

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

SOCIÉTÉ ALSACIENNE DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER « ALSABAIL »

Société Anonyme d'économie mixte locale au capital de 9 704 280 €.
Siège social : 7, place Brant, CS 80030, 67001 Strasbourg.
718 504 004 R.C.S. — Code NAF : 6491 Z.

Documents comptables annuels 31 décembre 2016.

I. — Bilan au 31 décembre 2015.

(En milliers d'Euros.)

Actif	Note	31/12/2016	31/12/2015
Caisses, banques centrales, C.C.P.		3	2
Créances sur les établissements de crédit			
A vue		20 220	13 179
A terme		5 000	800
Sous-total		25 220	13 979
Opérations avec la clientèle			
Autres concours à la clientèle	1	136	152
Obligations et autres titres à revenu fixe	2	31 857	31 263
Actions et autres titres à revenu variable	3	0	0
Titres de participation	4	33	33
Crédit-bail et location avec option d'achat			
Immobilisations en location et en cours	5	364 058	356 345
Immobilisations non louées	5	7 644	4 090
Créances rattachées	5	1 353	1 521
Sous-total		373 055	361 956
Location simple			
Immobilisations en location et en cours	6	16 294	21 096
Créances rattachées	6	33	70
Sous-total		16 327	21 166
Immobilisations incorporelles	8	72	195
Immobilisations corporelles	8	820	861
Autres actifs	9	616	1 737
Comptes de régularisation	9	57	57
		448 196	431 401
Engagements hors bilan			
Engagements de financement reçus	17	10 000	10 595
Garanties reçues d'établissements de crédit	17	6 613	6 760
Autres engagements reçus	17	30 491	33 094
Engagements sur instruments financiers	17	127 264	146 995

Passif	Note	31/12/2016	31/12/2015
Dettes envers les établissements de crédit			
A vue	10	190	251
A terme	10	272 905	253 426
Sous-total		273 095	253 677
Opérations avec la clientèle			

Autres dettes à vue	10	1 089	988
Autres dettes à terme	10	26 591	29 124
Sous-total		27 680	30 112
Avances des collectivités locales			
Et fonds publics			
Avances des collectivités locales	10	67 368	74 199
Subventions d'investissement	10	1 319	1 468
Autres passifs			
Créditeurs divers	11	15 739	11 512
Comptes de régularisation	11	606	451
Provisions	13	911	486
Dettes subordonnées (Fonds de Garantie)	14	32 181	31 798
Fonds pour Risques Bancaires Généraux	15	4 000	4 000
Capitaux propres hors FRBG	16	25 297	23 698
Capital souscrit	16	9 704	9 704
Réserves	16	13 314	11 843
Provisions réglementées	16	291	258
Résultat de l'exercice	16	1 988	1 893
		448 196	431 401
Engagements hors bilan			
Engagements irrévocables de crédit-bail	17	52 409	69 272
Engagements de cession Dailly	17	6 423	9 339

II. — Compte de résultat.

(En milliers d'Euros)	Note	1er janvier au 31 décembre 2016	1er janvier au 31 décembre 2015
+Intérêts et produits sur opérations avec les établissements de crédit	18	5	18
Intérêts et charges sur opérations avec les établissements de crédit	18	-4 184	-4 188
+Intérêts et produits sur opérations avec la clientèle	19	16	21
Intérêts et charges sur opérations avec la clientèle	19	-760	-897
+Intérêts et produits sur titres à revenu fixe	20	977	1 183
Intérêts et charges sur titres à revenu fixe	20	-16	-15
+Produits sur opérations de crédit-bail	21	75 332	66 375
Charges sur opérations de crédit-bail	21	-65 702	-57 755
+Produits sur opérations de location simple	22	4 159	3 845
Charges sur opérations de location simple	22	-2 192	-1 992
+Revenus des titres à revenus variables		0	0
+Commissions (produits)		82	82
Commissions (charges)		-13	-15
+/-Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement	23	-229	-224
+Autres produits d'exploitation bancaire	24	881	1 080
Autres charges d'exploitation bancaire	24	-1 743	-1 134
Produit net bancaire		6 613	6 384
Charges générales d'exploitation			
. Frais de personnel	25	-2 309	-2 303
. Autres frais administratifs	25	-1 077	-923
Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles		-187	-200
Résultat brut d'exploitation		3 040	2 958
+/-Coût du risque (*)	26	0	0
Résultat d'exploitation		3 040	2 958
+/-Gains ou pertes sur actifs immobilisés	27	0	0
Résultat courant avant impôt		3 040	2 958
Impôt sur les bénéfices	28	-1 018	-1 029

+/-Dotations ou reprises nettes			
des fonds pour risques bancaires généraux et provisions réglementées	29	-34	-36
Résultat net		1 988	1 893

(*) En application de la réglementation bancaire, les éléments constitutifs du coût du risque sont présentés dans les postes de produits et de charges concernés du produit net bancaire, en fonction de leur nature (crédit-bail immobilier ou location simple). En raison de ces modalités de classement, le poste "coût du risque" est égal à zéro.

III. — Notes annexes aux comptes annuels 2016.

Faits marquants de l'année.

Activité. — Les accords de financement (décisions prises par le comité des engagements d'ALSABAIL) s'élèvent à 62,1 millions d'euros en 2016 (91,1 millions d'euros en 2015, 83,1 millions d'euros en 2014, 35,9 millions d'euros en 2013). Les mises en place (signatures de contrats) ont atteint 60,5 millions d'euros en 2016 (52,4 millions d'euros en 2015, 53,6 millions d'euros en 2014, 33,1 millions d'euros en 2013). Les signatures de 2016 se répartissent entre crédit-bail immobilier (58,4 millions d'euros, contre 48,2 millions d'euros en 2015) et location simple (2,1 M€, contre 4,2 M€ en 2015). Les encours globaux (crédit-bail immobilier et location simple) sont de 398 millions d'euros au 31 décembre 2016 (398 millions d'euros également au 31 décembre 2015).

Comptes 2016. — Les capitaux propres (Fonds pour Risques Bancaires Généraux inclus, mais hors résultat de l'exercice) s'établissent à 27 309 K€ au 31 décembre 2016 (25 805 K€ au 31 décembre 2015), pour un total de bilan de 448 196 K€ (431 401 K€ au 31 décembre 2015). Au 31 décembre 2014 et 2013, les fonds propres étaient respectivement de 24 288 K€ et 23 051 K€, pour un total de bilan de 434 658 K€ et 445 611 K€.

Le Fonds pour Risques Bancaires Généraux s'élève à 4 000 K€ au 31 décembre 2016, ainsi qu'au 31 décembre 2015 et 2014.

Le total du bilan au 31 décembre 2016 est en progression de 3,9 % (+ 16,8 M€) par rapport au 31 décembre 2015.

A l'actif, la trésorerie progresse de 11,8 M€, les immobilisations données en crédit-bail ou en location simple augmentent globalement de 6,5 M€, et le poste « débiteurs divers » est en baisse de 1,1 M€.

Au passif, les dettes relatives au financement de l'activité progressent de 9,9 M€. Le poste « créditeurs divers » est en hausse de 4,3 M€. Par ailleurs, suite à la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2015 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2016, les réserves progressent de 1,5 M€.

Le résultat net d'ALSABAIL pour l'exercice 2016 est de 1 988 K€. En 2015, 2014 et 2013, il s'élevait respectivement à 1 893 K€, 1 903 K€, 1 598 K€.

Principes comptables et méthodes d'évaluation.

Les comptes annuels ont été établis dans le respect des principes de continuité de l'exploitation, d'indépendance des exercices, de nominalisme (les opérations sont traitées en coûts historiques), de prudence, de permanence des méthodes d'un exercice à l'autre et, d'une manière générale, conformément aux obligations générales de régularité, de sincérité et d'image fidèle.

Les comptes d'ALSABAIL, arrêtés au 31 décembre 2016, sont mis en équivalence dans la consolidation établie par la Société Bpifrance Financement, qui détient 40,69 % du capital social d'ALSABAIL.

Normes comptables relatives aux immobilisations. — Les règlements 2004-06 et 2002-10 du Comité de la Réglementation Comptable, portant respectivement sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et sur l'amortissement et la dépréciation des actifs, ont été mis en application pour la première fois en 2005.

Pour l'application de la méthode des composants, 3 catégories d'immobilisations ont été définies :

— les immobilisations données en crédit-bail immobilier : Il est fait application de l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité n° 2006-C du 4 octobre 2006, qui est venu confirmer et préciser les dispositions du communiqué du Conseil National de la Comptabilité du 6 décembre 2005. Ces avis stipulent que les Sociétés pratiquant des opérations de crédit-bail immobilier maintiennent dans les comptes individuels les traitements retenus en matière d'amortissement ;

— les immobilisations temporairement non louées (ITNL) : Conformément aux dispositions de l'avis du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité n° 2006-C du 4 octobre 2006, ces immobilisations sont amorties en mode linéaire. Un test de dépréciation est effectué tous les ans afin de s'assurer que la valeur nette comptable de ces immeubles est inférieure à leur valeur vénale ;

— les immobilisations données en location simple et les immobilisations exploitées en propre : Cette 3^{ème} catégorie d'immobilisations fait l'objet d'une analyse au cas par cas des contrats. Elle est :

— soit ventilée en composants et amortie en mode linéaire, sur la base d'une expertise technique effectuée en interne, par les services compétents de la Société. La durée d'amortissement des composants est définie en fonction de la durée d'utilisation, appréciée au regard de la consommation des avantages économiques attendus des biens ;

— soit amortie au même rythme que celui retenu pour la facturation des loyers, lorsque la méthode de l'amortissement par composants en mode linéaire ne reflète pas le rythme de consommation des avantages économiques attendus de ces biens.

Les immobilisations considérées comme risquées font l'objet d'une dépréciation calculée par référence à une valeur vénale estimée, soit à dire d'expert, soit par les services internes compétents en la matière.

Normes comptables relatives au risque de crédit. — En application du règlement 2002-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable du risque de crédit, les dépréciations des créances douteuses doivent être déterminées sur la base de l'actualisation des flux estimés recouvrables. Compte tenu de la nature des créances douteuses et de leur mode de dépréciation, l'effet de l'actualisation a été jugé non significatif en 2016 comme en 2015.

Normes comptables relatives aux commissions reçues lors de la mise en place d'opérations de crédit-bail. — Depuis le 1^{er} janvier 2010, ALSABAIL applique le règlement n° 2009-03 du Comité de la Réglementation Comptable. Conformément à ce texte, les commissions reçues au moment de la mise en place d'opérations de crédit-bail ne sont plus intégralement constatées en produits au moment de leur facturation, mais sont étalées sur la durée effective du contrat de crédit-bail.

Les commissions restant à étaler au 31 décembre 2015 étaient de 1 608 514,99 €.

Les commissions restant à étaler au 31 décembre 2016 sont de 1 619 181,61 €.

L'application de la norme comptable est sans effet sur l'impôt sur les Sociétés, car ses impacts fiscaux ont été neutralisés.

Événements postérieurs au 31 décembre 2016. — Aucun événement exceptionnel significatif postérieur à la clôture n'est intervenu.

Bilan – Actif.

Note 1. – Créances sur les établissements de crédit et autres concours à la clientèle.

Le poste « créances sur les établissements de crédit à terme » est constitué de comptes à terme à taux d'intérêt fixe.
Le poste « autres concours à la clientèle » comprend principalement des prêts à moyen terme accordés à la clientèle.

Note 2. – Obligations et autres titres à revenu fixe.

Il s'agit des titres de placement obligataires détenus par ALSABAIL en emploi du fonds de garantie mutuelle. Ce poste s'analyse comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Valeur d'acquisition	Prix de marché (cours hors coupon)	Plus-value latente	Moins-value latente provisionnée
Obligations émises par:				
L'état	26 015	28 570	3 050	495
Organismes publics	6 047	6 720	783	110
	32 062	35 290	3 833	605
Créances rattachées :				
Coupons et intérêts courus	400			
	32 462			
Dépréciation	-605			
Montant net	31 857			

Les obligations pour lesquelles la valeur de marché au 31 décembre 2016 est inférieure au cours hors coupon couru à cette même date ont fait l'objet d'une dépréciation égale à la différence entre ces deux valeurs.

Les mouvements intervenus sur les titres de placement obligataires entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016 s'analysent comme suit :

	Valeur d'acquisition	Coupons courus	Provisions pour dépréciation	Total
Valeur des titres au 01/01/2016	31 363	477	-577	31 263
Obligations acquises par ALSABAIL	7 291			7 291
Obligations remboursées à ALSABAIL	-6 592			-6 592
Augmentation des coupons et intérêts courus		400		400
Diminution des coupons et intérêts courus		-477		-477
Dotations aux dépréciations			-269	-269
Reprises sur dépréciations			241	241
Valeur des titres au 31/12/2016	32 062	400	-605	31 857

Note 3. – Actions et autres titres à revenu variable.

Aucun titre à revenu variable (parts de SICAV monétaire ou autres) n'a été détenu par ALSABAIL entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016.

Note 4. – Titres de participation.

Le montant de 33 K€ au 31 décembre 2016 (montant identique au 31 décembre 2015) représente la participation d'ALSABAIL au capital de Bpifrance Financement (3 408 actions).

Note 5 – Crédit-bail et location avec option d'achat.

Immobilisations en location et en cours. — Le patrimoine immobilier d'ALSABAIL est égal à 364 058 K€ au 31 décembre 2016 (356 345 K€ au 31 décembre 2015).

Le patrimoine relevant du régime SICOMI, qui n'est plus en vigueur pour les contrats de crédit-bail immobilier conclus à compter du 1er janvier 1996, est marginal par rapport au patrimoine relevant du régime de droit commun.

La valeur nette comptable des immobilisations en cours s'élève à 23 303 K€ au 31 décembre 2016, contre 24 007 K€ au 31 décembre 2015.

Immobilisations non louées. — Au 31 décembre 2015, la valeur nette comptable des immeubles temporairement non loués (ITNL) était de 4 090 K€ pour 5 immeubles. En 2016, deux immeubles vacants ont été vendus et deux autres ont été repris en crédit-bail ou en location. Par ailleurs, trois immeubles issus du crédit-bail sont devenus vacants. La valeur nette comptable des ITNL au 31 décembre 2016 s'élève à 7 644 K€ et concerne 4 immeubles.

Les mouvements intervenus sur les immobilisations en crédit-bail immobilier et les immobilisations non louées entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016 sont les suivants :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations en location et en cours :			
Au 01/01/2016	720 356	364 011	356 345
Investissements immobiliers	59 424		59 424

Immeubles cédés	-36 332	-36 374	42
Transferts vers les immobilisations non louées	-5 861	-655	-5 206
Transferts en provenance des immobilisations non louées	0	0	0
Transferts vers les immobilisations en location simple	2 296	1 881	415
Transferts en provenance des immobilisations en location simple	0	0	0
Dotations aux amortissements		44 020	-44 020
Dotations aux provisions articles 57-64		3 394	-3 394
Reprises de provisions articles 57-64		0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation		48	-48
Reprises de provisions pour dépréciation		-500	500
Au 31/12/2016	739 883	375 825	364 058
Immobilisations non louées :			
Au 01/01/2016	5 908	1 818	4 090
Investissements immobiliers			0
Immeubles cédés ou démolis	-2 670	-1 009	-1 661
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours	5 861	655	5 206
Transferts en provenance des immobilisations en location simple	3 992	1 818	2 174
Transferts vers les immobilisations en location et en cours	0	0	0
Transferts vers les immobilisations en location simple	-1 347	-443	-904
Dotations aux amortissements		566	-566
Dotations aux provisions pour dépréciation		841	-841
Reprises de provisions pour dépréciation		-146	146
Reprises de provisions articles 57-64			0
Au 31/12/2016	11 744	4 100	7 644

Créances rattachées. — Elles sont détaillées ci-dessous.

	Brut	Dépréciation	Net
Loyers et préloyers facturés	803		803
Loyers et préloyers à recevoir	41		41
Loyers et produits accessoires douteux	1 178	669	509
Indemnités de résiliation	5 620	5 620	0
Total	7 642	6 289	1 353

Les indemnités de résiliation figurant au bilan sont dépréciées en intégralité.

Les postes « immobilisations en location et en cours », « immobilisations non louées » et « créances rattachées » comprennent des encours douteux et encours douteux compromis pour les montants suivants (en K€) au 31 décembre 2016 :

encours douteux	2 092
encours douteux compromis	5 462

Les encours douteux compromis indiqués ci-dessus comprennent les créances impayées et la valeur nette comptable des immobilisations figurant à l'actif du bilan.

Les encours douteux concernent l'ensemble des contreparties pour lesquelles le risque de crédit est avéré et pour lesquelles il existe un ou plusieurs impayés.

Lorsque le contrat de crédit-bail est résilié ou, en tout état de cause, au plus tard un an après la classification en encours douteux, les encours douteux sont déclassés en encours douteux compromis.

Les autres encours sont des encours sains ou, le cas échéant, des encours restructurés hors conditions de marché. Le système informatique n'identifie pas de manière exhaustive les encours restructurés hors conditions de marché. Ces derniers sont peu significatifs, dans la mesure où les contrats de crédit-bail dont les conditions financières sont renégociées le sont en général aux conditions du marché au jour de la négociation. Le poste « immobilisations en location et en cours » inclut 6 immeubles qui ont été replacés en crédit-bail, suite à un contentieux, à un encours financier inférieur à la valeur nette comptable de l'immeuble, la différence ayant fait l'objet d'une dépréciation. La valeur nette comptable totale de ces 6 immeubles au 31 décembre 2016 est de 2 189 K€.

Amortissements des opérations de crédit-bail immobilier. — Les explications sont données aux paragraphes « principes comptables et méthodes d'évaluation » en ce qui concerne les amortissements des immeubles donnés en crédit-bail et ceux des immobilisations non louées.

Pour les opérations de crédit-bail immobilier mises en place depuis le 1er janvier 1996, ALSABAIL a opté pour l'amortissement financier des biens, frais d'acquisition inclus.

Cet amortissement est aligné sur le rythme de facturation des loyers.

Les opérations ayant pris effet antérieurement au 1er janvier 1996 conservent leur mode d'amortissement d'origine, qui est, soit le mode linéaire sur 20 ans, soit le mode financier.

Pour les opérations amorties en mode linéaire, la Société supporte, pendant les premières années du contrat, un suramortissement comptable par rapport au financier. La dotation complémentaire ainsi prise en charge est nulle, en 2016 comme en 2015.

Le cumul de ces amortissements complémentaires, augmenté de l'amortissement anticipé des frais d'acquisition des immeubles, constitue une réserve latente dont le montant atteint, au 31 décembre 2016, 391 K€, contre 43 K€ au 31 décembre 2015.

Au cours de l'exercice 2016, la réserve latente a évolué comme suit (en K€) :

Réserve latente au 1er janvier 2016	43
Augmentation correspondant au sur amortissement, en 2016,	
D'opérations de crédit-bail amorties en mode linéaire	
Diminution se rapportant aux contrats de crédit-bail	
Arrivant à échéance ou qui ont fait l'objet	
D'un rachat par anticipation	-5
Réserve latente relative à un client à risque, pour laquelle le crédit-bail a été repris en 2016	353
par un nouveau preneur	
Réserve latente au 31 décembre 2016	391

Note 6. – Location simple.

Immobilisations en location. — Au 31 décembre 2015, la valeur nette comptable des immobilisations en location simple était de 21 096 K€ pour 13 immeubles. En 2016, trois immeubles ont été vendus et un immeuble a été repris en crédit-bail. La valeur nette comptable des immeubles en location simple au 31 décembre 2016 s'élève à 16 294 K€ et concerne 9 immeubles.

Les mouvements intervenus sur les immobilisations en location simple entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016 s'analysent comme suit :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Au 01/01/2016	33 977	12 881	21 096
Investissements immobiliers	1 000		1 000
Immeubles cédés	-5 278	-1 832	-3 446
Transferts vers les immobilisations en location et en cours	-2 296	-1 881	-415
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours	0	0	0
Transferts vers les immobilisations non louées	-3 992	-1 818	-2 174
Transferts en provenance des immobilisations non louées	1 347	443	904
Dotations aux amortissements		1 191	-1 191
Dotations aux provisions articles 57-64		0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation		0	0
Reprise de provision pour dépréciation		-520	520
Au 31/12/2016	24 758	8 464	16 294

Le poste « immobilisations en location » ne comprend ni encours douteux, ni encours douteux compromis significatif au 31 décembre 2016.

Créances rattachées. — Elles sont détaillées ci-dessous.

	Brut	Dépréciation	Net
Loyers facturés	30		30
Autres produits à recevoir			0
Loyers et produits accessoires douteux	19	16	3
Total	49	16	33

Note 7. – Dépréciations déduites de l'actif.

(En milliers d'Euros)	Dépréciations au 01/01/2016	Dotations 2016	Reprises 2016		Dépréciations au 31/12/2016
				Dont utilisation de dépréciations	
Obligations et autres titres à revenu fixe					
Dépréciation	577	269	241	241	605
Crédit-bail et location avec option d'achat					
Location simple					
Dépréciations articles 57-64	15 414	3 394	3 321	3 321	15 487
Dépréciation des immeubles :					
En crédit-bail immobilier	1 723	48	500		1 271
Non loués	0	841	146		695

En location simple	520		520	520	0
Dépréciation des créances rattachées :					
Sur opérations de crédit-bail immobilier (loyers)	496	290	117	110	669
Sur opérations de crédit-bail immobilier (indemnités de résiliation)	1 631	5 492	1 503	1 503	5 620
Sur opérations de location simple (loyers)	59	4	47		16

La dépréciation des titres (obligations) a été déterminée sur la base de leur cours hors coupon couru. Les moins-values latentes constatées au 31 décembre 2016 ont fait l'objet d'une dépréciation.

Les dépréciations d'immeubles ont été déterminées en se basant sur les conclusions des expertises immobilières réalisées par des experts indépendants, ou sur celles des évaluations effectuées par le personnel d'ALSABAIL formé à ce genre d'exercice.

Les reprises sur dépréciations articles 57-64 concernent les immobilisations en location et en cours et correspondent à des reprises sur les immeubles cédés en cours d'exercice à hauteur de 3 321 K€. Cette catégorie de reprises sur dépréciations articles 57-64 n'est pas comptabilisée au crédit d'un compte de reprise de dépréciations, mais est présentée en déduction de la valeur nette comptable des immeubles cédés.

Les dépréciations des immeubles concernent sept immeubles en crédit-bail et trois immeubles non loués. Les dotations aux dépréciations des immeubles non loués (841 K€) comprennent un transfert de 500 K€ relatif à un immeuble devenu vacant en 2016, la contrepartie figurant pour 500 K€ dans les reprises sur dépréciations des immeubles donnés en crédit-bail. La reprise sur dépréciations des immeubles en location simple (520 K€) correspond à une cession d'immeuble réalisée en 2016.

Les indemnités de résiliation sont dépréciées à 100%.

Note 8. – Immobilisations incorporelles et corporelles.

La variation des postes d'immobilisations incorporelles et corporelles entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2016 est présentée ci-dessous.

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations incorporelles			
Au 01/01/2016	1 020	825	195
Logiciels acquis	1		1
Logiciels cédés ou mis au rebut			0
Dotations aux amortissements		124	-124
Au 31/12/2016	1 021	949	72
Immobilisations corporelles			
Au 01/01/2016	1 809	948	861
Immobilisations acquises	22		22
Immobilisations cédées ou mises au rebut			0
Dotations aux amortissements		63	-63
Au 31/12/2016	1 831	1 011	820

Les immobilisations incorporelles au 31 décembre 2016 correspondent à la part restant à amortir des logiciels de gestion et de comptabilité.

Note 9. – Autres actifs et comptes de régularisation actifs.

Le poste « autres actifs » se compose des éléments suivants :

Dépôts et cautionnements	5	5
Etat et Collectivités Locales		
Etat, Impôt sur les Sociétés	28	
Etat, tva	573	601
Autres		10
		616

Le poste « comptes de régularisation » s'analyse comme suit :

Charges constatées d'avance	57	57
-----------------------------	----	----

Bilan – Passif.

Note 10 – Dettes envers les établissements de crédit, opérations avec la clientèle, avances sans intérêts des Collectivités Locales et Fonds Publics.

Le poste « opérations avec la clientèle » comprend des dettes à vue (1 089 K€), qui correspondent, notamment, à des loyers de crédit-bail immobilier du 1^{er} trimestre 2017 réglés d'avance, et des dettes à terme (26 591 K€), qui sont des emprunts contractés auprès de tiers autres que les établissements de crédit et les intérêts courus non échus relatifs à ces emprunts.

Note 11 – Autres passifs et comptes de régularisation passifs.

Le poste « autres passifs » se compose des éléments suivants :

Emprunts consentis par les preneurs en crédit-bail et nantis au profit d'ALSABAIL	3 304
Dépôts de garantie reçus	2 987
Dépôts de garantie à recevoir	
Fournisseurs	5 733
Dettes sociales (personnel et organismes sociaux)	734
Dettes fiscales (TVA, IS et taxes diverses)	818
Travaux à payer sur sinistres	1 515
Autres passifs	648
	15 739

Le poste « comptes de régularisation » s'analyse comme suit :

Produits constatés d'avance	529
Charges à payer diverses	77
	606

Note 12 – Echancier des créances et des dettes.

(En milliers d'Euros)	< 3 mois	3 mois à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Créances :					
Créances sur les établissements de crédit - à vue	20 220				20 220
Créances sur les établissements de crédit - à terme	5 000				5 000
Opérations avec la clientèle - autres concours	5	12	70	49	136
Obligations et autres titres à revenu fixe		400	14 564	17 498	32 462
Actions et autres titres à revenu variable	0				0
Crédit-bail et location avec option d'achat	11 058	35 450	170 729	146 821	364 058
Crédit-bail et location avec option d'achat - créances rattachées	1 353				1 353
Location simple - créances rattachées	33				33
Autres actifs	616				616
Total	38 285	35 862	185 363	164 368	423 878
Dettes :					
Dettes envers les établissements de crédit - à vue	190				190
Dettes envers les établissements de crédit - à terme	8 717	26 048	120 404	117 736	272 905
Opérations avec la clientèle - autres dettes à vue	1 089				1 089
Opérations avec la clientèle - autres dettes à terme	988	3 126	14 759	7 718	26 591
Avances des Collectivités Locales	2 605	9 100	38 758	18 224	68 687
Autres passifs - créditeurs divers	6 035	2 237	4 903	2 564	15 739
Total	19 624	40 511	178 824	146 242	385 201

Note 13 – Provisions.

(En milliers d'Euros)	Provisions au 01/01/2016	Dotations 2016	Reprises 2016		Provisions au 31/12/2016
				Dont utilisation de provisions	
Provisions pour indemnités de départ en retraite	284	8			292
Provisions pour médailles du travail	202	11			213
Provisions pour risques et charges	0	406			406

	0			0
	486	425	0	0
				911

Les provisions pour indemnités de départ en retraite et les provisions pour médailles du travail ont été calculées selon une méthode actuarielle. L'âge de départ à la retraite retenu est de 65 ans et le taux d'actualisation utilisé est égal à 1,90 %.

Les provisions sont constituées dans le respect des conditions prévues à l'article 322-1 du PCG 2014 et de l'avis CNC n° 2000-01. Les coûts font l'objet d'une provision lorsque, à la date de clôture de l'exercice, il existe une obligation envers un tiers, la sortie de ressource est certaine ou probable et l'estimation des coûts est fiable. A défaut, il s'agit de passifs éventuels non provisionnés, mais mentionnés dans l'annexe. Les 406 K€ de dotations aux provisions pour risques et charges correspondent aux pertes futures estimées sur un dossier faisant l'objet d'un contentieux.

Passifs éventuels. — Au 31 décembre 2016, un cas de passif éventuel est identifié.

Il s'agit d'un litige survenu en 2013. Les éléments du dossier permettant de penser que l'issue de ce contentieux devrait être favorable à ALSABAIL, le risque lié à ce litige, qui s'élève à 116 K€, est un passif éventuel au 31 décembre 2016.

Note 14 – Dettes subordonnées (Fonds de Garantie).

Les règles de fonctionnement du Fonds de Garantie Mutuelle permettent à ALSABAIL d'y prélever les sommes correspondant aux éventuels loyers et frais accessoires impayés. Au cours de l'exercice, ALSABAIL a utilisé cette possibilité en prélevant une partie ou la totalité des participations individuelles versées par des entreprises défailtantes. Les participations des entreprises non défailtantes, ainsi que les produits financiers s'y rapportant, n'ont pas fait l'objet d'un prélèvement en 2016.

Le montant du Fonds de Garantie Mutuelle au 31 décembre 2016, comprenant les participations nominales versées par les clients et les produits financiers acquis par ces derniers, s'élève à 32 786 K€. Après déduction de la provision pour dépréciation des titres obligataires acquis en emploi du fonds (soit 605 K€ au 31 décembre 2016), le montant net du Fonds de Garantie Mutuelle s'élève à 32 181 K€.

Note 15 – Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG).

Ce poste enregistre le montant que la Société a décidé d'affecter à la couverture de risques d'ordre général, autres que ceux nettement identifiés et pris en compte dans les dépréciations des bâtiments et les provisions pour risques de défaillance de la clientèle. Le Fonds pour Risques Bancaires Généraux au 31 décembre 2016 s'élève à 4 000 K€ (4 000 K€ au 31 décembre 2015).

Note 16 – Capitaux propres (hors FRBG).

Le capital social est composé de 485 214 actions de 20 euros, entièrement libérées.

Les capitaux propres (hors FRBG) ont varié comme suit entre le 1er janvier et le 31 décembre 2016 :

(En milliers d'Euros)	01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Résultat 2016	Dotations aux provisions réglementées	31/12/2016
Capital social	9 704				9 704
Réserve légale	971				971
Réserve facultative	10 872	1 471			12 343
Report à nouveau	0				0
Provisions réglementées	258			33	291
Capitaux propres (hors résultat de l'exercice)	21 805	1 471	0	33	23 309
Résultat de l'exercice	1 893	-1 893	1 988		1 988
Capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice)	23 698	-422	1 988	33	25 297

En 2016, un dividende de 422 K€ a été distribué aux actionnaires, en application de la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2015 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2016.

Le poste « réserves » au 31 décembre 2016 est composé des éléments suivants :

Réserve légale	971
Réserve facultative	12 343
	13 314

En incluant le FRBG de 4 000 K€, les capitaux propres au 31 décembre 2016 s'élèvent à 27 309 K€, hors résultat de l'exercice 2016.

Engagements hors-bilan.

Note 17 – Engagements hors-bilan donnés et reçus.

	31/12/2016	31/12/2015
Engagements de financement reçus (d'établissements de crédit et des collectivités locales)	10 000	10 595
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	6 613	6 760
Nantissements des prêts des locataires	30 491	33 094
Total des engagements reçus	47 104	50 449
Engagements irrévocables de crédit-bail immobilier donnés	52 409	69 272
Engagements de cession "Dailly"	6 423	9 339

Total des engagements donnés	58 832	78 611
Engagements sur instruments financiers de taux d'intérêt	127 264	146 995

En application de la convention conclue le 28 juin 2011 entre ALSABAIL et Bpifrance Financement, les engagements de financement reçus d'établissements de crédit comprennent un montant de 10 000 K€ au 31 décembre 2016 (10 000 K€ au 31 décembre 2015), correspondant au plafond débiteur du compte courant d'ALSABAIL ouvert chez Bpifrance Financement, compte tenu du solde de ce compte courant.

Les engagements de financement reçus des collectivités locales s'élèvent à 0 K€ au 31 décembre 2016 (595 K€ au 31 décembre 2015) et correspondent aux sommes à recevoir au titre des conventions d'avances conclues avec les collectivités locales.

Les engagements sur instruments financiers de taux d'intérêt sont composés de 6 swaps, dont l'objectif est de couvrir, de manière identifiée dès l'origine, le risque de taux d'intérêt affectant un élément ou un ensemble d'éléments homogènes. Leur traitement comptable est conforme aux dispositions des règlements 88.02 et 90.15 du CCLRF. Les instruments financiers de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de 54 K€ au 31 décembre 2016, à comparer à une valeur de marché négative de 91 K€ au 31 décembre 2015.

1 swap de taux d'intérêt a été contracté, en 2016, en vue de prémunir ALSABAIL des conséquences des variations du taux Euribor 3 mois entre la date de facturation des loyers de crédit-bail et la date de remboursement des ressources servant au financement de ces mêmes opérations. Le montant nominal de ce swap au 31 décembre 2016 est de 119 230 K€.

Compte de résultat. — Le règlement n° 99-04 du Comité de la Réglementation Comptable prévoit une obligation de répartition du compte de résultat par zone géographique et par secteur d'activité. Ces dispositions sont sans portée pratique pour ALSABAIL en ce qui concerne la répartition géographique de son activité, les interventions de la Société étant limitées aux départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin. En ce qui concerne les secteurs d'activité, le crédit-bail immobilier représente une part prépondérante, l'activité de location simple étant accessoire. Les loyers et préloyers facturés en 2016 sur les opérations de location simple sont de 2 394 K€ (2 764 K€ en 2015, 2 953 K€ en 2014, 3 236 K€ en 2013). En 2016, ils représentent 4% du total des loyers et préloyers relatifs aux activités de crédit-bail immobilier et de location (5% en 2015, 5% en 2014, 6% en 2013).

Note 18 – Produits et charges sur opérations avec les établissements de crédit.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Intérêts et produits		
Intérêts sur comptes bancaires ordinaires et comptes à terme	5	18
Produits nets sur remboursements du Dépôt de Garantie SADE	5	18
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	4 003	4 177
Commissions sur cautions	11	11
Indemnités de remboursement anticipé	170	
	4 184	4 188

Note 19 – Produits et charges sur opérations avec la clientèle.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Intérêts et produits		
Intérêts de retard	13	18
Autres produits	3	3
	16	21
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	760	897
	760	897

Note 20 – Produits sur titres à revenu fixe.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Intérêts et produits		
Produits sur obligations du Fonds de Garantie Mutuelle ALSABAIL	944	1 086
Produits sur titres de placement à revenu variable	33	97
	977	1 183

Note 21 – Produits et charges sur opérations de crédit-bail.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Produits :		
Loyers, préloyers et autres produits	56 393	56 036
Indemnités d'occupation des immeubles non loués	111	15
Indemnités de résiliation	5 492	
Reprises sur dépréciations articles 57-64		
Reprises sur dépréciations des bâtiments	646	19

Reprises sur dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	1 620	41
Rentrées sur créances amorties		451
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	9 143	9 351
Autres produits	1 927	462
	75 332	66 375
Charges :		
Dotations aux amortissements des immeubles en crédit-bail immobilier	44 020	43 641
Dotations aux amortissements des immeubles non loués	566	288
Dotations aux dépréciations articles 57-64	3 394	3 513
Dotations aux dépréciations des bâtiments	889	
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	5 783	319
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	9 436	9 607
Autres charges	1 614	387
	65 702	57 755

En 2015, aucune indemnité de résiliation n'a été facturée. En 2016, les indemnités de résiliation facturées s'élèvent à 5 492 K€. Le cas échéant, ces indemnités sont intégralement dépréciées (poste « dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation »).

En 2015, aucune indemnité de résiliation n'est devenue irrécouvrable. En 2016, le poste de produits « reprises sur dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation » trouve sa contrepartie dans le poste « autres charges » : les indemnités de résiliation devenues irrécouvrables dans l'exercice avaient en effet été intégralement dépréciées.

Note 22 – Produits et charges sur opérations de location simple.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Produits		
Loyers et préloyers	2 394	2 764
Reprises sur dépréciations des bâtiments	520	
Reprises sur dépréciations des créances douteuses	47	8
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	455	620
Autres produits	743	453
	4 159	3 845
Charges		
Dotations aux amortissements des immeubles	1 191	1 363
Dotations aux dépréciations des bâtiments		
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	4	6
Entretien et autres charges sur les immeubles	4	4
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	552	619
Autres charges	441	
	2 192	1 992

Note 23 – Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Produits en positif / Charges en négatif		
Reprises sur dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuelle	241	
Dotations aux dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuelle	-269	-224
Moins-values de cession des titres de placement du Fonds de Garantie Mutuelle	-251	
Plus-values de cession des titres de placement du Fonds de Garantie Mutuelle	50	
	-229	-224

Note 24 – Autres produits et autres charges d'exploitation bancaire.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Produits		
Reprises de provisions pour risques		275
Transfert au Fonds de Garantie Mutuelle ALSABAIL de la dotation aux dépréciations des titres, des moins-values de cession des titres et de la variation des coupons courus sur les obligations	621	240
Quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat	173	141

Autres produits	87	424
	881	1 080
Charges		
Dotations aux provisions pour risques	406	
Transfert au Fonds de Garantie Mutuelle ALSABAIL de la reprise sur dépréciations des titres, des plus-values de cession des titres, de la variation des coupons courus sur les obligations et des produits financiers	1 319	1 086
Autres charges	18	48
	1 743	1 134

Le poste « quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat » trouve sa contrepartie dans les postes « dotations aux dépréciations articles 57-64 » des charges sur opérations de crédit-bail ou de location simple.

Note 25 – Charges générales d'exploitation.

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Frais de personnel		
Appointements et indemnités diverses	1 309	1 328
Charges sociales	740	744
Intéressement	203	119
Taxes assises sur les salaires et autres charges	57	112
	2 309	2 303
Autres frais administratifs		
Impôts et taxes	422	276
Frais généraux	655	647
	1 077	923

Les dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles (187 K€ en 2016, 200 K€ en 2015) incluent l'amortissement du système informatique de gestion WINLEASE, à compter de sa mise en service fin mai 2012.

Le Crédit d'Impôt Compétitivité et Emploi (CICE) s'élève à 17 K€ en 2016 (14 K€ en 2015). Au compte de résultat, le CICE est comptabilisé en diminution des charges de personnel et, au bilan, il vient en diminution des dettes fiscales. Le CICE 2015 a été affecté, en 2016, aux investissements générateurs d'économies d'énergie programmés dans l'immeuble du siège social d'ALSABAIL, à STRASBOURG.

Note 26 – Coût du risque.

En application de la réglementation bancaire (annexe 1 au règlement n° 91-01), les dotations et reprises sur dépréciations des créances douteuses, les pertes sur créances irrécouvrables, les rentrées sur créances amorties, les dotations et reprises sur dépréciations relatives aux immeubles, sont présentées dans les postes de produits et de charges concernés du produit net bancaire, en fonction de leur nature (crédit-bail immobilier ou location simple). En raison de ces modalités de classement, le poste « coût du risque » est égal à zéro.

Note 27 – Gains ou pertes sur actifs immobilisés.

Il s'agit des gains ou pertes sur les cessions ou les mises au rebut d'immobilisations d'exploitation.

Note 28 – Impôt sur les bénéfices.

Le résultat net de 1 988 K€ se répartit de la manière suivante :

- un bénéfice de 11 K€ relatif au secteur exonéré d'impôt sur les Sociétés ;
- un bénéfice de 1 977 K€ relatif au secteur soumis à l'impôt sur les Sociétés.

Le résultat fiscal est de 3 061 K€ et l'impôt sur les Sociétés s'élève à 1 018 K€.

Note 29. – Dotations ou reprises nettes des Fonds pour Risques Bancaires Généraux et provisions réglementées.

Le détail de ce poste est le suivant :

(En milliers d'Euros)	2016	2015
Dotations ou reprises d'amortissements dérogatoires sur les immobilisations exploitées en propre	-34	-36
Dotations ou reprises au Fonds pour Risques Bancaires Généraux	0	0
	-34	-36

Les immobilisations exploitées en propre font l'objet d'un amortissement dérogatoire.

Autres informations.

Entreprises et parties liées. — Le solde au 31 décembre 2016 des subventions et avances sans intérêts versées à ALSABAIL par les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin s'élève respectivement à 33 707 228,78 € et 17 809 206,41 €.

La valeur de la participation des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin au Fonds de Garantie Mutuel, au 31 décembre 2016, est respectivement de 1 848 543 € et de 1 780 386 €.

Le solde au 31 décembre 2016 des ressources financières contractées par ALSABAIL auprès de Bpifrance Financement est de 175 787 680,79 €.

Effectifs. — L'effectif en activité au 31 décembre est détaillé ci-dessous.

	Au 31/12/2016			Au 31/12/2015		
	H	F	Total	H	F	Total
Personnel cadre	9	3	12	9	4	13
Personnel non cadre	1	9	10	1	9	10
Total	10	12	22	10	13	23

L'effectif moyen, en équivalent temps plein, est de 22 personnes en 2016 comme en 2015.

La réduction du temps de travail à 35 heures par semaine a été effectuée selon les modalités définies dans l'accord d'entreprise conclu le 10 février 2000.

Jetons de présence. — Sommes payées en 2016 au titre de l'exercice 2015 : 33 K€..

Honoraires des commissaires aux comptes. — Les honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat des comptes clos au 31 décembre 2016, au titre du contrôle légal des comptes, s'élèvent à 53 624,00 € (56 402,00 € en 2015).

Ratios réglementaires. — En sa qualité de Société de Financement, ALSABAIL doit respecter l'ensemble des dispositions fixées par les autorités de supervision bancaires (ACPR). En ce qui concerne la réglementation relative à la solvabilité, la situation se présente comme suit (les dernières données disponibles au 31 décembre 2016 sont celles des ratios de fonds propres calculés au 30 septembre 2016) :

Ratio de fonds propres de base de catégorie 1	
Valeur du ratio	8,51
Ratio minimum (y compris les coussins)	5,13
Ratio minimum (sans les coussins)	4,50
Ratio de fonds propres de catégorie 1	
Valeur du ratio	8,51
Ratio minimum	6,00
Ratio de fonds propres total	
Valeur du ratio	18,89
Ratio minimum	8,00

En matière de division des risques, les fonds propres bancaires s'élèvent à 40 376 K€ au 30 septembre 2016. Le seuil de déclaration par bénéficiaire est fixé réglementairement à 10% des fonds propres bancaires, ce qui correspond, pour ALSABAIL, à un montant de 4 038 K€ au 30 septembre 2016.

En ce qui concerne le crédit-bail immobilier, 7 opérations dépassent le seuil de 4 038 K€, après application à l'encours net de garanties de la pondération réglementaire. Au total, l'encours net de garanties de ces 7 opérations s'élève à 41 474 K€ au 30 septembre 2016, après pondération.

Le risque maximum à respecter par bénéficiaire est fixé réglementairement à 25% des fonds propres bancaires (soit 10 094 K€ au 30 septembre 2016, après application de la pondération applicable aux opérations de crédit-bail immobilier). Aucune opération ne dépasse ce seuil maximal.

En ce qui concerne la location simple, un immeuble a, au 30 septembre 2016, une valeur nette comptable de 5 025 K€, supérieure à 10% des fonds propres bancaires (4 038 K€).

Rapport de gestion. — Le rapport de gestion du Conseil d'Administration est tenu à la disposition de tout intéressé au siège social situé au 7 place Brant, CS 80030, 67001 STRASBOURG CEDEX.

Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices :

Nature des indications	2012	2013	2014	2015	2016
1. Capital social en fin d'exercice :					
Capital social (€)	9 704 280	9 704 280	9 704 280	9 704 280	9 704 280
Nombre des actions existantes	485 214	485 214	485 214	485 214	485 214
Nombre des actions prioritaires (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversions d'obligations par exercice de droits de souscription					
2. Opérations et résultats de l'exercice (€) :					
Chiffre d'affaires hors taxes	56 999 625	55 424 660	58 180 469	58 815 199	58 897 947
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	41 544 597	36 943 765	46 384 410	52 329 735	51 405 532
Impôt sur les bénéfices	889 231	793 600	963 771	1 029 025	1 018 196
Participation des salariés due au titre de l'exercice	116 120	134 081	223 222	119 339	203 414

Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 716 447	1 597 700	1 902 870	1 893 076	1 987 761
Résultat distribué	354 206	354 206	422 136	422 136	422 136
3. Résultat par action (€) :					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotation aux amortissements et provisions	83,55	74,23	93,15	105,48	103,43
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3,54	3,29	3,92	3,90	4,10
Dividende attribué à chaque action	0,73	0,73	0,87	0,87	0,87
4. Personnel :					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	23	23	23	22	22
Montant de la masse salariale de l'exercice (€)	1 319 126	1 290 330	1 299 248	1 328 222	1 308 875
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, variation des provisions pour IDR et médailles du travail, à l'exclusion du CICE) (€)	796 996	760 837	932 592	834 144	788 563

I. — Rapports des commissaires aux comptes.

(Exercice clos le 31 décembre 2016.)

1. – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société anonyme d'économie mixte locale Société Alsacienne de Crédit-bail Immobilier « Alsabail » S.A.E. M.L, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels. — Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations. — En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Estimations comptables. — Les notes Principes comptables et méthodes d'évaluation et les notes 5,7 et 13 de l'annexe donnent une information détaillée et pertinente sur les principaux risques traduits dans les comptes de la société au 31 décembre 2016. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes (valeur des immeubles loués ou non loués, rythmes d'amortissement, coût de démolition ou de remise en état de certains sites, ...) nous avons été conduits, s'agissant d'un processus d'estimations souvent complexes impliquant des techniques spécialisées, à nous appuyer sur les conclusions des expertises immobilières réalisées par des experts indépendants ou celles faites en interne par les personnels rompus à ce genre d'évaluation. Nos travaux de validation des hypothèses retenues nous ont permis de corroborer le caractère raisonnable des provisions comptabilisées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques. — Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Reichstett et Didenheim, le 07 mars 2017.

Les commissaires aux comptes :

SEGEC :
Frédéric Piquet,
Associé ;

Alpha Audit :
Véronique Habé,
Associée.

2. – Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. — Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.22-538 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale. — En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Garantie reçue :

Nature et objet : Garantie donnée par les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin au titre des emprunts contractés par ALSABAIL.

Modalités :

Le Département du Bas-Rhin :	50 857 € (solde au 31 décembre 2016)
Le Département du Haut-Rhin :	absence de garantie donnée au 31 décembre 2016

2. Participation au Fonds de Garantie Mutuel :

Nature et objet : Participation des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin au Fonds de Garantie Mutuel.

Modalités :

	Valeur initiale	Valeur au 31/12/2016
Le Département du Bas-Rhin :	152 449 €	1 848 543 €
Le Département du Haut-Rhin :	152 449 €	1 780 386 €

3. Subventions et avances sans intérêts

Nature et objet : Subventions et avances sans intérêts versées à ALSABAIL par les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin

Modalités :

Le Département du Bas-Rhin :	33 707 228,78 € (solde au 31 décembre 2016)
Le Département du Haut-Rhin :	17 809 206,41 € (solde au 31 décembre 2016)

4. Convention relative au contrôle périodique

Nature et objet : Convention conclue entre votre société et Bpifrance Financement relative au contrôle périodique. Cette convention précise que votre société conserve le contrôle permanent (avec les contrôles de premier et second niveaux sur l'ensemble des opérations et activités), et que Bpifrance Financement prend en charge le contrôle périodique.

Modalités : Bpifrance Financement facturera annuellement à votre société le coût de ses interventions au prix de revient réel. Cette convention n'a donné lieu à aucune facturation sur l'exercice 2016.

Fait à Reichstett et Didenheim, le 07 mars 2017.

Les commissaires aux comptes :

SEGEC :
Frédéric Piquet,
Associé ;

Alpha Audit :
Véronique Habé,
Associée.

Assemblée Générale ordinaire du 18 mai 2017

Résolutions

Première résolution. — L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration sur la gestion de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et celui des Commissaires sur les comptes de cet exercice, approuve, dans toutes leurs parties, le compte de résultat et le bilan tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Deuxième résolution. — L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 à L.225-42 du Code de commerce, déclare approuver la poursuite des conventions ayant reçu antérieurement autorisation et approbation telles qu'elles ont été reconduites ou approuvées au cours du dernier exercice.

Troisième résolution. — L'Assemblée Générale Ordinaire constate que l'exercice se solde, après dotation aux provisions et amortissements jugés nécessaires par le Conseil d'Administration, par un bénéfice net de € 1 987 760,66. Elle décide de donner à ce bénéfice l'affectation suivante :

Dotation à la réserve légale	Néant
Dotation à la réserve facultative	1 565 624,48 €
Dividende	422 136,18 €

Cette affectation correspond à la mise en paiement d'un dividende net de € 0,87 par action (485 214 actions).

Le dividende sera mis en paiement à partir du 1er juin 2017.

Il est rappelé que les dividendes des trois exercices précédents se sont élevés à :

	2013	2014	2015
Nombre d'actions	485 214	485 214	485 214
Dividende par action	0,73	0,87	0,87

Quatrième résolution. — L'Assemblée Générale renouvelle, pour une durée de six années, le mandat des Administrateurs suivants :

- Bpifrance Financement ;
- Monsieur Jean-Pierre BES ;
- Monsieur Christian THERIOT.

L'Assemblée Générale prend acte de la vacance du poste d'administrateur de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Alsace, suite à la cession de ses actions à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin.

L'Assemblée Générale nomme en qualité d'Administrateur, pour une durée de six années, la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale Alsace Eurométropole, créée par décret n°2016-424 du 8 avril 2016, laquelle vient aux droits, en qualité d'actionnaire d'ALSABAIL, des Chambres de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin et de Colmar Centre Alsace.

Le mandat de ces Administrateurs viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Cinquième résolution. — L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour faire tous dépôts et accomplir toutes formalités légales ou autres.

1703573