatrième annuité du montant total de CHF 223.333.20 (par souci d'arrondi).		
Rappelons que cette avance s'inscrit dans la reprise des parcelles occupées anciennement par la société BAT (Suisse) S.A., soit la parcelle 2262 fe 65, commune de Genève, "Route des Acacias - Rue Boissonnas" pour une surface totale de 26.004 m2.		

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>13. PASSIFS TRANSITOIRES</b>	<b>502'289.92</b>	<b>304'721.30</b>
<b>13.1 Intérêts courus sur prêt</b>	<b>1'623.15</b>	<b>15'551.60</b>
Nous avons vérifié le calcul des intérêts courus sur le prêt à terme fixe (ZIPLO) de CHF 450'000.-, sur le prêt à terme fixe (Sauvin Schmidt SA), de CHF 600'000.-.		
<b>13.2 Factures dues et encaissées d'avance</b>	<b>500'666.77</b>	<b>289'169.70</b>
Ce poste est composé de diverses factures et décomptes relatifs à l'exercice contrôlé qui n'étaient pas payées à la date de clôture. De plus est incluse la rémunération de 24 % (CHF 113'048.70 à Montres Rolex SA valant rétribution sur les acomptes versés (CHF 3'300'000.- au 31.12.2003) conformément aux dispositions de l'acte établi en l'Etude de Me Mottu. Cette rétribution au profit de Montres Rolex SA augmentera annuellement de 8 % pendant encore 7 ans.		
<b>14. PROVISIONS DIVERSES</b>	<b>1'327'358.75</b>	<b>1'244'529.95</b>
Se décomposant comme suit :		
- Provision risques locatifs	726'660.65	633'529.95
- Provision dépollution terrains	500'000.00	500'000.00
- Provision indemnité locataires Boissonnas 9	44'698.10	15'000.00
- Provision loyer Société Coopérative Migros	0.00	96'000.00
- Provision facture SIG, Nant-d'Avril 49	56'000.00	0.00
<b>Provision risques locatifs</b>		
Nous relevons qu'au 31 décembre 2003, les débiteurs faisant l'objet de procédures de recouvrement ou jugés à risque représentent un total de CHF 726'660.65 Suite aux rapports 03-24 et 05-52 de l'ICF, la FTI a tenu compte de la position de l'ICF, une procédure écrite a été établie et les risques de contentieux sont listés. La provision a été ajustée de CHF 93'130.70 pour la porter à CHF 726'660.65		
<b>Provision pour dépollution terrains</b>		
Voir à ce propos les observations de la page 46 point numéro 17.		
<b>Provision indemnité Boissonnas 9</b>		
Il s'agit d'une indemnité de nuisances due à certains locataires compte tenu des désagréments engendrés par les travaux relatifs au chantier Rolex S.A. (Le Royer / Rue Marziano). Sur un total d'indemnités négociées à CHF 65'000.--, des indemnités ont été payées en 2003 aux locataires pour CHF 20'301.90. Nous avons pris connaissance de la correspondance échangée à cet effet ainsi que de la proposition finale rendue par la FTI le 18 décembre 2002.		
<b>Provision loyer Migros</b>		
La provision a été extournée suite à l'acceptation de la hausse de la rente de droit de superficie suite à la cession du droit de superficie JOWA AG en faveur de la Société Coopérative Migros-Genève.		
<b>Provision facture SIG, Nant-d'Avril 49</b>		
Une facture des SIG a été payée par la régie du Rhône alors que la FTI avait refusé cette facture. Il existe un litige à ce sujet et une provision a été constituée.		



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

<b>BILAN AU 31 DECEMBRE 2003 - SUITE</b> (avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)
---

	31.12.2003 CHF	31.12.2002 CHF
<b>15. BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>11'834'349.25</b>	<b>12'038'522.96</b>
Dont la proposition de répartition est la suivante :		
- Fonds de renouvellement	2'000'000.00	2'417'000.00
- Fonds d'acquisition de terrains industriels	1'900'000.00	2'572'000.00
- Fonds de réserve générale	864'349.25	199'522.96
- Part revenant à l'Etat de Genève	7'070'000.00	6'850'000.00

Cette répartition devra être ratifiée par le Conseil de direction et soumise à l'approbation du Conseil d'administration.

Les attributions proposées sont conformes aux statuts de la FTI.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

<b>PRODUITS</b>	<b>BUDGET 2003 CHF</b>	<b>2 0 0 3 CHF</b>	<b>2 0 0 2 CHF</b>
<b>1. LOYERS IMMEUBLES</b>	<b>3'264'900.00</b>	<b>3'319'823.15</b>	<b>3'235'523.75</b>
(y.c. indemnités - baux de courte durée)			
Se répartissent comme suit :			
- Chemin de la Marbrerie 7		102'882.95	89'805.85
- Route des Jeunes 13 (CIAP)		359'050.90	346'292.80
- Rue Boissonnas 9		1'126'459.60	1'118'147.40
- Avenue de la Praille 50 (BIP)		1'249'317.75	1'206'739.95
- Route du Nant-d'Avril 49		70'592.00	69'398.00
- Chemin du Pré-Fleuri 25		411'519.95	405'139.75

Nous avons sélectionné dix-sept locataires dans différents immeubles et nous sommes remontés aux baux pour nous assurer de l'exactitude des loyers comptabilisés.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b>	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>2. RENTES DE DROITS DE SUPERFICIE</b>	<b>8'617'700.00</b>	<b>9'163'267.35</b>	<b>8'496'337.00</b>
Soit :			
- ZIPA Acacias		<b>3'960'676.70</b>	<b>3'626'632.60</b>
- ZIPA Praille CFF		<b>2'836'206.95</b>	<b>2'702'632.10</b>
- ZIPA Praille hors CFF		<b>1'148'152.60</b>	<b>1'162'125.95</b>
- Zone industrielle hors ZIPA		<b>1'218'231.10</b>	<b>1'004'946.35</b>

Les écarts par rapport au budget n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

Nous avons vérifié la bonne application des modifications intervenues en cours d'exercice pour les superficiaires.

<b>3. LOYERS DES TERRAINS</b>	<b>137'200.00</b>	<b>172'034.10</b>	<b>129'713.20</b>
Soit :			
- ZIPA Acacias		<b>23'635.80</b>	<b>24'018.60</b>
- ZIPA Praille CFF		<b>13'255.00</b>	<b>6'822.10</b>
- ZIPA Praille hors CFF		<b>99'205.80</b>	<b>98'872.50</b>
- Zone industrielle hors ZIPA		<b>35'937.50</b>	<b>0.00</b>

Cette rubrique n'appelle aucune remarque particulière de notre part.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b>	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>4. TAXES D'AMENAGEMENT ET D'EXPLOITATION</b>	<b>2'040'700.00</b>	<b>2'051'503.95</b>	<b>2'036'696.85</b>
Se subdivisant de la façon suivante :			
<b>a) Taxes payées par les superficiaires et les locataires</b>			
- ZIPA Acacias		379'077.05	381'487.70
- ZIPA Praille CFF		1'407'662.20	1'390'444.75
- ZIPA Praille hors CFF		115'629.90	115'629.60
<b>b) Taxes payées par les propriétaires</b>			
- ZIPA Acacias		15'379.20	15'379.20
- ZIPA Praille CFF		95'472.60	95'472.60
- ZIPA Praille hors CFF		38'283.00	38'283.00

FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)

COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003

Nous avons contrôlé les soldes des comptes du grand-livre avec ceux ressortant des comptabilités auxiliaires au 31 décembre 2003 (superficiaires, locataires, chauffage et eau).

**Locataires**

- Vérifié le bien-fondé des loyers enregistrés dans 17 comptes de locataires (29 objets) sur la base des baux en vigueur (contrôle effectué en octobre 2003).
- Des avis de majoration de loyers ont été notifiés en 2003. Nous avons, par sondages, vérifié certains d'entre eux.
- Contrôlé en octobre 2003, par sondages, les comptes chauffage et eau, la bonne comptabilisation des décomptes de la saison 2002/2003 et des acomptes pour la saison 2003/2004.
- Au 31 décembre 2003, les comptes débiteurs s'élevaient à CHF 196'442.60.
- Nous avons procédé à une analyse des contentieux pour lesquels la FTI entreprend les démarches juridiques nécessaires à la récupération de ces créances.

**Superficiaires**

- Vérifié, pour 19 superficiaires, les montants des loyers, des taxes d'aménagement et d'exploitation débités à ces comptes pour l'année 2003, en remontant aux actes notariés de droits du superficiel.
- Nous avons également consulté les décomptes semestriels, la correspondance et les fiches descriptives.
- Nous avons analysé les superficiaires qui représentent un risque à l'encaissement, ceux-ci s'élevant à CHF 607'702.55 au 31 décembre 2003.
- Ces risques sont entièrement couverts par la provision pour risques locatifs.

## FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)

## CAROUGE (Genève)

<b>COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)</b> (avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)
---

	BUDGET 2003 CHF	2 0 0 3 CHF	2 0 0 2 CHF
<b>5. PARITES ET SURTAXES FERROVIAIRES</b>	<b>384'300.00</b>	<b>463'182.40</b>	<b>337'665.15</b>
Soit :			
- Surtaxes ferroviaires (Zone Sud terrains raccordés)		<b>11'146.20</b>	21'793.20
- Parités ferroviaires (Zone Sud terrains raccordés)		<b>452'036.20</b>	315'871.95

L'écart par rapport au budget provient de la difficulté à estimer les recettes annuelles.

La facturation fait parfois l'objet de négociations et rend ainsi difficile toute appréciation de ces produits d'exploitation lors de l'élaboration du budget.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b>	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>6. LOYERS PARKINGS</b>	<b>532'500.00</b>	<b>590'426.00</b>	<b>548'532.90</b>
- Rue Baylon 13 A		144'409.00	134'409.00
- Rue Boissonnas		186'790.00	160'296.40
- Rue Subilia		34'300.00	30'760.00
- Rue Grosselin		9'300.00	8'362.50
- Rue Faubourg-de-Cruseilles		15'105.00	15'120.00
- Avenue de la Praille		123'335.00	127'435.00
- Rue Baylon 2		77'187.00	72'150.00
<b>7. HONORAIRES</b>	<b>1'240'000.00</b>	<b>1'288'815.05</b>	<b>1'115'323.20</b>
Zone industrielle de Vernier			
- Gestion (mandat Ville de Genève)		25'862.55	36'976.30
Zone industrielle de Meyrin-Satigny			
Partie non reliée au rail		183'605.55	132'811.40
- Gestion			
Zone industrielle de Meyrin-Satigny			
Partie reliée au rail			
- Gestion		56'688.00	63'909.25
Zone industrielle de Plan-les-Ouates			
- Gestion		195'008.95	243'654.00
Zone industrielle de Vernier			
Mouille-Galand		259'646.45	124'157.05
Zone industrielle de Bois-de-Bay		119'625.95	95'863.90
Zone industrielle de Riantbosson		12'938.45	23'300.25
Desserte Marziano-Rue le Royer (inclus les honoraires Montres Rolex SA CHF 100'000.- en 2003)		132'262.50	96'075.00
Zones industrielles diverses (Honoraires facturés par la FTI à l'Etat de Genève pour les diverses activités développées sur l'ensemble des zones gérées pour le compte de l'Etat).		303'176.65	298'576.05

FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)

COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003

Conformément à l'exercice précédent, la FTI a appliqué le même principe de calcul pour les honoraires facturés à l'Etat de Genève et cela dans l'esprit des recommandations formulées par l'Inspection cantonale des finances dans son rapport No 00-18 sous point 4.4.

Rappelons que jusqu'à fin 1999, les honoraires facturés par la FTI à l'Etat étaient calculés en référence aux normes SIA en parfaite concordance avec la décision entérinée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 septembre 1971 (PV No 67).

Pour assurer un meilleur équilibre économique, la FTI a donc abandonné la référence aux normes SIA pour appliquer le principe du **coût effectif** supporté par la fondation.

Cette pratique présente l'avantage d'assurer à la fondation des revenus qui sont en concordance avec sa consommation réelle de ressources et permet, par ailleurs, d'offrir à l'Etat une vision plus transparente, en ce sens que celui-ci s'acquittera de l'ensemble des charges relatives aux activités qu'il a déléguées à la FTI.

En l'occurrence, nous avons contrôlé le mode de calcul des honoraires établis par la fondation en nous référant aux heures effectives passées par les collaborateurs sur l'ensemble des zones respectives, lesdites heures étant ensuite comparées au total des heures engagées par la FTI sur l'ensemble des zones.

Cette comparaison permet ainsi de dégager le ratio de calcul des honoraires imputables à chacune des zones "travaillées". L'assiette de calcul sur laquelle le ratio est considéré se trouve être le total des frais d'administration engagés en 2003 par la FTI, soit au total CHF 2'677'713.41.

Nos vérifications ne se sont limitées qu'à un contrôle formel sur la base des documents remis.

L'exactitude des heures effectuées et leur imputation ne peuvent être assurées que par des procédures de contrôle interne.



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003 CHF</b>	<b>2 0 0 3 CHF</b>	<b>2 0 0 2 CHF</b>
<b>8. PRODUITS DES PLACEMENTS</b>	<b>150'000.00</b>	<b>126'358.42</b>	<b>312'186.52</b>
<p>Nous avons vérifié l'intégralité des opérations enregistrées sur ce compte en remontant aux avis bancaires et autres documents justificatifs.</p> <p>Le total des produits se décompose comme suit :</p>			
a) Intérêts sur placements à court terme en francs suisses		9'208.35	4'797.79
b) Intérêts sur comptes courants et chèques postaux		115'613.17	293'526.83
c) Intérêts moratoires divers		1'536.90	13'861.90
<p>Les taux d'intérêts appliqués au 31.12.2003 sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UBS c/c 0.125 %</li> <li>- BCGe c/c 0.125 %</li> <li>- La Poste 0.125 %</li> <li>- BCGe compte Cash Manag. 0.125 %</li> <li>- UBS épargne 0.5 %</li> </ul>			
<b>9. DIVERS</b>	<b>35'000.00</b>	<b>173'208.34</b>	<b>1'206'028.54</b>

Sont comptabilisés sous cette rubrique les honoraires de gestion sur décomptes de chauffage et eau chaude, la commission sur les retenues impôts à la source, les frais de stationnement des wagons sur les voies FTI ainsi qu'une dissolution de CHF 96'000.- concernant le loyer Migros/Jowa.

Nous sommes remontés, par sondages, aux pièces justificatives, pour effectuer notre contrôle.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

<b>C H A R G E S</b>	<b>BUDGET 2003 CHF</b>	<b>2 0 0 3 CHF</b>	<b>2 0 0 2 CHF</b>
<b>10. FRAIS D'ADMINISTRATION</b>	<b>2'768'400.00</b>	<b>2'677'713.41</b>	<b>2'457'177.55</b>
Composition :			
a) Frais de personnel	2'038'000.00	2'004'483.80	1'794'461.85
b) Frais de bureaux	510'600.00	469'083.14	487'542.43
c) Autres frais d'administration	219'800.00	204'146.47	175'173.27
<b>a) Frais de personnel</b>	<b>2'038'000.00</b>	<b>2'004'483.80</b>	<b>1'794'461.85</b>
Composition :			
<b>Salaires</b>			
Nous avons contrôlé les salaires 2003 en nous assurant que les salaires bruts indiqués dans les comptes du grand-livre correspondaient bien aux attestations de salaires annuelles notamment en matière AVS et avons consulté simultanément les certificats de salaires 2003 établis pour chacun des collaborateurs.			
Nous nous sommes assurés, par ailleurs, que la rémunération versée à chacun des collaborateurs est bien conforme au mode de rémunération prévu pour les membres du personnel de l'administration cantonale et des établissements publics selon l'échelle des traitements valable pour l'année 2003.			
Ont été également imputés au compte "salaires" en 2003, les primes de fidélités pour CHF 37'600.65.			
Nous avons consulté le décompte détaillé relatif à la prime de fidélité et avons apprécié la façon dont celle-ci a été calculée, nous référant par ailleurs aux instructions de la loi concernant les traitements du personnel de l'Etat (B5.15).			
<b>Indemnités et frais de déplacements</b>		<b>5'015.00</b>	<b>4'307.60</b>
Pour 2003, il s'agit d'indemnités annuelles pour véhicules payées semestriellement.			
<b>Cotisations AVS/AC</b>		<b>104'826.35</b>	<b>98'470.15</b>
<b>Cotisations allocations familiales</b>		<b>27'098.80</b>	<b>28'383.65</b>

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	2 0 0 3 CHF	2 0 0 2 CHF
<b>Caisse de retraite</b>	<b>189'902.70</b>	<b>162'257.30</b>
<b>Autres charges sociales</b>	<b>49'846.10</b>	<b>45'855.40</b>
Composé en particulier des décomptes assurances accidents, maladie, perte de gain et maternité.		
<b>Jetons de présence et indemnités aux administrateurs</b>	<b>19'075.00</b>	<b>17'900.00</b>
Soit en 2003 :		
Jetons de présence selon liste de présence visée par le directeur	<b>7'200.00</b>	<b>5'400.00</b>
Indemnités aux membres du Conseil d'administration :	<b>11'875.00</b>	<b>12'500.00</b>

Les jetons de présence (CHF 100.- par séance) et les indemnités (CHF 2'500.- par an) sont conformes aux montants fixés par l'arrêté du Conseil d'Etat du 25 août 1982.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003 CHF</b>	<b>2 0 0 3 CHF</b>	<b>2 0 0 2 CHF</b>
<b>b) Frais de bureau</b>	<b>510'600.00</b>	<b>469'083.14</b>	<b>487'542.43</b>
Composition :			
<b>Loyers</b>		<b>118'069.20</b>	<b>125'869.05</b>
Soit :			
- Loyer des locaux administratifs		<b>109'599.60</b>	<b>102'999.45</b>
- Loyer réserve		<b>0.00</b>	<b>14'400.00</b>
- Loyer archives (sous-sol)		<b>8'469.60</b>	<b>8'469.60</b>
 La FTI est propriétaire de l'immeuble, le même montant est comptabilisé dans les produits (loyers immeubles - rubrique 1).			
<b>Parkings visiteurs</b>		<b>3'228.00</b>	<b>6'052.50</b>
<b>Chauffage</b>		<b>3'112.05</b>	<b>4'398.20</b>
<b>Services industriels</b>		<b>9'152.95</b>	<b>10'081.45</b>
<b>Nettoyage et frais de conciergerie</b>		<b>24'258.75</b>	<b>27'895.30</b>
<b>Télélarne, surveillance</b>		<b>163.55</b>	<b>3'592.75</b>
<b>Entretien et aménagements bureaux</b>		<b>14'453.30</b>	<b>17'542.20</b>
<b>Achat mobilier et machines de bureau</b>		<b>470.95</b>	<b>997.55</b>
<b>Achat équipement informatique</b>		<b>3'309.55</b>	<b>3'852.05</b>
<b>Entretien mobilier et machines de bureau</b>		<b>7'409.90</b>	<b>6'612.85</b>

### 3.4. Répartition du bénéfice et attributions aux différents fonds - Instruments de contrôle et de surveillance

*Suivi de l'observation 4.1. du rapport sur les comptes 1997 et 1998 (No 00-18)*

**Résumé** Afin que le Conseil d'Etat puisse assurer pleinement sa mission de surveillance, nous recommandons qu'un *tableau de financement*, présentant les investissements réalisés au cours de l'exercice en regard des investissements prévus au budget, lui soit soumis lors de l'approbation des comptes annuels. En effet, ce tableau doit permettre au Conseil d'Etat de comparer les investissements qui ont été réalisés en regard de ceux prévus au budget. Ce tableau permettra également à la FTI de motiver les utilisations annuelles qui sont faites des fonds de renouvellement et d'acquisition de terrains.

**Situation actuelle** Ce document n'a pas été remis au Conseil d'Etat en annexe des comptes 2002<sup>1</sup>. Nous renouvelons donc notre recommandation qu'un tableau de financement soit remis au Conseil d'Etat lors de l'approbation des comptes 2003.

#### *Position de l'audité*

*Dans un premier temps, ce document n'a pas été remis au Conseil d'Etat. Les comptes 2002 de la Fondation n'ayant pas été approuvés à ce jour par ce dernier, le DEEE nous a demandé de lui remettre l'intégralité des documents. Nous avons ainsi profité d'intégrer le tableau de financement en question.*

Délai de mise en œuvre proposé par l'audité	Service responsable de la mise en œuvre
Réalisé	FTI

#### *Position du département*

*Les comptes doivent être approuvés par le Conseil d'Etat.*

Délai de mise en œuvre proposé par le département	Service responsable de la mise en œuvre
Automne 2004	Affaires Economiques (DEEE)

<sup>1</sup> Selon la note envoyée à Monsieur Carlo Lamprecht, Conseiller d'Etat, chargé du département de l'économie, l'emploi et des affaires extérieures, en date du 2 octobre 2003.

### 3.5. Liquidités de la Fondation

*Suivi de l'observation 4.1. du rapport sur les comptes 2001 (No 02-52)*

**Résumé** Lors de nos précédents contrôles, nous relevions que la Fondation disposait de beaucoup de liquidités. En 2001, nous recommandions que la Fondation prenne contact avec le département des finances afin de déterminer, dans le cadre de la gestion centralisée des liquidités, les mesures à prendre pour respecter l'objectif global d'amélioration de la gestion de la trésorerie que s'est fixé l'Etat de Genève.

Le département de l'économie de l'emploi et des affaires extérieures, nous avait répondu que *"la problématique du placement des liquidités excédentaires de la FTI, tout comme celle de besoins éventuels de financement de cette dernière, doivent s'inscrire dans un concept d'ensemble, lequel devra être documenté et négocié avec le département des finances."*

**Situation actuelle** Au 31 décembre 2003, La Fondation dispose de F 23'280'612.--. Afin de suivre notre recommandation, la FTI a contacté le département des finances, mais la gestion centralisée des liquidités n'étant pas encore effective au niveau des filiales de l'Etat, la Fondation n'a pas pu prendre de mesure dans ce sens.

#### *Position de l'audité*

*Pas de commentaire.*

Délai de mise en œuvre proposé par l'audité	Service responsable de la mise en œuvre
Dès que possible	FTI-DF

#### *Position du département*

*Le moment venu la discussion devra avoir lieu entre le DEEE, le DF et la FTI.*

Délai de mise en œuvre proposé par le département	Service responsable de la mise en œuvre
Selon délai du DF	FTI + DDFSG (DEEE)

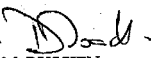
**4. Conclusion**


Pour autant qu'il soit tenu compte de nos observations, nous recommandons au Conseil d'Etat d'approuver les comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève arrêtés au 31 décembre 2003.

Notre rapport contient des observations ainsi que les positions de l'audit et du département. En conséquence, nous n'attendons pas de réponse du département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures à propos des observations susmentionnées, si ce n'est des éventuels commentaires complémentaires en particulier, en ce qui concerne les solutions envisagées ou déjà mises en oeuvre.

Concernant la mise en œuvre de nos recommandations, nous souhaitons souligner qu'il est de la responsabilité de l'entité contrôlée de s'assurer que les moyens engagés sont proportionnels aux risques à maîtriser ou aux erreurs à corriger (principe de proportionnalité).

## INSPECTION CANTONALE DES FINANCES

P.P.   
M. BUSSIEN  
réviseur responsable

  
V. SAVARY  
révisseuse

  
G. BORDOGNA  
directeur

**Coût du présent rapport**

L'inspection cantonale des finances a consacré 58 heures et demie pour effectuer ce contrôle et émettre le présent rapport.

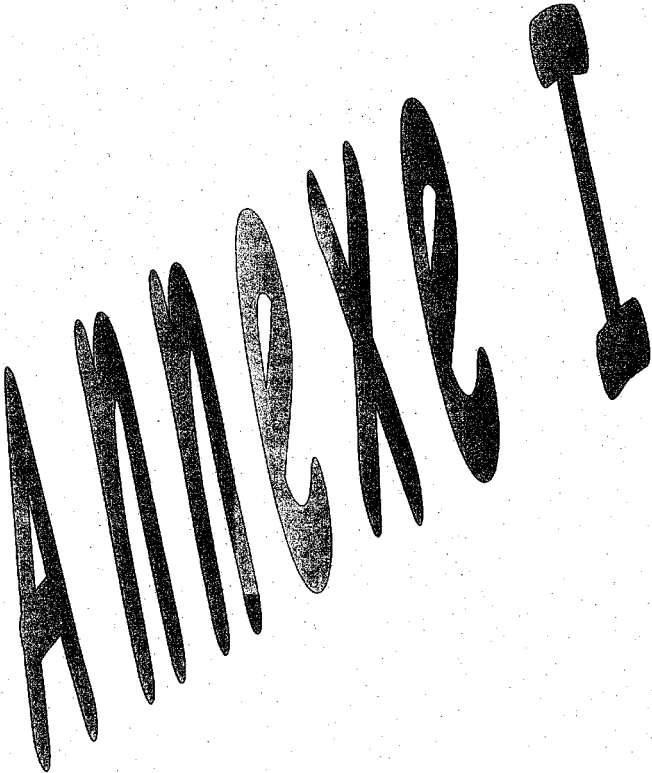
Ceci représente un coût de F 7880,- qui est à la charge de l'inspection cantonale des finances.

**Distribution :**

- *Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures*  
M. Carlo Lamprecht, conseiller d'Etat (4)
- *Département des finances*  
Mme Martine Brunschwig Graf, conseillère d'Etat (6)
- *Conseil d'Etat*  
M. Robert Cramer, président (1)
- *Commission de contrôle de gestion du Grand Conseil*  
M. Philippe Glatz, président (1)
- *Commission des finances du Grand Conseil*  
M. Renaud Gautier, président (1)
- *Commission externe d'évaluation des politiques publiques*  
Mme Gabriella Bardin Arigoni, présidente (1)



Rapport No 04-20

**Mise en œuvre des recommandations de nos précédents rapports**

**Mise en œuvre des recommandations de nos précédents rapports**

- I.1.** **Observation 4.2. du rapport No 02-52 :**  
**"Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie"**
- Résumé** Le 31 mai 2001, la FTI a signé avec une entreprise de la place une promesse de constitution de droit de superficie. L'acte définitif sera signé dans dix ans, soit le 30 juin 2011. Les bâtiments existant sur la parcelle qui fait l'objet du futur droit de superficie sont repris par le superficiaire<sup>1</sup> au prix de F 11'000'000.--, payable en dix annuités de F 1'100'000.-- chacune. Lors des exercices 2001 et 2002, la FTI avait pris le parti de comptabiliser la plus-value sur cette opération sur une période de 10 ans, comme si la propriété de l'immeuble était transférée en main du superficiaire à hauteur de 1/10<sup>ème</sup> par année.
- Du fait :
- que la propriété du bâtiment ne passera en main du superficiaire que dans 10 ans et
  - que les acomptes versés par le superficiaire (F 1'100'000.-- par année) sont rémunérés par la FTI,
- nous étions d'avis que les annuités versées par l'entreprise ne constituent pas un produit mais des acomptes qu'il convient de comptabiliser en tant que tels dans les comptes et que la vente des bâtiments soit comptabilisée uniquement lorsque le transfert de propriété aura lieu.
- Situation actuelle** L'audité a mis en œuvre notre recommandation. En effet, la FTI comptabilise les versements du futur superficiaire non plus comme des produits, mais comme des acomptes au passif du bilan.
- I.2.** **Observation 4.2. du rapport No 01-33 :**  
**"Provisions diverses"**
- Résumé** Nous recommandions que la "provision pour risques locatifs" soit évaluée de manière à couvrir les risques effectifs de pertes sur débiteurs au 31 décembre.
- Situation actuelle** L'audité a mis en œuvre notre recommandation

<sup>1</sup> Le terme "superficiaire" est utilisé pour désigner l'entreprise qui a signé la promesse de constitution du droit de superficie (DS). Cependant, en pratique, elle ne sera superficiaire que lors de la signature effective du DS.

Recommandations à mettre en œuvre par l'Etat de Genève

ANNEXE II

### Recommandations à mettre en œuvre par l'Etat de Genève

Les recommandations suivantes n'ont pas encore été mises en œuvre et les problématiques soulevées font également l'objet d'observations dans le cadre de notre contrôle du Compte d'Etat 2003.

L'audit ne pouvant intervenir directement dans le processus de résolution de ces problématiques, nous les présentons en annexe du rapport, afin de ne pas alourdir inutilement ce dernier.

#### II.1. Comptabilisation des dotations immobilières dans les comptes de l'Etat

*Suivi de l'observation 4.3. du rapport sur les comptes 1999 (No 00-19)*

*Reprise de l'observation 230207.153.02 du rapport No 04-10 dans le rapport départemental finances*

##### Résumé

Nous relevions, dans nos précédents rapports, une différence entre le solde ressortant du bilan de la Fondation et le solde du compte de l'Etat enregistrant les dotations immobilières à la FTI. Cette différence était due à la non-comptabilisation dans les comptes de l'Etat des dotations pour les années 1999 et 2000, qui s'élevaient respectivement à F 2'745'400,00 et F 1'423'950,00.

Dans notre rapport No 03-07 sur le Compte d'Etat 2002, le département des finances nous avait informés que : *"la problématique sera réglée dans le cadre de l'inventaire et de la valorisation des terrains de la FTI"*.

##### Situation actuelle

Les résultats de l'expertise du patrimoine de l'Etat de Genève devraient être disponibles à la fin de l'année 2004 et devront permettre la réévaluation de ce compte dès 2005. Ainsi, la différence de F 4'169'350,00 subsiste au 31 décembre 2003.

##### Recommandation

Au vu de ce qui précède, nous réitérons notre recommandation pour que les corrections nécessaires soient comptabilisées dès que les résultats de l'expertise susmentionnée seront connus.

#### *Position du département (DF)*

*Position de l'AFE : l'inventaire du patrimoine des biens immobiliers de l'Etat est en cours (DAEL-CFI). Cette recommandation pourra être appliquée dès la fin des travaux et en fonction des résultats obtenus.*

Etat de mise en œuvre proposé par l'audit	Service responsable de l'usage
2005	AFE

## II.2 Comptabilisation des débiteurs de l'Etat

*Suivi de l'observation 4.1. du rapport sur les comptes 2000 (No 01-33)*

*Reprise de l'observation 799100.115.01 du rapport No 04-10 dans le rapport départemental économie, emploi et affaires extérieures*

### Résumé

Nous relevons que les débiteurs de l'Etat de Genève<sup>1</sup> sous gestion de la Fondation n'étaient comptabilisés ni dans les comptes de la Fondation ni dans ceux de l'Etat. En effet, la Fondation gère ceux-ci de manière extra-comptable et comptabilise les produits de location selon le principe de caisse. Il en résulte que les produits relatifs aux locataires/superficiaires des zones industrielles sous gestion qui n'ont pas été encaissés au 31 décembre ne sont pas enregistrés sur l'exercice concerné. Afin que les produits liés à la gestion des zones industrielles appartenant à l'Etat puissent être comptabilisés sur les exercices auxquels ils se rattachent, nous recommandons que la FTI continue à transmettre, comme elle l'a fait pour 2001 et 2002, les informations nécessaires et que l'Etat enregistre ses débiteurs.

Dans notre rapport N° 03-07 sur le Compte d'Etat 2002, le département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures avait pris position en mentionnant que *"l'enregistrement des débiteurs et l'affectation des revenus doivent être effectués. Cependant, l'enregistrement dans les comptes de l'Etat et non pas dans ceux de la FTI, comme proposé par l'ICF, sera réexaminé comme du reste les relations juridico-financières prévalant aujourd'hui."* L'audit s'était fixé un délai d'ici 2004.

**Situation actuelle** Nous constatons que les débiteurs de l'Etat gérés par la FTI, qui représentent un montant de F 1'018'429,75 au 31 décembre 2003, ne sont pas comptabilisés dans les comptes de l'Etat. Sur ce montant, F 779'523,70 correspondent à des factures dont les débiteurs sont au contentieux ou en faillite. De ce fait, une provision pour débiteurs douteux devra être créée afin de couvrir le risque de non-recouvrement de ces créances.

En conséquence, nous recommandons à nouveau que les débiteurs de l'Etat gérés par la FTI soient comptabilisés dans les comptes de l'Etat et que la provision nécessaire pour couvrir les risques de non-recouvrement soit constituée et ce, en respectant le délai (convenu d'un commun accord) figurant dans le cartouche ci-dessous.

### Position du département (DEEE)

*L'analyse mentionnée ci-avant doit être menée, mais les résultats éventuels ne pourront vraisemblablement pas être intégrés dans le projet de budget 2005.*

Délai de mise en œuvre proposé par l'auditeur 2005	Service responsable de la mise en œuvre DDFSG
---	--

<sup>1</sup> Débiteurs qui sont locataires ou superficiaires des biens de l'Etat.

### II.3 Compte courant entre l'Etat et la FTI

*Reprise de l'observation 799100.115.01 du rapport No 04-10 dans le rapport départemental économie, emploi et affaires extérieures*

**Résumé** Dans notre rapport sur les comptes 2003 relatif au département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures, nous constatons que le compte 799100.115.01 "zones industrielles, débiteurs" (F 1'171'096,80), est un compte courant entre l'Etat de Genève et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI).

De ce fait, et conformément au plan comptable, il conviendrait d'enregistrer ce compte sous une nature 111 "Compte courant"<sup>2</sup> en lieu et place de la nature actuelle 115 "Débiteur".

**Recommandation** Par conséquent, nous recommandons que :

- ce compte courant soit comptabilisé sur la nature prévue par le plan comptable et que
- ce compte courant soit rémunéré. En effet, l'absence de rémunération d'un compte courant constitue une mise à disposition gratuite de capitaux. Or, en vertu de l'article 35, alinéa 1 de la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (D 1 05), la mise à disposition gratuite de capitaux par l'Etat constitue une subvention tacite. Une subvention tacite est une subvention qui n'apparaît pas ou qui n'est pas comptabilisée en tant que telle dans les comptes de l'Etat et de l'établissement subventionné. D'une manière générale, cette situation déroge au principe d'intégralité.

#### *Position du département (DEEE)*

*La nature 111 sera dorénavant utilisée. Il s'agit d'édicter des normes qui doivent considérer tant le cas où un compte est créancier et débiteur. La question de la rémunération sera par ailleurs étudiée par le département d'entente avec la FTI. Ce point sera intégré dans la réflexion d'ensemble à mener.*

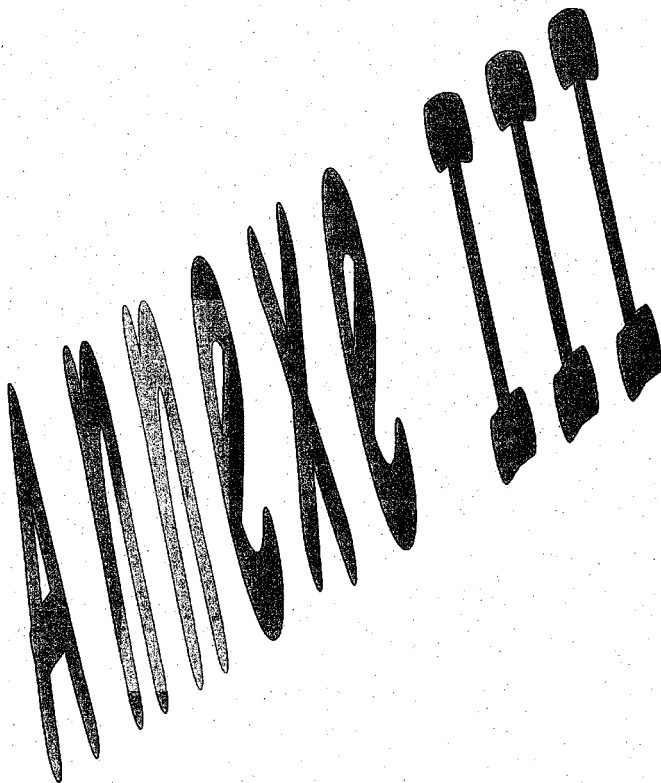
Décal de mise en œuvre proposé par l'audit	Service responsable de la mise en œuvre
2005	DDFSG

<sup>2</sup> Ou la nature 206 "Compte courant" en cas de solde créancier.

Rapport No 04-20

## Etats financiers

- III.1. Bilan
- III.2. Compte de résultat
- III.3. Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan au 31 décembre 2003



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

<b>A C T I F</b>	31.12.2003	31.12.2002
	CHF	CHF
1. Terrains	63'855'205.55	58'445'138.40
2. Aménagements et bâtiments	63'400'494.73	62'849'418.39
3. Débiteurs	11'695'024.73	17'831'508.29
4. Liquidités	23'280'611.61	15'283'401.25
5. Actifs transitoires	213'769.45	171'894.65
6. Travaux effectués pour le compte de tiers	5'526'082.05	7'030'694.55
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>167'971'188.12</b>	<b>161'612'055.53</b>
<b>P A S S I F</b>		
7. Capital		
- Fonds ordinaires	200'000.00	200'000.00
- Dotations immobilières de l'Etat	43'472'034.25	43'472'034.25
	<b>43'672'034.25</b>	<b>43'672'034.25</b>
8. Fonds de réserves		
- Fonds de réserve générale	10'311'210.16	10'111'687.20
- Fonds de renouvellement	21'585'434.65	19'168'434.65
- Fonds d'amortissement	39'733'064.00	38'109'551.05
- Fonds d'acquisition de terrains	10'345'015.12	7'773'015.12
	<b>81'974'723.93</b>	<b>75'162'688.02</b>
9. Emprunts hypothécaires et prêts à terme fixe	13'221'250.00	6'241'250.00
10. Avances pour travaux et recettes détenues pour le compte de tiers	5'835'549.60	6'826'346.30
11. Créanciers divers	1'605'406.72	1'200'403.85
12. Créancier "Montres Rolex S.A."	1'100'000.00	8'800'000.00
12. bis Avance LDCOM NETCENTER S.A.	5'898'225.70	6'121'558.90
13. Passifs transitoires	502'289.92	304'721.30
14. Provisions diverses	1'327'358.75	1'244'529.95
	<b>17'268'830.69</b>	<b>24'497'560.30</b>
15. Bénéfice de l'exercice à répartir	11'834'349.25	12'038'522.96
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>167'971'188.12</b>	<b>161'612'055.53</b>
Cédules hypothécaires en portefeuille	17'105'000.00	15'560'000.00



**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION DE PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003  
(PERIODE DU 1ER JANVIER 2003 AU 31 DECEMBRE 2003)  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)**

	Budget 2003 CHF	2 0 0 3 CHF	Budget 2002 CHF	2 0 0 2 CHF
<b>PRODUITS</b>				
1. Loyers immeubles	3'264'900.00	3'319'823.15	3'194'800.00	3'235'523.75
2. Rentes de droits de superficie	8'617'700.00	9'163'267.35	8'223'200.00	8'496'337.00
3. Loyers des terrains	137'200.00	172'034.10	124'600.00	129'713.20
4. Taxes d'aménag. et d'exploitat.	2'040'700.00	2'051'503.95	2'021'500.00	2'036'696.85
5. Parités/surtaxes ferroviaires	384'300.00	463'182.40	252'900.00	337'665.15
6. Loyers parkings	532'500.00	590'426.00	555'000.00	548'532.90
7. Honoraires	1'240'000.00	1'288'815.05	1'020'000.00	1'115'323.20
8. Produits des placements	150'000.00	126'358.42	250'000.00	312'186.52
9. Divers	35'000.00	173'208.34	734'000.00	1'206'028.54
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>16'402'300.00</b>	<b>17'348'618.76</b>	<b>16'376'000.00</b>	<b>17'418'007.11</b>
<b>CHARGES ET DOTATIONS</b>				
10. Frais d'administration	2'768'400.00	2'677'713.41	2'633'100.00	2'457'177.55
11. Frais d'exploitation	100'000.00	110'680.62	116'500.00	109'596.50
12. Frais d'entr. des imm. locaux	614'500.00	629'596.28	622'000.00	593'358.42
13. Frais financiers	257'000.00	285'870.80	390'000.00	269'796.43
14. Prov. pour risques locaux	0.00	93'690.70	0.00	0.00
15. Amortissement LDCOM NETCENTER SA	223'400.00	223'333.35	223'400.00	223'333.35
16. Amortissements immeubles	1'565'000.00	1'437'384.35	1'517'000.00	1'430'221.90
17. Provision dépollution terrains	0.00	0.00	0.00	200'000.00
18. Provisions diverses	0.00	56'000.00	0.00	96'000.00
<b>TOTAL CHARGES ET DOTATIONS</b>	<b>5'528'300.00</b>	<b>5'514'269.51</b>	<b>5'502'000.00</b>	<b>5'379'484.15</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>10'874'000.00</b>	<b>11'834'349.25</b>	<b>10'874'000.00</b>	<b>12'038'522.96</b>

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**PROPOSITION RELATIVE A L'EMPLOI DU BENEFICE AU BILAN**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	31.12.2003	31.12.2002
	CHF	CHF
<b>BENEFICE DISPONIBLE</b> (à répartir)	<b>11'834'349.25</b>	<b>12'038'522.96</b>
<b>ATTRIBUTIONS</b>		
Selon article 39 alinéa 1 et 2 des statuts de la FTI		
al. 1 lettre b, au fonds de renouvellement	2'000'000.00	2'417'000.00
al. 1 lettre c, au fonds d'acquisition des terrains industriels.	1'900'000.00	2'572'000.00
al. 1 lettre d, au fonds de réserve générale	864'349.25	199'522.96
al. 2 solde à l'Etat de Genève	7'070'000.00	6'850'000.00
<b>TOTAL COMME CI-DESSUS</b>	<b>11'834'349.25</b>	<b>12'038'522.96</b>

Cette répartition devra être ratifiée par le Conseil de direction  
et soumise à l'approbation du Conseil d'administration.

**Comptes de l'Etat concernant l'institution**

- IV.1. Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2003
- IV.2. Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat 2003
- IV.3. Comptes d'investissement dans les comptes de l'Etat 2003

ANNEXE II

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE (FTI)**

**Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat  
au 31 décembre 2003**

<i>Actif</i>			
230207.153.01	Fondation pour les terrains industriels de Genève Dotations mobilière	200'000,--	débit
230207.153.02	Fondation pour les terrains industriels de Genève Dotations immobilière	39'302'684,25	débit
799100.115.01	Zones industrielles Débiteurs	1'171'096,80	débit
799100.141.30	Zones industrielles Investissement Hors-GT Ouvrages de génie civil	13'845'673,50	débit
799100.141.51	Zones industrielles Investissements grands travaux Ouvrages de génie civil	12'512'145,20	débit

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b>	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>12. FRAIS D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS</b>	<b>614'500.00</b>	<b>629'596.28</b>	<b>593'358.42</b>

Soit par immeuble :

Bâtiment artisanal chemin de la Marbrerie	<b>12'416.45</b>	11'777.30
Bâtiment artisanal route des Jeunes 13	<b>35'375.15</b>	38'213.15
Bâtiment rue Boissonnas 9	<b>339'263.46</b>	330'751.83
Bâtiment industriel et artisanal Av. Praille 50	<b>179'120.87</b>	164'436.43
Parking souterrain rue Baylon 13 A	<b>18'311.47</b>	11'845.11
Route du Nant d'Avril 49	<b>20'898.95</b>	19'148.40
Chemin du Pré-Fleury 25	<b>24'209.93</b>	17'186.20

Nous avons contrôlé les dépenses de la FTI, tant administratives que liées aux immeubles, en portant un regard critique sur la plupart des factures fournisseurs, en pointant par sondages la bonne imputation comptable, ainsi qu'en remontant des comptes aux pièces justificatives et inversement.

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b>	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>13. FRAIS FINANCIERS</b>	<b>257'000.00</b>	<b>285'870.80</b>	<b>269'796.43</b>
Ils se décomposent comme suit en 2003 :			
<b>BANQUE CANTONALE DE GENEVE</b>			
Prêt à terme fixe Terrain ZIPLO : sur un capital de CHF 600'000.- ramené le 31.05.2003 à CHF 450'000.- (taux 1,855 % dès 01.06.2003)		11'565.20	21'718.00
Prêt à terme fixe Terrain ZIPLO 2 : sur un capital de CHF 200'000.- remboursé en totalité le 04.11.2002 (taux 3.15 %)		0.00	5'302.50
Prêt à terme fixe (Sauvin Schmidt S.A.) Sur un capital de CHF 700'000.- ramené à CHF 600'000.- 31.05.2003 (taux 1,855 % dès le 01.06.2003)		14'304.25	24'103.15
Prêt à terme fixe (Bâtiment-Relais) Sur un capital de CHF 1'960'000.- ramené à CHF 1'715'000.- 31.12.2003 (taux 5.05 %)		100'354.70	112'899.05
<b>U.B.S.</b>			
Sur un capital de CHF 581'250.- ramené à CHF 506'250.- au 31.12.2003 (taux 4.85 % du 02.10.2000 au 28.09.2005)		27'190.35	30'878.30
Prêt à terme fixe (Perret SA) Sur un capital de CHF 600'000.- remboursé intégralement le 02.01.2002 (taux 4.10 %)		0.00	136.65
Prêt à terme fixe (Perret SA) Sur un capital de CHF 500'000.- remboursé intégralement le 02.01.2002 (taux 4.08 %)		0.00	113.35
Prêt à terme fixe (JED SA) Sur un capital de CHF 600'000.- (taux 3.4 % du 17.10.2001 au 17.10.2003) Remboursé intégralement le 17.10.2003.		13'861.61	20'683.35
Prêt à terme fixe (Refinancement Perret SA et affaire J.P. Magnin) Sur un capital de CHF 1'800'000.- ramené à CHF 1'600'000.- le 2.1.2003. (taux 1.6 % du 02.01.2003 au 02.01.2004)		26'088.30	49'912.50
Prêt à terme fixe UBS (Vermitta) 1.85 % sur un capital de CHF 8'350'000.-		89'252.25	0.00
Intérêts frais (banque et CCP)		3'254.14	4'049.58
Tous les intérêts concernant cette rubrique ont été intégralement vérifiés sur la base des relevés bancaires et des calculs d'intérêts courus.			

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (suite)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b> <b>CHF</b>	<b>2 0 0 3</b> <b>CHF</b>	<b>2 0 0 2</b> <b>CHF</b>
<b>14. PROVISION POUR RISQUES LOCATIFS</b>	<b>0.00</b>	<b>93'690.70</b>	<b>0.00</b>
<p>La provision pour risque locatif a été augmentée de CHF 93'690.70 et porte ainsi la provision à CHF 726'660.65. Celle-ci suffit à couvrir le risque locatif.</p>			
<b>15. AMORTISSEMENT LDCOM NETCENTER SA</b>	<b>223'400.00</b>	<b>223'333.35</b>	<b>223'333.35</b>
<p>Il s'agit de l'amortissement d'un trentième par année sur l'indemnité versée par la FTI à la société BAT (Suisse) S.A. dans le cadre de l'implantation de la société LDCOM NETCENTER SA. Voir à ce propos le point 12bis du bilan et la note y relative.</p>			
<b>16. AMORTISSEMENTS IMMEUBLES</b>	<b>1'565'000.00</b>	<b>1'437'384.35</b>	<b>1'430'221.90</b>
<p>Dépréciation des immeubles comptabilisée à charge de l'exercice selon le détail suivant :</p>			
- Rue Boissonnas 9 B		429'208.60	466'629.55
- Bâtiment BIP		390'279.30	299'362.70
- Chemin de la Marbrerie 7		24'097.15	19'524.80
- Bâtiment Rte des Jeunes 13 (CIAP)		58'155.05	57'617.05
- Bâtiment rue Baylon		71'851.80	71'851.80
- Bâtiment Praille		264'302.75	316'639.90
- Bâtiment Acacias		104'397.80	104'109.25
- Bâtiment Pré-Fleuri		95'091.90	94'486.85

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)**

**COMPTE D'EXPLOITATION ET PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003 (fin)**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<b>BUDGET 2003</b>	<b>2 0 0 3</b>	<b>2 0 0 2</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>17. PROVISION POUR DEPOLLUTION TERRAINS</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>200'000.00</b>

Il ressort des expertises relatives à l'état de pollution de certains terrains, effectuées par CSD Ingénieurs Conseils S.A., qu'un risque partiel de pollution et/ou de remise à l'état naturel existe sur les parcelles suivantes :

		<b>Risque estimé</b>	<b>Risque estimé</b>
- P. 10391 et 1521 (Construction Perret S.A.)		300'000.00	300'000.00
- P 13892, 13908, 13909 (parcelle Jean-Pierre Magnin)	de 140'000.-- à	220'000.00	220'000.00
- P 5151 (d.s. Richemont International SA)		0.00	100'000.00
		<b>520'000.00</b>	<b>620'000.00</b>
Provision au 31 décembre		500'000.00	500'000.00

La parcelle 5151 a fait l'objet, en date du 25.6.2003, d'un contrat de droit de superficie en faveur de la société Richemont International SA. Celle-ci assume les risques liés à une éventuelle pollution. Ce risque disparaît au niveau de la FTI.

La provision totale de CHF 500'000.-- semble suffisante au vu des risques connus à ce jour.

<b>18. PROVISIONS DIVERSES</b>	<b>0.00</b>	<b>56'000.00</b>	<b>96'000.00</b>
Provision loyer Société coopérative Migros		0.00	96'000.00
Provision facture SIG, Nant d'Avril 49		56'000.00	0.00

Voir nos commentaires en page 27 à ce sujet.



FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE (FTI)  
CAROUGE (Genève)

CONCLUSIONS

Faisant suite au mandat qui nous a été confié et conformément aux dispositions de l'article 34 des statuts, nous avons procédé à la vérification des disponibilités et au contrôle des comptes de la Fondation pour les Terrains Industriels (FTI) pour l'exercice 2003.

Nous avons constaté que :

- le bilan et le compte d'exploitation de profits et pertes concordent avec la comptabilité,
- la comptabilité est régulièrement tenue,
- les actifs et les passifs reflètent la situation de la FTI telle qu'elle nous est connue et les états financiers répondent aux règles établies par les statuts, articles 35 à 41.

Nous nous sommes assurés du report exact des soldes du bilan au 1er janvier 2003 et avons effectué les contrôles qui sont récapitulés dans l'ordre des rubriques des états financiers qui font l'objet du rapport détaillé qui précède.

Nous pouvons conclure, sur la base des nombreux contrôles que nous avons effectués que ces derniers nous ont permis de constater que les comptes de la Fondation pour les Terrains Industriels de Genève sont régulièrement tenus.

Tous les documents et pièces justificatives nécessaires à notre contrôle nous ont été remis à notre entière satisfaction.

Les chiffres du bilan au 31 décembre 2003 et du compte d'exploitation et de profits et pertes de l'exercice 2003, qui nous ont été soumis, sont en parfaite concordance avec les comptes de la Fondation et reflètent bien la situation de la FTI telle qu'elle nous est connue. Il doit être, par ailleurs, précisé qu'un rapport spécial a été établi, comme par le passé, pour la Zone Industrielle de Meyrin-Satigny (ZIMEYSA).

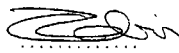
Nous délivrons le présent rapport en toute bonne foi, sur la base des documents et renseignements qui nous ont été fournis. Nous précisons n'avoir effectué aucune vérification autres que celles expressément mentionnées et nous faisons les réserves d'usage pour le cas où certains faits de nature à modifier nos conclusions n'auraient pas été portés à notre connaissance.

Genève, le 18 mars 2004

FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.



Michel GRIVEL



Christine ROBIN  
Réviseur responsable



# FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.

GESTION  
ADMINISTRATION  
EXPERTISES  
FISCALITE  
REVISION  
BILANS

## ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN (ZIMEYSA) Satigny - Genève

### Rapport de l'organe de révision Exercice 2003

Rapport de révision 2003	Pages	1
Bilan au 31 décembre 2003		2 - 3
Compte d'exploitation et de profits et pertes de l'exercice 2003		4 - 5
Conclusions		6
Annexes :		
- 1 / au bilan		7
- 2 / au compte d'exploitation de profits et pertes		8

Fiduciaire de Rive S.A.  
4, rue de Rive  
CH - 1204 Genève

Membre de la CHAMBRE  FIDUCIAIRE

Téléphone 022 310 81 33  
Téléfax 022 310 19 16

Doss. N° 1612.2/C-CR/MB/cp  
Fasc. N° 9533  
Date 18 mars 2004

Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur la base de documents et renseignements qui nous ont été communiqués et nous faisons les réserves d'usage pour le cas où certains faits le modifiant n'auraient pas été portés à notre connaissance ou l'auraient été d'une manière erronée.

**ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)****GENEVE**

Messieurs,

Conformément au mandat qui nous a été confié par le Conseil d'administration, nous avons procédé à la vérification des comptes de ZIMEYSA arrêtés au 31 décembre 2003.

Nous reproduisons, en annexe, les états financiers 2003 avec les chiffres comparatifs de l'exercice précédent, à savoir :

1. Bilan condensé au 31 décembre 2003
2. Compte d'exploitation et de profits et pertes de l'exercice 2003  
(période du 1er janvier 2003 au 31 décembre 2003)

Nous nous sommes assurés du report exact des soldes au bilan au 1er janvier 2003 et avons effectué les contrôles qui sont récapitulés dans l'ordre des rubriques des états financiers qui font l'objet du présent rapport.

Genève, le 18 mars 2004

FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.



Michel GRIVEL



Christine ROBIN  
Réviseur responsable

## ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)

GENEVE

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2003

**ACTIF****CHF****1. AFC, IMPOT ANTICIPE A RECUPERER****4'188.38**

Ce poste représente l'impôt anticipé à récupérer sur les rendements échus en 2003.

La demande de remboursement a été effectuée le 28 JANVIER 2004.

Le remboursement n'a pas encore été crédité sur le compte courant auprès de l'UBS SA, au moment de l'établissement du présent rapport.

Nous avons contrôlé sur la base des pièces justificatives bancaires le détail de ce montant.

Nous nous sommes également assurés que le montant de CHF 9'610.51 correspondant à l'impôt anticipé prélevé sur les rendements 2002 a bien été remboursé. Ce montant a été crédité sur le compte No 290.040.31 H, auprès de l'UBS SA, le 2 juillet 2003.

**2. BANQUES****2'431'911.16**

Ce montant se décompose comme suit :

- UBS SA, compte numéro 290.040.31 H

208'127.51

- Banque Cantonale de Genève (C/C H 3240.66.33)

2'223'783.65

Les soldes des comptes cités correspondent aux relevés bancaires arrêtés au 31 décembre 2003.

**3. DEBITEURS****7'755.90**

Taxes d'exploitation ferroviaire 2001 et 2002 pour Digiplex Genève Sarl.

6'767.00

Taxes d'exploitation ferroviaire 2003 pour JP Beck SA.

988.90

Il existe un risque de non-encaissement sur ces deux montants.

## ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)

GENEVE

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2003

## P A S S I F

CHF

## 4. PASSIFS TRANSITOIRES

16'585.60

Ce poste représente des frais imputables à l'exercice 2003 qui ont été ou qui seront réglés au début de l'année 2004, selon détail ci-dessous :

- Swisscom, facture novembre et décembre 2003	54.10
- AZI Honoraires 2003	3'700.00
- SIG	12'831.50

## 5. CREANCIERS

8'009.20

Ce poste représente des taxes d'exploitation ferroviaire du 1er semestre 2004.

## 6. FONDS DE RENOUVELLEMENT ET D'ENTRETIEN

2'419'260.64

Ce fonds est constitué par :

- les bénéfices de la période allant du 1er janvier 1984 au 31 décembre 2002	2'393'585.35
- l'excédent 2003 des produits sur les charges	25'675.29

## ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)

GENEVE

## COMPTÉ D'EXPLOITATION ET DE PROFITS ET PERTES POUR 2003

(période du 1er janvier au 31 décembre)

## PRODUITS

CHF

## 7. TAXES D'EXPLOITATION (terrains)

59'326.90

La taxe d'exploitation annuelle 2003 a été facturée intégralement au 31 décembre 2003.

## 8. AUTRES PRODUITS

11'938.01

Il s'agit des intérêts sur les comptes bancaires et dépôts à terme.

Taux d'intérêts pratiqués au 31 décembre 2003 :

- Sur compte courant BCGe : 0,50 %
- Sur compte UBS SA : 0,125 %

ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)  
GENEVE

**COMPTE D'EXPLOITATION ET DE PROFITS ET PERTES POUR 2003**  
(période du 1er janvier au 31 décembre)

**C H A R G E S****CHF****9. FRAIS D'EXPLOITATION****37'263.65**

Ils se décomposent comme suit :

- Entretien des aménagements, constructions	31'941.95
- Abonnement eau, abri CFF	255.50
- Abonnement électricité	2'597.60
- Assurance RC exploitation	1'896.30
- Assurance combinée abri	246.20
- Frais de téléphone abri	326.10

Nous sommes remontés aux factures relatives à ces frais.

**10. FRAIS D'ADMINISTRATION****8'325.97**

Dont le détail est le suivant :

- Honoraires organe de contrôle (2002)	3'873.60
- Frais bancaires	348.87
- Frais administratifs divers et AZI honoraires 2003	4'103.50

**ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)****GENEVE****CONCLUSIONS**

Les nombreux contrôles que nous avons effectués nous ont permis de constater que les comptes de la Zone industrielle de Meyrin Satigny sont régulièrement tenus. Tous les documents et pièces justificatives nécessaires à notre contrôle nous ont été remis à notre entière satisfaction.

Les chiffres du bilan au 31 décembre 2003 et du compte d'exploitation et de profits et pertes de l'exercice 2003, qui nous ont été soumis et que nous reproduisons en annexe, sont en parfaite concordance avec les comptes de ZIMEYSA et reflètent bien sa situation telle qu'elle nous est connue.

Nous délivrons le présent rapport en toute bonne foi, sur la base des documents et renseignements qui nous ont été fournis. Nous précisons n'avoir effectué aucune vérification autres que celles expressément mentionnées et nous formulons les réserves d'usage pour le cas où certains faits de nature à modifier nos conclusions n'auraient pas été portés à notre connaissance.

Genève, le 18 mars 2004

FIDUCIAIRE DE RIVE S.A.



Michel GRIVEL



Christine ROBIN  
Réviseur responsable



**ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)**

**GENEVE**

**ANNEXES**

ANNEXE 1

ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)  
GENEVE

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2003**  
(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)

	<u>31.12.2003</u> CHF	<u>31.12.2002</u> CHF
 <b>ACTIF</b>		
1. AFC, impôt anticipé récupérable	4'188.38	9'610.51
2. Banques	2'431'911.16	2'395'890.94
3. Débiteurs	7'755.90	4'232.70
4. Actifs transitoires	0.00	275.40
<b>Total de l'Actif</b>	<b>2'443'855.44</b>	<b>2'410'009.55</b>
 <b>PASSIF</b>		
5. Passifs transitoires	16'585.60	16'424.20
6. Créanciers	8'009.20	0.00
7. Fonds de renouvellement et d'entretien :		
- solde au début de l'exercice	2'393'585.35	2'353'467.77
- excédent des produits sur les charges	25'675.29	40'117.58
<b>Total du Passif</b>	<b>2'443'855.44</b>	<b>2'410'009.55</b>

ANNEXE 2

## ZONE INDUSTRIELLE DE MEYRIN SATIGNY (ZIMEYSA)

GENEVE**COMPTE D'EXPLOITATION ET DE PROFITS ET PERTES POUR L'EXERCICE 2003****(Période du 1er janvier 2003 au 31 décembre 2003)****(avec chiffres comparatifs de l'exercice précédent)**

	<u>2 0 0 3</u> CHF	<u>2 0 0 2</u> CHF
<b>PRODUITS</b>		
8. Taxes d'exploitation (terrains)	59'326.90	58'334.20
9. Autres produits	11'938.01	27'172.58
<b>Total des produits</b>	<u>71'264.91</u>	<u>85'506.78</u>
<b>CHARGES</b>		
10. Frais d'exploitation	37'263.65	37'197.45
11. Frais d'administration	8'325.97	8'191.75
<b>Total des charges</b>	<u>45'589.62</u>	<u>45'389.20</u>
<b>EXCEDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES</b>	<u>25'675.29</u>	<u>40'117.58</u>

---

Genève, le 11 août 2004

N/réf.: 79.91.00/00 MAB/VAT/GIB/mc

**R A P P O R T**

relatif à la

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS  
DE GENEVE**

Contrôle des comptes arrêtés au  
31 décembre 2003

**FONDATION POUR LES TERRAINS INDUSTRIELS DE GENEVE**

	oui	non	s/o
Anciennes observations non réglées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nouvelle observation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Synthèse**

**Objectifs principaux**

Les comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève sont contrôlés par une fiduciaire mandatée par le Conseil d'administration. Dans son rapport du 18 mars 2004, l'organe de révision, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes sans réserve.

Notre contrôle, qui est complémentaire à celui de l'organe de révision, a pour objectif de porter à la connaissance du Conseil d'Etat et du Grand Conseil des éventuels éléments additionnels (voire des éléments discordants avec l'opinion exprimée par l'organe de révision), éléments qui, cas échéant, devraient être pris en compte dans le processus d'approbation des comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève.

Notre contrôle a également eu pour objectif de réaliser le suivi des observations que nous avons formulées lors de nos précédents contrôles.

**Constats principaux**

Nous avons constaté qu'un prêt que la FTI a octroyé en 2003 à l'un de ses superficiaires n'a pas été formellement approuvé par le Conseil d'Etat ce qui contrevient aux dispositions de l'article 6, alinéa 3, des statuts de la FTI.

En outre, nous avons constaté, à l'instar de nos précédents contrôles, que :

l'article 6 des statuts, qui règle notamment les conditions relatives à l'établissement d'entreprises faisant concurrence au chemin de fer dans la zone industrielle de la Praille reliée au rail, devrait être réexaminé afin d'être formulé de manière plus conforme à la réalité;

l'article 39, qui règle la répartition du bénéfice, n'est pas suffisamment précis concernant l'attribution et l'utilisation des différentes réserves.

**Recommandations**

Nous recommandons que les prêts octroyés à des tiers par la FTI soient formellement et préalablement approuvés par le Conseil d'Etat.

En outre, nous recommandons que dans le cadre des prochaines modifications des statuts de la Fondation, les points mentionnés ci-dessus soient examinés.

Précisons que d'autres observations sont également traitées dans ce rapport.

Nous recommandons au Conseil d'Etat d'approuver les comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève arrêtés au 31 décembre 2003.

**Position de l'audit**

Le point précité fait l'objet de commentaires à la page 6.

**Position du département**

La position du département figure dans le corps du rapport.

<b>Table des matières</b>
---------------------------

1.	Objet et étendue du contrôle.....	4
2.	Déroulement du contrôle .....	4
3.	Observations.....	5
3.1.	Prêt octroyé à un superficiaire.....	5
3.2.	Politique d'utilisation des zones industrielles.....	6
3.3.	Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier.....	7
3.4.	Répartition du bénéfice et attributions aux différents fonds - Instruments de contrôle et de surveillance .....	8
3.5.	Liquidités de la Fondation.....	9
4.	Conclusion.....	10

<b>Annexes</b>
----------------

- I** Mise en œuvre des recommandations de nos précédents rapports
  - I.1. Observation 4.2. du rapport No 02-52  
"Comptabilisation des opérations liées à une promesse de constitution d'un droit de superficie"
  - I.2. Observation 4.2. du rapport No 01-33  
"Provisions diverses"
  
- II** Recommandations à mettre en œuvre par l'Etat de Genève
  - II.1. Comptabilisation des dotations immobilières dans les comptes de l'Etat
  - II.2. Comptabilisation des débiteurs de l'Etat
  
- III** Etats financiers
  - III.1. Bilan
  - III.2. Compte de résultat
  - III.3. Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan au 31 décembre 2003
  
- IV** Comptes de l'Etat concernant l'institution
  - IV.1. Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2003
  - IV.2. Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat 2003
  - IV.3. Comptes d'investissement dans les comptes de l'Etat 2003.
  
- V** Documents complémentaires
  - V. Calcul du coût d'opportunité

**1. Objet et étendue du contrôle**

Les comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève arrêtés au 31 décembre 2003 nous ont été présentés en vertu de l'article 5, lettre d de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques.

**Rapport de**

**l'organe de révision** Ces comptes sont contrôlés par la fiduciaire de Rive S.A. mandatée par le Conseil d'administration.

Dans son rapport du 18 mars 2004, l'organe de révision, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes sans réserve.

**Objectifs**

Le contrôle effectué par l'inspection cantonale des finances s'inscrit dans la procédure d'approbation des comptes prévue à l'article 4 des statuts de la Fondation.

Notre contrôle est complémentaire à celui de l'organe de révision. Il a pour objectif de porter à la connaissance du Conseil d'Etat et du Grand Conseil des éventuels éléments additionnels (voire des éléments discordants avec l'opinion exprimée par l'organe de révision), éléments qui, cas échéant, devraient être pris en compte dans le processus d'approbation des comptes de la Fondation pour les terrains industriels de Genève.

**2. Déroulement du contrôle**

Notre audit s'est déroulé du 7 avril au 7 mai 2004.

Les opérations de contrôle que nous avons effectuées sont mentionnées dans les programmes de contrôle qui font partie de nos notes de travail.

Les observations qui figurent dans le présent rapport ont fait l'objet d'un entretien téléphonique de fin d'audit avec Monsieur Philippe Moeschinger, directeur, en date du 7 juillet 2004.

Nous remercions le personnel de la Fondation pour sa disponibilité.

### 3 Observations

**Remarque** Les observations réglées de nos précédents rapports figurent à l'annexe I du présent rapport. Les observations qui doivent être réglées via une action de l'Etat sont présentées en annexe II afin de ne pas charger inutilement le présent rapport.  
Toutes les autres observations de nos précédents rapports qui n'ont pas encore été réglées ou n'ont été réglées que partiellement, sont reprises sous le point 3. du présent rapport.

#### 3.1. Prêt octroyé à un superficiaire

*Problème relevé pour la première fois*

**Contexte** Les statuts de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après FTI) stipulent à l'article 6, alinéa 3, que l'octroi de prêts hypothécaires doit être soumis à l'approbation préalable du Conseil d'Etat.

**Constat** En 2003, la Fondation a octroyé à un superficiaire un prêt de 3,5 millions, remboursable sur 30 ans et portant intérêts à un taux moyen de 7,25 %. Nous constatons que ce prêt n'a pas été formellement approuvé par le Conseil d'Etat.

**Cause** La Fondation a fait valider par le Conseil d'Etat la décision du Conseil d'administration de la FTI relative à l'ensemble de l'opération. Cependant, cette décision ne mentionne pas explicitement l'existence d'un prêt octroyé par la FTI. Or, selon nous, ce sont bien les conditions du prêts qui doivent être formellement approuvées par le Conseil d'Etat (montant du prêt, durée du prêt, taux d'intérêt, garanties offertes).

**Recommandation** Dès lors, nous recommandons que l'octroi de prêts à des tiers soit formellement et préalablement validé par le Conseil d'Etat.

#### *Position de l'audité*

*L'acte dressé par Me Wicht du 23 mai 2003 fixe à l'art. 6 une rente de droit de superficie grevant le terrain et le bâtiment occupé par la coopérative Verntissa. Par ailleurs la Fondation est couverte par l'inscription d'une hypothèque légale de vendeur en 1<sup>er</sup> rang et sans concours, avec bénéfices des cases libres (cf. acte précité page 31) en cas de non-paiement de la rente de droit de superficie. Ainsi, le risque de cessation de paiement par le superficiaire est intégralement couvert. Nonobstant, la FTI soumettra formellement au Conseil d'Etat tous les éléments de calcul nécessaires au montage des prochaines opérations de ce type, par soucis de transparence.*

Délai de mise en œuvre proposé par l'audité	Service responsable de la mise en œuvre
Lors d'une prochaine opération de ce type	FTI

#### *Position du département*

*Le département est d'accord avec la position de l'ICF, d'autant plus que cela figure dans les statuts.*

Délai de mise en œuvre proposé par le département	Service responsable de la mise en œuvre
Sans objet	Sans objet



### 3.2. Politique d'utilisation des zones industrielles

*Suivi de l'observation 3.5. du rapport sur les comptes 2002 (No 03-24)*

#### Résumé

Plusieurs entreprises de transport et déménagement sont titulaires de droits de superficie dans la zone industrielle de la Praille, partie reliée au rail. Or, l'article 6 des statuts de la Fondation stipule que, dans cette zone, "l'établissement d'entreprises faisant concurrence au chemin de fer (entreprises professionnelles de transports routiers) n'est pas admis".

Lors de notre précédent contrôle, la FTI nous a informés qu'il s'agissait d'entreprises qui travaillent en collaboration et de manière complémentaire avec les chemins de fer.

Cependant, nous recommandons que la FTI s'assure (par un examen des types de transport effectués) que les entreprises en question n'effectuent que des transports complémentaires au rail et que, dans le cadre d'une refonte des statuts de la Fondation, ce point des statuts soit examiné.

#### Situation actuelle

Nous avons été informés par la FTI que des contrôles étaient effectués sur le type d'entreprises de transport établies dans les zones reliées au rail. De plus, nous avons été informés que les statuts de la Fondation sont en cours de modification. Dès lors, nous recommandons que ces dernières intègrent l'examen de la problématique susmentionnée.

#### Position de l'audit

*Un projet de modification des statuts de la FTI intégrant l'adaptation de cette disposition statutaire a été présenté le 18 juin 2004 aux Conseils de la Fondation, et un projet de loi devrait être présenté au Grand Conseil courant septembre 2004.*

Délai de mise en œuvre proposé par l'audit	Service responsable de la mise en œuvre
2004	FTI

#### Position du département

*Un projet de loi sera déposé en automne 2004.*

Délai de mise en œuvre proposé par le département	Service responsable de la mise en œuvre
2004	FTI + Affaires Economiques (DEEE)

### 3.3. Attributions au fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier

*Suivi de l'observation 4.3. du rapport sur les comptes 2000 (No 01-33)*

**Résumé** Nous avons relevé que les attributions et les utilisations liées aux fonds cités en titre ne suivent pas de règles particulières en ce sens qu'il n'existe pas de procédure ni de règlement relatif à ce fonds autre que les statuts de la FTI. Nous avons constaté que le fonds de renouvellement était utilisé pour le financement d'investissements de renouvellement mais également pour le financement de nouvelles acquisitions et constructions. En conséquence, nous recommandons que les caractéristiques des attributions au fonds de renouvellement soient clarifiées. En outre, pour plus de clarté, nous proposons que soient séparées du fonds de renouvellement les attributions nécessaires au financement de nouvelles acquisitions et constructions.

**Situation actuelle** Nous avons été informés que les statuts de la Fondation sont en cours de modification. Nous rappelons à la Fondation qu'elle avait pris position en relevant qu'à l'occasion d'une prochaine modification des statuts, elle prendrait en compte la remarque de l'ICF et serait attentive à ce que la dénomination des fonds soit précisée.

#### *Position de l'audité*

*Un projet de modification des statuts de la FTI intégrant l'adaptation de cette disposition statutaire a été présentée le 18 juin 2004 aux Conseils de la Fondation, et un projet de loi devrait être présenté au Grand Conseil courant septembre 2004.*

Délai de mise en œuvre proposé par l'audité	Service responsable de la mise en œuvre
2004	FTI

#### *Position du département*

*Un projet de loi sera déposé en automne 2004.*

Délai de mise en œuvre proposé par le département	Service responsable de la mise en œuvre
2004	FTI + Affaires Economiques (DEEE)