

*Date de dépôt: 24 mai 2007*

## **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les comptes au 31 décembre 2005 de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève et sur le rapport de gestion du Conseil de Fondation**

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 bilan et le compte de pertes et profits de la Fondation de valorisation au 31 décembre 2005,
- Le rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2005,
- Le rapport de révision de Gestoval,
- Le rapport de l'ICF relatif au contrôle des comptes.

### **A) Désengagement de la Fondation**

En 2005, les conditions du marché immobilier sont restées favorables, permettant les réalisations d'objets à des prix favorisant la minimisation des pertes pour l'Etat. Ainsi, la progression des ventes a été soutenue. De plus, la réalisation de l'immeuble commercial de Confédération-Centre, qui constituait à lui seul un désengagement de 239 millions, a permis à la

Fondation d'effectuer en 2005 le désengagement le plus important depuis le début de son activité, soit 863 millions. Ceci a permis de passer la barre des CHF 3 milliards de désengagement. Ainsi, à fin 2005, la catégorie III (biens de rendement < 3% et de perte > 50%) a été liquidée à 52%. Sa pondération était forte sur l'ensemble du patrimoine initial (39% du total). La catégorie IV (biens de rendement < 3% et perte < 50%) a été liquidée à 59%. Sa pondération était presque aussi importante que la première (37%) et les catégories V-VI (rendement > 3%) ont été liquidées à 71% pour une pondération à 20% du patrimoine d'origine. Il est à relever pour le solde que des créances immobilières ont été complètement remboursées pour 106 millions depuis le début de l'activité de la Fondation.

Au total 168 objets immobiliers ont été vendus en 2005, soit 46 appartements, 45 immeubles locatifs, 33 villas, 24 immeubles mixtes pour les genres de biens les plus importants. A fin 2005, il restait 459 objets à vendre sur un total initial de l'255 objets, soit 37%, répartis en francs et en pourcents comme suit :

<u>Vendu au 31.12.2005</u> en % de la valeur en F des créances initiales reprises de la BCGe, par genre de bien	<u>Reste à vendre en</u> <u>mios</u> de la valeur des créances restantes, par genre de bien	<u>Reste à vendre en %</u> de la valeur des créances restantes, par genre de bien
73% des terrains nus	58	2,7
67% des immeubles locatifs	731	34,3
68% des villas	182	8,5
64% des imm. adm. et commerc.	349	16,4
61% des hôtels et restaurants	70	3,3
49% des appartements	152	7,1
44% des imm. artisanaux et industr.	236	11,1
42% des immeubles mixtes	226	10,6
20% des autres	126	5,9
<b>Total</b>	<b>2'128</b>	<b>100%</b>

Cette répartition résiduelle montre d'une part qu'aucun type de biens n'a été favorisé ou exclu dans le processus de vente, et d'autre part que le type des biens restant le plus à vendre en francs était à fin 2005 celui des immeubles locatifs, constituant le tiers du patrimoine. Ces derniers sont des biens facilement vendables que l'Etat compte d'ailleurs reprendre en partie.

Quant aux immeubles artisanaux et industriels, les plus risqués en termes de perte, ils ne faisaient plus que le 11% du patrimoine résiduel en francs au terme de l'exercice.

## **B) Pertes et taux de pertes de la Fondation**

Les pertes 2005 se sont élevées à 334 millions pour un taux moyen de perte annuel de 38,7%.

Les pertes réalisées cumulées au 31 décembre 2005 étaient de 1'301 millions pour un taux moyen cumulé de 40,7%. L'Etat a payé en 2005 pour 293 millions de pertes nettes et cumulativement 1'087 millions depuis 2000, honorant ainsi régulièrement ses engagements dans ce dossier.

## **C) Provision pour pertes de l'Etat**

Suite à la réestimation du risque de perte final, qui a passé de 2'700 millions, montant de provision constitué en 2000, à 2'510 millions, montant correspondant à une approche prudente du risque résiduel, l'Etat a décidé de dissoudre à fin 2005 sa provision pour pertes d'un montant de 190 millions.

## **D) Les avances de l'Etat à la Fondation**

Elles se sont élevées en 2005 à 50 millions, soit 8 millions de plus compte tenu du désengagement plus important que prévu, qui a en conséquence affecté le produit locatif encaissé par la Fondation. Cette dernière a respecté le budget de ses charges de fonctionnement, plus basses que prévu, vu notamment la diminution de son effectif. Au 31 décembre 2005, l'Etat a payé cumulativement 299 millions au titre des avances effectuées pour le fonctionnement de la Fondation depuis 2000, avances remboursables par la Banque cantonale de Genève.

## **E) Remboursement des avances par la BCGe**

L'accord de remboursement conclu le 11 mars 2005 avec la Banque a été entériné par le Grand Conseil qui a voté la loi proposée par le Conseil d'Etat, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2005, et qui consiste en une attribution spéciale, dans le cadre de la répartition annuelle du bénéfice de la banque, correspondant à 20% du total des dividendes ordinaires et supplémentaires distribués. Le premier remboursement, de 2,16 millions, calculé sur les résultats 2005 de la banque, a été reçu en 2006.

## F) Organes de contrôle

L'organe de révision Gestoval recommande l'approbation des comptes de la Fondation au 31 décembre 2005.

Le rapport de l'Inspection cantonale des finances, remis en mars 2007, contient une réserve sur les comptes de la Fondation arrêtés au 31 décembre 2005. En effet, il demande à ce que la Fondation fasse part dans ses commentaires aux comptes, dans un souci d'intégralité des états financiers, des correctifs comptables, même estimatifs à ce stade, qui vont intervenir par rapport aux inexactitudes engendrées par les difficultés de reprise comptable de l'exercice 2000-2001. Cette problématique était connue de toutes les parties dès le début, mais s'est concrétisée par les recherches entreprises par la Fondation en 2005, qui se sont poursuivies en 2006 et qui seront auditées en 2007 par Gestoval et Deloitte SA, organe de révision de la BCGe, pour une finalisation du retraitement. L'Inspection cantonale des finances recommande d'approuver les comptes de la Fondation au 31 décembre 2005 pour autant qu'il soit tenu compte de leur observation.

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 :  
Charles Beer

#### Annexes :

*Bilan et compte de pertes et profits avec annexe, rapport de gestion et comptes, rapport de révision et rapport de l'ICF.*

#### Remarque du département des finances :

*Le rapport de l'Inspection cantonale des finances, dont vous trouverez copie ci-après, inclut dans ses annexes les documents suivants :*

- Les États financiers (Bilan et compte de résultat) de la Fondation de valorisation*
- Le rapport de l'organe de révision (Gestoval)*
- Le rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2005*

*Dès lors, par souci d'économie et de clarté, elles ne sont pas répétées.*

Rapport No 07-10

Page 1/14

Genève, le 16 mars 2007

N/réf.: 02095700/00 ROS/pic/cm

RAPPORT  
relatif aux

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

Recommandation d'approbation des comptes  
arrêtés au 31 décembre 2005

### Importance des observations contenues dans le présent rapport

NB : La présente appréciation sur l'importance des observations émises dans ce rapport découle d'une évaluation propre à l'ICF. Elle a pour objectif d'aider le lecteur à se forger **sa propre opinion** sur la base des informations contenues dans ce rapport. A noter que l'évaluation de l'importance de chaque observation se fait en regard de la taille et de l'activité de l'entité contrôlée.

	Observation	Risque	Importance		
			***	**	*
3.1	<b>Intégralité des états financiers</b> Les états financiers (annexe aux comptes) de la Fondation ne relatent pas une information financière importante connue au moment de leur publication et dont le montant exact reste à déterminer	Information financière			*

L'observation contenue dans ce rapport est cataloguée en fonction des risques suivants :

#### Risques liés aux objectifs opérationnels

Sous cette rubrique sont classées les observations relevant des problèmes ayant/pouvant avoir une incidence significative sur l'efficacité et l'efficience avec lesquelles sont délivrées les prestations ainsi que les observations relevant des problèmes ayant/pouvant avoir une incidence sur la protection des actifs.

Sous cette rubrique sont également classées les observations relevant des problèmes ayant/pouvant avoir une incidence significative sur la réalisation de la mission et des objectifs stratégiques de l'entité.

#### Risques liés à la prévention, la réduction et la détection des fraudes

Sous cette rubrique sont classées les observations relevant des problèmes liés à la présence supposée ou avérée de fraudes (vols, détournements, abus de confiance, corruption, etc.).

#### Risques liés aux objectifs de reporting

##### ⊗ Information financière

Sous cette rubrique sont classées les observations relevant des problèmes ayant/pouvant avoir une incidence significative sur la tenue des comptes et sur la qualité de l'information fournie par les états financiers (intelligibilité, pertinence, fiabilité, etc.).

##### ⊗ Information de gestion

Sous cette rubrique sont classées les observations relevant des problèmes ayant/pouvant avoir une incidence significative sur l'intégrité, l'exhaustivité et la disponibilité des informations (autres que les états financiers annuels) utiles à la prise de décision (rapports de gestion, contrats de prestations, tableaux de bord, etc.).

#### Risques liés aux objectifs de conformité

Sous cette rubrique sont classées les observations relevant des problèmes ayant une incidence sur le non-respect des bases légales, réglementaires et statutaires auxquelles l'entité est soumise.

<b>FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE</b>
--

	Nbr	s/o
Nouvelles observations ayant une influence importante sur l'approbation des comptes (voir chapitre 5)	1	-
Anciennes observations non réglées faisant l'objet d'un suivi dans le corps du présent rapport (voir chapitre 5)	-	X
Anciennes observations ne faisant pas l'objet d'un suivi dans le présent rapport	-	X
Anciennes observations ayant une influence importante sur l'approbation des comptes qui ont été réglées (annexe I)	-	X

<b>Synthèse</b>
-----------------

**Objectifs principaux**

Le but du présent rapport est de fournir au Grand Conseil une recommandation d'approbation (avec ou sans réserve) ou de renvoi des comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (ci-après la Fondation) arrêtés au 31 décembre 2005. Dans ce cadre, notre objectif est de porter à la connaissance du Grand Conseil des éventuels éléments additionnels<sup>1</sup> à ceux contenus dans le rapport de l'organe de révision qui pourraient avoir une influence sur la décision d'approbation des comptes.

Nous tenons à souligner que contrairement aux années précédentes, le présent rapport n'aborde pas d'autres problématiques (liées notamment à la gestion, à la mise en place du SCI, aux aspects informatiques, etc.) qui seront traitées ultérieurement dans des rapports spécifiques.

**Contexte général (y.c. quantification du problème)**

L'activité de la Fondation a pour but la valorisation et la réalisation des actifs liés aux créances reprises de la BCGe dont le risque de perte globale (pris en charge par l'Etat de Genève) a été estimé à 2.7 milliards.

**Recommandation d'approbation des comptes**

Dans son rapport du 5 mai 2006 (cf. annexe 3), l'organe de révision, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes sans réserve.

Dans le cadre de notre contrôle complémentaire nous avons été informés, par la Fondation, qu'une problématique ayant des impacts importants sur la qualité de l'information véhiculée par les états financiers arrêtés au 31 décembre 2005. Par conséquent, nous émettons une réserve concernant la problématique suivante :

**Constat - Intégralité des états financiers (cf. observation 3.1)**

En début d'activité, le contexte d'urgence entourant le démarrage de la Fondation n'a pas permis de garantir la fiabilité de toutes les opérations comptables (reprise de plus de 1000 débiteurs et des écritures y relatives). A noter que la BCGe a continué de s'occuper de la comptabilisation des écritures en relation avec les créances cédées à la Fondation pour le compte de cette dernière, ceci pour une période allant du 1<sup>er</sup> juillet 2000 jusqu'au 31 mai 2001. Au vu de l'important travail de contrôle à effectuer, la Fondation annonçait que les vérifications nécessaires seraient effectuées dès que possible. Ainsi, à fin 2005 et grâce à la mise en place progressive d'outils adaptés, les travaux de vérification (toujours en cours à fin 2006) ont permis de découvrir des inexactitudes comptables liées à l'exercice 2001.

Cependant, nous avons constaté que les états financiers (annexe aux comptes) de la Fondation ne relatent pas cette information financière connue au moment de leur publication. Cette lacune concerne l'information suivante :

<sup>1</sup> Voir des éléments discordants avec l'opinion exprimée par l'organe de révision.

Jusqu'au 31 mai 2001 (période de mise en place des flux financiers et comptables), la Fondation utilisait un seul compte bancaire pour ses opérations liées aux créances envers les débiteurs, récipiendaire de toutes les créances reprises de la banque, ce qui avait pour inconvénient de rendre complexe la détermination des paiements d'intérêts effectués par les débiteurs et la distinction claire des diverses natures d'opérations enregistrées. Cette complexité a conduit la Fondation à une utilisation inexacte de certaines recettes de fonctionnement (intérêts sur créances, produits locatifs) pour rembourser la dette bancaire alors que ces produits sont destinés à payer les charges de fonctionnement de la Fondation (notamment les intérêts bancaires dus) et ce, pour un montant qui reste à déterminer, mais qui peut osciller entre F 10 et 30 millions. D'une manière comptable, cela correspond, durant l'exercice 2001, à une surévaluation du montant des frais de fonctionnement nets (charges non couvertes par les produits) de la Fondation et une sous-évaluation égale des emprunts bancaires (passif). A noter que les frais de fonctionnement nets sont à la charge de la BCGe alors que les emprunts bancaires sont, pour une partie<sup>2</sup>, à la charge de l'Etat.

#### **Conséquences**

Ainsi, le lecteur des états financiers n'a que partiellement connaissance de toutes les informations financières relatives à l'activité de la Fondation dans la mesure où l'annexe ne donne pas d'explication sur la problématique susmentionnée.

#### **Recommandations**

Nous recommandons qu'à l'avenir toutes les informations importantes connues au moment de la publication figurent dans les états financiers. Si l'information n'est pas suffisamment fiable (montant incertain) pour être comptabilisée celle-ci doit être présentée en annexe.

Pour autant qu'il soit tenu compte de cette observation, nous recommandons au Grand Conseil d'approuver les comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe arrêtés au 31 décembre 2005.

#### **Position de l'audité**

*Voir observations en page 11*

<sup>2</sup> Cette partie correspond aux paiements de l'Etat de Genève pour les pertes sur les ventes des actifs. L'autre partie du remboursement des dettes bancaires est financée par la vente même des actifs.

**Table des matières**

1.	Déroulement du contrôle.....	6
2.	Objet et étendue du contrôle.....	6
3.	Recommandation d'approbation des comptes.....	8
4.	Observations.....	9
4.1.	Intégralité des états financiers.....	9
5.	Suites attendues au rapport.....	13

**Annexes****I Etats financiers**

- I.1. Bilan
- I.2. Compte de résultat
- I.3. Méthodes comptables et notes explicatives

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

- II.1. Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2005
- II.2. Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat 2005

**III Rapport de l'organe de révision****IV Rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2005**

**1. Déroulement du contrôle**

Notre audit s'est déroulé par intermittence du 14 juin 2006 au 30 août 2006.

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 Fondation de valorisation de son aimable collaboration.

**2. Objet et étendue du contrôle**

**Base légale** Les comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe arrêtés au 31 décembre 2005 nous ont été présentés en vertu de l'article 11, lettre d, de la *Loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques*.

**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*.

Le but de notre rapport est de fournir au Grand Conseil une recommandation d'approbation (avec ou sans réserve) ou de renvoi des comptes de la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe arrêtés au 31 décembre 2005.

Ce contrôle est complémentaire à celui de l'organe de révision et se fonde en conséquence principalement sur une analyse critique des conclusions contenues dans le rapport annuel de l'organe de révision. Dans ce cadre, notre objectif est de porter à la connaissance du Grand Conseil des éventuels éléments additionnels<sup>3</sup> à ceux contenus dans le rapport de l'organe de révision qui pourraient avoir une influence sur la décision d'approbation des comptes.

Nous tenons à souligner que contrairement aux années précédentes, le présent rapport n'aborde pas d'autres problématiques (liées notamment à la gestion, à la mise en place du SCI, aux aspects informatiques, etc.) qui seront traitées ultérieurement dans des rapports spécifiques.

<sup>3</sup> Voir des éléments discordants avec l'opinion exprimée par l'organe de révision.

## 2. **Objet et étendue du contrôle (suite)**

Ainsi, **et contrairement à nos précédents contrôles**, ne font cette année l'objet d'une observation que les éléments ayant une influence importante sur la décision d'approbation des comptes, soit :

- le non-respect de prescriptions en matière d'établissement des comptes suffisamment significatives pour justifier une recommandation d'approbation des comptes avec **réserve**<sup>4</sup>, et
- le non-respect de prescriptions légales suffisamment significatives pour justifier une recommandation d'approbation des comptes avec **remarque**<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> La réserve consigne toujours une violation du droit de la comptabilité ou des prescriptions en matière d'établissement des comptes ou des écarts par rapport aux normes de présentation appliquées ou encore des impossibilités de vérification.

<sup>5</sup> Les remarques ont pour objet de signaler les violations de prescriptions légales ou statutaires dans le sens de l'article 729b alinéa ICO. Les remarques sur ces violations n'ont aucune influence sur la recommandation d'approbation.

### 3. **Recommandation d'approbation des comptes**

**Rapport de**

**l'organe de révision** Les comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe sont contrôlés par la fiduciaire "Gestoval Société Fiduciaire" mandatée par le Conseil de Fondation.

Dans son rapport du 5 mai 2006 (voir annexe 3), l'organe de révision, en conclusion de ses travaux, recommande l'approbation des comptes sans réserve.

**Constat**

L'organe de contrôle ne se base pas suffisamment sur les prescriptions des bases légales cantonales (LGAF et LSGAF) et, par voie de conséquence, son opinion n'intègre pas les éventuels manquements à ces dernières. En effet, dans le cadre de notre contrôle complémentaire nous avons constaté une problématique ayant des impacts importants sur la qualité de l'information véhiculée par les états financiers arrêtés au 31 décembre 2005 :

- Intégralité des états financiers (cf. observation 3.1).

Nous somme d'avis que :

- l'observation 3.1 constitue un non-respect de prescriptions en matière d'établissement des comptes suffisamment significatives pour justifier la recommandation d'approbation des comptes avec **réserve**.

**Recommandation**

Tout en formulant la réserve susmentionnée, et pour autant qu'il soit tenu compte de notre observation, nous recommandons au Grand Conseil d'approuver les comptes de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe arrêtés au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, nous recommandons à la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe de s'assurer que le mandat de l'organe de révision prévoit notamment le contrôle du respect de la LGAF et de la LSGAF.

**4. Observations**

**Remarque** En vertu de l'article 22 de *la Loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques*, les recommandations de l'ICF formulées ci-après sont obligatoires (sauf mention contraire figurant expressément dans nos observations). En cas de désaccord, le différend est porté devant le Conseil d'Etat.

**4.1. Intégralité des états financiers**

*Cette problématique est relevée pour la première fois.*

**Contexte** A fin 2000 et en 2001, le contexte d'urgence entourant le démarrage de la Fondation n'avait pas permis de mettre en place une gestion comptable basée sur une structure et un système de contrôle interne (SCI) propre à garantir la conformité aux dispositions légales applicables à la Fondation.

En effet, la Fondation avait repris dans sa comptabilité plus de 1000 comptes débiteurs de la BCGe et traité toutes les opérations y relatives. A noter que la BCGe a continué de s'occuper de la gestion des créances cédées à la Fondation pour le compte de cette dernière, ceci pour une période allant du 1er juillet 2000 jusqu'au 31 mai 2001. Ainsi, jusqu'au 31 mai 2001 (période de mise en place des flux financiers et comptables), la Fondation utilisait un seul compte bancaire pour ses opérations liées aux créances envers les débiteurs, récipiendaire de toutes les créances reprises de la banque, ce qui avait pour inconvénient de rendre complexe la détermination des paiements d'intérêts effectués par les débiteurs et la distinction claire des diverses natures d'opérations enregistrées.

De manière générale, les états financiers qui en résultaient semblaient corrects, mais la Fondation ne disposait pas du temps et des ressources nécessaires pour vérifier diverses spécificités relatives à la reprise des créances de la BCGe et d'autres opérations liées à ces mêmes créances.

Dès lors, la Fondation n'avait pas toute l'assurance d'avoir enregistré correctement, dans sa comptabilité, les opérations financières relatives à son début d'activité.

Au vu de l'important nombre de transactions à vérifier, à leur particularité et aux impératifs de gestion quotidiens, la Fondation n'était pas en mesure d'effectuer immédiatement les longues opérations de contrôles.

Elle annonçait que ce travail serait effectué dès que possible.

Ce n'est, qu'à fin 2005, grâce à la mise en place progressive d'outils adaptés (Quorum) que la Fondation a été en mesure de commencer à vérifier un certain nombre d'hypothèses relatives aux opérations comptables enregistrées au début de son existence.

#### 4.1. Intégralité des états financiers (suite)

Actuellement, ce travail se poursuit en consultation avec les autres acteurs concernés par les états financiers de la Fondation, l'Etat et la BCGe.

Cependant, en début 2006, avant la clôture des comptes 2005, la Fondation a réussi à détecter des inexactitudes comptables, survenues en 2001, et dont le montant précis reste à déterminer.

**Constat** Or, lors de notre contrôle, nous avons été informés que les états financiers de la Fondation ne relatent pas cette information financière connue au moment de leur publication. Cette lacune concerne l'absence dans les annexes aux comptes de l'information suivante :

Selon la loi constitutive de la Fondation, les frais de fonctionnement nets (soit les charges (notamment les salaires et les intérêts bancaires) diminués des produits (notamment les intérêts sur créances et les états locatifs)) sont pris en charge par la BCGe<sup>6</sup>. Par contre, c'est l'Etat qui doit financer les pertes liées aux ventes et par là, une partie du remboursement des emprunts bancaires à la BCGe.

Or, en 2001 (période de mise en place des flux financiers et comptables), la complexité relative à la distinction claire des diverses natures d'opérations enregistrées sur ses comptes a conduit la Fondation à une utilisation inexacte de certaines recettes de fonctionnement (intérêts sur créances, produits locatifs) pour rembourser les emprunts bancaires alors que ces produits sont destinés à payer les charges de fonctionnement de la Fondation (notamment les intérêts bancaires dus). Le montant précis concerné reste à déterminer, mais oscille potentiellement entre F 10 et F 30 millions. D'une manière comptable, cela signifie, qu'en 2001, les frais de fonctionnement non couverts par les produits (légalement à charge de la BCGe) ont été surévalués et que le compte de passifs "Emprunt à la BCGe" est actuellement sous-évalué. La correction de cet état de fait impliquera une diminution extraordinaire des frais de fonctionnement à la charge de la BCGe et l'augmentation du poste passif "Emprunt à la BCGe" dans les comptes de la Fondation.

**Conséquence** A la date de leur publication, le lecteur des états financiers n'a pas connaissance de toutes les informations financières importantes relatives à l'activité de la Fondation.

Dans le cas présent, celles-ci concernent non seulement la Fondation, mais également la tenue des comptes de l'Etat et les relations financières entre l'Etat et la BCGe.

<sup>6</sup> Ces frais de fonctionnement nets sont dans un premier temps payés par l'Etat de Genève puis refacturés à la BCGe.

#### 4.1. Intégralité des états financiers (suite)

**Recommandation** Nous recommandons qu'à l'avenir, lors de la publication des états financiers, la Fondation présente toutes informations financières importantes connues dont elle a connaissance.

Si l'information n'est pas suffisamment fiable pour être comptabilisée, celle-ci doit être présentée en annexe.

Par ailleurs, nous l'encourageons à terminer l'ensemble des contrôles relatifs aux transactions comptables enregistrées lors du démarrage de son activité.

##### *Position de l'audit*

*La problématique soulevée dans le présent rapport remonte au tout début de l'activité de notre Fondation et était connue par la Fondation, l'Etat de Genève et la Banque Cantonale de Genève.*

*En effet, lors de la mise en place des flux financiers et du plan comptable, nous avons utilisé un seul et unique compte bancaire pour la gestion de toutes les opérations liées d'une part aux créances envers les débiteurs et d'autre part pour le fonctionnement de la Fondation.*

*Il était donc nécessaire d'ouvrir plusieurs comptes auprès de la Banque Cantonale de Genève afin de séparer, les frais de fonctionnement, les frais de réalisation ainsi que les pertes réalisées au fur et à mesure des ventes des actifs cédés. Ceci fut fait dans le courant du premier semestre 2001.*

*Par la suite, le développement de notre logiciel informatique nous a permis d'obtenir une qualité d'information optimale.*

*A ce propos, une comptabilité analytique comprenant de nombreux codes de transaction a été mise en place.*

*Compte tenu de ce qui précède, nous avons repris l'analyse de toutes les écritures concernant la période de la mise en place de la Fondation et nous avons effectivement constaté une surévaluation du montant des frais de fonctionnement nets (charges non couvertes par les produits) de la Fondation et une sous-évaluation égale des emprunts bancaires (passif).*

*Pour mémoire, du 1er juillet 2000 au 31 mai 2001, la comptabilisation de toutes les écritures relatives aux créances cédées était effectuée par la BCGe pour le compte de la Fondation.*

*Cela a eu pour conséquence que l'impact correspondant à la différence entre les paiements effectifs d'intérêts par les débiteurs et la facturation de ceux-ci n'a pas été prise en compte.*

*Afin de pouvoir déterminer précisément la part des intérêts réellement encaissée, nous avons procédé à la codification puis à l'analyse de toutes les écritures comptabilisées pendant cette période.*

**4.1. Intégralité des états financiers (suite)**

*L'important travail ainsi réalisé doit encore faire l'objet d'une validation par les organes de contrôle de la BCGe et de la Fondation.*

*Nous tenons à relever qu'à l'issue de la réunion tripartite du 17 novembre 2006 entre l'Etat de Genève, la BCGe et la Fondation, il a été décidé que l'ensemble des écritures correctives serait comptabilisé en une seule fois dans le courant de l'exercice 2007 régularisant ainsi l'ensemble des positions.*

<b>Délai de mise en œuvre proposé par l'audité</b>	<b>Service responsable de la mise en œuvre</b>
2007	Fondation de valorisation

**5. Suites attendues au rapport**

Notre rapport contient une observation ainsi que la position de l'audit. En conséquence, nous prions le département des Finances de nous faire part de ses éventuels commentaires complémentaires relatifs aux observations susmentionnées, se rapportant tout particulièrement aux solutions envisagées ou déjà mises en oeuvre.

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

Nous vous saurions gré de bien vouloir donner suite à la présente demande d'ici au :

16 mai 2007

INSPECTION CANTONALE DES FINANCES

  
G. PICT  
directeur par intérim

  
S. ROSSI  
réviseur

**Coût du présent rapport**

L'inspection cantonale des finances a consacré 54 heures pour effectuer ce contrôle et émettre le présent rapport.

Ceci représente un coût de F 6'480.-- qui est à la charge de l'inspection cantonale des finances.

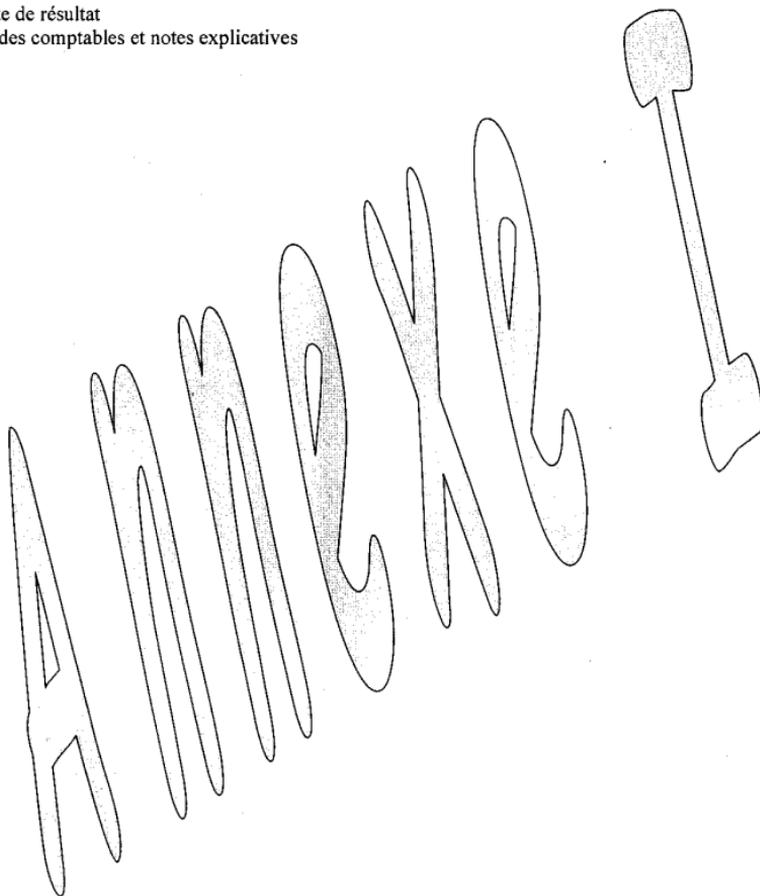
**Distribution :**

- *Département des finances*  
M. David Hiler, Conseiller d'Etat (1)
- *Conseil d'Etat*  
M. Charles Beer, Président (1)
- *Commission de contrôle de gestion du Grand Conseil*  
M. Jean Rossiaud, Président (1)
- *Commission des finances du Grand Conseil*  
Mme Mariane Grobet-Wellner, Présidente (1)
- *Cour des Comptes*  
Mme Antoinette Stalder, Présidente (1)
- *Commission externe d'évaluation des politiques publiques*  
Mme Gabriella Bardin Arigoni, Présidente (1)

Rapport No 07-10

**Etats financiers**

- I.1 Bilan
- I.2 Compte de résultat
- I.3 Méthodes comptables et notes explicatives



FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2005

	31.12.2005		31.12.2004	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>ACTIF</b>				
Disponible				
Liquidités		<b>434.249</b>		<b>351.735</b>
Réalisable				
Débiteurs hypothécaires	930.536.570		1.601.121.616	
Etat de Genève, dû à vue	92.094.716		164.303.302	
Etat de Genève, dû à terme	701.355.782		741.514.450	
Autres débiteurs	35.635.829		34.548.149	
Actifs transitoires	5.320.683	<b>1.764.943.580</b>	7.273.117	<b>2.548.760.634</b>
Immobilié				
Immeubles & sociétés immobilières	674.145.310		774.711.693	
Matériel et mobilier de bureau et informatique, installations diverses	6		6	
Participations	7.733.680		7.731.692	
Dépôt de garantie	0	<b>681.878.996</b>	1.053	<b>782.444.444</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>2.447.256.825</b>		<b>3.331.556.813</b>
<b>PASSIF</b>				
Dettes à court terme				
Etat de Genève	10.501.018		10.424.964	
Autres créanciers	10.951.086		8.746.902	
Passifs transitoires	3.702.591	<b>25.154.695</b>	4.731.280	<b>23.903.146</b>
Dettes à long terme				
Emprunts BCGe	2.141.354.142		3.008.419.794	
Autres emprunts bancaires	250.000.000	<b>2.391.354.142</b>	250.000.000	<b>3.258.419.794</b>
Provisions d'intérêts				
Provision non affectée	6.334.217		3.570.658	
Provision attribuée	24.286.770	<b>30.620.987</b>	45.541.293	<b>49.111.951</b>
Fonds propres				
Capital de dotation		<b>100.000</b>		<b>100.000</b>
Pertes et profits reportés		<b>21.922</b>		<b>9.695</b>
Résultat				
Bénéfice de l'exercice		<b>5.079</b>		<b>12.227</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>2.447.256.825</b>		<b>3.331.556.813</b>

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2005

	2005		2004	
	CHF (en francs)		CHF (en francs)	
<b>CHARGES</b>				
Intérêts sur emprunts à long terme		<b>87.764.737</b>		<b>99.780.970</b>
Autres intérêts passifs		<b>190</b>		<b>319</b>
Commission sur la garantie de l'Etat		<b>1.000.000</b>		<b>1.000.000</b>
Charges d'immeubles		<b>14.017.991</b>		<b>14.755.333</b>
Pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	111.976.647		226.296.048	
Biens rachetés par la Fondation	71.643.038	<b>183.619.685</b>	227.332.835	<b>453.628.883</b>
Charges de fonctionnement				
<i>Charges de personnel</i>				
Charges salariales	3.092.200		3.317.674	
Rémunération du Conseil	504.000		531.759	
Assurances sociales	699.399		947.305	
	4.295.599		4.796.738	
Loyers et charges des bureaux occupés par la Fondation	350.677		355.993	
Autres charges de fonctionnement				
Mandats extérieurs	78.663		118.961	
Frais financiers divers	128.089		4.791	
Assurances	2.495		3.588	
Amortissements des installations	12.270		12.591	
Maintenance informatique	216.936		263.854	
Frais généraux divers	244.314		297.254	
	682.767	<b>5.329.043</b>	701.039	<b>5.853.770</b>
Charges extraordinaires		<b>3.459.829</b>		<b>1.794.594</b>
Dépenses de réalisation		<b>891.470</b>		<b>164.641</b>
Résultat		<b>5.079</b>		<b>12.227</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>296.088.024</b>		<b>576.990.737</b>

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

COMPTE DE PERTES & PROFITS DE L'EXERCICE 2005

	2005		2004	
		CHF (en francs)		CHF (en francs)
<b>PRODUITS</b>				
Intérêts sur hypothèques		16.367.700		36.451.264
Autres intérêts		130.654		156.308
Commission sur la garantie de l'Etat		1.000.000		1.000.000
Revenus locatifs		42.024.035		44.244.958
Couverture par l'Etat de Genève des pertes sur débiteurs				
Biens vendus à des tiers	111.976.647		226.296.048	
Biens rachetés par la Fondation	71.643.038	183.619.685	227.332.835	453.628.883
Couverture par l'Etat de Genève des frais financiers				
Frais financiers	44.180.066		31.940.510	
Frais financiers transitoires	-914.447	43.265.619	1.765.177	33.705.687
Couverture par l'Etat de Genève des frais de fonctionnement		5.329.042		5.853.770
Couverture par l'Etat de Genève des frais de réalisation		891.470		164.641
Autres produits		3.459.819		1.785.226
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>296.088.024</b>		<b>576.990.737</b>

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

**ANNEXE AUX COMPTES 2005**

**Principes comptables et d'évaluation**

Les comptes annuels qui comprennent le bilan au 31 décembre 2005 et le compte de pertes et profits pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2005, 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 582'724'765 au 31 décembre 2005.

**Participations importantes**

La Fondation détient 121'089 actions de la Rente Immobilière S.A., soit 93.15% du capital-actions, pour une valeur comptable de cette participation au 31.12.2005 de CHF 7'422'755.70.

**Financement de la Fondation**

Prêteurs	Montants	Taux %	Echéance
BCGe (compte EUR)	CHF 17'554'081	2.5981	---
BCGe	CHF 623'800'061	1.2267	---
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	<u>CHF 250'000'000</u>	1.07833	29.08.2012
Total	<u>CHF 2'391'354'142</u>		

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

**ANNEXE AUX COMPTES 2005**

**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 750'000'000 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 2005 pour un montant total de CHF 350'000'000. Contrats encore en vigueur :

N° Swaps.	Montants	Taux %	Echéance
6526640	CHF 100'000'000	3.33	30.04.2008
6488421	CHF 100'000'000	3.51	30.04.2009
6519374	CHF 100'000'000	3.54	31.10.2009
6542123	CHF 100'000'000	3.71	31.10.2010

**Autres indications**

La rubrique « Etat de Genève, dû à terme » de CHF 701'355'782 au 31 décembre 2005 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 2005, 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
2005 :	30'565'000

Le solde cumulé des intérêts moratoires au 31.12.2005 se monte à CHF 262'114'000.

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS  
DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE

3

ANNEXE AUX COMPTES 2005

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 renouvelé en juin 2005 pour une durée de 5 ans, une police d'assurance bâtiments, dégâts des eaux et responsabilité civile avec la compagnie Generali Assurance Générale.

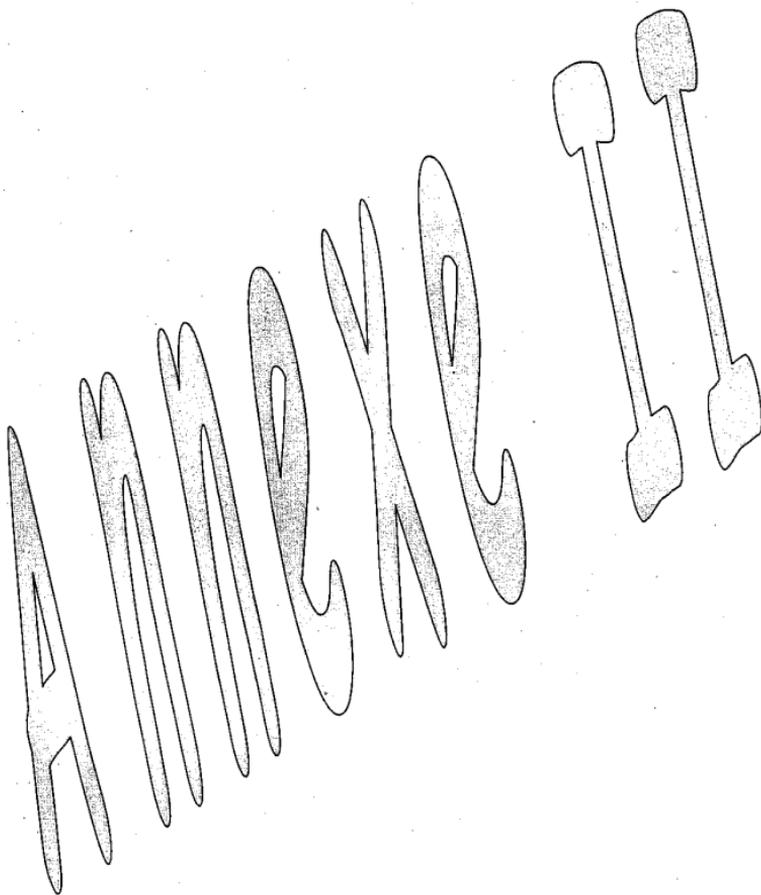
Cette police couvre l'ensemble des biens-fonds dont la Fondation est propriétaire.

La valeur d'assurance totale incendie au 1<sup>er</sup> juillet 2005 était de CHF 443'258'000. 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 07-10

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

- II.1 Comptes de bilan dans les comptes de l'Etat au 31 décembre 2005
- II.2 Comptes de fonctionnement dans les comptes de l'Etat 2005



*Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe*

**Comptes de bilan dans les comptes  
de l'Etat au 31 décembre 2005**

*Actif*

<b>02030300.11900601</b>	Avances de trésorerie remboursement	F	299'020'116,15 débit
02030300.15400302	Capital de dotation	F	100'000,00 débit
<b>02030500.11900210</b>	Réduction de pertes à recevoir	F	10'347'018,16 débit

*Passif*

<b>02030300.24000602</b>	Provision pour avance	F	149'510'058,00 crédit
02030300.24002000	Provision pour capital de dotation	F	100'000,00 crédit
<b>02030500.20900102</b>	Pertes dues à vue	F	91'845'326,60 crédit
02030500.20900201	Pertes dues à terme	F	701'355'781,57 crédit
02030500.24002102	Provision pour pertes	F	582'724'765,31 crédit

Rapport No 06-01

Annexe II.2.

*Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe***Comptes de fonctionnement dans les comptes  
de l'Etat au 31 décembre 2005***Produits*

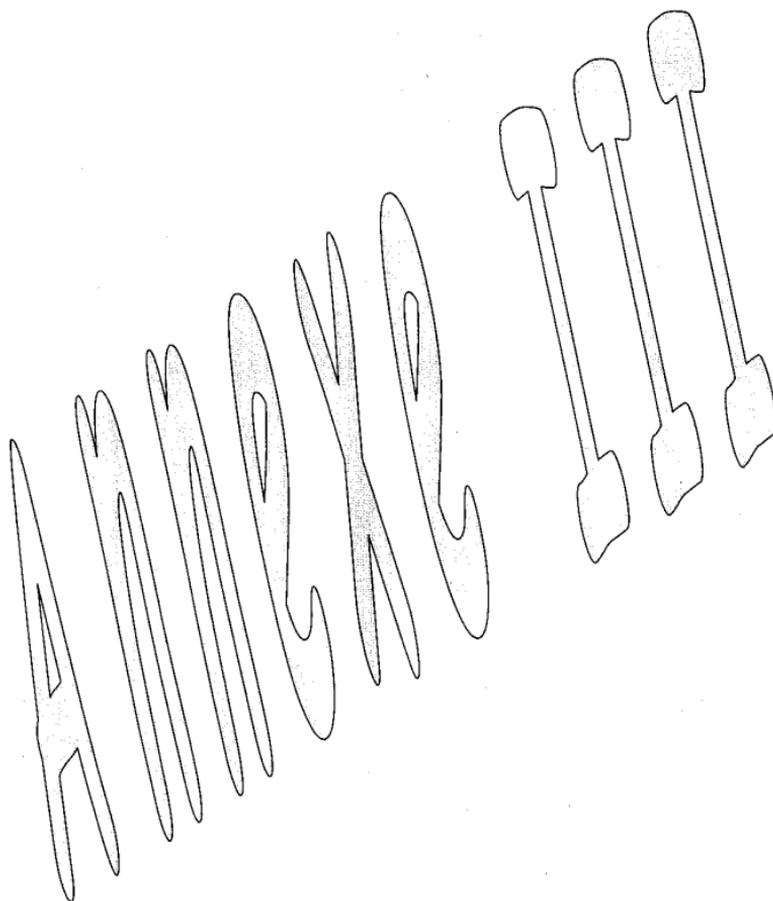
02030300.43903902	Dissolution de la provision pour avances	F	73'495'682,39	crédit
02030500.43609902	Gain sur revente d'immeubles	F	57'200'344,66	crédit
02030500.4390903	Dissolution de la provision pour pertes	F	427'669'606,85	crédit

*Charges*

02030500.35300102	Pertes dues à vue	F	157'994'985,05	débit
02030500.35300201	Pertes dues à terme	F	79'484'395,80	débit

Rapport No 07-10

**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° 8106

**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 2005.

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 5 mai 2006

GESTOVAL SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE

R. Niestlé

Expert-comptable  
diplômé

P. Biderbost

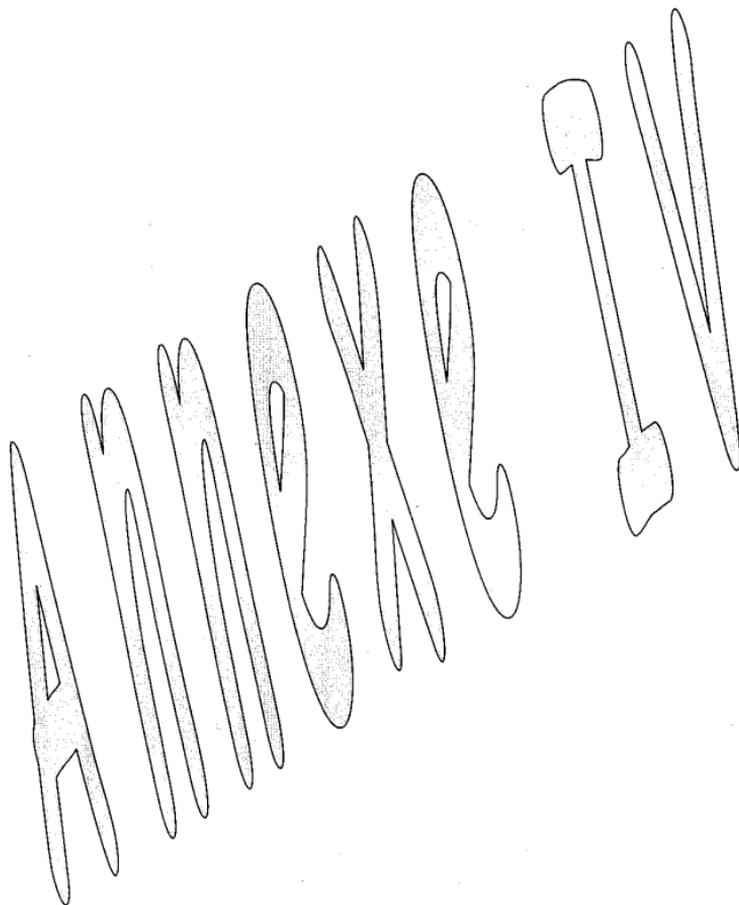
Expert-comptable  
diplômé

Annexes :

Comptes annuels au 31 décembre 2005, comprenant :

- Bilan (Total : CHF 2'447'256'825)
- Compte de pertes et profits
- Annexe

Rapport No 07-10

**Rapport de gestion et comptes au 31 décembre 2005**

# 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 2005

### 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 cinquième exercice, soit du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005.

## **2. Situation du marché et réalisations**

Au cours de ce cinquième 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.

## **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 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 : 41
- 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 : 22

a) Personnel

La gestion courante des dossiers de la Fondation dans l'année sous revue a été 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 2005, 25 collaborateurs pour 22,8 postes, alors qu'au 31 décembre 2004 elle se composait de 28 collaborateurs pour 26,53 postes.

Le Conseil n'a pas modifié en 2005 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) Organe de contrôle

Gestoval Société Fiduciaire, qui est l'organe de contrôle de la Fondation, a révisé les comptes de l'exercice 2005 durant le premier semestre 2006. 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.

d) Inspection cantonale des finances

Le 1<sup>er</sup> décembre 2005, l'Inspection cantonale des finances a rendu un rapport vierge de toute remarque.

**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.

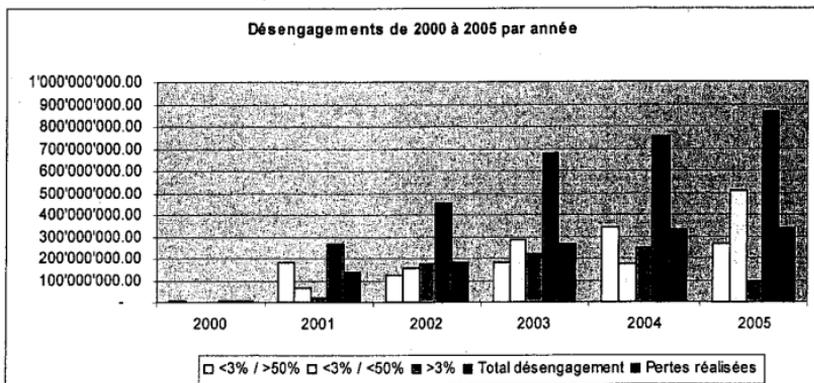
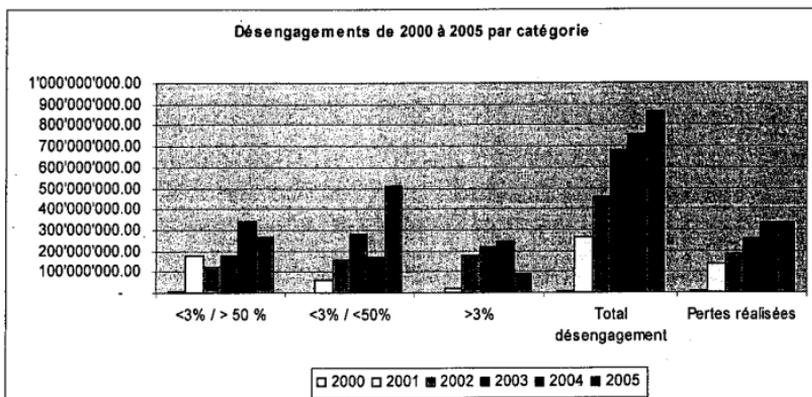
Cette stratégie s'est concrétisée par la reprise de l'essentiel des immeubles détenus dans le canton de Genève par des sociétés de portage.

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 le rythme des ventes est redevenu aujourd'hui normal.

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 dépassés.

Le tableau suivant permet d'établir le désengagement en fonction des ventes et des pertes réalisées par catégorie, de 2000 à 2005.

2000	5'292'138	0	0	5'292'138	4'042'871	76.39
2001	179'764'755	63'956'102	22'393'692	266'114'549	134'573'080	50.57
2002	122'228'616	156'405'438	173'766'536	452'400'590	180'343'281	39.86
2003	178'316'123	282'283'044	217'884'269	678'483'436	261'635'581	38.56
2004	340'799'205	171'131'751	242'152'888	754'083'844	330'434'438	43.82
2005	262'534'636	508'940'947	91'081'862	862'557'445	333'803'810	38.70



Au cours de l'exercice 2005, la Fondation a vendu 90 objets immobiliers dont elle était propriétaire et a réalisé 78 objets immobiliers détenus par des débiteurs ou sociétés de portage, soit 32 aux enchères et 136 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 :

- 139 poursuites ordinaires en cours (ainsi que 95 poursuites clôturées durant l'exercice);
- 86 poursuites en réalisation de gage immobilier en cours, dans 45 dossiers (ainsi que 89 poursuites clôturées durant l'exercice) ;
- 135 faillites en cours (ainsi que 27 faillites clôturées durant l'exercice) ;
- 75 causes pendantes devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ou le Tribunal des baux et loyers (ainsi que 31 causes clôturées durant l'exercice) ;
- 24 causes pendantes devant le Tribunal de première instance ou la Cour de justice (ainsi que 4 clôturées durant l'exercice) ;
- 12 causes pendantes devant diverses autres juridictions (Tribunal fédéral, France, Vaud) (ainsi que 4 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.

La Fondation vend sur base de l'offre la plus élevée et organise des ventes aux enchères privées lorsque plusieurs offres atteignent le prix demandé pour un objet immobilier. Toutefois, elle privilégie le locataire, si celui-ci offre le prix demandé et elle renonce dans ces cas à des enchères privées.

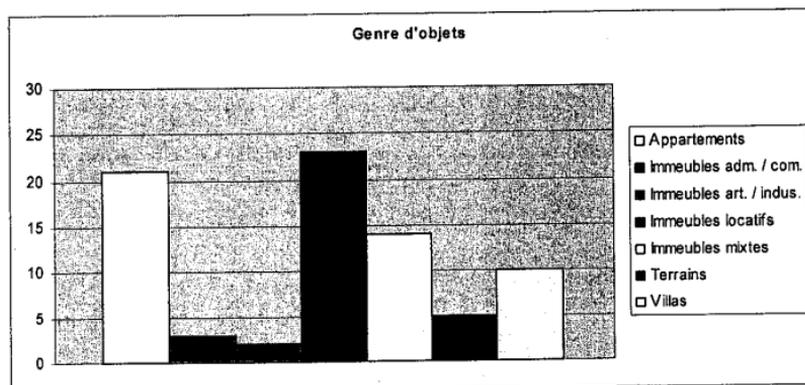
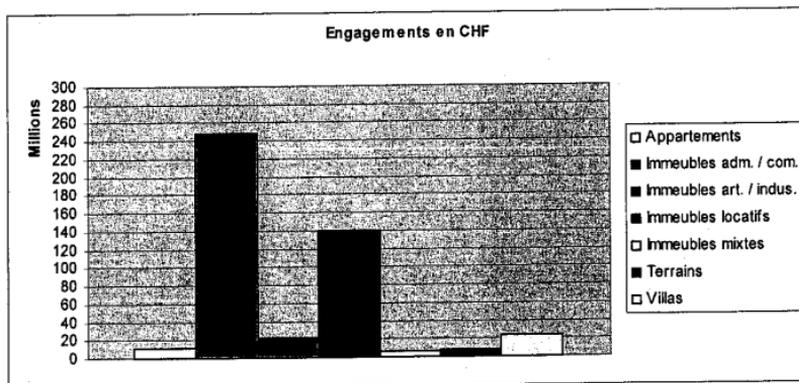
Durant l'exercice sous revue, il y a eu 48 enchères publiques au cours desquelles la Fondation s'est portée acquéreur de 16 objets immobiliers, dès lors que le prix fixé par la Fondation (fondé sur la valeur de marché) et soumis à l'avis de la Commission de contrôle du Grand Conseil, n'avait pas été 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 2005 s'est élevé à CHF 862'557'445.--, soit plus que la moyenne annuelle dans une perspective de réalisation sur 10 ans.

Les réalisations d'immeubles par la Fondation en 2005 s'établissent comme suit :

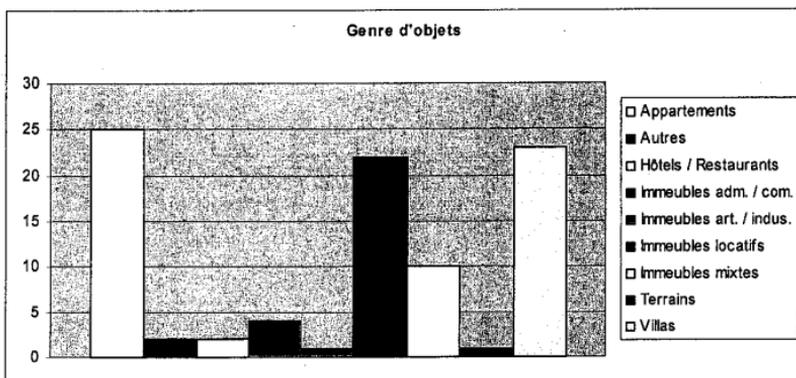
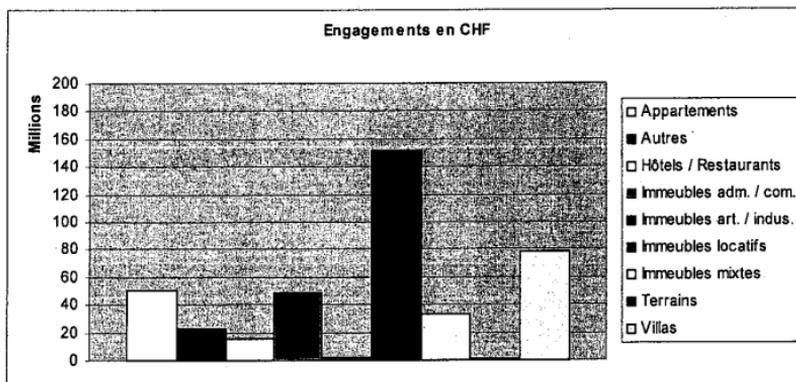
## Réalisations d'immeubles propriété des porteurs et des débiteurs en 2005

Genre d'objets	Nombre	Engagement en CHF (en millions)
Appartements	21	10'528'096
Immeubles adm. / com.	3	248'686'578
Immeubles art. / indus.	2	22'732'823
Immeubles locatifs	23	140'412'957
Immeubles mixtes	14	5'560'012
Terrains	5	7'697'442
Villas	10	23'350'704
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>458'968'612</b>



### Réalisations d'immeubles propriété de la Fondation en 2005

	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> )
Appartements	25	50'927'982
Autres	2	22'522'026
Hôtels / Restaurants	2	15'701'125
Immeubles adm. / com.	4	48'960'630
Immeubles art. / Indus.	1	1'553'279
Immeubles locaux	22	151'052'715
Immeubles mixtes	10	32'513'648
Terrains	1	1'498'975
Villas	23	78'858'253
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>403'588'833</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 2005.

La Fondation est :

- titulaire de créances garanties par gages immobiliers d'un montant de CHF 930'536'570.--,
- propriétaire d'un portefeuille d'objets immobiliers et de participations d'un montant de CHF 681'878'990.--.

## 7. Financement

Le financement de la Fondation, mis en place par l'Etat, était assuré au 31 décembre 2005 par des crédits de la BCGe à concurrence de CHF 2'141'354'142.-- 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 2005, à CHF 2'391'354'142.--, soit une diminution des engagements de CHF 867'065'652.-- 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 de la 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 avait 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 38,70 %. 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.

L'Etat a pris la décision le 1<sup>er</sup> mars 2006 de diminuer la provision constituée au cours de l'exercice 2000 de CHF 2'700'000'000.-- à CHF 2'509'809'774.-- compte tenu de la valeur des immeubles au vue du marché immobilier et des résultats obtenus par la Fondation.

## 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 financés par le compte des investissements se sont élevés en 2005 à environ CHF 4'300'000.--.

## 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 jusqu'à la fin de son mandat et ses collaborateurs pour l'élaboration du budget, son financement, la couverture des pertes et la stratégie de vente.

L'Etat avait fixé pour l'année 2005 un montant de CHF 300'000'000.-- 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 qui a été remaniée après les élections de novembre 2005 soit appelée à donner son avis pour toutes les opérations de réalisation d'actifs. C'est ainsi qu'elle a examiné, durant l'année 2005, 163 dossiers au cours de 22 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 101 lois à cet effet, durant l'exercice sous revue.

d) Avec la BCGe

Des contacts réguliers ont eu lieu avec la Direction générale de la Banque 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 : elles comprennent les frais du Conseil de Fondation et du personnel (salaires, assurances sociales, etc) de CHF 4'295'599.--, le loyer de CHF 350'677.-- et les frais généraux dont les frais de maintenance informatique et frais divers de CHF 682'767.--, soit un total de CHF 5'329'043.--, d'où une diminution de 9% par rapport à l'exercice précédent.

Les autres charges sont constituées par les dépenses de réalisation de la Fondation de CHF 891'470.-- .

Les charges d'exploitation des immeubles propriété de la Fondation se sont élevées à CHF 14'017'991.--.

Les pertes sur débiteurs représentent un montant de CHF 183'619'685.-- dont CHF 111'976'647.-- pour des objets immobiliers vendus à des tiers et CHF 71'643'038.-- pour des objets immobiliers rachetés par la Fondation.

Les intérêts sur emprunts se sont élevés à CHF 87'764'737.-- contre CHF 99'780'970.-- en 2004.

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 16'367'700.-- et les revenus locatifs des immeubles propriété de la Fondation de CHF 42'024'035.--.

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 pour l'exercice sous revue :

- pertes sur ventes d'immeubles à des tiers : CHF 111'976'647.--
- pertes sur reprises d'immeubles par la Fondation : CHF 71'643'038.--
- soit au total CHF 183'619'685.--

Les montants avancés par l'Etat au 31 décembre 2005 au titre des divers frais de la Fondation, se sont élevés à CHF 50'400'579.-- pour l'exercice sous revue et comprennent :

- frais financiers nets CHF 44'180'066.--
- frais de fonctionnement CHF 5'329'043.--
- frais de réalisation CHF 891'470.--

Les montants décaissés par l'Etat au 31 décembre 2005 pour la couverture des pertes se sont élevés à CHF 292'666'603.-- 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 343'067'182.--.

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 2005, à CHF 262'114'000.--.

b) Bilan

Le bilan distingue les actifs réalisables de CHF 1'764'943'580.-- et ceux qui sont immobilisés de CHF 681'878'996.--.

Les montants dus à vue par l'Etat de Genève, s'élèvent à CHF 92'094'716.-- et ceux dus à terme, à CHF 701'355'782.--. 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. A ce propos, nous tenons à préciser que la totalité des montants dus à terme nous a été payée au début du mois d'avril 2006.

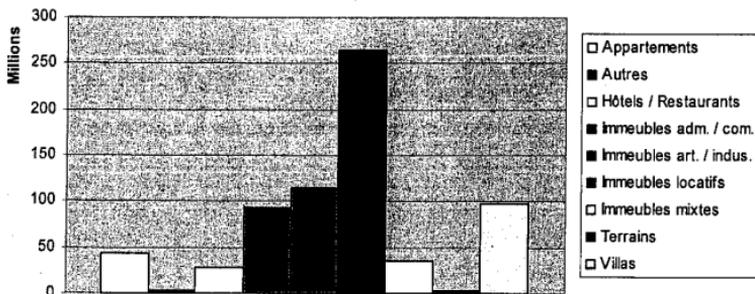
Les montants dus par les débiteurs hypothécaires s'élèvent à CHF 930'536'570.-- et les autres débiteurs à CHF 35'635'829.--. Ces montants correspondent à la valeur faciale des créances cédées par la BCGe à la Fondation. La différence entre la valeur de ces créances et la valeur vénale des gages qui les 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 est réduite au fur et à mesure des réalisations.

Au 31 décembre 2005, les objets immobiliers propriété de la Fondation se présentent comme suit :

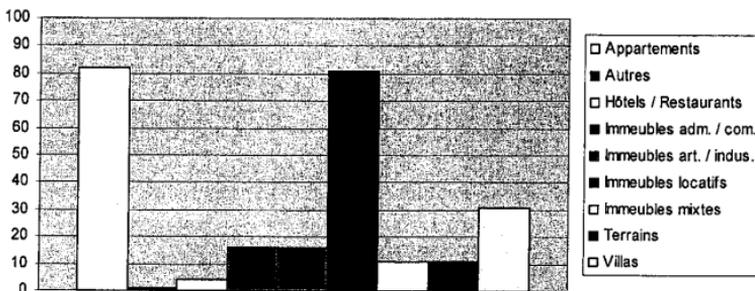
## Patrimoine de la Fondation au 31.12.2005

Genre d'objets	Nombre	Engagement en CHF
Appartements	82	43'959'204
Autres	1	2'561'122
Hôtels / Restaurants	4	28'324'654
Immeubles adm. / com.	16	92'359'528
Immeubles art. / indus.	16	114'695'256
Immeubles locatifs	81	263'674'420
Immeubles mixtes	11	35'790'370
Terrains	11	2'573'190
Villas	31	97'941'246
<b>Total</b>	<b>253</b>	<b>681'878'990</b>

## Engagements en CHF



## Genre d'objets



## 12 Evolution

Au cours de l'année 2005, suite aux élections au Grand Conseil de l'automne, et les changements dans la composition de la commission de contrôle, la Fondation a été appelée à donner des informations complémentaires sur les dossiers, notamment sur l'origine des créances cédées par la Banque et les raisons des pertes importantes supportées par l'Etat.

La Fondation et le Grand Conseil ont été saisis de plusieurs questions, notamment en relation avec la reprise des immeubles des sociétés de portage et la politique relative aux contrats de gérance et de courtage à l'égard des régies qui contrôlaient les sociétés de portage.

La Fondation a rappelé dans ce contexte les raisons qui ont présidé à la reprise des immeubles en courtage, soit la maîtrise et la réalisation des objets immobiliers pour permettre en particulier une vente par la Fondation à ses conditions.

En contrepartie des reprises d'immeubles, la Fondation a accepté de libérer les porteurs du solde de leur dette et accepté l'octroi d'un mandat de courtage pendant six mois dès la commercialisation de l'objet immobilier. De plus, les porteurs ont conservé un droit à la moitié de l'éventuel bénéfice réalisé sur la vente immobilière comme le prévoyaient les contrats de portage conclus par la BCGe et que la Fondation n'a fait que reprendre.

Ces modalités de reprise acceptées par le Conseil d'Etat et la Commission de contrôle, lorsque la politique de reprise a été définie, ont été strictement appliquées et ne peuvent être remises en cause sans violer les engagements pris par la Fondation pour lui permettre de déboucler ses opérations de portage.

### 13. Evénements particuliers

En début d'année 2006, la Fondation a licencié, avec effet immédiat, un membre de Direction qui a commis des malversations.

Sur base de fausses factures d'entretien et l'élagage de terrains, cet employé a réussi à détourner sur près de cinq ans une somme d'environ CHF 300'000.- en détrompant la vigilance de la Direction, du Conseil et des organes de contrôle.

Une plainte pénale a été déposée et la justice suit son cours.

Le Conseil de Fondation a pris les mesures pour renforcer le contrôle interne et modifier le cahier des charges de la Direction.

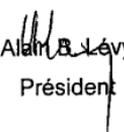
### 14. Conclusion

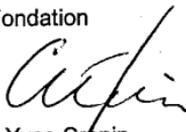
Au terme de ce cinquième exercice, marqué par un rythme accéléré des réalisations des objets immobiliers pour atteindre des objectifs ambitieux, le Conseil de Fondation tient à remercier celles et ceux qui lui ont permis d'assurer sa mission. Notre gratitude va au Conseil d'Etat et plus particulièrement à la Présidente du Département des finances qui n'a pas brigué un nouveau mandat, au Conseil d'Etat 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 15 juin 2006

Le Conseil de Fondation

  
Alain B. Lévy  
Président

  
Yves Crepin  
Vice-président