

*Date de dépôt: 7 juin 2006*

*Messagerie*

## **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur le rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2004 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 2004,
- le bilan et le compte de pertes et profits,
- le rapport de révision,
- le rapport de l'ICF relatif au contrôle des comptes.

Le 4<sup>e</sup> document, remis en décembre 2005 par l'Inspection cantonale des finances, ne contient aucune remarque sur le contrôle des comptes arrêtés au 31 décembre 2004. Ces derniers, y compris le rapport de gestion et le rapport de révision, ont été délivrés en juin 2005 par la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe.

## **Accord sur le remboursement des avances**

En 2004, les négociations ont débuté, entre l'Etat et la banque, pour fixer un mécanisme de remboursement des montants avancés par l'Etat à la Fondation de valorisation pour son fonctionnement annuel.

En effet, l'article 11 de la loi 8194 du 19 mai 2000 constitutive de la Fondation – et la Convention tripartite du 27 juillet 2000 – prévoient que la Banque rembourse les avances en fonction de son résultat annuel.

Le Conseil d'Etat a dès lors établi, avec la banque, les règles d'application des remboursements sur la base d'un accord conclu le 11 mars 2005. Ces règles consistent en une attribution spéciale, dans le cadre de la répartition annuelle du bénéfice de la banque, correspondant à 20% du total des dividendes ordinaire et supplémentaire distribués. Aux termes de l'accord, le Conseil d'Etat précise que celui-ci est valable 10 ans et qu'il peut être dénoncé un an avant l'échéance. Ceci permet de préserver l'avenir tout en informant la banque d'une échéance particulière.

Ce principe de remboursement est inscrit dans les statuts de la banque et complète l'article 38 « répartition du bénéfice ». Il a été accepté le 3 mai 2005 par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Banque cantonale de Genève.

La dernière étape pour entériner ce principe a été l'adoption par le Grand Conseil, le 16 septembre 2005, du projet de loi déposé par le Conseil d'Etat. La loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2005, après le délai référendaire.

## **Désengagement et pertes de la Fondation**

Le désengagement de la Fondation pour l'exercice 2004 s'est élevé à 772 millions. Cela dénote une activité de vente importante, de même niveau qu'en 2003, le marché immobilier étant autant porteur en 2004.

A fin 2004, le désengagement cumulé s'élève à 2,2 milliards, soit plus de 40% de l'engagement initial qui s'élevait à 5,3 milliards.

Quant aux pertes 2004, elles s'élèvent à 0,342 milliards et le taux moyen à 44,2%. Les pertes cumulées sont de 0,942 milliards et le taux moyen à 42,6%.

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

Le président :  
Pierre-François Unger

Annexes :

*Rapport de gestion et comptes, bilan et comptes de pertes et profits, rapport de révision et 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 2004

### 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 quatrième exercice, soit du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2004.

## 2. Situation du marché et réalisations

Au cours de ce quatrième exercice, le marché immobilier, surtout celui des immeubles locatifs, appartements et villas est resté orienté à la hausse et a permis à la Fondation de réaliser des opérations immobilières à de bonnes conditions et de minimiser les pertes. Une vente conclue par la Fondation n'a pas abouti. Il s'agit de l'immeuble de l'hôtel Carlton, rue Amat 22-24 à Genève. La loi 9171 votée par le Grand Conseil, autorisant l'aliénation a fait l'objet d'un référendum. Le Peuple l'a rejetée à une majorité de 51,4 %, le 26 novembre 2004, de sorte que la vente n'a pas eu lieu.

## 3. Organisation de la Fondation

La Fondation est administrée par un conseil de 5 membres que le Conseil d'Etat a renouvelé le 7 juin 2004 pour une période échéant le 31 mai 2008. 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, Mme Anne Héritier Lachat (en remplacement de M. Alain Maunoir) et M. Luc Prokesch, 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 : 43
- nombre de séances avec la Banque : 1
- nombre de séances avec l'Etat : 3
- nombre de séances avec la Commission de contrôle du Grand Conseil tenues en présence de représentants de la Fondation : 24

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 six 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 2004, 28 collaborateurs pour 26,53 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 ensuite d'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 2004 durant le premier semestre 2005. 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 aboutir à une meilleure présentation.

e) Inspection cantonale des finances

Le 1<sup>er</sup> décembre 2004, elle a rendu un rapport vierge de toute remarque, la Fondation ayant réglé toutes les questions ayant précédemment donné lieu à des observations.

#### 4. 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 l'essentiel des immeubles détenus dans le canton de Genève par des sociétés de portage.

La réalisation d'une partie du portefeuille immobilier dépend toutefois de l'issue des procédures d'exécution forcée dans lesquelles les ventes aux enchères sont organisées par les offices des poursuites et des faillites. La Fondation a observé que ces derniers ont accru le rythme des ventes en vue de résorber les retards consécutifs à leur restructuration.

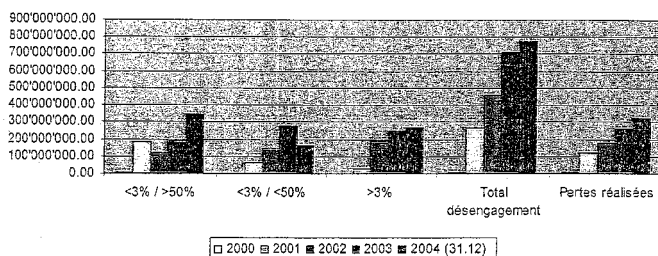
La stratégie de la Fondation consistant à réaliser prioritairement les immeubles dont le rendement est inférieur à 3% et la perte supérieure à 50% par rapport à l'engagement s'est poursuivie. Les objectifs fixés ont été atteints.

Le tableau suivant permet d'établir le désengagement en fonction des ventes et les pertes réalisées en fonction des catégories de 2000 à 2004.

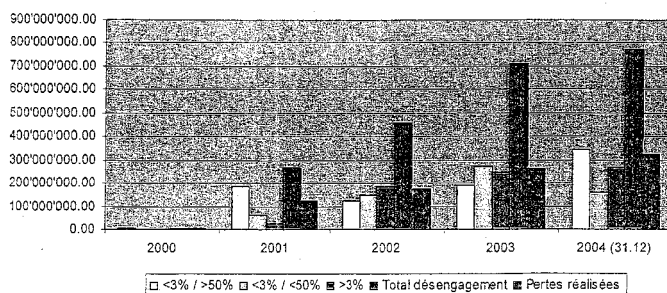


Ventes réalisées	Cat. III <3% / >50%	Cat. IV <3% / <50%	Cat. V et IV >3%	Total désengagement	Pertes réalisées	Perte %
2000	5'292'138.00	1'085'400.00	-	6'377'538.00	3'836'271.00	60.2
2001	182'724'236.00	59'773'590.00	27'249'933.00	269'747'759.00	136'023'169.00	50.4
2002	121'639'621.00	148'078'061.00	187'572'000.00	457'289'682.00	182'153'581.00	39.8
2003	190'035'853.00	273'397'675.00	244'354'698.00	707'788'226.00	278'225'925.00	39.3
2004	346'990'310.00	158'824'459.00	266'184'915.00	771'999'684.00	341'600'255.00	44.2
Total	844'682'168.00	641'459'185.00	523'961'546.00	2'213'200'999.00	941'533'291.00	42.5

Désengagement de 2000 à 2004 par catégorie



Désengagement de 2000 à 2004 par année



Au cours de l'exercice 2004, la Fondation a vendu 84 objets immobiliers dont elle était propriétaire et a réalisé 142 objets immobiliers détenus par des débiteurs ou sociétés de portage, dont 67 aux enchères et 75 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 :

- 170 poursuites en réalisation de gage immobilier, dans 72 dossiers (dont 144 poursuites clôturées durant l'exercice) ;
- 154 poursuites ordinaires (dont 60 poursuites clôturées durant l'exercice) ;
- 131 faillites (dont 26 faillites clôturées durant l'exercice) ;
- 98 causes pendantes devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ou le Tribunal des baux et loyers (dont 13 causes clôturées durant l'exercice) ;
- 14 causes pendantes devant le Tribunal de première instance ou la Cour de justice (dont 4 clôturées durant l'exercice) ;
- 18 causes pendantes devant diverses autres juridictions (Tribunal fédéral, France, Vaud) (dont 3 causes clôturées durant l'exercice).

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

Au cours de l'exercice sous revue, il s'est confirmé que la concrétisation d'une opération immobilière aux meilleures conditions du marché nécessite 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](http://www.fondval.ch) a été très largement consulté. En règle générale, deux ou trois mandats de courtage ont été attribués par objet proposé à la vente. Un contrat-type de courtage a été établi par la Fondation.

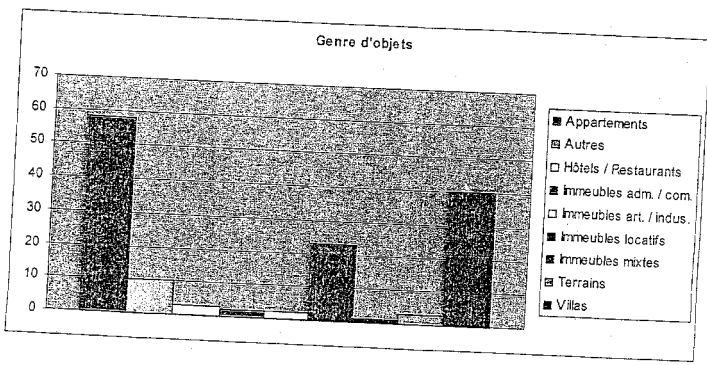
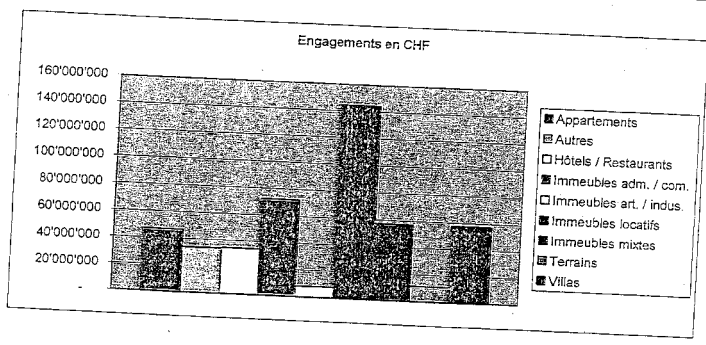
Durant l'exercice sous revue, il y a eu 101 enchères publiques au cours desquelles la Fondation s'est portée acquéreur de 34 objets immobiliers, dès lors que le prix fixé par la Fondation (fondé sur la valeur de marché) et soumis à l'avis de la Commission de contrôle du Grand Conseil, n'avait pas été 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, surtout pour les immeubles locatifs.

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, le désengagement pour l'exercice 2004 s'est élevé à CHF 771'999'684.--, soit un peu plus que la moyenne annuelle dans une perspective de réalisation sur 10 ans.

Les réalisations d'immeubles par la Fondation en 2004 s'établissent comme suit :

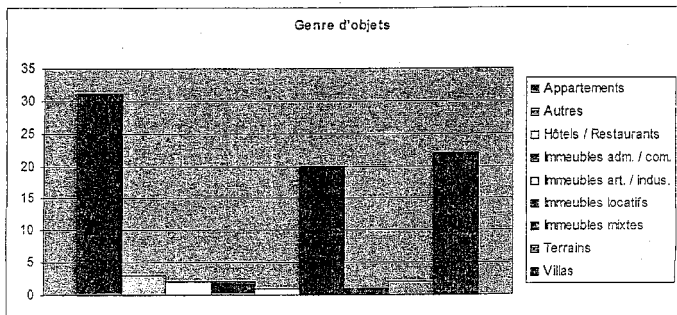
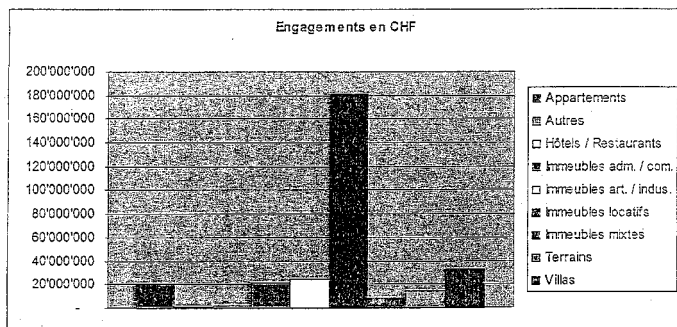
### Réalisations d'immeubles propriété des porteurs et des débiteurs en 2004

Genre d'objets	Nombre	Engagements en CHF au jour de la vente
Appartements	58	46'734'098
Autres	10	33'831'913
Hôtels / Restaurants	3	34'393'283
Immeubles adm. / com.	2	72'182'637
Immeubles art. / indus.	2	8'003'227
Immeubles de logements	23	144'213'958
Immeubles mixtes	1	57'196'219
Terrains	3	11'342'704
Villas	40	57'549'973
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>465'448'012</b>



## Réalizations d'immeubles propriété de la Fondation en 2004

Genre d'objets	Nombre	Engagements en CHF au jour de la vente
Appartements	31	20'383'972
Autres	3	1'432'950
Hôtels / Restaurants	2	1'899'334
Immeubles adm. / com.	2	21'762'754
Immeubles art. / indus.	1	24'831'315
Immeubles de logements	20	181'160'469
Immeubles mixtes	1	8'290'058
Terrains	2	14'511'666
Villas	22	32'279'155
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>306'551'672</b>



## 6. 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 2004.

La Fondation est :

- titulaire de créances garanties par gages immobiliers d'un montant de CHF 1'601'121'616.--,
- propriétaire d'un portefeuille d'objets immobiliers et de participations d'un montant de CHF 782'443'385.--.

## 7. Financement

Le financement de la Fondation, mis en place par l'Etat, était assuré au 31 décembre 2004 par des crédits de la BCGe à concurrence de CHF 3'008'419'794.-- et par un crédit de CHF 250'000'000.--, octroyé par une banque étrangère.

L'endettement total de la Fondation s'élevait ainsi, au 31 décembre 2004, à CHF 3'258'419'794.--, soit une diminution des engagements de CHF 643'155'802.-- 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 pour la Fondation, afin de se prémunir d'une éventuelle hausse des taux d'intérêts.

#### 8. 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 sur les créances transférées au 30 juin 2000, soit CHF 5'067'000'000.-- (avant un second transfert de CHF 225'700'000.-- en novembre 2001) comprenait une marge d'appréciation et avait été estimé à 53%, ce qui a conduit l'Etat à retenir, dans les comptes 2000, une provision pour pertes de CHF 2,7 milliards.

Le taux de perte sur les actifs réalisés au cours de l'exercice sous revue s'est établi à 44,2 %. 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.

#### 9. 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.

Les travaux qui n'ont pas été couverts par les états locatifs se sont élevés en 2004 à, environ CHF 5'450'000.-- répartis sur 12 immeubles.

10. 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.

L'Etat a fixé pour l'année 2004 un montant de CHF 250'000'000.-- pour la couverture des pertes réalisées soit celles générées par les objets immobiliers vendus à des tiers, quelles que soient les pertes totales réalisées en fonction de la stratégie de vente.

b) Avec la Commission de contrôle

Le Conseil de Fondation a veillé à ce que la Commission de contrôle du Grand Conseil soit appelée à donner son avis pour toutes les opérations de réalisation d'actifs. C'est ainsi qu'elle a examiné, durant l'année 2004, 217 dossiers au cours de 24 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 88 lois à cet effet, durant l'exercice sous revue.



d) Avec la BCGe

Des contacts réguliers sont intervenus 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 de la BCGe, lesquels ont été rémunérés aux conditions du marché.

11. Comptes annuels

a) Compte de pertes et profits

aa) Charges

Les charges ont été conformes au budget et sont restées stables et comprennent les frais du Conseil de Fondation et du personnel (salaires, assurances sociales, etc) de CHF 4'796'738.--, le loyer de CHF 355'993.-- et les frais généraux dont les frais de maintenance informatique et frais divers de CHF 701'039.--, soit un total de CHF 5'853'770.--, d'où une diminution de 7,8% par rapport à l'exercice précédent.

Les autres charges sont constituées par les dépenses de réalisation de la Fondation de CHF 164'641.--.

Les charges d'exploitation des immeubles propriété de la Fondation se sont élevées à CHF 14'755'333.--.

Les pertes sur débiteurs représentent un montant de CHF 453'628'883.-- dont CHF 226'296'048.-- pour des objets immobiliers vendus à des tiers et CHF 227'332'835.-- pour des objets immobiliers rachetés par la Fondation.

Les intérêts sur emprunts se sont élevés à CHF 99'780'970.--.

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 36'451'264.-- et les revenus locatifs des immeubles propriété de la Fondation de CHF 44'244'958.--.

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

Les pertes sur débiteurs à charge de l'Etat s'établissent comme suit :

- pertes sur ventes d'immeubles à des tiers : CHF 226'296'048.--
- pertes sur reprises d'immeubles par la Fondation : CHF 227'332'835.--
- soit au total CHF 453'628'883.--

Les montants avancés par l'Etat au 31 décembre 2004 au titre des divers frais de la Fondation, se sont élevés à CHF 37'958'921.-- pour l'exercice sous revue et comprennent :

- frais financiers nets CHF 31'940'510.--
- frais de fonctionnement CHF 5'853'770.--
- frais de réalisation CHF 164'641.--

Les montants décaissés par l'Etat au 31 décembre 2004 pour la couverture des pertes se sont élevés à CHF 250'171'426.-- 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 288'130'347.--.

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 et figurent dans l'Annexe aux comptes. Le solde cumulé s'élève au 31 décembre 2004, à CHF 231'549'000.--.

b) Bilan

Le bilan distingue les actifs réalisables de CHF 2'548'760'634.-- et ceux qui sont immobilisés de CHF 782'444'444.--.

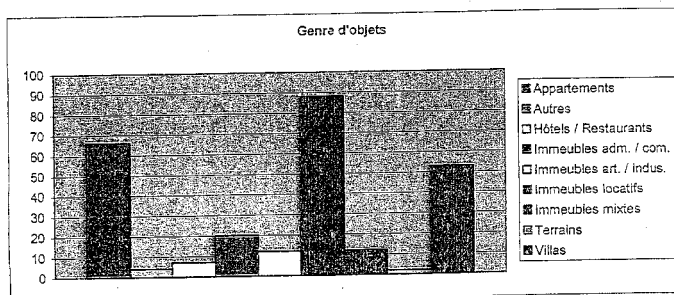
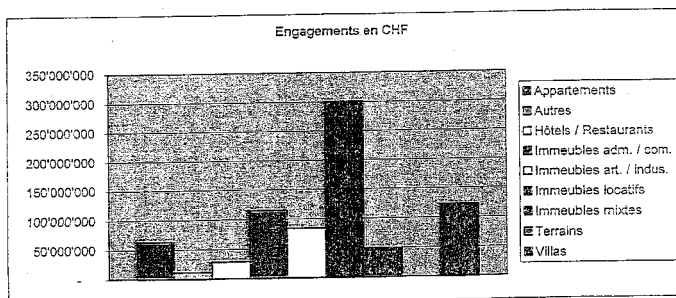
Les montants dus à vue par l'Etat de Genève, s'élèvent à CHF 164'303'302.-- et ceux dus à terme, à CHF 741'514'450.--. Dans le premier cas, il s'agit de la couverture des pertes consécutives à des réalisations d'objets immobiliers par vente à des tiers, et dans le second cas de la comptabilisation des montants résultant de la reprise en pleine propriété par la Fondation des objets immobiliers en mains de sociétés de portage et qui n'ont pas encore été réalisés.

Les montants dus par les débiteurs hypothécaires s'élèvent à CHF 1'601'121'616.-- et les autres débiteurs à CHF 34'548'149.--. Ces montants correspondent à la valeur faciale des créances cédées par la BCGe à la Fondation. La différence entre la valeur de ces créances et la valeur vénale des gages qui les garantissent correspond aux pertes à charge de l'Etat de Genève. Ces pertes font l'objet d'une provision dans les comptes de l'Etat de Genève qui a été réduite de CHF 2'700'000'000.-- à fin 2000 à CHF 1'010'399'372.-- à fin décembre 2004, soit une diminution de CHF 1'689'600'628.-- correspondant aux pertes sur les actifs que la Fondation a acquis ou sur les créances réalisées jusqu'à la fin de l'exercice sous revue.

Au 31 décembre 2004, les objets immobiliers propriété de la Fondation se présentent comme suit :

## Patrimoine de la Fondation au 31.12.2004

Genre d'objets	Nombre	Engagements en CHF au jour de la vente
Appartements	65	63'167'205
Autres	4	11'491'122
Hôtels / Restaurants	7	28'948'115
Immeubles adm. / com.	20	114'742'971
Immeubles art. / Indus.	12	84'238'252
Immeubles de logements	88	300'445'466
Immeubles mixtes	12	49'222'463
Terrains	2	127'250
Villas	53	122'328'849
<b>Total</b>	<b>264</b>	<b>774'711'693</b>

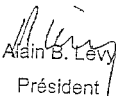


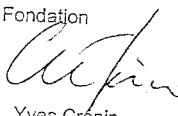
## 12. Conclusion

Au terme de ce quatrième 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 notre 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 au mieux ses objectifs.

Genève, le 13 juin 2005

Le Conseil de Fondation

  
Alain B. Lévy  
Président

  
Yves Crépin  
Vice-président

RUE JACQUES-GROSSEIN 8  
CASE POSTALE 1035 - 1211 GENEVE 26  
TEL. +41 (0)22 308 44 00 - FAX +41 (0)22 308 44 44  
E-MAIL: gsf@bluewin.ch - TVA 451 695



GESTOIVAL  
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

N° 8305

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

RAPPORT DE RÉVISION  
EXERCICE 2004

RUE JACQUES-GROSSELIN 8  
 CASE POSTALE 1035 - 1211 GENEVE 26  
 TEL. +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° 8305

**RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION**  
 au Conseil de fondation de la  
**FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA  
 BANQUE CANTONALE DE GENEVE, 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 2004.

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 qui n'ont pas été adoptées.

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

Carouge, le 25 avril 2005

GESTOVAL SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

R. Niestlé

Expert-comptable  
 diplômé

P. Biderbost

Expert-comptable  
 diplômé

Annexes :

- Comptes annuels au 31 décembre 2004, comprenant :
- Bilan (Total : CHF 3'331'556'813)
  - Compte de pertes et profits
  - Annexe



FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2004

	31.12.2004		31.12.2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>ACTIF</b>				
Disponible				
Liquidités		351.735		581.124
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	1.601.121.616		2.361.810.785	
Etat de Genève, dû à vue	164.303.302		92.835.296	
Etat de Genève, dû à terme	741.514.450		604.440.926	
Autres débiteurs	34.548.149		85.879.250	
Papiers-valeurs	0		3.205.000	
Actifs transitoires	7.273.117	2.548.760.534	12.907.647	3.161.078.904
Immobilié				
Immeubles & sociétés immobilières	774.711.693		799.060.122	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	7.731.692		4.666.103	
Dépôt de garantie	1.053	782.444.444	1.035	803.727.266
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>3.331.556.813</b>		<b>3.965.387.294</b>
<b>PASSIF</b>				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	10.424.964		9.396.690	
Autres créanciers	8.746.902		953.135	
Passifs transitoires	4.731.280	23.903.146	6.072.203	16.422.028
Dettes à long terme				
Emprunts BCGe	3.008.419.794		3.401.575.596	
Autres emprunts bancaires	250.000.000	3.258.419.794	500.000.000	3.901.575.596
Provisions d'intérêts				
Provision non affectée	3.570.659		5.833.547	
Provision attribuée	45.541.292	49.111.951	41.446.428	47.279.975
Fonds propres				
Capital de dotation		100.000		100.000
Pertes et profits reportés		9.695		3.022
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		12.227		6.673
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>3.331.556.813</b>		<b>3.965.387.294</b>

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2004

	2004		2003	
		CHF (en francs)		CHF (en francs)
<b>CHARGES</b>				
Intérêts sur emprunts à long terme		99.780.970		119.008.859
Autres intérêts passifs		319		7.894
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		1.000.000
Charges d'immeubles		14.755.333		13.556.043
Pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	226.296.048		252.184.968	
Biens rachetés par la Fondation	227.332.835	453.628.883	361.062.846	613.247.814
Charges de fonctionnement				
<i>Charges de personnel</i>				
Charges salariales	3.317.674		3.398.513	
Rémunération du Conseil	531.759		527.600	
Assurances sociales	947.305		970.102	
	4.796.738		4.896.215	
Loyers et charges des bureaux occupés par la Fondation	355.993		344.155	
<i>Autres charges de fonctionnement</i>				
Mandats extérieurs	118.961		135.252	
Frais financiers divers	4.791		278.525	
Assurances	3.588		3.555	
Amortissements des installations	12.591		6.098	
Maintenance informatique	263.854		460.870	
Frais généraux divers	297.254		224.195	
	701.039	5.853.770	1.108.495	6.348.806
Charges extraordinaires		1.794.594		628.653
Dépenses de réalisation		164.641		1.552.276
Résultat		12.227		6.573
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>576.990.737</b>		<b>755.357.077</b>

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2004

	2004		2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>PRODUITS</b>				
Intérêts sur hypothèques		36.451.264		52.720.279
Autres intérêts		156.308		66.004
Correctif sur intérêts		0		75.280
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		1.000.000
Revenus locatifs		44.244.958		36.025.090
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	226.296.048		252.184.968	
Biens rachetés par la Fondation	227.332.835	453.628.883	361.062.846	613.247.814
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	31.940.510		61.764.287	
Frais financiers transitoires	1.765.177	33.705.687	-18.577.071	43.187.216
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		5.853.770		6.348.855
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		164.641		1.552.276
Autres produits		1.785.226		1.134.253
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>576.990.737</b>		<b>755.357.077</b>

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

**ANNEXE AUX COMPTES 2004**

**Principes comptables et d'évaluation**

Les comptes annuels qui comprennent le bilan au 31 décembre 2004 et le compte de pertes et profits pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2004, 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 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. 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 1'010'394'372.-- au 31 décembre 2004.

**Participations importantes**

Au cours de l'exercice 2004, la Fondation a acquis 45'219 actions de la Rente Immobilière S.A. par compensation de créance, ce qui porte à 121'089 le nombre d'actions détenues au 31 décembre 2004, soit 93.15% du capital-actions, pour une valeur comptable de cette participation à la même date de CHF 7'422'755.70.

**Financement de la Fondation**

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 28'016'002.--	2.475	---
BCGe	CHF 500'403'792.--	1.12	---
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.--	2.07	31.10.2008
BCGe	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
DePfa-Bank	CHF 250'000'000.--	0.9950	29.08.2012
<b>Total</b>	<b>CHF 3'258'419'794.--</b>		

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

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. Deux de ces contrats sont arrivés à échéance en 2004 pour un montant total de CHF 300'000'000.--. Contrats encore en vigueur :

N° Swaps	Montants	Taux %	Echéance
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

Le 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 no 8024131, échéance 21.12.2008, taux 3.89%, d'un montant de CHF 250'000'000.--, qui avait été souscrit par l'Etat de Genève pour le compte de la Fondation de Valorisation des actifs de la BCGe, a été dénoncé en 2004.

Autres indications

La rubrique « Etat de Genève, dû à terme » de CHF 741'514'450.-- au 31 décembre 2004 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 2004, un calcul des intérêts moratoires annuels par dossier a été effectué. 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.--
2004 :	48'287'000.--

Le solde cumulé des intérêts moratoires au 31.12.2004 se monte à CHF 231'549'000.--

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2004 était de CHF 565'200'855.--. 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 05-46

Page 1/6

Genève, le 9 décembre 2005

N°/réf.: 29.57.00/01 ROS/GIB/pic/me

## RAPPORT

relatif à la

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

Contrôle des comptes arrêtés au  
31 décembre 2004



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

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

**Synthèse**

**Objectifs principaux**

Contrôler le respect des principes comptables.

**Constats principaux et conséquences**

Nous n'avons pas d'observation à formuler.

Toutefois, nous soulignons qu'un contrôle relatif au système de contrôle interne mis en place dans le cadre des ventes des biens immobiliers est en cours et qu'il fera l'objet d'un rapport spécifique.

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 2004.



Table des matières
--------------------

1. Objet et étendue du contrôle.....	4
2. Déroulement du contrôle.....	4
3. Conclusion.....	5

Annexes
---------

- I Etats financiers 2004
  - I.1. Bilan
  - I.2. Compte de pertes & profits
  - I.3. Annexe aux comptes
- II Rapport de l'organe de révision

## 1. Objet et étendue du contrôle

Les comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève (ci-après la FDV), arrêtés au 31 décembre 2004, 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 Gestoval mandatée par la FDV.

Dans son rapport du 25 avril 2005 (voir annexe III), l'organe de révision, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes sans réserve sauf en ce qui concerne les normes comptables internationales IFRS qui n'ont pas été adoptées.

### Objectifs

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 FDV.

## 2. Déroulement du contrôle

Notre audit s'est déroulé par intermittence du 19 mai 2005 au 8 juillet 2005.

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

Nous remercions le personnel de la FDV pour sa disponibilité et son aimable collaboration.

**3. Conclusion**

Nous n'avons pas d'observation à formuler.

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 2004.

## INSPECTION CANTONALE DES FINANCES

  
G. BORDOGNA  
directeur

  
S. ROSSI  
réviseur

**Coût du présent rapport**

L'inspection cantonale des finances a consacré 85 heures pour effectuer ce contrôle et émettre le présent rapport.

Ceci représente un coût de F 8'680.-- qui est à la charge de l'inspection cantonale des finances.

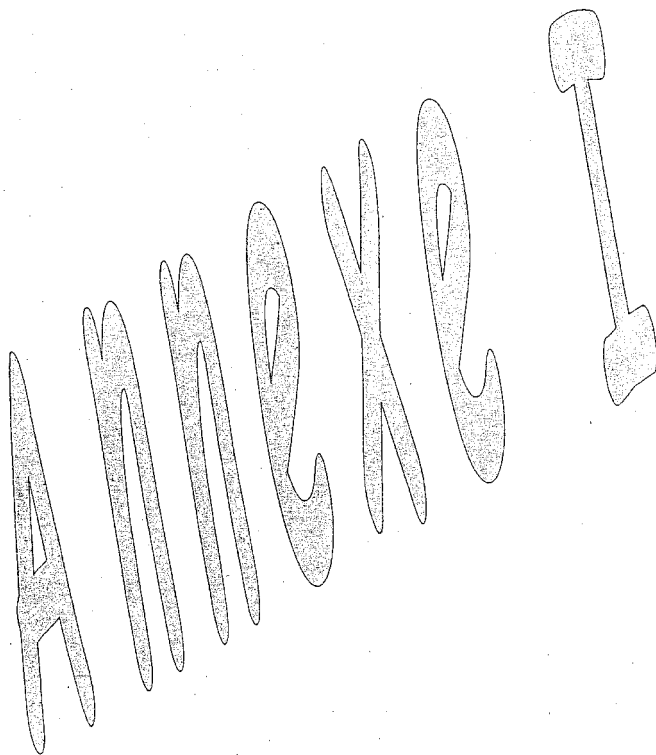
**Distribution :**

- *Département des finances*  
M. David Hiler, conseiller d'Etat (8)
- *Conseil d'Etat*  
M. Pierre-François Unger, président (1)
- *Commission de contrôle de gestion du Grand Conseil*  
M. Ivan Slatkine, président (1)
- *Commission des finances du Grand Conseil*  
M. Jean-Marc Odier, président (1)
- *Commission externe d'évaluation des politiques publiques*  
Mme Gabriella Bardin Arigoni, présidente (1)

Rapport No 05-46

**Etats financiers 2004**

- I.1. Bilan
- I.2. Compte de pertes & profits
- I.3. Annexe aux comptes



FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2004

	31.12.2004		31.12.2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>ACTIF</b>				
Disponible				
Liquidités		351.735		581.124
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	1.601.121.616		2.361.810.785	
Etat de Genève, dû à vue	164.303.302		92.835.296	
Etat de Genève, dû à terme	741.514.450		604.440.926	
Autres débiteurs	34.548.149		85.879.250	
Papiers-valeurs	0		3.205.000	
Actifs transitoires	7.273.117	2.548.760.634	12.907.647	3.161.078,9'
Immobilisé				
Immeubles & sociétés immobilières	774.711.693		799.060.122	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	7.731.692		4.666.103	
Dépôt de garantie	1.033	782.444.444	1.035	803.727.256
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>3.331.556.813</b>		<b>3.965.387.294</b>
<b>PASSIF</b>				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	10.424.964		9.396.690	
Autres créanciers	8.746.902		953.135	
Passifs transitoires	4.731.280	23.903.146	6.072.203	16.422,0'
Dettes à long terme				
Emprunts BOGe	3.008.419.794		3.401.575.596	
Autres emprunts bancaires	250.000.000	3.253.419.794	500.000.000	3.901.575.596
Provisions d'intérêts				
Provision non affectée	3.570.659		5.833.547	
Provision attribuée	45.541.292	49.111.951	41.446.428	47.279.975
Fonds propres				
Capital de dotation		100.000		100.000
Pertes et profits reportés		9.695		3.022
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		12.227		6.673
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>3.331.556.813</b>		<b>3.965.387.294</b>

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2004

	2004		2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>CHARGES</b>				
Intérêts sur emprunts à long terme		99.780.970		119.008.659
Autres intérêts passifs		319		7.894
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		1.000.000
Charges d'immeubles		14.755.333		13.556.043
Pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	226.296.048		252.184.968	
Biens rachetés par la Fondation	227.332.835	453.628.883	361.062.846	613.247.814
Charges de fonctionnement				
<i>Charges de personnel</i>				
Charges salariales	3.317.674		3.398.513	
Rémunération du Conseil	531.759		527.600	
Assurances sociales	947.305		970.102	
	4.795.738		4.896.215	
Loyers et charges des bureaux occupés par la Fondation	355.993		344.153	
<i>Autres charges de fonctionnement</i>				
Mandats extérieurs	118.961		135.252	
Frais financiers divers	4.791		278.525	
Assurances	3.588		3.555	
Amortissements des installations	12.591		6.098	
Maintenance informatique	263.854		460.870	
Frais généraux divers	297.254		224.195	
	701.039	5.553.770	1.108.495	6.348.865
Charges extraordinaires		1.794.594		623.653
Dépenses de réalisation		154.641		1.552.276
Résultat		12.227		6.673
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>576.990.737</b>		<b>755.357.077</b>

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2004

	2004		2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>PRODUITS</b>				
Intérêts sur hypothèques		36.451.264		52.720.279
Autres intérêts		156.308		66.004
Correctif sur intérêts		0		75.280
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		1.000.000
Revenus locatifs		44.244.958		36.025.090
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	226.296.048		252.184.968	
Biens rachetés par la Fondation	227.332.835	453.628.883	361.062.846	613.247.814
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	31.940.510		61.764.287	
Frais financiers transitoires	1.765.177	33.705.687	-18.577.071	43.187.216
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		5.353.770		6.343.355
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		164.641		1.552.276
Autres produits		1.785.226		1.134.253
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>576.990.737</b>		<b>755.357.0</b>



FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

ANNEXE AUX COMPTES 2004

Principes comptables et d'évaluation

Les comptes annuels qui comprennent le bilan au 31 décembre 2004 et le compte de pertes et profits pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2004, 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 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. 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 1'010'394'372.-- au 31 décembre 2004.

Participations importantes

Au cours de l'exercice 2004, la Fondation a acquis 45'219 actions de la Rente Immobilière S.A. par compensation de créance, ce qui porte à 121'089 le nombre d'actions détenues au 31 décembre 2004, soit 93.15% du capital-actions, pour une valeur comptable de cette participation à la même date de CHF 7'422'755.70.

Financement de la Fondation

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 28'016'002.--	2.475	---
BCGe	CHF 500'403'792.--	1.12	---
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.--	2.07	31.10.2008
BCGe	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
DePfa-Bank	CHF 250'000'000.--	0.9950	29.08.2012
Total	CHF 3'258'419'794.--		

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

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. Deux de ces contrats sont arrivés à échéance en 2004 pour un montant total de CHF 300'000'000.--. Contrats encore en vigueur :

N° Swaps	Montants	Taux %	Echéance
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

Le 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 no 8024131, échéance 21.12.2008, taux 3.89%, d'un montant de CHF 250'000'000.--, qui avait été souscrit par l'Etat de Genève pour le compte de la Fondation de Valorisation des actifs de la BCGe, a été dénoncé en 2004.

Autres indications

La rubrique « Etat de Genève, dû à terme » de CHF 741'514'450.-- au 31 décembre 2004 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 2004, un calcul des intérêts moratoires annuels par dossier a été effectué. 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.--
2004 :	48'287'000.--

Le solde cumulé des intérêts moratoires au 31.12.2004 se monte à CHF 231'549'000.--

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

3

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2004 était de CHF 565'200'855.--. Le montant de la couverture d'assurance fluctue au fur et à mesure d'achats ou de ventes d'immeubles par la Fondation.

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



GESTOVAL  
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

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

N° 8305

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 2004.

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 qui n'ont pas été adoptées.

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

Carougé, le 25 avril 2005

GESTOVAL SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

R. Niesflé

Expert-comptable  
diplômé

P. Biderbost

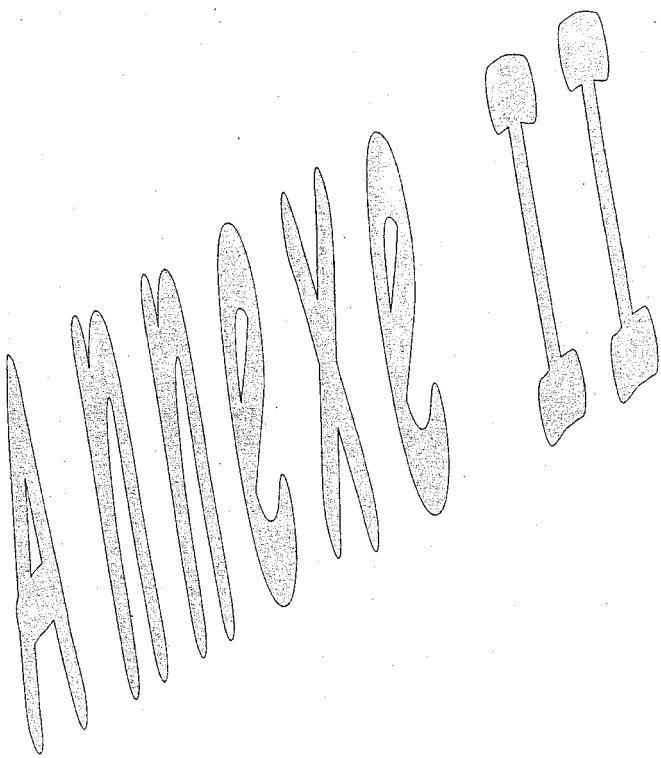
Expert-comptable  
diplômé

Annexes :

- Comptes annuels au 31 décembre 2004, comprenant :
- Bilan (Total : CHF 3'331'556'813)
- Compte de pertes et profits
- Annexe

Rapport No 05-46

Rapport de l'organe de révision



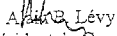
*Déclaration d'intégralité de la Fondation de Valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à l'attention de l'organe de révision relative aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2004.*

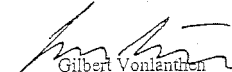
Dans le cadre de votre révision des comptes annuels, nous attestons vous avoir fourni, au plus près de notre conviction, les renseignements mentionnés ci-après. Nous sommes conscients que la responsabilité de l'établissement des comptes annuels nous incombe.

1. Les comptes annuels qui vous ont été présentés ont enregistré toutes les opérations devant être comptabilisées durant l'exercice concerné. Les personnes compétentes ont été avisées de mettre intégralement à votre disposition tous les livres et pièces justificatives de même que les autres documents.
2. Les comptes annuels que vous avez vérifiés et que nous avons signés contiennent tous les biens et engagements de la Fondation devant figurer au bilan.
3. Lors de l'évaluation et de la constitution de provisions, il a été suffisamment tenu compte des risques et moins-values devant être portés au bilan sous réserve des créances envers les débiteurs qui sont portées à leur valeur de reprise en raison de l'engagement de couverture de l'Etat de Genève.
4. Les indications de l'annexe aux comptes annuels, établie par analogie aux prescriptions de l'article 663b, chiffres 1 à 12 CO valables pour les sociétés anonymes, sont complètes et exactes.
5. D'autres contrats qui, à la date du bilan, par leur objet, leur durée ou pour d'autres raisons sont ou peuvent devenir importants pour l'appréciation des comptes annuels de la Fondation (tels que contrats de leasing, contrats fiduciaires, déclaration de postposition, etc.) vous ont été indiqués.
6. Tous les événements devant être pris en compte, qui sont intervenus jusqu'à la fin de vos travaux de révision, ont été pris en considération de manière appropriée dans les comptes annuels présentés.
7. Nous communiquerons immédiatement tous les événements nouveaux susceptibles d'être pris en compte qui parviendraient à notre connaissance jusqu'à la date de la réunion du Conseil de Fondation relative à l'approbation des comptes annuels.

Genève, le 15 avril 2005

Fondation de Valorisation des actifs  
de la Banque cantonale de Genève

  
Albert Lévy  
Président du Conseil

  
Gilbert Vonlanthen  
Directeur

*Annexes dûment signées :*

Comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2004, comprenant :  
Bilan, compte de pertes et profits et annexe

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

3

Valeur d'assurance incendie

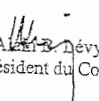
Après avoir suivi la procédure relative aux accords internationaux en matière de marché public (AIMP), la Fondation a souscrit, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2001 et pour une durée de 5 ans, une police d'assurance bâtiments, dégâts des eaux et responsabilité civile avec la compagnie Generali Assurance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

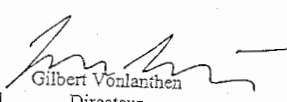
Cette police couvre l'ensemble des biens-fonds dont la Fondation est propriétaire.

La valeur d'assurance totale incendie au 1<sup>er</sup> juillet 2004 était de CHF 565'200'855.--. 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

Genève, le 15 avril 2005

  
Alex B. Dévy  
Président du Conseil

  
Gilbert Vonlanthen  
Directeur

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

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. Deux de ces contrats sont arrivés à échéance en 2004 pour un montant total de CHF 300'000'000.--. Contrats encore en vigueur :

N° Swaps	Montants	Taux %	Echéance
6525638	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

Le 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 no 8024131, échéance 21.12.2008, taux 3.89%, d'un montant de CHF 250'000'000.--, qui avait été souscrit par l'Etat de Genève pour le compte de la Fondation de Valorisation des actifs de la BCGe, a été dénoncé en 2004.

Autres indications

La rubrique « Etat de Genève, dû à terme » de CHF 741'514'450.-- au 31 décembre 2004 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 2004, un calcul des intérêts moratoires annuels par dossier a été effectué. 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.--
2004 :	48'287'000.--

Le solde cumulé des intérêts moratoires au 31.12.2004 se monte à CHF 231'549'000.--



FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

ANNEXE AUX COMPTES 2004

Principes comptables et d'évaluation

Les comptes annuels qui comprennent le bilan au 31 décembre 2004 et le compte de pertes et profits pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 décembre 2004, 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 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. 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 éouverte 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 1'010'394'372.-- au 31 décembre 2004.

Participations importantes

Au cours de l'exercice 2004, la Fondation a acquis 45'219 actions de la Rente Immobilière S.A. par compensation de créance, ce qui porte à 121'089 le nombre d'actions détenues au 31 décembre 2004, soit 93.15% du capital-actions, pour une valeur comptable de cette participation à la même date de CHF 7'422'755.70.

Financement de la Fondation

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 28'016'002.--	2.475	---
BCGe	CHF 500'403'792.--	1.12	---
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.--	2.07	31.10.2008
BCGe	CHF 250'000'000.--	3.89	21.12.2008
DePfa-Bank	CHF 250'000'000.--	0.9950	29.08.2012
Total	<u>CHF 3'258'419'794.--</u>		


FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2004

	2004		2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>PRODUITS</b>				
Intérêts sur hypothèques		36'451'264		52'720'279
Autres intérêts		156'303		66'004
Correctif sur intérêts		0		75'230
Commission sur la garantie de l'Etat		1'000'000		1'000'000
Revenus locatifs		44'244'958		36'025'090
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	226'296'048		252'184'968	
Biens rachetés par la Fondation	227'332'835	453'528'883	361'062'846	613'247'814
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	31'940'510		61'764'287	
Frais financiers transitoires	1'765'177	33'705'687	-18'577'071	43'137'215
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		5'833'770		6'348'865
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		154'641		1'552'276
Autres produits		1'785'226		1'134'253
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>576'990'737</b>		<b>755'357'077</b>

Le Conseil de Fondation

  
Alain B. Levy  
Président

  
Yves Crépin  
Vice-président

Genève, le 15 avril 2005

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2004

CHARGES	2004		2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
Intérêts sur emprunts à long terme		99'780'970		119'008'859
Autres intérêts passifs		319		7'894
Commission sur la garantie de l'Etat		1'000'000		1'000'000
Charges d'immeubles		14'755'333		13'556'043
Pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	226'296'048		252'184'968	
Biens rachetés par la Fondation	227'332'835	453'628'883	361'062'846	613'247'814
Charges de fonctionnement				
<i>Charges de personnel</i>				
Charges salariales	3'317'674		3'398'513	
Rémunération du Conseil	531'759		527'600	
Assurances sociales	947'305		970'102	
	4'796'738		4'896'215	
Loyers et charges des bureaux occupés par la Fondation	355'993		344'155	
<i>Autres charges de fonctionnement</i>				
Mandats extérieurs	118'961		135'252	
Frais financiers divers	4'791		278'525	
Assurances	3'588		3'555	
Amortissements des installations	12'591		6'098	
Maintenance informatique	263'854		460'870	
Frais généraux divers	297'254		224'195	
	701'039	5'853'770	1'108'495	6'348'865
Charges extraordinaires		1'794'594		628'653
Dépenses de réalisation		164'641		1'552'276
Résultat		12'227		6'673
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>576'990'737</b>		<b>755'357'077</b>

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

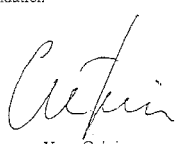
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2004

ACTIF	31.12.2004		31.12.2003	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
Disponible				
Liquidités		351'735		581'124
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	1'601'121'616		2'361'810'785	
Etat de Genève, dû à vue	154'303'302		92'835'296	
Etat de Genève, dû à terme	741'514'450		604'440'926	
Autres débiteurs	34'548'149		85'879'250	
Papiers-valeurs	0		3'205'000	
Actifs transitoires	7'273'117	2'548'760'634	12'907'647	3'161'078'904
Immobiliisé				
Immeubles & sociétés immobilières	774'711'693		799'060'122	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	7'731'692		4'666'103	
Dépôt de garantie	1'053	782'444'444	1'035	803'727'256
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>3'331'556'813</b>		<b>3'965'387'294</b>
PASSIF				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	10'424'964		9'396'690	
Autres créanciers	8'746'902		953'135	
Passifs transitoires	4'731'280	23'903'146	6'072'203	16'422'028
Dettes à long terme				
Emprunts BCGe	3'008'419'794		3'401'575'596	
Autres emprunts bancaires	250'000'000	3'258'419'794	500'000'000	3'901'575'596
Provisions d'intérêts				
Provision non affectée	3'570'659		5'833'547	
Provision attribuée	45'541'292	49'111'951	41'446'428	47'279'975
Fonds propres				
Capital de dotation		100'000		100'000
Pertes et profits reportés		9'695		3'022
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		12'227		6'673
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>3'331'556'813</b>		<b>3'965'387'294</b>

Le Conseil de Fondation

Genève, le 15 avril 2005

  
Alain Bally  
Président

  
Yves Crépin  
Vice-président

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

Créée le 19 mai 2000 par loi 2194 du Grand Conseil de la République et canton de Genève

---

**COMPTES ANNUELS****BILAN****COMPTE DE PERTES & PROFITS**

(avec CHIFFRES COMPARÉS DE L'EXERCICE 2003)

**EXERCICE DU 01.01 AU 31.12.2004**