

Date de dépôt: 27 juin 2002

Messagerie

**Rapport du Conseil d'Etat
au Grand Conseil sur le rapport de gestion et comptes au
31 décembre 2001 de la Fondation de valorisation des actifs de la
BCGe**

Mesdames et
Messieurs les députés,

Conformément à l'article 21, alinéa 2, de la loi accordant une autorisation d'emprunt de 246 200 000 F au Conseil d'Etat pour financer l'acquisition d'actions nominatives et au porteur de la Banque cantonale de Genève et ouvrant un crédit extraordinaire d'investissement pour la constitution d'un capital de dotation de 100 000 F en faveur de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève afin d'assurer l'augmentation requise des fonds propres de la Banque cantonale et de répondre aux exigences de la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne (8194), du 19 mai 2000, nous vous transmettons, ci-joint, le rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2001, ainsi que son annexe : bilan compte de pertes et profits.

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

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert HENSLER

La présidente :
Micheline CALMY-REY

Annexe : Bilan, compte de pertes et profits

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BCGE**Rapport de gestion et comptes au
31 décembre 2001****1. Introduction**

La Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (la Fondation) a été créée par la loi 8194 que le Grand Conseil de la République et canton de Genève a adoptée le 19 mai 2000 en vue d'assainir la Banque cantonale de Genève.

La Fondation a un statut de droit public. Elle est régie par les dispositions de la loi précitée et par un règlement d'organisation du 2 février 2001 approuvé par le Conseil d'Etat ainsi que par une convention conclue entre l'Etat, la Banque et la Fondation elle-même fixant les modalités relatives aux transferts des actifs, au fonctionnement et à la collaboration entre les trois parties.

La Fondation a pour but de gérer, valoriser et réaliser les actifs qui lui ont été transférés par la Banque, contribuant ainsi à son assainissement.

Le premier exercice a commencé le 1^{er} juillet 2000 pour se terminer au 31 décembre 2001.

Le présent rapport est ainsi destiné à présenter les comptes du premier exercice et complète le rapport de gestion présenté au 30 juin 2001.

2. Organisation de la Fondation

La Fondation est administrée par un conseil de 5 membres que le Conseil d'Etat a nommé le 31 mai 2000 pour une période de 4 ans, renouvelable. Le choix a tenu compte des compétences professionnelles de chacun des membres dans les domaines d'activité de la Fondation (gestion bancaire, immobilière, juridique et financière).

Les membres du Conseil de Fondation, soit MM. Alain B. Lévy, président, Yves Crépin, vice-président, David Lachat, secrétaire, Christian Grobet et François Moser, membres, ont assuré leurs fonctions pendant tout cet exercice. Le nombre de séances s'établit comme suit :

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
• nombre de séances du Conseil :	47	34
• nombre de séances avec la Banque :	7	8
• nombre de séances avec l'Etat :	8	9
• nombre de séances avec la Commission de contrôle du Grand Conseil :	1	5
• nombre de séances de présentation de dossiers à la Commission de contrôle du Grand Conseil :	23	1

Le Conseil de Fondation a mis en place son organisation et la structure de la Fondation pour en permettre son fonctionnement.

a) Personnel

Le Conseil de Fondation a nommé une direction collégiale composée de 6 membres et présidée par l'un d'eux, M. Gilbert Vonlanthen. Cette direction a assuré la gestion journalière des dossiers de la Fondation.

La Fondation compte au 31 décembre 2001 : 29 collaborateurs, dont 7 appartenaient au personnel de la BCGe.

La Fondation a adopté un organigramme qui comprend trois groupes de gestion de crédits, un groupe de valorisation et de réalisations immobilières, un service comptable et un service juridique.

b) Locaux

La Fondation a loué les locaux qui lui étaient nécessaires dans l'immeuble sis 15 rue Pierre-Fatio, répartis sur un étage et demi.

c) Informatique

Le système informatique de la Fondation est basé sur le programme "Quorum", qui a été adapté pour la gestion comptable et immobilière des actifs cédés. Le système informatique est indépendant de celui de la Banque. Il permet le traitement de toutes les informations et données comptables des débiteurs et des immeubles qui garantissent les créances ou qui ont été acquis par la Fondation.

d) Assurance

Les immeubles propriété de la Fondation sont assurés globalement auprès de la compagnie d'assurance Generali, ensuite d'une procédure de marché public pour la conclusion d'une police.

e) Comptabilité

La migration des données provenant de la BCGe n'a pu être achevée qu'au 30 juin 2001. La Fondation a été à même de dresser de manière autonome un bilan et un compte de pertes et profits à partir du 30 juin 2001. Depuis lors, le Conseil de Fondation a régulièrement suivi l'évolution des comptes et le bouclage au 31 décembre 2001 s'est effectué au début de l'année 2002.

Organe de contrôle

Le mandat de révision des comptes de la Fondation et d'évaluation des risques et pertes potentielles, sur la base des expertises, a été adjugé le 14 avril 2001, à Gestoval, société fiduciaire, ensuite d'une procédure de soumission publique. Ce choix a fait l'objet d'un avis positif de la part de la Commission de contrôle du Grand Conseil et de l'approbation du Conseil d'Etat conformément à la loi du 19 mai 2000.

3. Transfert des actifs par la BCGe

La Banque a transféré à la Fondation, des créances garanties par des gages immobiliers, avec cession de loyers (hypothèques, cédulas hypothécaires), ou mobiliers (titres de sociétés immobilières). La cession a eu lieu au cours du deuxième semestre 2000 avec valeur rétroactive au 30 juin 2000 pour un montant de CHF 5'067'023'715.--.

La Banque, avec l'aval du Conseil d'Etat, a transféré valeur 31 octobre 2001 un second lot de créances et des titres de sociétés immobilières liés à un groupe de débiteurs, pour un montant complémentaire de CHF 225 millions.

Les opérations de réalisation et les reprises d'immeubles de sociétés de portage ont modifié la composition du patrimoine de la Fondation qui s'établit comme suit :

- la Fondation est titulaire au 31 décembre 2001 de créances garanties par gages immobiliers pour une valeur de CHF 4'413'234'683,38 et propriétaire d'un portefeuille d'immeubles pour une valeur de CHF 429'619'822,37.
- la Fondation détient aussi des titres de participation minoritaire et des certificats de sociétés immobilières pour des valeurs respectivement de CHF 28'683'484,92 et CHF 2'571'100.--.

Les actifs ont été portés à cette valeur au bilan en tenant compte du fait que la différence par rapport à leur valeur réelle est couverte par une provision portée dans les comptes de l'Etat arrêtée à CHF 2'700'000'000.--.

4. Financement

La Fondation a été financée lors du transfert des actifs par la Banque par deux crédits dont un sous la forme d'une avance à terme de CHF 5'067'023'715.-- puis un crédit supplémentaire en compte-courant pour des travaux de valorisation de CHF 32'975'285.-- qui n'a pas été entièrement utilisé.

Le financement a évolué au cours de l'exercice en fonction des réalisations et des travaux de valorisation financés par le crédit bancaire supplémentaire et des frais de fonctionnement financés par l'Etat.

La Fondation a bénéficié d'un financement d'une banque tierce, à concurrence d'un montant de CHF 250'000'000.--, et la ligne de crédit de la BCGe a été réduite à CHF 4'859'000'000.--, en tenant compte de la cession complémentaire d'actifs mentionnée ci-dessus. L'endettement total de la Fondation s'élève ainsi, au 31 décembre 2001, à CHF 5'108'809'693,45, dont à déduire un remboursement de l'Etat de CHF 142'500'000.-- intervenu en début d'année 2002.

L'Etat et la Fondation ont veillé à contenir les frais financiers en négociant avec la Banque des taux d'intérêts favorables et des échéances à long terme pour une partie de l'endettement (CHF 500'000'000.-- jusqu'au 31 octobre 2006 et CHF 500'000'000.-- jusqu'au 30 avril 2007) et pour partie par des swaps que l'Etat a conclus dans l'intérêt de la Fondation.

5. Evaluation des actifs

Conformément à la loi du 19 mai 2000, la Fondation a fait évaluer la totalité des gages immobiliers garantissant les créances qui lui ont été cédées à l'exception de ceux qui lui

ont été dévolus juste avant la fin de l'exercice écoulé, pour lesquels des expertises sont en cours.

La Fondation a sollicité des experts auxquels elle a remis un modèle type d'expertise. Les experts ont rendu un rapport pour chaque actif garantissant les créances de la Fondation, sous réserve d'objets de valeur modeste.

Le processus d'évaluation a ensuite fait l'objet d'une vérification par l'organe de contrôle.

L'évaluation des actifs a permis de déterminer le risque de perte à charge de l'Etat et de retenir, compte tenu d'une marge d'appréciation, une provision de CHF 2,7 milliards correspondant à la perte potentielle lors de la réalisation des actifs. Cette marge d'appréciation devrait permettre de couvrir la perte sur les nouveaux actifs transférés à la fin de l'exercice 2001.

La perte définitive dépendra de l'évolution du marché immobilier qui reste actuellement porteur et des taux d'intérêts qui sont aujourd'hui bas.

Les pertes lors des réalisations pendant l'exercice correspondent à une moyenne d'environ 50 % du montant des créances.

6. Stratégie et réalisation des objectifs

La Fondation a adopté une stratégie consistant à :

- rechercher la meilleure rentabilité nette des immeubles sous gérance,
- prendre les mesures de valorisation permettant d'augmenter, à moindres frais, la valeur vénale des objets,
- vendre les objets immobiliers au meilleur prix pour minimiser autant que possible les pertes,
- favoriser une publicité aussi large que possible des objets immobiliers mis en vente.

A cette fin, la Fondation a commencé à acquérir, en pleine propriété, par compensation de créances, les immeubles détenus par les sociétés de portage, ce afin de déboucler ces opérations.

La Fondation est ainsi devenue propriétaire de 146 objets immobiliers, dont 29 ont fait l'objet d'un transfert en urgence à la valeur des créances. Il s'agissait d'immeubles de quatre sociétés de portage proches d'une régie qui a fait faillite.

De manière générale, la Fondation reprend les immeubles des sociétés de portage à la valeur d'expertise réalisant ainsi, pour chaque immeuble, une perte comptable qui ne sera réglée par l'Etat, qu'une fois l'immeuble vendu à un tiers.

Les avantages de la reprise en pleine propriété des immeubles des sociétés de portage sont : la diminution des charges, des frais financiers et de gestion, une plus grande transparence pour la réalisation et la possibilité de mettre sur le marché des immeubles aux meilleures conditions.

Le transfert à la Fondation d'immeubles des sociétés de portage, situés dans le canton de Genève, n'engendre ni droits de mutation vu l'exonération fiscale dont bénéficie la Fondation, ni frais de notaires puisque ceux-ci, en vue de contribuer à l'effort de la collectivité, ont renoncé à la perception de tout émolument ou honoraires pour ces transferts.

Après discussion avec l'Etat, la Fondation a retenu des objectifs de réalisation en visant à un désendettement sur 10 ans.

Cet objectif ambitieux tend à profiter des conditions actuelles du marché immobilier qui est porteur et des taux d'intérêts bancaires actuellement bas.

Pour réaliser les actifs de la Fondation en toute transparence et aux meilleures conditions, une procédure a été mise en place qui distingue les diverses hypothèses de réalisation, de gré à gré ou aux enchères, compte tenu des procédures de poursuites et faillites.

Au 31 décembre 2001, les procédures auxquelles la Fondation était partie, se répartissaient comme suit :

- 143 poursuites en réalisation de gage immobilier, dans 99 dossiers,
 - 1 poursuite en réalisation de gage mobilier,
- 31 poursuites ordinaires, dans 27 dossiers,
- 51 faillites concernant 73 dossiers (immeubles),
- 10 causes pendantes devant le Tribunal des baux et loyers
- 12 causes pendantes devant le Tribunal de première instance,
- 5 causes pendantes par-devant diverses autres juridictions (Tribunal Fédéral, France, Vaud).

Par ailleurs, la Fondation a dénoncé tous les crédits qui pouvaient l'être, à l'exception de ceux pour lesquels la Banque avait convenu avec les débiteurs des échéances particulières. La dénonciation des crédits a permis de mettre en demeure les débiteurs et d'exiger des intérêts moratoires au taux minimum légal de 5 %.

La Commission de contrôle du Grand Conseil a été appelée à donner son avis au Conseil de Fondation pour toutes les opérations de réalisation d'actifs conformément à la procédure qui a été adoptée durant ce premier exercice.

De plus, la vente d'un objet immobilier, devenu propriété de la Fondation, a été soumise à l'approbation du Grand Conseil, cela afin de se conformer aux exigences de l'article 80A de la Constitution.

La Fondation a de ce fait sollicité le Conseil d'Etat pour soumettre à l'approbation du Grand Conseil, les ventes d'immeubles dont elle est devenue propriétaire. A cette fin, la procédure législative a été simplifiée. La loi portant règlement du Grand Conseil a été modifiée pour permettre que tout projet de loi portant sur la vente d'un immeuble figure au début de son ordre du jour, sitôt après les interpellations urgentes. De la sorte, la Commission de contrôle peut immédiatement en débattre. Le Grand Conseil est ainsi en mesure de traiter avec célérité les projets de loi dont il a été saisi, la Commission de contrôle acceptant même de présenter des rapports oraux, permettant d'abrégier au strict minimum, les délais de traitement de ces projets de loi.

7. Politique de réalisation d'immeubles et de vente

Le Conseil de Fondation a défini une politique de réalisation visant à vendre au meilleur prix les objets immobiliers gagés ou ceux qu'elle a repris en pleine propriété. La vente au meilleur prix possible dans le marché permet de diminuer les pertes qui sont à la charge de l'Etat et ce dans l'intérêt des contribuables.

La vente d'un immeuble à de bonnes conditions requiert du temps dans la mesure où tout acheteur sérieux doit analyser l'objet et faire sa propre évaluation avant d'accepter le paiement d'un prix. L'expérience des professionnels de la branche montre que la concrétisation d'une opération immobilière aux meilleures conditions du marché prend en général entre 6 mois et une année.

La Fondation veut susciter le plus large éventail d'offres afin d'éviter de ne traiter qu'avec quelques investisseurs privilégiés. C'est la raison pour laquelle la Fondation a établi un catalogue d'objets immobiliers à vendre et a ouvert un site internet accessible à tous. Son adresse est **www.fondval.ch**.

Par ailleurs, le Conseil de Fondation a attribué à des courtiers professionnels des mandats de vente dont les modalités sont fixées dans un contrat type de courtage établi par la Fondation. Ces mandats ne sont pas exclusifs, afin de garder une concurrence et ainsi d'obtenir le meilleur prix pour chaque objet immobilier.

De nombreux objets immobiliers sont mis en vente aux enchères publiques au terme de la procédure de réalisation de gage ou en cas de faillite des débiteurs. Même si les enchères publiques sont ouvertes à tous les acquéreurs potentiels, l'expérience montre que ce mode de vente n'est souvent pas le plus favorable pour atteindre un prix correspondant au marché. Il est fréquent qu'aucun enchérisseur ne se présente ou que les offres soient bien inférieures à la valeur de marché, tout particulièrement pour les immeubles locatifs. La situation est plus favorable lors de la vente de villas et d'appartements en PPE.

Pour ces motifs, la Fondation a été amenée à enchérir et à acquérir 38 objets immobiliers dont le prix avait été fixé par le Conseil de Fondation, sur lequel la Commission de contrôle avait donné son avis positif.

L'acquisition d'objets immobiliers aux enchères publiques permet aussi une valorisation et ainsi une revente à de meilleures conditions pour permettre de diminuer la perte à charge de l'Etat. A titre d'exemple, la Fondation a revendu un hôtel après réalisation de travaux, au prix auquel elle l'avait acquis aux enchères. Ce prix était bien plus élevé que celui retenu dans l'expertise de l'Office des poursuites. Cette opération a permis de diminuer le montant de la perte qui aurait été réalisée en laissant d'autres enchérisseurs acquérir à des conditions défavorables, selon l'estimation du Conseil de Fondation.

La politique de la Fondation consiste à vendre au mieux en tenant compte des conditions du marché immobilier et après une analyse approfondie des expertises des Offices de poursuites et faillites ainsi que de celles que le Conseil de Fondation a requises conformément à la loi du 19 mai 2000 pour l'évaluation du patrimoine de la Fondation.

La Fondation dispose de spécialistes du marché immobilier qui sont à même de procéder à une analyse critique des expertises pour fixer les prix de vente des objets immobiliers de gré à gré ou aux enchères publiques.

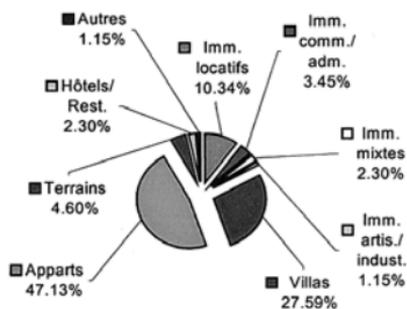
La Commission de contrôle donne son avis sur toutes les réalisations d'actifs. Le système mis en place par la loi permet de garantir la mise en œuvre d'une politique de vente qui préserve de la meilleure manière possible l'intérêt public, dans la plus grande transparence.

La Fondation maintiendra un rythme de réalisations ayant pour objectif de diminuer les engagements de CHF 500 millions par an. Ce montant représente une moyenne annuelle.

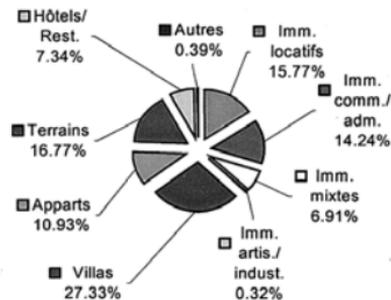
Ainsi, il peut varier d'une année à l'autre compte tenu du marché, de la prévisibilité des ventes aux enchères publiques à la suite des poursuites en réalisation de gage ou des enchères consécutives à la faillite de certains débiteurs.

Les réalisations d'immeubles par la Fondation au 31 décembre 2001 correspondent à un montant d'engagement initial (30.06.2000) de CHF 271'203'813,90 et s'établissent comme suit :

REPARTITION PAR GENRE D'OBJETS



REPARTITION DES OBJETS PAR ENGAGEMENT



Genre de biens-fonds	Nombre	Engagement au 30.06.2000
Immeubles locatifs	9	42'772'579.60
Immeubles commerciaux/administratifs	3	38'628'433.10
Immeubles mixtes	2	18'734'000.00
Immeubles artisanaux/industriels	1	858'055.30
Villas	24	74'123'574.60
Appartements	41	29'640'970.45
Terrains	4	45'482'412.75
Hôtels/Restaurants	2	19'897'788.10
Autres	1	1'066'000.00
	87	271'203'813.90

A ce montant, nous pouvons ajouter les crédits qui nous ont été intégralement remboursés pour un montant de Frs 64'630'221,60, soit un désengagement de CHF 335'834'035,50.

8. Valorisation des actifs

La Fondation a entrepris des travaux d'entretien et de valorisation des immeubles en collaboration avec les régies chargées de leur gestion.

Le nombre d'immeubles en travaux s'élève à 69 pour des montants évalués à plus de CHF 7 Mios.

La part sur le crédit total de la Fondation réservée aux travaux de valorisation a été fixée à CHF 30 millions pour l'exercice en cours.

La Fondation a effectué les efforts nécessaires pour valoriser et réaliser au mieux les objets immobiliers. Ainsi, la Fondation a convenu avec les régies immobilières des contrats types de gérance et de courtage en fixant le régime des honoraires qui tient compte du statut de la Fondation et des normes du marché.

9. Relations avec l'Etat et la BCGe

a) Avec l'Etat

Le Conseil de Fondation a régulièrement rencontré la Présidente du Département des finances et ses collaborateurs, afin de déterminer la procédure comptable et élaborer le budget de la Fondation. Ce dernier a été approuvé par le Conseil d'Etat.

La procédure pour la couverture des pertes et des flux de fonds entre l'Etat de même que la méthode de comptabilisation ont également fait l'objet de discussions approfondies.

Le Conseil d'Etat a été saisi de toutes les opérations de réalisation d'actifs avec pour chacune d'elles le montant de la perte.

Les montants avancés par l'Etat, au 31 décembre 2001, se sont élevés à CHF 117'260'303.62 et comprennent

- frais financiers : CHF 99'628'706,18
- frais de fonctionnement : CHF 10'133'898,85
- frais de liquidation des opérations de portage et de réalisation : CHF 7'497'698,59

Les montants décaissés par l'Etat, au 31 décembre 2001, se sont élevés à CHF 103'415'931.34 et comprennent

- une part des pertes réalisées : CHF 87'125'403.24
- financement du rachat du premier rang de cinq immeubles : CHF 16'290'528.10

soit des avances et décaissements pour une somme de CHF 220'676'234.96.

La Présidente du Département des finances et ses collaborateurs ont particulièrement aidé le Conseil de Fondation à la mise sur pied de la structure, de l'organisation et du financement de la Fondation.

Le Président du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et ses collaborateurs ont également collaboré avec la Fondation en vue de l'éventuel exercice du droit de préemption de l'Etat lors des réalisations d'immeubles.

b) Avec la BCGe

Le Conseil de Fondation et le Comité de banque ont tenu de fréquentes réunions pour régler les questions de transfert des créances et les dossiers de débiteurs communs.

La Fondation a bénéficié des services bancaires et informatiques de la BCGe.

Des différences comptables dues à la facturation des intérêts ont pu être réglées d'entente avec l'Etat à la satisfaction de toutes les parties.

10 Comptes annuels

Les comptes annuels, qui comprennent un bilan et un compte de pertes et profits pour la période de 18 mois allant du 1^{er} juillet 2000 au 31 décembre 2001, ont été dressés conformément aux principes régissant un établissement régulier, de manière à donner un aperçu aussi sûr que possible du patrimoine et des résultats de la Fondation. Les

normes IAS qui doivent servir de cadre de référence n'ont pas pu être appliquées comme telles, dès lors que les comptes débiteurs ont été tenus pour une grande partie de l'exercice par la BCGe et que la différence entre la valeur comptable des actifs et leur valeur réelle fait l'objet d'une provision globale - et non de provisions individualisées objet par objet - dans les comptes de l'Etat de Genève.

Les comptes ont été soumis au Département des finances et à l'Inspection cantonale des finances, qui ont approuvé le plan comptable et le processus de comptabilisation des avances de frais de l'Etat.

L'organe de contrôle de la Fondation, la fiduciaire Gestoval, a examiné et approuvé les comptes.

a) Compte de pertes et profits

Les produits et les charges sont équilibrés.

aa) Produits :

Les produits sont constitués par les intérêts et revenus locatifs nets versés à titre d'intérêts sur hypothèques pour un montant de l'ordre de CHF 225 millions et par la couverture par l'Etat des pertes sur les réalisations, lesquelles s'élèvent à Frs.213'982'474.99 et se répartissent comme suit :

- pertes sur ventes d'immeubles à des tiers : CHF 117'705'372.50
- pertes sur reprises d'immeubles par la Fondation : CHF 96'277'102.49

Par ailleurs, l'Etat a aussi assuré la couverture des frais financiers de la Fondation pour un montant de CHF 99'628'706,18 représentant la différence entre la charge d'intérêts des emprunts de la Fondation de CHF 239'613'036,28 et les revenus nets de CHF 139'984'330,10.

L'Etat a également couvert les frais de fonctionnement de la Fondation de CHF 8'896'218,02.

La part non encaissée des intérêts des débiteurs en demeure de 5% ne figure pas comme produit dans le compte de pertes et profits, sans quoi il y aurait lieu de provisionner la différence dont le recouvrement fait l'objet de procédures.

ab) Charges

Les charges sont représentées par les frais de fonctionnement, soit ceux du Conseil de Fondation et du personnel (salaires, assurances sociales, etc.) y compris ceux qui ont été facturés par la BCGe durant la partie initiale de l'exercice.

Les autres charges sont constituées par les dépenses de réalisation de la Fondation de CHF 7'497'698,59, des honoraires divers, des frais d'expertises, et les impôts de liquidation des sociétés immobilières.

Les charges d'exploitation d'immeubles propriété de la Fondation se sont élevées à CHF 5'748'122,41.

Les charges correspondant aux pertes et amortissements sur créances, représentent un montant de CHF 213'982'474.99. Un correctif sur intérêts débiteurs pour les intérêts facturés avant la dénonciation des crédits non payés s'élève à CHF 57'394'499,39.

Les dépenses ont été inférieures à celles qui ont été budgétisées.

Le résultat est ainsi équilibré par les contributions financières de l'Etat.

Le coût de la garantie de l'Etat de Genève de CHF 5 milliards pour l'endettement de la Fondation fait l'objet d'un décompte direct entre l'Etat et la Banque.

b) Bilan

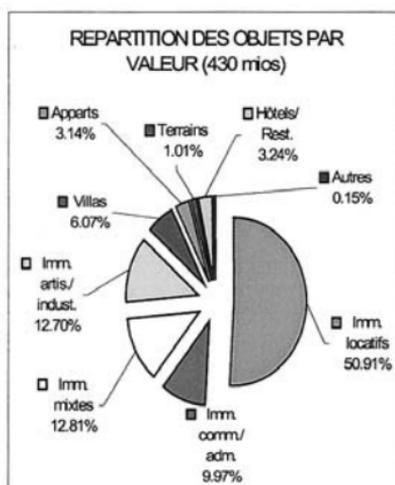
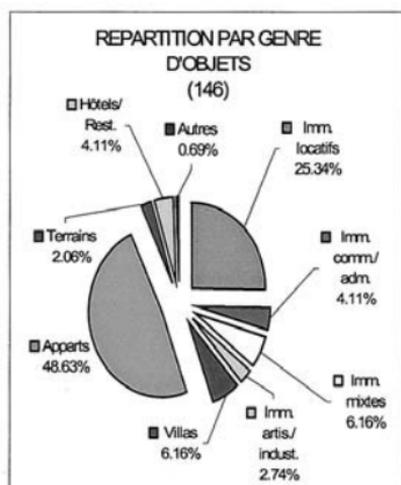
Le bilan distingue les actifs réalisables et ceux qui sont immobilisés.

Les montants dus par l'Etat de Genève font l'objet d'une distinction entre ceux qui sont dus à vue, CHF 84'434'741,72 et ceux dus à terme, CHF 42'422'330,03, suivant qu'il

s'agisse d'une perte consécutive à une réalisation d'objet immobilier par vente à un tiers ou à une reprise d'objet immobilier par la Fondation.

Les créances envers les débiteurs hypothécaires s'élèvent à CHF 4'413'234'683,38 et les immeubles propriété de la Fondation sont comptabilisés pour un montant de CHF 429'619'822,37. La différence entre la valeur comptable de ses actifs, de leur valeur estimée, fait l'objet d'une provision constituée dans les comptes de l'Etat de Genève pour un montant initial de CHF 2'700'000'000,-- réduit en fin d'exercice à CHF 2'486'017'525,01, par suite de réalisations.

Au 31 décembre 2001, le patrimoine de la Fondation se présente comme suit :



Genre de biens-fonds	Nombre			Engagement en cours d'actualisation
	Total	Genève	Autres	
Immeubles locatifs	37	35	2	218'728'627.60
Immeubles commerciaux/adm.	6	4	2	42'836'521.80
Immeubles mixtes	9	9	0	55'029'415.45
Immeubles artisanaux/ind.	4	3	1	54'546'297.10
Villas	9	9	0	26'095'000.00
Appartements	71	69	2	13'490'568.80
Terrains	3	1	2	4'319'678.20
Hôtels/Restaurants	6	6	0	13'911'654.72
Autres	1	1	0	662'058.70
TOTAL	146	137	9	429'619'822.37

11. Conclusion

Au terme de ce premier exercice, le Conseil de Fondation tient à remercier celles et ceux qui lui ont permis de relever le défi ayant consisté en la mise en place d'une structure pour atteindre les objectifs qui lui ont été assignés. Notre gratitude va au Conseil d'Etat, à la Présidente du Département des finances, au Président du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, au Président du Conseil d'administration, au comité de banque et au Président de la Direction générale de la BCGe, à la commission de contrôle du Grand Conseil et particulièrement aux collaborateurs de la Fondation qui ont manifesté un engagement de tous les instants à son service.

Genève, le 20 juin 2002

Le Conseil de Fondation

Alain B. Lévy
Président

Yves Crépin
Vice-président

**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

COMPTES DU PREMIER EXERCICE

BILAN

COMPTE DE PERTES & PROFITS

EXERCICE DU 01.07.2000 AU 31.12.2001 (18 mois)

**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2001

		ACTIF	PASSIF
		<i>CHF</i>	<i>CHF</i>
Disponible			
Liquidités		19'726'737.95	
Réalisable			
Débiteurs hypothécaires	4'413'234'683.38		
Etat de Genève, dû à vue	84'434'741.72		
Etat de Genève, dû à terme	42'422'330.03		
Etat de Genève, dû dépenses réalisation	1'325'940.45		
Autres débiteurs	121'924'110.98		
Papiers-valeurs	3'205'000.00		
Actifs transitoires	1'263'129.70	4'667'809'936.26	
Immobilisé			
Immeubles & sociétés immobilières	432'190'922.37		
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	416'307.36		
Participations minoritaires	28'683'484.92		
Dépôt de garantie	1'000.00	461'291'714.65	
Dettes à court terme			
Etat de Genève	17'327'863.93		
Avances en compte-courant	1'148'167.83		
Passifs transitoires	21'442'663.65		39'918'695.41
Dettes à long terme			
Emprunts BCGe	4'858'809'693.45		
Autre emprunt bancaire	250'000'000.00		5'108'809'693.45
Fonds propres			
Capital de dotation			100'000.00
TOTAUX		<u>5'148'828'388.86</u>	<u>5'148'828'388.86</u>

**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

COMPTE DE PERTES & PROFITS AU 31 DÉCEMBRE 2001

	CHARGES	PRODUITS
	<i>CHF</i>	<i>CHF</i>
Intérêts sur emprunts à long terme	261'689'724.14	
Autres intérêts passifs	423'870.86	
Dépenses de réalisation	7'497'698.59	
Charges d'immeubles	5'748'122.41	
Charges de personnel		
Charges salariales & jetons de présence	4'965'315.90	
Assurances sociales	576'781.00	
	5'542'096.90	
Loyers et charges des bureaux occupés par la Fondation	497'446.05	
Charges de fonctionnement		
Mandats extérieurs	1'299'048.65	
Frais financiers divers	177'652.97	
Assurances	101'666.90	
Amortissements	160'699.95	
Maintenance informatique	850'161.80	
Frais généraux divers	428'144.75	
	3'017'375.02	
Correctif sur intérêts	57'394'499.39	
Pertes sur débiteurs	213'982'474.99	
Intérêts sur hypothèques		210'736'088.30
Revenus locatifs		14'451'075.27
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs		213'982'474.99
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation, financiers et de fonctionnement		116'022'622.79
Autres produits		601'047.00
TOTAUX	<u>555'793'308.35</u>	<u>555'793'308.35</u>