

Date de dépôt: 6 avril 2005

Messagerie

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2003 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 8194, du 19 mai 2000 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 afin d'assurer l'augmentation requise des fonds propres de la BCGe et de répondre aux exigences de la loi fédérale sur les banques et les caisses d'épargne, nous vous transmettons ci-joint :

- le rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2003,
- le bilan et le compte de pertes et profits,
- le rapport de révision,
- le rapport de l'ICF relatif au contrôle des comptes.

Le rapport de l'Inspection cantonale des finances, qui ne nous a été remis qu'en décembre 2004, ne contient aucune remarque sur le contrôle des comptes arrêtés au 31 décembre 2003. Ces derniers, ainsi que le rapport de gestion et le rapport de révision, nous ont été délivrés le 30 juin 2004.

L'année 2003, troisième année d'activité opérationnelle de la Fondation, a été caractérisée par la finalisation du règlement financier et par un volume

accru des ventes et des reprises de biens immobiliers par la Fondation, avec une répercussion directe sur le montant des pertes comptabilisées par l'Etat.

Règlement financier tripartite

L'Etat, la Fondation et la BCGe ont signé le 10 novembre 2003 un « règlement financier », accord qui s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi 8194 et de la Convention tripartite du 27 juillet 2000. Il règlemente plus particulièrement l'ensemble des procédures administratives, comptables et financières et est destiné à fixer un cadre de travail plus précis nécessaire à la gestion courante de ce dossier auprès des trois entités. L'Inspection cantonale des finances a pris connaissance de ce document tout au long de son processus d'élaboration.

Pertes comptabilisées à l'Etat

Les pertes comptabilisées sont de 733 000 000 F. Ce montant s'explique de la manière suivante : la Fondation a terminé en 2003 le rachat des immeubles des sociétés de portage ainsi que l'émission des avis de pertes les concernant. Cela a entraîné une augmentation conséquente des pertes exigibles à terme. Par ailleurs, la Fondation a profité de la très bonne tenue du marché immobilier pour vendre plus d'objets.

Dans les comptes de la Fondation figure un montant de 613 000 000 F au lieu de 733 000 000 F à l'Etat. L'écart est dû à un décalage d'enregistrement des pertes, la Fondation bouclant ses comptes plus tardivement que l'Etat. Le décalage s'observe en 2002 et 2003. Pour 2004, l'Etat et la Fondation ont décidé de s'accorder et les mêmes montants figureront dans les comptes respectifs de chaque entité.

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 :

Rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2003

Bilan et comptes de pertes et profits

Rapport de révision

Rapport de l'ICF

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Créée le 19 mai 2000 par loi 8194 du Grand Conseil de la République et canton de Genève

**Rapport de gestion et comptes au
31 décembre 2003****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 et 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 présent rapport est destiné à présenter les comptes du troisième exercice, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2003.

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, Christian Grobet, Alain Maunoir et François Moser, membres, ont assuré leurs fonctions pendant l'exercice sous revue au cours duquel le nombre de séances s'établit comme suit :

- nombre de séances du Conseil : 41
- nombre de séances avec la Banque : 2
- nombre de séances avec l'Etat : 5
- nombre de séances avec la Commission de contrôle du Grand Conseil tenue en présence de représentants de la Fondation : 28

A la fin de l'exercice sous revue, M. François Moser a démissionné et a été remplacé par M. Luc Prokesch.

Le conseil de Fondation a poursuivi le renforcement de son organisation et le développement de son système informatique.

a) Personnel

La gestion courante des dossiers de la Fondation est confiée à une direction collégiale composée de 6 membres et présidée par l'un d'eux, M. Gilbert Vonlanthen. M. Laurent Marconi, membre de la direction, assume la fonction de secrétaire du Conseil.

La Fondation comptait au 31 décembre 2003, 29 collaborateurs pour 27,75 postes.

Le Conseil n'a pas modifié l'organigramme qui comprend trois groupes de gestion de crédits, un groupe de valorisation et de réalisation immobilière, un service comptable et un service juridique.

b) Informatique

Le système informatique de la Fondation basé sur le programme "Quorum" permet un contrôle optimum de la gestion des créances et des immeubles, ainsi que des revenus des intérêts et des loyers. La maintenance et la sécurité du système sont assurées par la BCGe.

c) Comptabilité

Le plan comptable a été adapté suite à une modification du règlement financier adopté en application de la convention tripartite.

d) Organe de contrôle

Gestoval Société Fiduciaire, qui est l'organe de contrôle de la Fondation, a révisé les comptes de l'exercice 2003 durant le premier semestre 2004. Elle propose l'approbation des comptes qui sont conformes à la loi suisse, mais qui n'ont pas été établis selon les normes IFRS (anciennement IAS). L'application de ces normes aurait suscité des difficultés pour une institution de droit public dont l'activité est très particulière et pour une durée limitée. Elle aurait nécessité des ressources humaines complémentaires et coûteuses, sans forcément aboutir à une meilleure présentation.

e) Inspection cantonale des finances

L'Inspection cantonale des finances (ICF) a effectué durant l'exercice sous revue une mission afin d'examiner les comptes 2002. Elle a préconisé que la procédure de comptabilisation des pertes, revue avec le Département des finances, soit mise en place dès janvier 2003. Afin de respecter les principes comptables d'échéance et de délimitation des exercices, elle a proposé que les pertes soient payées sur la base de décomptes provisoires à ajuster après réception des justificatifs définitifs.

3. Réalisation des objectifs

La Fondation a développé une stratégie consistant à rechercher la meilleure rentabilité nette des immeubles dont elle a la maîtrise et à les réaliser au meilleur prix, au besoin après des mesures de valorisation, afin de minimiser autant que possible les pertes.

Cette stratégie s'est concrétisée par la reprise de tous les immeubles détenus dans le canton de Genève par des sociétés de portage qui n'étaient pas en voie de réalisation.

La réalisation d'une partie du portefeuille immobilier dépend toutefois de l'issue des procédures des Offices des poursuites et des faillites dans lesquels les ventes sont organisées.

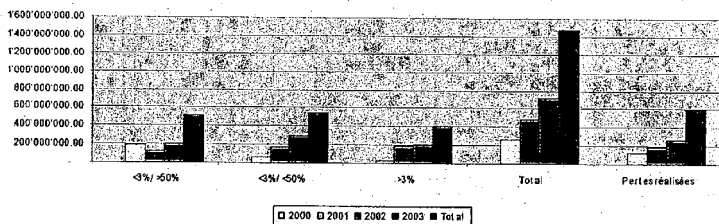
A la fin de l'exercice sous revue, la Fondation était ainsi propriétaire de 276 objets immobiliers.

La stratégie de la Fondation a été affinée de façon à réaliser prioritairement les immeubles dont le rendement est inférieur à 3% et la perte supérieure à 50% par rapport à l'engagement.

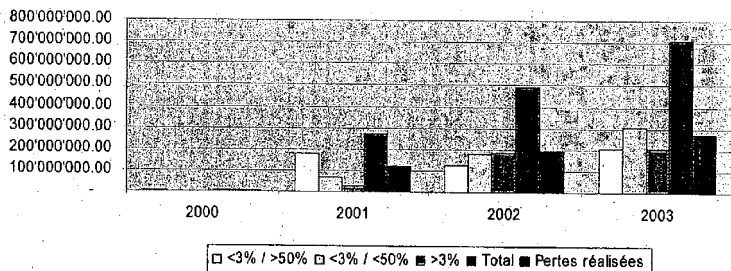
Le tableau suivant permet de déterminer les ventes et pertes réalisées en fonction des catégories mentionnées ci-dessus de 2000 à 2003.

Année	Ventes réalisées	Pertes réalisées	Total	Ratio		
2000	5'292'138.00	1'085'400.00	6'377'538.00	58.3		
2001	181'393'435.00	65'401'905.00	23'827'035.00	270'622'375.00	121'842'076.00	45.0
2002	127'647'644.00	175'671'555.00	183'067'860.00	486'387'059.00	189'978'024.00	39.1
2003	203'585'299.00	302'746'637.00	203'856'730.00	710'188'666.00	270'384'485.00	38.1
Total	517'106'516.00	849'866'527.00	1'366'973'043.00	1'777'350'000.00	630'262'509.00	42.8

Ventes et pertes réalisées de 2000 à 2003 par catégorie



Ventes et pertes réalisées de 2000 à 2003 par année



La Fondation a vendu 85 objets immobiliers dont elle était propriétaire et a réalisé 144 objets immobiliers détenus par des débiteurs ou sociétés de portage, dont 32 aux enchères et 112 de gré à gré.

Tous les crédits qui pouvaient l'être, ont été dénoncés au remboursement, ce qui a permis de mettre en demeure les débiteurs et d'exiger des intérêts moratoires au taux minimum de 5 %.

La Fondation a initié et continué les poursuites et procédures, qui se répartissent comme suit :

- 373 poursuites en réalisation de gage immobilier, dans 150 dossiers (dont 64 poursuites clôturées durant l'exercice) ;
- 2 poursuites en réalisation de gage mobilier;
- 161 poursuites ordinaires (dont 40 poursuites clôturées durant l'exercice);
- 103 faillites (dont 12 faillites clôturées durant l'exercice) ;
- 96 causes pendantes devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ou le Tribunal des baux et loyers (dont 26 causes clôturées durant l'exercice) ;
- 40 causes pendantes devant le Tribunal de première instance ou la Cour de justice (dont 18 clôturées durant l'exercice) ;
- 18 causes pendantes devant diverses autres juridictions (Tribunal fédéral, France, Vaud) (dont 6 causes clôturées durant l'exercice).

4. Politique de réalisation d'immeubles et de vente durant l'exercice

Au cours de l'exercice sous revue, il a été confirmé que la concrétisation d'une opération immobilière aux meilleures conditions du marché prend bien entre six mois et une année.

La Fondation a veillé à susciter le plus large éventail d'offres lors de réalisations aux enchères ou de gré à gré.

Le site internet accessible à tous sous www.fondval.ch a été très largement consulté et le Conseil a veillé à attribuer les mandats, dans la règle générale, à deux ou trois courtiers professionnels par objet proposé à la vente selon le contrat-type de courtage qu'elle a établi.

Durant l'exercice sous revue, il y a eu 65 enchères publiques au cours desquelles la Fondation a dû se porter acquéreur de 33 objets immobiliers, dès lors que le prix fixé par la Fondation (à savoir la valeur de marché) avec l'avis de la Commission de contrôle, n'avait pas été atteint faute d'enchérisseurs ou d'offres suffisantes. L'expérience continue à enseigner que la Fondation réalise le plus souvent les immeubles à de meilleurs prix de gré à gré que lors des enchères, même si la situation n'est pas la même pour les immeubles locatifs que pour les villas ou les appartements en PPE.

Sur les 33 objets immobiliers acquis aux enchères, la Fondation en a revendu 10. La valeur de vente était en moyenne supérieure à la valeur de reprise.

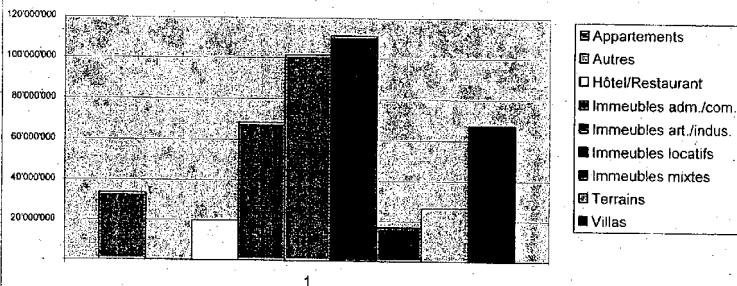
La Fondation a veillé à maintenir un rythme de réalisations ayant pour objectif de diminuer les engagements de CHF 500 millions par an. La bonne tenue du marché immobilier et la maîtrise d'un nombre important d'objets ont permis à la Fondation d'accélérer ses réalisations. Ainsi, les ventes effectuées dans de bonnes conditions pour l'exercice 2003 se sont élevées à CHF 710'188'666,--, soit un peu plus que la moyenne annuelle dans une perspective de réalisation sur 10 ans. A ce montant, il y a lieu d'ajouter les crédits qui ont été intégralement remboursés par les débiteurs pour un montant de CHF 23'479'708,--.

Les réalisations d'immeubles par la Fondation en 2003 s'établissent comme suit :

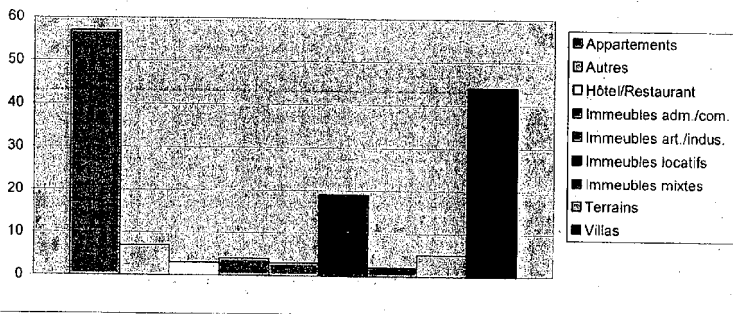
Réalisations d'immeubles propriété des porteurs et des débiteurs en 2003

Genre d'objets	Nombre	Engagement en CHF au jour de la vente
Appartements	57	33'558'730
Autres	7	183'242
Hôtel/Restaurant	3	19'840'420
Immeubles adm./com.	4	68'435'550
Immeubles art./indus.	3	101'428'869
Immeubles locatifs	19	111'072'785
Immeubles mixtes	2	16'783'456
Terrains	5	26'540'943
Villas	44	67'272'706
Total	144	445'116'700

Engagements en CHF

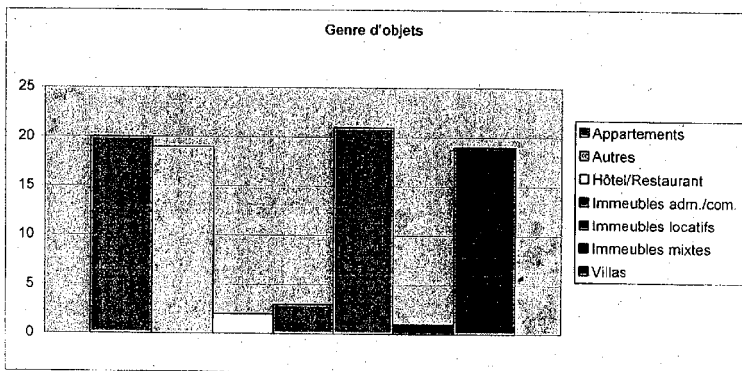
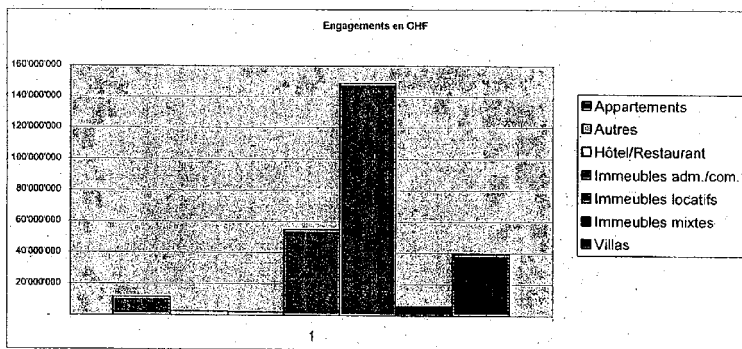


Genre d'objets



Réalisations d'immeubles propriété de la Fondation en 2003

Genre d'objets	Nombre	Engagement en CHF au jour de la vente
Appartements	20	11'659'222
Autres	19	2'674'110
Hôtel/Restaurant	2	2'055'890
Immeubles adm./com.	3	54'844'639
Immeubles localifs	21	148'670'852
Immeubles mixtes	1	6'015'406
Villas	19	39'151'847
Total	85	265'071'966



5. Actifs de la Fondation

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, au 31 décembre 2003 :

- la Fondation est titulaire de créances garanties par gages immobiliers pour une valeur de CHF 2'361'810'785,--. Elle est propriétaire d'un portefeuille d'objets immobiliers et de participations pour une valeur de CHF 803'726'225,--.

Les actifs ont été portés à la valeur vénale au bilan en tenant compte du fait que la différence entre la valeur au bilan des actifs et la valeur de réalisation est couverte par l'Etat, qui, selon la loi du 19 mai 2000, doit prendre en charge les pertes sur actifs de la Fondation. La provision de CHF 2'700'000'000.-- qui couvre cet engagement de l'Etat a été constituée dans ses comptes ; elle s'élevait au 31 décembre 2003 à CHF 1'461'965'486.--. Elle a ainsi diminué de CHF 1'238'034'514,-- correspondant aux pertes en capital sur les actifs que la Fondation a réalisés jusqu'à la fin de l'exercice sous revue.

6. Financement

Le financement de la Fondation, mis en place par l'Etat, était assuré au 31 décembre 2003 par des crédits de la BCGe à concurrence de CHF 3'401'575'596,-- et par deux crédits de CHF 250'000'000,-- chacun, octroyés par une banque étrangère.

L'endettement total de la Fondation s'élevait ainsi, au 31 décembre 2003, à CHF 3'901'575'596.--, soit une diminution des engagements de CHF 817'889'578.-- durant l'exercice.

L'Etat et la Fondation ont veillé à contenir les frais financiers qui ont continué à diminuer grâce à des taux d'intérêts qui sont restés bas. Une partie du financement à court terme a fait l'objet de swaps que l'Etat a conclus dans l'intérêt de la Fondation, afin de se prémunir d'une hausse des taux d'intérêts.

7. Taux de perte

Sur la base des expertises ordonnées par la Fondation en application de la loi du 19 mai 2000, le taux de perte comprenant une marge d'appréciation a été estimé à 53%, ce qui a conduit l'Etat à retenir, dans les comptes 2000, une provision pour perte de 2,7 milliards.

Le taux de perte sur les actifs réalisés au cours de l'exercice sous revue s'est établi à 38,1 %. Ce taux s'explique, d'une part, en raison de la bonne tenue du marché immobilier et par les types d'objets vendus, d'autre part. Ce dernier facteur explique principalement la différence avec le taux moyen fixé en l'an 2000, sans le remettre en question.

8. Valorisation des actifs

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

Le nombre d'immeubles en travaux s'est élevé à 10 pour des montants évalués à plus de CHF 5'300'000.--.

9. Relations avec l'Etat et la BCGe

a) Avec le Conseil d'Etat

Le Conseil de Fondation a régulièrement rencontré la Présidente du Département des finances et ses collaborateurs pour l'élaboration du budget, son financement, la couverture des pertes et la stratégie de vente.

Un règlement financier fixant les principes de comptabilisation des flux de fonds a été préparé d'entente avec la BCGe. Ce règlement a été signé le 10 novembre 2003.

Les montants avancés par l'Etat au 31 décembre 2003 au titre des divers frais de la Fondation, se sont élevés à CHF 69'665'428.-- pour l'exercice sous revue et comprennent :

• frais financiers nets	CHF 61'764'287.--
• frais de fonctionnement	CHF 6'348'865.--
• frais de réalisation	CHF 1'552'276.--

Les montants décaissés par l'Etat au 31 décembre 2003 pour la couverture des pertes se sont élevés à CHF 298'223'968.-- pour l'exercice sous revue.

La contribution totale de l'Etat versée à la Fondation s'élève ainsi pour l'exercice sous revue à CHF 367'889'396.--.

b) Avec la Commission de contrôle

Le Conseil de Fondation a veillé à ce que la Commission de contrôle du Grand Conseil, comme elle l'avait demandé, soit appelée à donner son avis pour toutes les opérations de réalisation d'actifs. C'est ainsi qu'elle a examiné, durant l'année 2003, 240 dossiers au cours de 28 séances.

c) Avec le Grand Conseil

Le Grand Conseil, conformément à la Constitution, doit donner son approbation à la vente d'objets immobiliers devenus propriété de la Fondation. Il a ainsi adopté 57 lois à cet effet, durant l'exercice sous revue.

d) Avec la BCGe

Le Conseil de Fondation s'est réuni à quelques reprises avec le Comité de banque ou la Direction générale pour aborder des questions d'intérêts réciproques dans des dossiers de débiteurs.

La Fondation a continué à bénéficier des services bancaires et informatiques de la BCGe, lesquels ont été rémunérés aux conditions du marché.

10. Comptes annuels

Les comptes annuels, qui comprennent un bilan, un compte de pertes et profits et une annexe pour la période du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2003 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 IFRS (anciennement IAS) qui doivent servir de cadre de référence n'ont pas pu être appliquées comme expliqué ci-dessus.

Les comptes ont été soumis au Département des finances et à l'organe de contrôle.

L'Inspection cantonale des finances a exécuté un contrôle durant l'exercice sous revue et ses conclusions ont été positives.

a) Compte de pertes et profits

aa) Charges

Les charges sont restées stables et comprennent les frais du Conseil de Fondation et du personnel (salaires, assurances sociales, etc) de CHF 4'896'215.--, le loyer de CHF 344'155.-- et les frais généraux dont les frais de maintenance informatique et frais divers de CHF 1'108'495.--, soit un total de CHF 6'348'865.--.

Les autres charges sont constituées par les dépenses de réalisation de la Fondation de CHF 1'552'276.--.

Les charges d'exploitation des immeubles propriété de la Fondation se sont élevées à CHF 13'556'043.--.

Les pertes sur débiteurs représentent un montant de CHF 613'247'814.-- dont CHF 252'184'968.-- pour des objets immobiliers vendus à des tiers et CHF 361'062'846.-- pour des objets immobiliers rachetés par la Fondation.

Les intérêts sur emprunts se sont élevés à CHF 119'008'859.--.

Les dépenses ont été conformes au budget.

La commission payée à l'Etat en contrepartie de sa garantie s'est élevée à CHF 1'000'000.--.

ab) Produits

Les produits sont constitués par les intérêts sur hypothèques de CHF 52'720'279.-- et les revenus locatifs des immeubles propriété de la Fondation de CHF 36'025'090.--.

La commission sur la garantie de l'Etat payée par la BCGe s'est élevée à CHF 1'000'000.--.

L'Etat a couvert les pertes sur débiteurs comme suit :

• pertes sur ventes d'immeubles à des tiers :	CHF	252'184'968.--
• pertes sur reprises d'immeubles par la Fondation :	<u>CHF</u>	<u>361'062'846.--</u>
soit au total	CHF	613'247'814.--

Par ailleurs, l'Etat a aussi assuré la couverture des frais de réalisation de CHF 1'552'276.--, des frais financiers de CHF 61'764'287.-- et des frais de fonctionnement de CHF 6'348'865.--.

Le résultat est ainsi équilibré de par la contribution financière de l'Etat qui se substitue à la Fondation à concurrence du différentiel, à charge pour l'Etat de récupérer ces frais à la Banque dès que celle-ci sera en mesure de reconstituer ses fonds propres, ses réserves et de distribuer un dividende selon l'article 11, al. 2, de la loi du 19 mai 2000.

La part non encaissée des intérêts moratoires au taux minimum de 5% dus par les débiteurs, ne figure pas comme produit dans les comptes de pertes et profits, sans quoi il y aurait lieu de provisionner la différence dont le recouvrement fait l'objet de procédures.

Ces intérêts font l'objet d'une comptabilisation séparée, dont le solde cumulé s'élève au 31 décembre 2003, à CHF 183'262'000.--.

b) Bilan

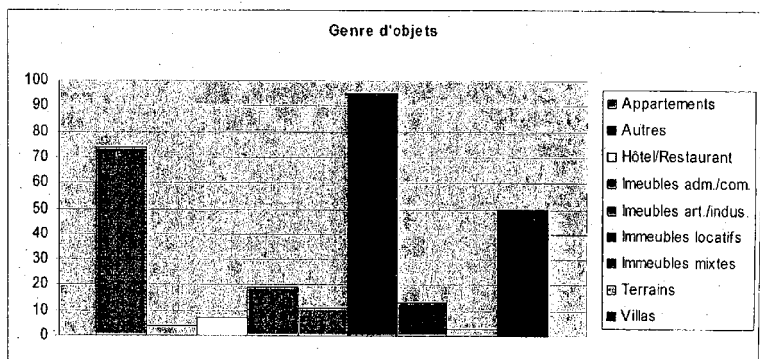
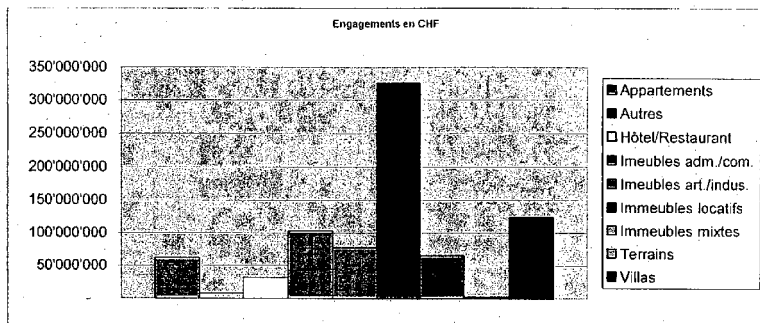
Le bilan distingue les actifs réalisables de CHF 3'161'078'904.-- et ceux qui sont immobilisés de CHF 803'727'266.--.

Les montants dus par l'Etat de Genève font l'objet d'une distinction entre ceux qui sont dus à vue, de CHF 92'835'296.-- et ceux qui sont dus à terme, de CHF 604'440'926.--. Dans le premier cas, il s'agit de la couverture des pertes consécutives à des réalisations d'objets immobiliers par vente à des tiers, dans le second cas de la comptabilisation des montants résultant de la reprise en pleine propriété par la Fondation des objets immobiliers en mains de sociétés de portage. Cette procédure de reprise s'est terminée à la fin de l'exercice en cours.

Au 31 décembre 2003, les objets immobiliers propriété de la Fondation se présentent comme suit :

Patrimoine de la Fondation au 31.12.2003

Genre d'objets	Nombre	Engagement en CHF au 31.12.2003
Appartements	74	61'846'221
Autres	4	7'239'680
Hôtel/Restaurant	7	31'385'617
Imeubles adm./com.	19	102'917'422
Imeubles art./indus.	11	77'924'216
Immeubles locatifs	95	325'658'873
Immeubles mixtes	13	65'379'595
Terrains	3	2'850'000
Villas	50	123'858'498
Total	276	799'060'122

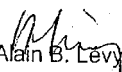


11. Conclusion

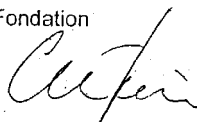
Au terme de ce troisième exercice, marqué par un rythme soutenu des réalisations des objets immobiliers pour permettre d'atteindre les objectifs fixés, le conseil de Fondation tient à remercier celles et ceux qui lui ont permis d'assurer sa mission. Notre gratitude va au Conseil d'Etat, à la Présidente du Département des finances et à ses services, au Président du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à ses services, au Président du Conseil d'administration, au Comité de banque et au Président de la Direction générale de la BCGe, au Grand Conseil, à sa Commission de contrôle et à ses services, au Conseil administratif et au Conseil municipal de la ville de Genève, ainsi qu'aux autorités communales. Nous souhaitons adresser une reconnaissance toute particulière à notre direction, aux collaboratrices et collaborateurs de la Fondation qui ont poursuivi leurs efforts en vue de permettre à la Fondation de réaliser ses objectifs.

Genève, le 29 juin 2004

Le Conseil de Fondation


Alain B. Lévy

Président


Yves Crépin

Vice-président

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

COMPTES ANNUELS

BILAN

COMPTE DE PERTES & PROFITS

(avec CHIFFRES COMPARÉS DE L'EXERCICE 2002)

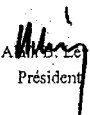
EXERCICE DU 01.01 AU 31.12.2003

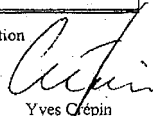
**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2003

ACTIF	31.12.2003		31.12.2002	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
Disponible				
Liquidités		581'124		4'144'233
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	2'361'810'785		3'615'691'674	
Etat de Genève, dû à vue	92'835'296		102'148'613	
Etat de Genève, dû à terme	604'440'926		285'753'927	
Autres débiteurs	85'879'250		124'598'193	
Papiers-valeurs	3'205'000		3'205'000	
Actifs transitoires	12'907'647	3'161'078'904	22'939'696	4'154'337'103
Immobilisé				
Immeubles & sociétés immobilières	799'060'122		610'524'687	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	4'666'103		2'048'380	
Dépôt de garantie	1'035	803'727'266	1'035	612'574'108
TOTAL DE L'ACTIF		3'965'387'294		4'771'055'444
PASSIF				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	9'396'690		4'945'010	
Autres créanciers	953'135		1'205'855	
Avances en compte-courant	0		4'217'179	
Passifs transitoires	6'072'203	16'422'028	9'259'875	19'627'919
Dettes à long terme				
Emprunts BCGe	3'401'575'596		4'219'465'174	
Autres emprunts bancaires	500'000'000	3'901'575'596	500'000'000	4'719'465'174
Provisions des intérêts sur débiteurs				
Provision non affectée	5'833'547			
Provision affectée	41'446'428	47'279'975		31'859'329
Fonds propres				
Capital de dotation		100'000		100'000
Pertes et profits reportés		3'022		0
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		6'673		3'022
TOTAL DU PASSIF		3'965'387'294		4'771'055'444

Le Conseil de Fondation


A. B. Levy
Président

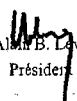

Yves Crépin
Vice-président

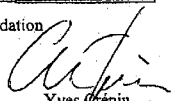
**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2003

	2003		2002	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
PRODUITS				
Intérêts sur hypothèques		52'720'279		91'232'057
Correctif sur intérêts		75'280		0
Commission sur la garantie de l'Etat		1'000'000		3'000'000
Revenus locatifs		36'025'090		30'752'468
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	252'184'968		144'990'332	
Biens rachetés par la Fondation	361'062'846	613'247'814	265'636'437	410'626'769
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	61'764'287		45'300'668	
Frais financiers transitoires	-18'577'071	43'187'216	0	45'300'668
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		6'348'865		7'474'516
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		1'552'276		8'518'772
Autres produits		1'200'257		101'410
TOTAL DES PRODUITS		755'357'077		597'006'660

Le Conseil de Fondation


Alain B. Levy
Président


Yves Grépin
Vice-président

ANNEXE AUX COMPTES 2003

Principes comptables et d'évaluation

Les comptes annuels qui comprennent le bilan au 31 décembre 2003 et le compte de pertes et profits pour la période allant du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2003, ainsi que la présente annexe, ont été dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes selon la loi suisse, de manière à donner un aperçu aussi fidèle que possible du patrimoine et des résultats de la Fondation.

Les normes IFRS (anciennement IAS) qui doivent servir de cadre de référence n'ont pas pu être appliquées. La totalité des créances garanties par gages immobiliers ou mobiliers, transférées de la BCGE à la Fondation, a été portée à leur valeur nominale et non pas à la valeur réelle des gages en question, dès lors que l'Etat doit supporter les pertes sur les actifs aux termes de l'article 12 de la loi du 19 mai 2000.

Après expertise de l'ensemble des immeubles garantissant les créances cédées à la Fondation, la différence entre la valeur vénale estimée des créances et des immeubles et la valeur comptable de ces actifs au bilan, qui correspond à la perte à prendre en charge par l'Etat, est couverte par la provision constituée dans les comptes de l'Etat pour l'exercice 2000 de CHF 2,7 milliards. Cette provision, qui se réduit au fur et à mesure de la prise en charge par l'Etat des pertes subies sur les actifs réalisés ou repris par la Fondation, se monte, dans les comptes de l'Etat, à CHF 1'461'965'486.-- au 31 décembre 2003.

Participations importantes

A la fin de l'année 2001, la Fondation a acquis une participation dans La Rente Immobilière S.A. pour un montant de CHF 28'561'698.--. Sur la base du rapport d'expertise des immeubles propriété de La Rente Immobilière SA et des fonds propres figurant au bilan de ladite société au 30 juin 2002, l'actif a été ajusté au 31.12.2002 à CHF 1'923'042.30. Au cours de l'exercice 2003, la Fondation a acquis 44'499 actions par compensation de créance pour un montant de CHF 2'727'788.70, ce qui porte la valeur de la participation au 31.12.2003 à CHF 4'650'831.--

Financement de la Fondation

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 40'404'990.--	2.491	---
BCGe	CHF (118'829'394.--)	0.5884	---
BCGe	CHF 1'500'000'000.--	1.56	31.10.2004
BCGe	CHF 980'000'000.--	1.97	31.10.2005
BCGe	CHF 500'000'000.--	3.14	31.10.2006
BCGe	CHF 500'000'000.--	3.705	30.04.2007
BCGe (*)	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
DePfa-Bank	CHF 250'000'000.--	0.58167	29.08.2012
Total	CHF 3'901'575'596.--		

* En date du 24 mai 2004, la DePfa-Bank a cédé ce prêt à la BCGe, valeur 23.12.2003.

Engagement en faveur de tiers

L'Etat de Genève a souscrit pour le compte de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe des contrats/swaps de couverture de taux d'intérêts à concurrence de CHF 1'050'000'000.-- afin de se prémunir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux, à savoir :

N° Swaps	Montants	Taux %	Echéance
6488425	CHF 150'000'000.--	2.64	30.04.2004
6505164	CHF 150'000'000.--	2.71	31.10.2004
6526638	CHF 150'000'000.--	2.77	30.04.2005
6505184	CHF 200'000'000.--	2.93	31.10.2005
6526640	CHF 100'000'000.--	3.375	30.04.2008
6488421	CHF 100'000'000.--	3.375	30.04.2009
6519374	CHF 100'000'000.--	3.375	31.10.2009
6542123	CHF 100'000'000.--	3.375	31.10.2010

Un contrat/swap de couverture de taux d'intérêts afin de se prémunir d'une éventuelle baisse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux a été souscrit par l'Etat de Genève pour le compte de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, à savoir

8024131	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
---------	--------------------	------	------------

Autres indications

La rubrique « Etat de Genève, dû à terme » de CHF 604'440'926.-- au 31 décembre 2003 correspond à des appels de fonds effectués auprès de l'Etat de Genève. Ces appels ont été notifiés à l'Etat de Genève lorsque la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe a enregistré des pertes provenant de la reprise en nom, pour la plupart envers des sociétés de portage, de biens immobiliers qui garantissaient les créances hypothécaires. Ces montants ne deviennent exigibles que lorsque les pertes sont définitivement réalisées, c'est-à-dire lorsque les biens immobiliers sont vendus à des tiers.

Au 31 décembre 2003, un calcul des intérêts moratoires annuels par dossier a été effectué pour les trois années, 2001 à 2003. Ces intérêts n'ont été comptabilisés annuellement qu'à concurrence des encaissements nets. Le solde des intérêts dus fera l'objet de productions dans le cadre des poursuites contre les débiteurs.

Montant annuel des intérêts moratoires non comptabilisés :

	CHF
2001 :	53'614'000.--
2002 :	62'345'000.--
2003 :	67'303'000.--

Le solde cumulé des intérêts moratoires au 31.12.2003 se monte à CHF 183'262'000.--

Valeur d'assurance incendie

Après avoir suivi la procédure relative aux accords internationaux en matière de marché public (AIMP), la Fondation a souscrit, en date du 1^{er} juillet 2001 et pour une durée de 5 ans, une police d'assurance bâtiments, dégâts des eaux et responsabilité civile avec la compagnie Generali Assurance Générale.

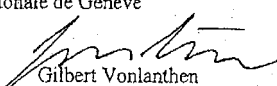
Cette police couvre l'ensemble des biens-fonds dont la Fondation est propriétaire.

La valeur d'assurance totale incendie au 1^{er} juillet 2003 était de CHF 376'691'512.--. Le montant de la couverture d'assurance fluctue au fur et à mesure d'achats ou de ventes d'immeubles par la Fondation.

Fondation de Valorisation des actifs
de la Banque cantonale de Genève


Alain B. Lévy

Président du Conseil


Gilbert Vonlanthen

Directeur

Genève, le 28 mai 2004

RUE JACQUES-GROSSEJIN 8
CASE POSTALE 1035 - 1211 GENÈVE 26
TÉL. +41 (0)22 308 44 00 - Fax +41 (0)22 308 44 44
E-MAIL: gsf@bluewin.ch - TVA 451 695



**GESTOVAL
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE**

N° 15704

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

**RAPPORT DE RÉVISION
EXERCICE 2003**

RUE JACQUES-GROSSELIN 8
CASE POSTALE 1035 - 1211 GENÈVE 26

TÉL. +41 (0)22 308 44 00 - FAX +41 (0)22 308 44 44
E-MAIL: gsf@bluewin.ch - TVA 451 695



**GESTOVAL
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE**

N° 15704

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
au Conseil de fondation de la
FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENÈVE

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits et annexe) de la Fondation de Valorisation des actifs de la Banque cantonale de 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 en Suisse. 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 dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens 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 suisse et à l'acte de fondation sauf en ce qui concerne les normes comptables internationales IFRS (anciennement IAS) qui n'ont pas été adoptées.

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

Carouge, le 8 juin 2004

GESTOVAL SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

R. Niestlé

Expert-comptable
diplômé

P. Biderbost

Expert-comptable
diplômé

Annexes :

- Comptes annuels au 31 décembre 2003, comprenant :
 - Bilan (Total : CHF 3'965'387'294)
 - Compte de pertes et profits
 - Annexe

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2003

ACTIF	31.12.2003		31.12.2002	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
Disponible				
Liquidités		581.124		4.144.233
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	2.361.810.785		3.615.691.674	
Etat de Genève, dû à vue	92.835.296		102.148.613	
Etat de Genève, dû à terme	604.440.926		285.753.927	
Autres débiteurs	85.879.250		124.598.193	
Papiers-valeurs	3.205.000		3.205.000	
Actifs transitoires	12.907.647	3.161.078.904	22.939.696	4.154.337.103
Immobilisé				
Immeubles & sociétés immobilières	799.060.122		610.524.687	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	4.666.103		2.048.380	
Dépôt de garantie	1.035	803.727.266	1.035	612.574.108
TOTAL DE L'ACTIF		3.965.387.294		4.771.055.444
PASSIF				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	9.396.690		4.945.010	
Autres créanciers	953.135		1.205.855	
Avances en compte-courant	0		4.217.179	
Passifs transitoires	6.072.203	16.422.028	9.259.875	19.627.919
Dettes à long terme				
Emprunts BCGe	3.401.575.596		4.219.465.174	
Autres emprunts bancaires	500.000.000	3.901.575.596	500.000.000	4.719.465.174
Provisions des intérêts sur débiteurs				
Provision non affectée	5.833.547			
Provision affectée	41.446.428	47.279.975		31.859.329
Fonds propres				
Capital de dotation		100.000		100.000
Pertes et profits reportés		3.022		0
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		6.673		3.022
TOTAL DU PASSIF		3.965.387.294		4.771.055.444

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2003

	2003		2002	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
CHARGES				
Intérêts sur emprunts à long terme		119.008.859		141.852.242
Autres intérêts passifs		7.894		146.601
Correctif sur intérêts		0		12.693.274
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		3.000.000
Charges d'immeubles		13.556.043		12.599.545
Pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	252.184.968		144.990.332	
Biens rachetés par la Fondation	361.062.846	613.247.814	265.636.437	410.626.769
Charges de personnel				
<i>Charges de personnel</i>				
Charges salariales	3.398.513		3.360.715	
Rémunération du Conseil	527.600		506.000	
Assurances sociales	970.102		982.060	
	4.896.215		4.848.775	
Loyers et charges des bureaux occupés par la Fondation	344.155		347.936	
<i>Autres charges de fonctionnement</i>				
Mandats extérieurs	135.252		297.304	
Frais financiers divers	278.525		205.864	
Assurances	3.555		3.009	
Amortissements des installations	6.098		490.432	
Maintenance informatique	460.870		534.090	
Frais généraux divers	224.195		356.568	
	1.108.495	6.348.865	1.887.267	7.083.978
Charges extraordinaires		628.653		482.457
Dépenses de réalisation		1.552.276		8.518.772
Bénéfice de l'exercice		6.673		3.022
TOTAL DES CHARGES		755.357.077		597.006.660

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2003

	2003		2002	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
PRODUITS				
Intérêts sur hypothèques		52.720.279		91.232.057
Correctif sur intérêts		75.280		0
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		3.000.000
Revenus locatifs		36.025.090		30.752.468
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	252.184.968		144.990.332	
Biens rachetés par la Fondation	361.062.846	613.247.814	265.636.437	410.626.769
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	61.764.287		45.300.668	
Frais financiers transitoires	-18.577.071	43.187.216	0	45.300.668
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		6.348.865		7.474.516
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		1.552.276		8.518.772
Autres produits		1.200.257		101.410
TOTAL DES PRODUITS		755.357.077		597.006.660

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

ANNEXE AUX COMPTES 2003

Principes comptables et d'évaluation

Les comptes annuels qui comprennent le bilan au 31 décembre 2003 et le compte de pertes et profits pour la période allant du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2003, ainsi que la présente annexe, ont été dressés conformément aux principes régissant l'établissement régulier des comptes selon la loi suisse, de manière à donner un aperçu aussi fidèle que possible du patrimoine et des résultats de la Fondation.

Les normes IFRS (anciennement IAS) qui doivent servir de cadre de référence n'ont pas pu être appliquées. La totalité des créances garanties par gages immobiliers ou mobiliers, transférées de la BCGE à la Fondation, a été portée à leur valeur nominale et non pas à la valeur réelle des gages en question, dès lors que l'Etat doit supporter les pertes sur les actifs aux termes de l'article 12 de la loi du 19 mai 2000.

Après expertise de l'ensemble des immeubles garantissant les créances cédées à la Fondation, la différence entre la valeur vénale estimée des créances et des immeubles et la valeur comptable de ces actifs au bilan, qui correspond à la perte à prendre en charge par l'Etat, est couverte par la provision constituée dans les comptes de l'Etat pour l'exercice 2000 de CHF 2,7 milliards. Cette provision, qui se réduit au fur et à mesure de la prise en charge par l'Etat des pertes subies sur les actifs réalisés ou repris par la Fondation, se monte, dans les comptes de l'Etat, à CHF 1'461'965'486.00 au 31 décembre 2003.

Participations importantes

A la fin de l'année 2001, la Fondation a acquis une participation dans La Rente Immobilière S.A. pour un montant de CHF 28'561'698.--. Sur la base du rapport d'expertise des immeubles propriété de La Rente Immobilière SA et des fonds propres figurant au bilan de ladite société au 30 juin 2002, l'actif a été ajusté au 31.12.2002 à CHF 1'923'042.30. Au cours de l'exercice 2003, la Fondation a acquis 44'499 actions par compensation de créance pour un montant de CHF 2'727'788.70, ce qui porte la valeur de la participation au 31.12.2003 à CHF 4'650'831.--

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

2

ANNEXE AUX COMPTES 2003

Financement de la Fondation

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 40'404'990.--	2.491	---
BCGe	CHF (118'829'394.--)	0.5884	---
BCGe	CHF 1'500'000'000.--	1.56	31.10.2004
BCGe	CHF 980'000'000.--	1.97	31.10.2005
BCGe	CHF 500'000'000.--	3.14	31.10.2006
BCGe	CHF 500'000'000.--	3.705	30.04.2007
BCGe (*)	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
DePfa-Bank	CHF 250'000'000.--	0.58167	29.08.2012
Total	CHF 3'901'575'596.--		

* En date du 24 mai 2004, la DePfa-Bank a cédé ce prêt à la BCGe, valeur 23.12.2003.

Engagement en faveur de tiers

L'Etat de Genève a souscrit pour le compte de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe des contrats/swaps de couverture de taux d'intérêts à concurrence de CHF 1'050'000'000 afin de se prémunir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux, à savoir :

N° Swaps	Montants	Taux %	Echéance
6488425	CHF 150'000'000.--	2.64	30.04.2004
6505164	CHF 150'000'000.--	2.71	31.10.2004
6526638	CHF 150'000'000.--	2.77	30.04.2005
6505184	CHF 200'000'000.--	2.93	31.10.2005
6526640	CHF 100'000'000.--	3.375	30.04.2008
6488421	CHF 100'000'000.--	3.375	30.04.2009
6519374	CHF 100'000'000.--	3.375	31.10.2009
6542123	CHF 100'000'000.--	3.375	31.10.2010

Un contrat/swap de couverture de taux d'intérêts afin de se prémunir d'une éventuelle baisse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux a été souscrit par l'Etat de Genève pour le compte de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, à savoir

8024131	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
---------	--------------------	------	------------

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

3

ANNEXE AUX COMPTES 2003

Autres indications

La rubrique « Etat de Genève, dû à terme » de CHF 604'440'926.-- au 31 décembre 2003 correspond à des appels de fonds effectués auprès de l'Etat de Genève. Ces appels ont été notifiés à l'Etat de Genève lorsque la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe a enregistré des pertes provenant de la reprise en nom, pour la plupart envers des sociétés de portage, de biens immobiliers qui garantissaient les créances hypothécaires. Ces montants ne deviennent exigibles que lorsque les pertes sont définitivement réalisées, c'est-à-dire lorsque les biens immobiliers sont vendus à des tiers.

Au 31 décembre 2003, un calcul des intérêts moratoires annuels par dossier a été effectué pour les trois années, 2001 à 2003. Ces intérêts n'ont été comptabilisés annuellement qu'à concurrence des encaissements nets. Le solde des intérêts dus fera l'objet de productions dans le cadre des poursuites contre les débiteurs.

Montant annuel des intérêts moratoires non comptabilisés :

	CHF
2001 :	53'614'000
2002 :	62'345'000
2003 :	67'303'000

Le solde cumulé des intérêts moratoires au 31.12.2003 se monte à CHF 183'262'000.--.

Valeur d'assurance incendie

Après avoir suivi la procédure relative aux accords internationaux en matière de marché public (AIMP), la Fondation a souscrit, en date du 1^{er} juillet 2001 et pour une durée de 5 ans, une police d'assurance bâtiments, dégâts des eaux et responsabilité civile avec la compagnie Generali Assurance Générale.

Cette police couvre l'ensemble des biens-fonds dont la Fondation est propriétaire.

La valeur d'assurance totale incendie au 1^{er} juillet 2003 était de CHF 376'691'512.--. Le montant de la couverture d'assurance fluctue au fur et à mesure d'achats ou de ventes d'immeubles par la Fondation.

Rapport No 04-47

Page 1/6

Genève, le 1^{er} décembre 2004

N/réf.: 29.57.01/00 ROS/JOS/GIB/va

RAPPORT

relatif à la

**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE
LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE**Contrôle des comptes arrêtés au
31 décembre 2003

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE
--

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

Synthèse

Objectifs principaux

Analyser le respect des principes comptables et vérifier le suivi des observations mentionnées dans notre précédent rapport (No 03-50) relatif aux comptes 2002.

Constats principaux

Nous n'avons pas de nouvelles observations à formuler et les anciennes ont été réglées.

Par conséquent, nous recommandons au Grand Conseil d'approuver les comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève arrêtés au 31 décembre 2003.

1. Objet et étendue du contrôle

Les comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève (ci-après FDV), 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 Gestoval Société Fiduciaire, mandatée par le Conseil de Fondation.

Dans son rapport du 8 juin 2004 (voir annexe III), l'organe de révision, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes en émettant toutefois une réserve concernant la non-application des normes comptables internationales IFRS.

Objectifs En ce qui concerne la partie comptable, le contrôle effectué par l'inspection cantonale des finances s'inscrit dans la procédure d'approbation des comptes prévue à l'article 21 alinéa 2 de la *Loi constitutive de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève*.

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 de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

Coût du présent rapport

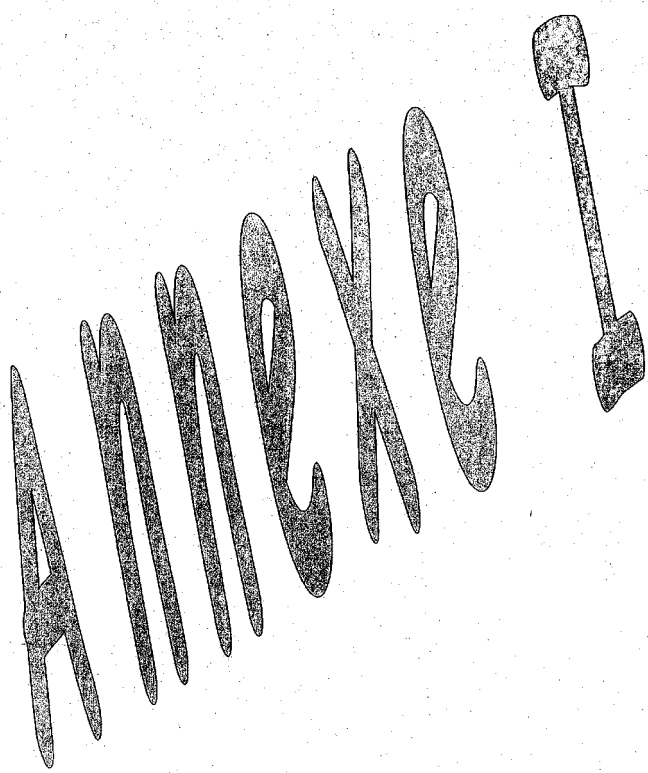
L'inspection cantonale des finances a consacré 65 heures pour effectuer ce contrôle et émettre le présent rapport.

Ceci représente un coût de F 7'440.-- qui est à la charge de l'inspection cantonale des finances.

Distribution :

- *Département des finances*
Mme Martine Brunshawig Graf, conseillère d'Etat (7)
- *Conseil d'Etat*
Mme Martine Brunshawig Graf, présidente (1)
- *Commission de contrôle de gestion du Grand Conseil*
Mme Véronique Purro, présidente (1)
- *Commission des finances de Grand Conseil*
M. David Hiller, président (1)
- *Commission externe d'évaluation des politiques publiques*
Mme Gabriella Bardin Arigoni, présidente (1)

Mise en œuvre de recommandations de nos précédents rapports



Mise en œuvre des recommandations de nos précédents rapports**I.1. Observation 3.1. du rapport No 02-88 : "Comptabilisation des ventes de la Fondation de valorisation"**

Résumé Nous relevions que lorsque la FDV procédait à la réalisation d'un bien immobilier, le montant obtenu ne suffisait en général pas à couvrir sa créance envers le débiteur. La perte était alors remboursée par l'Etat, qui versait les montants après analyse des décomptes que la FDV lui faisait parvenir régulièrement. Nous avons indiqué dans notre précédent rapport que la date à laquelle l'Etat et la FDV comptabilisaient la vente d'un actif ne correspondait pas à la date de sa réalisation effective.

Nous recommandions donc que la date d'enregistrement de la vente corresponde à sa date de réalisation.

Situation actuelle L'adoption d'une nouvelle procédure de comptabilisation¹ a permis la mise en œuvre de notre recommandation. Cette observation peut donc être considérée comme réglée.

I.2. Observation 3.3. du rapport No 02-88 : "Procédure de contrôle du courrier entrant"

Résumé Le secrétariat tamponnait et numérotait les offres reçues par courrier, il les enregistrait dans un fichier (qui incluait les diverses informations y relatives) et les remettait à la direction pour visa avant distribution aux collaborateurs. Cependant, nous avons constaté que malgré le procédé mis en place, des offres entrantes pouvaient échapper au secrétariat. En effet, dans la pratique, la réception des offres n'était pas centralisée au secrétariat. Il était donc possible que des fax ou des courriers reçus de main à main, et contenant des offres, parviennent directement aux gestionnaires sans que le secrétariat en soit informé. Par ailleurs, lors de notre contrôle sur les dossiers, nous avons constaté que les offres retenues n'étaient pas systématiquement enregistrées dans le fichier des offres réceptionnées par le secrétariat de la FDV.

Nous recommandions de prendre les mesures adéquates afin que la procédure mise en place répertorie l'intégralité des offres entrantes.

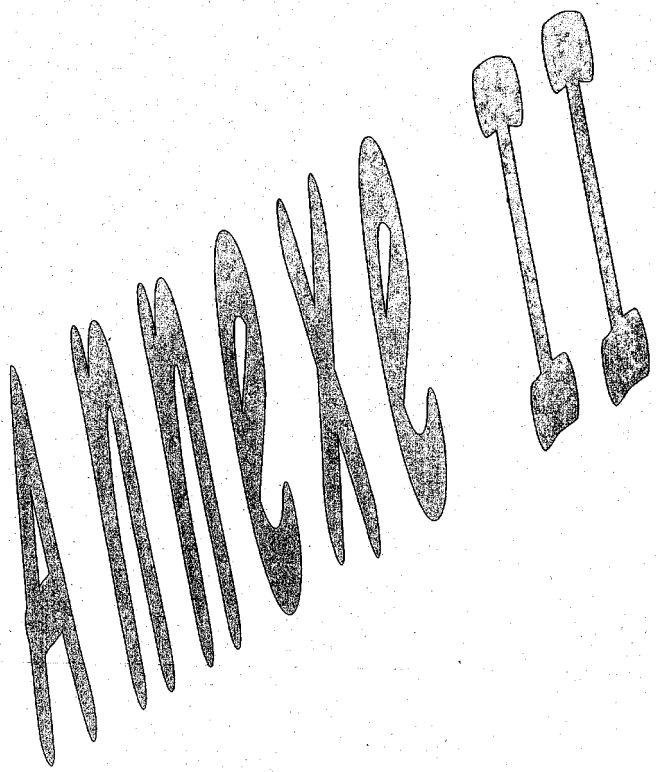
Situation actuelle La mise en place d'une directive sur le traitement du courrier entrant a permis le suivi de notre recommandation. Cette observation peut donc être considérée comme réglée.

¹ Adoption d'une nouvelle convention tripartite permettant de comptabiliser les ventes non plus sur la base des justificatifs définitifs (disponibles seulement après plusieurs mois), mais sur la base d'une estimation faite par la FDV et communiquée à l'Etat au plus tard le 31 janvier en ce qui concerne l'exercice précédent.

Rapport No 04-47

Etats financiers

- II.1. Bilan au 31 décembre 2003
- II.2. Compte de pertes et profits de l'exercice 2003
- II.3. Annexe aux comptes 2003



FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2003

ACTIF	31.12.2003		31.12.2002	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
Disponible				
Liquidités		581.124		4.144.233
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	2.361.810.785		3.615.691.674	
Etat de Genève, dû à vue	92.835.296		102.148.613	
Etat de Genève, dû à terme	604.440.926		285.753.927	
Autres débiteurs	85.879.250		124.598.193	
Papiers-valeurs	3.205.000		3.205.000	
Actifs transitoires	12.907.647	3.161.078.904	22.939.696	4.154.337.103
Immobilisé				
Immeubles & sociétés immobilières	799.060.122		610.524.687	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	4.666.103		2.048.380	
Dépôt de garantie	1.035	803.727.266	1.035	612.574.108
TOTAL DE L'ACTIF		3.965.387.294		4.771.055.444
PASSIF				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	9.396.690		4.945.010	
Autres créanciers	953.135		1.205.855	
Avances en compte-courant	0		4.217.179	
Passifs transitoires	6.072.203	16.422.028	9.259.875	19.627.919
Dettes à long terme				
Emprunts BCGe	3.401.575.596		4.219.465.174	
Autres emprunts bancaires	500.000.000	3.901.575.596	500.000.000	4.719.465.174
Provisions des intérêts sur débiteurs				
Provision non affectée	5.833.547			
Provision affectée	41.446.428	47.279.975		31.859.329
Fonds propres				
Capital de dotation		100.000		100.000
Pertes et profits reportés		3.022		0
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		6.673		3.022
TOTAL DU PASSIF		3.965.387.294		4.771.055.444

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2003

	2003		2002	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
PRODUITS				
Intérêts sur hypothèques		52.720.279		91.232.057
Correctif sur intérêts		75.280		0
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		3.000.000
Revenus locatifs		36.025.090		30.752.468
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	252.184.968		144.990.332	
Biens rachetés par la Fondation	361.062.846	613.247.814	265.636.437	410.626.769
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	61.764.287		45.300.668	
Frais financiers transitoires	-18.577.071	43.187.216	0	45.300.668
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		6.348.865		7.474.516
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		1.552.276		8.518.772
Autres produits		1.200.257		101.410
TOTAL DES PRODUITS		755.357.077		597.006.660

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

2

ANNEXE AUX COMPTES 2003

Financement de la Fondation

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 40'404'990.--	2.491	---
BCGe	CHF (118'829'394.--)	0.5884	---
BCGe	CHF 1'500'000'000.--	1.56	31.10.2004
BCGe	CHF 980'000'000.--	1.97	31.10.2005
BCGe	CHF 500'000'000.--	3.14	31.10.2006
BCGe	CHF 500'000'000.--	3.705	30.04.2007
BCGe (*)	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
DePfa-Bank	CHF 250'000'000.--	0.58167	29.08.2012
Total	CHF 3'901'575'596.--		

* En date du 24 mai 2004, la DePfa-Bank a cédé ce prêt à la BCGe, valeur 23.12.2003.

Engagement en faveur de tiers

L'Etat de Genève a souscrit pour le compte de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe des contrats/swaps de couverture de taux d'intérêts à concurrence de CHF 1'050'000'000 afin de se prémunir contre une éventuelle hausse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux, à savoir :

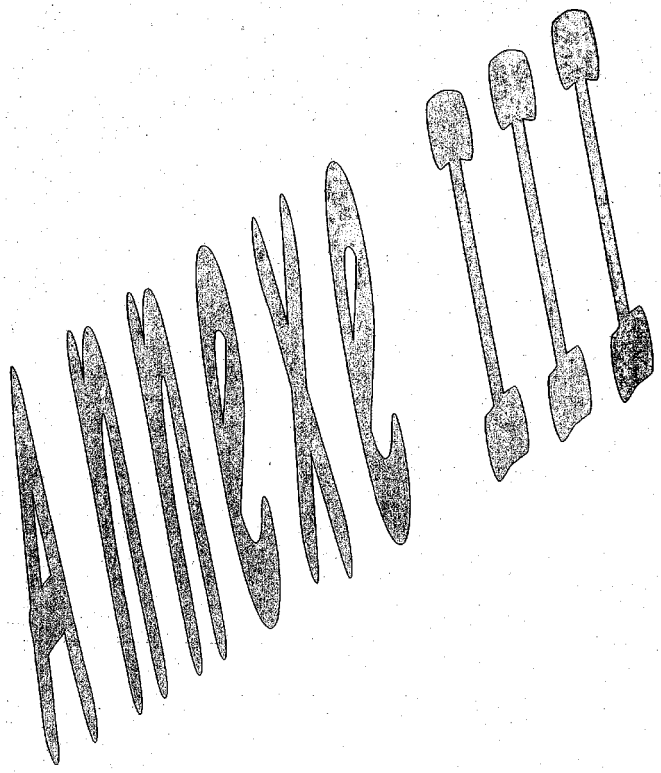
N° Swaps	Montants	Taux %	Echéance
6488425	CHF 150'000'000.--	2.64	30.04.2004
6505164	CHF 150'000'000.--	2.71	31.10.2004
6526638	CHF 150'000'000.--	2.77	30.04.2005
6505184	CHF 200'000'000.--	2.93	31.10.2005
6526640	CHF 100'000'000.--	3.375	30.04.2008
6488421	CHF 100'000'000.--	3.375	30.04.2009
6519374	CHF 100'000'000.--	3.375	31.10.2009
6542123	CHF 100'000'000.--	3.375	31.10.2010

Un contrat/swap de couverture de taux d'intérêts afin de se prémunir d'une éventuelle baisse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux a été souscrit par l'Etat de Genève pour le compte de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, à savoir

8024131	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
---------	--------------------	------	------------

Rapport No 04-47

Rapport de l'organe de révision



RUE JACQUES-GROSSELIN 8
CASE POSTALE 1035 - 1211 GENÈVE 26

TÉL. +41 (0)22 308 44 00 - FAX +41 (0)22 308 44 44
E-MAIL: gsf@bluewin.ch - TVA 451 695



GESTOVAL
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

N° 15704

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
au Conseil de fondation de la
FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENÈVE

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte de pertes et profits et annexe) de la Fondation de Valorisation des actifs de la Banque cantonale de 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 en Suisse. 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 dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens 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 suisse et à l'acte de fondation sauf en ce qui concerne les normes comptables internationales IFRS (anciennement IAS) qui n'ont pas été adoptées.

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

Carouge, le 8 juin 2004

GESTOVAL SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

R. Niestlé

Expert-comptable
diplômé

P. Biderbost

Expert-comptable
diplômé

Annexes :

- Comptes annuels au 31 décembre 2003, comprenant :
- Bilan (Total : CHF 3'965'387'294)
 - Compte de pertes et profits
 - Annexe