

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

NORBAIL IMMOBILIER

Société anonyme au capital de 8 000 000 Euros.
Siège social : 50, rue d'Anjou, 75008 Paris.
352 109 656 R.C.S. Paris.

Comptes annuels approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 mai 2017.

I. — Bilan au 31 décembre 2016.

(En euros.)

Actif	Notes	31/12/16	31/12/15
Caisse et banques centrales		0,00	0,00
Créances sur les établissements de crédit	A1	15 543 979,28	3 645 052,05
Banques		13 612 918,02	3 470 148,36
Garanties sur contrats de crédit-bail		0,00	0,00
Partenaires financiers		1 931 061,26	174 903,69
Produits rattachés		0,00	0,00
Créances sur la clientèle		0,00	0,00
Titres		55 105,44	55 105,44
Titres de participation		55 105,44	55 105,44
Opérations de crédit-bail	A2	607 558 076,88	612 709 965,59
Immobilisations louées		564 721 149,36	568 643 536,72
Immobilisations brutes		924 833 886,02	931 840 823,94
Amortissements et provisions spéciales		- 358 698 257,79	- 361 826 857,18
Provisions pour dépréciation		- 1 414 478,87	- 1 370 430,04
Immobilisations temporairement non louées		7 136 299,51	7 204 700,32
Immobilisations brutes		12 524 220,30	11 422 670,35
Amortissements et provisions spéciales		- 3 826 045,19	- 2 956 373,47
Provisions pour dépréciation		- 1 561 875,60	- 1 261 596,56
Immobilisations en cours		24 235 085,48	27 471 818,61
Créances rattachées	A3	11 465 542,53	9 389 909,94
Créances ordinaires		6 042 114,95	3 851 037,20
Créances à terme		785 256,87	725 921,92
Créances douteuses		7 387 926,58	7 290 559,83
Provisions pour dépréciation		- 2 944 493,26	- 2 564 048,60
Produits à recevoir		194 737,39	86 439,59
Autres opérations de location		0,00	0,00
Immobilisations d'exploitation		1 153,90	0,00
Autres actifs	A4	1 977 464,67	2 186 550,53
Dépôts versés		24 000,00	20 000,00
T.V.A.		251 272,37	281 405,42
Autres impôts et taxes		970 381,00	1 263 914,00
Divers		731 811,30	621 231,11
Comptes de régularisation	A5	4 293 716,14	4 139 542,79
Charges comptabilisées d'avance		4 252 453,18	4 080 352,64
Produits à recevoir		41 262,96	59 190,15

Impôts différés		0,00	0,00
Total actif		629 429 496,31	622 736 216,40

Passif	Notes	31/12/16	31/12/15
Dettes envers les établissements de crédit	P1	548 843 425,01	544 225 448,04
Comptes ordinaires		0,00	0,00
Partenaires financiers		1 152 903,28	1 500 282,04
Comptes et emprunts à terme		546 099 565,03	540 922 296,70
Dettes rattachées		1 590 956,70	1 802 869,30
Comptes créditeurs de la clientèle	P2	26 062 104,18	24 579 158,72
Comptes ordinaires		0,00	0,00
Comptes à terme		26 062 104,18	24 579 158,72
Autres passif	P3	9 729 480,42	10 653 215,66
Dépôts de garantie		325 000,00	325 000,00
T.V.A		1 431 366,63	1 509 517,81
Autres impôts et taxes		924 554,95	952 963,87
Fournisseurs travaux immobiliers		4 154 750,07	6 366 293,37
Fournisseurs autres		1 118 512,53	121 158,81
Acomptes reçus et appels sur garanties		0,00	0,00
Divers		1 775 296,24	1 378 281,80
Comptes de régularisation	P4	9 665 055,16	8 839 983,17
Produits constatés d'avance sur crédit-bail		5 879 135,29	5 762 553,85
Produits constatés d'avance autres		905 308,55	0,00
Charges à payer		1 781 945,11	2 017 634,95
Impôts différés		1 098 666,21	1 059 794,37
Provisions pour risques et charges		0,00	0,00
Autres risques et litiges		0,00	0,00
Subventions et aides fiscales reçues	P5	5 705 434,50	6 097 465,28
Subventions et aides fiscales reçues		5 705 434,50	6 097 465,28
Capital	P6	8 000 000,00	8 000 000,00
Réserves		20 310 945,53	19 058 389,19
Réserve légale		800 000,00	800 000,00
Réserve générale		19 510 945,53	18 258 389,19
Autres réserves		0,00	0,00
Résultat de l'exercice		1 113 051,51	1 282 556,34
Total passif		629 429 496,31	622 736 216,40

Engagements hors-bilan	Notes	31/12/16	31/12/15
Engagements donnés :			
Ouvertures de crédits confirmés	H1	30 714 427,88	37 365 590,63
Crédit-bail		30 714 427,88	37 365 590,63
Prêts		0,00	0,00
Total des engagements donnés		30 714 427,88	37 365 590,63
Engagements reçus :	H2		
Accords de refinancement		55 000 000,00	55 000 000,00
Etablissements de crédit		55 000 000,00	55 000 000,00
Clientèle		0,00	0,00
Garanties pour crédits distribués à la clientèle		342 496 908,36	333 093 826,01
Garanties reçues du groupe		332 340 057,81	333 093 826,01
Autres garanties		10 156 850,55	0,00
Total des engagements reçus		397 496 908,36	388 093 826,01

II. — Compte de résultat.

(En euros.)

		Notes	31/12/16	31/12/15
1	Intérêts et produits assimilés	R1	80 549,58	78 568,61
	Opérations avec les établissements de crédit		708,63	2 923,05
	Opérations avec la clientèle		79 840,95	75 645,56
2	Intérêts et charges assimilés	R2	- 11 467 036,05	- 12 728 844,82
	Opérations avec les établissements de crédit - intérêts		- 9 172 785,66	- 10 352 157,74
	Opérations avec les établissements de crédit - garanties		- 1 569 188,06	- 1 573 313,96
	Opérations avec les établissements de crédit - autres commissions		- 57 600,15	- 55 316,54
	Opérations avec la clientèle		- 667 462,18	- 748 056,58
3	Produits sur opérations de crédit-bail	R3	82 708 668,02	82 705 999,22
	Loyers et assimilés		81 562 815,97	81 587 765,87
	Indemnités de résiliation		0,00	0,00
	Autres produits		383 816,94	207 540,94
	Garanties sur contrats de crédit-bail		405 067,17	282 969,54
	Plus-values de cession		356 967,94	627 722,87
4	Charges sur opérations de crédit-bail	R4	- 64 227 357,69	- 62 405 746,45
	Dotation aux amortissements		- 59 232 039,11	- 57 311 182,94
	Dotation et reprise sur provisions spéciales		- 4 318 586,84	- 4 725 352,17
	Charges sur immeubles, nettes des produits répercutés		- 670 983,72	- 369 185,62
	Moins-values de cession		- 5 748,02	- 25,72
8	Commissions (produits)	R5	263 522,77	206 975,29
	Commissions d'arrangement et assimilées		263 522,77	206 975,29
9	Commissions (charges)	R6	- 471 656,57	- 473 549,16
	Commissions d'apport		- 471 656,57	- 473 549,16
12	Autres produits d'exploitation bancaire		745,59	235,30
	Autres produits de gestion		745,59	235,30
13	Autres charges d'exploitation bancaire		- 45 676,03	- 48,38
14	Produit net bancaire	R7	6 841 759,62	7 383 589,61
15	Charges générales d'exploitation	R8	- 4 205 225,34	- 4 099 397,32
	Charges de personnel		0,00	0,00
	Impôts et taxes		- 372 275,92	- 354 740,40
	Rémunérations d'intermédiaires		- 34 829,51	- 30 155,42
	Services extérieurs fournis par des sociétés du groupe		- 3 647 727,62	- 3 549 275,55
	Autres services extérieurs		- 152 962,29	- 167 677,03
	Charges d'exploitation refacturées		2 570,00	2 451,08
16	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations		- 15,38	0,00
17	Résultat brut d'exploitation		2 636 518,90	3 284 192,29
18	Coût du risque	R9	- 678 651,13	- 1 153 829,96
	Provisions pour dépréciation sur créances de crédit-bail		- 334 323,26	- 411 774,18
	Provisions pour dépréciation sur immobilisations de crédit-bail		- 344 327,87	- 742 055,78
	Autres risques et litiges		0,00	0,00
19	Résultat d'exploitation		1 957 867,77	2 130 362,33
20	Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0,00	0,00
21	Résultat courant avant impôt		1 957 867,77	2 130 362,33
22	Résultat exceptionnel		16,58	- 3,49
	Charges et produits exceptionnels		16,58	- 3,49

23	Impôt sur les bénéfices	R10	– 844 832,84	– 847 802,50
	Impôt sur les sociétés		– 805 961,00	– 853 745,00
	Impôt différé		– 38 871,84	5 942,50
24	Dotation/reprise de provisions réglementées		0,00	0,00
25	Résultat net	R11	1 113 051,51	1 282 556,34

Tableau présenté en euros. Les montants positifs correspondent à des produits, les montants négatifs représentent des charges.

III. — Annexe comptable.

NORBAIL IMMOBILIER est agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution en tant que société de financement depuis le 5 mai 2014.

Le présent document est une partie indissociable des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. Les comptes annuels sont exprimés en euros. Les commentaires de l'annexe sont le plus souvent exprimés en milliers d'euros (K€).

Le total du bilan composant ces comptes annuels est de 629 429 496,31 euros avant répartition.

Le produit net bancaire inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est de 6 841 759,62 euros.

Le résultat net de l'exercice est de 1 113 051,51 euros.

Principes et méthodes comptables.

Les comptes annuels de NORBAIL IMMOBILIER sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement N ° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

Les comptes sont établis dans le respect des règles de prudence et de permanence des méthodes.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice 2016.

Immeubles loués en crédit-bail. — Les immobilisations sur opérations de crédit-bail immobilier figurent dans les trois rubriques ci-après :

— « Immobilisations en cours » pendant la phase de construction.

— « Immobilisations » à compter de la date de mise en location.

— « Immobilisations temporairement non louées » lorsque NORBAIL IMMOBILIER récupère la disposition d'un immeuble en cas de la résiliation du contrat de crédit-bail.

La valeur brute des immobilisations en location est enregistrée à son coût d'acquisition, y compris le coût des frais sur achat.

En cas de résiliation du contrat de crédit-bail, la valeur brute des immeubles concernés est conservée sans modification de valeur.

Pour les immobilisations réalisées par notre société, la valeur brute comprend le prix d'acquisition du terrain majoré du coût de la construction, de celui de la viabilité ainsi que des autres éléments constitutifs du prix de revient de l'investissement financé que sont les honoraires d'architecte, de bureau d'études techniques, les primes d'assurance construction, les taxes locales, départementales ou régionales propres à la construction.

Amortissement et provisions spéciales des immeubles loués en crédit-bail. — L'instruction de la D.G.I. du 12 décembre 1995 stipule que la réforme fiscale du crédit-bail immobilier s'applique aux contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 1996.

En conséquence, pour les contrats conclus antérieurement au 1^{er} janvier 1996, les dispositions de la circulaire de la D.G.I. du 30 septembre 1968 et celles de l'article 64 de la loi du 24 décembre 1969 continuent de s'appliquer. Les anciennes SICOMI continuent de bénéficier en matière d'amortissements des opérations de crédit-bail d'un régime particulier dont les caractéristiques essentielles sont les suivantes :

— Lorsque la durée normale d'utilisation des immeubles excède la durée de leur location, les anciennes SICOMI peuvent effectuer l'amortissement comptable de ces biens de manière que :

- la période de 40-50 ans soit ramenée à 30 ans,
- la période de 30 ans soit ramenée à 25 ans,
- la période de 25 ans soit ramenée à 20 ans.

— Les anciennes SICOMI ont la possibilité, au regard de leurs immeubles loués en crédit-bail, d'opter pour le mode d'amortissement linéaire, progressif ou décroissant le mieux adapté à la nature de chaque opération.

Lorsque la durée d'un contrat est inférieure à la durée de l'amortissement comptable, c'est-à-dire lorsque les anciennes SICOMI récupèrent pendant la durée du bail, sinon la totalité de leur investissement, du moins une fraction de cet investissement supérieure au montant comptabilisé de l'amortissement de l'immeuble, il leur est permis de constituer chaque année, par prélèvement sur les recettes provenant de la location dudit immeuble, une provision destinée à couvrir la moins-value que fera apparaître la cession de ce bien à l'issue du contrat de crédit-bail.

Comme le lui permet l'instruction du 12 décembre 1995, NORBAIL-IMMOBILIER a décidé d'opter pour toutes ses opérations de crédit-bail d'une durée égale ou supérieure à 7 ans conclues à partir du 1^{er} janvier 1996 pour un régime particulier d'amortissement qui est défini de la façon suivante :

— La durée d'amortissement des immeubles est égale à la durée de la location en crédit-bail. La dotation à l'amortissement de chaque exercice est égale à la fraction du loyer acquise au titre dudit exercice qui correspond à l'amortissement du capital engagé pour acquérir les éléments amortissables donnés en crédit-bail.

— La déduction des frais d'acquisition est ainsi également étalée sur la durée du crédit-bail.

Par ailleurs, NORBAIL IMMOBILIER utilise la possibilité prévue à l'article 39 quinquies du Code général des impôts de constituer en franchise d'impôt une provision pour étaler la prise en charge de la perte supportée en fin de contrat du fait d'un prix de levée d'option plus faible que la valeur comptable de l'immeuble.

Conformément à l'avis 2006-C du comité d'urgence du CNC qui précise les conséquences de l'exclusion des contrats de location du champ d'application du CRC 2004-06 sur la comptabilisation des actifs et leurs modalités d'amortissement, il n'y a eu aucun changement de méthode concernant les modes ou les plans d'amortissement en 2016. La charge de renouvellement/remplacement incombant au crédit-preneur, NORBAIL IMMOBILIER n'applique pas la méthode des composants.

Provisions pour dépréciation des immeubles. — Les immeubles pour lesquels la garantie de paiement de loyer n'est plus assurée font l'objet d'une provision pour dépréciation d'actif chaque fois que leur valeur vénale est estimée inférieure à leur valeur nette comptable.

En cas de transfert au poste « immobilisations temporairement non louées », NORBAIL IMMOBILIER procède ou fait procéder à une évaluation de l'actif. Lorsque cette évaluation fait apparaître un risque de valeur inférieure à la valeur nette comptable, il est comptabilisé une provision pour dépréciation d'actif.

La provision pour dépréciation est déterminée après prise en compte des contre garanties reçues du Crédit du Nord et des ses filiales bancaires.

Comptes clients. — Les comptes clients débiteurs sur opérations de crédit-bail, sur opérations résiliées non louées et sur opérations de location simple sont présentés par rubrique et par nature ; ils sont subdivisés en deux postes :

- « créances ordinaires » pour toutes les créances de moins de trois mois ainsi que les produits à recevoir,
- et « créances douteuses » pour toutes les créances litigieuses ou de plus de trois mois.

Les créances douteuses ou litigieuses font l'objet de provisions pour dépréciation, déterminées en fonction du niveau du risque de non-recouvrement, sur la base de la créance hors taxes diminuée du montant des sommes encaissées à titre d'avances en compte ou des paiements de loyer effectués par des cautions. La provision pour dépréciation est déterminée après prise en compte des contre garanties reçues du Crédit du Nord et de ses filiales bancaires.

Hors procédure collective, le déclassement des créances en douteux peut avoir deux origines : soit déclassement après deux loyers trimestriels impayés soit déclassement par contagion. Un rapprochement des encours de NORBAIL IMMOBILIER avec les encours dégradés du Crédit du Nord est fait deux fois par an avec la Direction Centrale des Risques. La décision concernant les créances restructurées relève du même circuit que la décision sur opérations nouvelles via la filière engagements du réseau.

Les dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour créances douteuses ainsi que les reprises relatives à ces provisions figurent, le cas échéant, au compte de résultat dans la rubrique « coût du risque ».

Traitement des commissions. — Depuis le 1^{er} janvier 2010, la méthode utilisée par NORBAIL IMMOBILIER pour la comptabilisation des commissions reçues et des coûts de transactions (commissions d'apport) est l'étalement sur la durée de vie effective du contrat de crédit-bail de manière linéaire, conformément à l'avis de CNC N° 2009-05 du 2 juillet 2009.

Informations relatives aux postes du bilan.

Note A1 - Opérations de trésorerie et interbancaires. — Ce poste reprend le solde du compte bancaire Crédit du Nord pour 13 612 918,02 euros.

Note A2 - Opérations de crédit bail :

— Opérations de crédit bail et location simple :

(En milliers d'euros)	
Valeur brute crédit-bail :	
A nouveau 01/01/2016	970 736
Immobilisations louées	931 841
Immobilisations temporairement non loués	11 423
Immobilisations en cours	27 472
Acquisitions de l'exercice	62 939
Cessions ou sorties d'actif de l'exercice	- 72 082
Solde au 31/12/2016	961 593
Immobilisations louées	924 834
Immobilisations temporairement non loués	12 524
Immobilisations en cours	24 235
Amortissements et provisions spéciales :	
A nouveau 01/01/2016	364 783
Sur immobilisations louées	361 827
Sur immobilisations temporairement non louées	2 956
Dotation de l'exercice	64 393
Cessions de l'exercice	- 66 652

Solde au 31/12/2016	362 524
Immobilisations louées	358 698
Immobilisations temporairement non louées	3 826
Provisions pour dépréciation :	
A nouveau 01/01/2016	2 632
Provisions pour dépréciations sur immobilisations louées	1 370
Provisions pour dépréciations sur immobilisations temporairement non louées	1 262
Dotations/reprises provisions dépréciation immeuble	344
Solde au 31/12/2016	2 976
Provisions pour dépréciations et écarts d'assiette sur immobilisations louées	1 414
Provisions pour dépréciations sur immobilisations temporairement non louées	1 562

Note A3 - Créances :

(En milliers d'euros.)	2016	2015
Créances ordinaires	6 042	3 851
Créances à termes moratoires	785	726
Créances douteuses avant provisions	7 388	7 291
Total créances	14 215	11 868

Note A4 - Autres actifs :

	2016	2015
Dépôt versés	24	20
Fonds de garantie versés	24	20
Etat et collectivités	1 221	1 545
TVA	251	281
Tva déductible	153	281
Crédit de TVA	98	0
Autres impôts et taxes	970	1 264
Etat acompte IS	970	1 264
Autres débiteurs divers	732	621
Frs retenue garantie partenaires	294	219
Débiteurs divers	13	13
Subventions à recevoir	425	389
	1 977	2 186

Note A5 - Comptes de régularisation actif. — Figurent dans ce poste, les charges comptabilisées d'avance, essentiellement constituées des commissions d'apport payées d'avance au groupe CDN.

Note P1 - Dettes envers les établissements de crédits. — Les opérations de crédit-bail immobilier font l'objet d'un adossement sur des lignes de refinancement consenties par le CREDIT DU NORD.

Les résultats de ces lignes de ressources sont enregistrés au fur et à mesure de leur réalisation effective. Les intérêts courus non échus à payer sont provisionnés à la clôture de l'exercice.

— Maturité des dettes E.C. :

(En milliers d'euros.)	< 1 mois	1 à 3 mois	3 à 6 mois	6 mois à 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	Total
Groupe :							
Capital	9 429	6 031	15 048	30 210	231 601	253 604	545 923
Dettes rattachées	1 591						1 591
Hors-groupe :							
Capital	0	17	17	35	108	0	177
Dettes rattachées							
Totaux :							
Capital	9 429	6 048	15 065	30 245	231 709	253 604	546 100
Dettes rattachées	1 591						1 591

Note P2 - Comptes créditeurs de la clientèle. — Ce poste comprend les ressources représentant l'autofinancement de la clientèle non bancaire locataire en crédit-bail, immobilisé sous forme d'avances servant de garantie au paiement des loyers.

— Maturité des dettes clientèle :

(En milliers d'euros.)	1 mois	1 à 3 mois	3 à 6 mois	6 mois à 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans	Total
Hors groupe :							
Capital emprunt preneur	1 069	143	720	1 455	11 220	11 440	26 047
Intérêts courus	15						15
Totaux	1 084	143	720	1 455	11 220	11 440	26 062

Note P3 - Autres passifs. — Au sein des autres passifs, La rubrique divers est constituée par une consignation de fonds sur levée d'option pour 619 KE et les indemnités d'assurance à reverser pour 1 093 KE.

Note P4 - Comptes de régularisation passif. — Ce poste enregistre :

- les produits constatés d'avance sur les commissions de risque et les loyers de crédit-bail pour la partie courue non échue à la clôture de l'exercice ;
- les charges à payer concernant l'exploitation propre, notamment les charges liées aux impôts et taxes ;
- les impôts différés.

Note P5 - Subventions d'investissement. — NORBAIL IMMOBILIER reçoit des subventions d'équipement de collectivités locales et européennes qui concourent au financement de certaines opérations de crédit-bail à due concurrence.

Conformément à la réglementation, elles sont intégrées au compte de résultat sur la durée des contrats auxquels elles s'appliquent.

Note P6 - Evolution de la situation nette :

(En milliers d'euros.)	31/12/15	Variation de l'exercice			31/12/16
		A.G.O.	Distribution	Résultat	
Capital	8 000				8 000
Réserves et report à nouveau	19 058	1 253			20 311
Bénéfice distribué	0	30	– 30		0
Résultat de l'exercice	1 283	– 1 283		1 113	1 113
Situation nette	28 341	0	– 30	1 113	29 424

Au 31 décembre 2016, le capital se compose de 500.000 actions d'une valeur nominale de 16 euros détenues à 99,99 % par le CREDIT DU NORD.

Informations sur le hors-bilan.

Note H1 - Engagements donnés. — Ils sont constitués d'une part par des financements à réaliser sur les contrats signés, c'est-à-dire la différence entre notre engagement de financement contractuel et le montant des décaissements effectués et d'autre part par des engagements donnés sur des contrats en cours de signature représentant le montant global des opérations de crédit-bail immobilier entre la date de l'accord du client et la signature de l'acte de crédit-bail.

Note H2 - Engagements reçus. — Ils sont constitués :

— des engagements de garantie reçus du CREDIT DU NORD ou de ses filiales bancaires, apporteurs d'affaires, et représentés par un engagement de paiement par ces derniers de toutes sommes dues par le preneur défaillant.

— et d'un accord de refinancement de 55 M€ reçu du CREDIT DU NORD.

Informations relatives au compte de résultat.

Note R1 - Intérêts et produits assimilés. — Ce poste comprend notamment les intérêts de retard facturés aux locataires à hauteur de 80 K€..

Note R2 - Intérêts et charges assimilées. — Ce poste totalise les intérêts supportés par NORBAIL-IMMOBILIER sur les ressources obtenues d'établissements bancaires ainsi que sur les ressources de ses crédits preneurs ou de collectivités. Nous enregistrons notamment :

— Des commissions de risque sur garantie du Crédit du Nord et des ses filiales pour 1 569 K€.

— Au sein des « autres commissions », une commission de 55 K€ sur un accord de refinancement de 55 M€ reçu du Crédit du Nord.

— Au sein des « opérations clientèles », la rémunération des avances preneurs pour 489 K€.

Note R3 - Produits sur opérations de CBI et assimilés. — La rubrique « loyers et assimilés » pour un total de 81 563 K€ comprend les loyers de CBI ainsi que les pré-loyers facturés en période de d'engagement ou sur les décaissements réalisés.

Les autres produits sur opérations de crédit-bail » regroupent :

— Les appels en garantie, à hauteur de 405 K€ pour la banque Crédit du Nord.

— Les plus-values dégagées sur l'exercice pour un total de 357 K€ sont afférentes en partie à des levées d'option d'opération de CBI avant le terme du contrat à hauteur de 266 K€ et de plus-values sur les ventes d'immeubles temporairement non loués pour 91 K€.

Note R4 - Charges sur opérations de CBI et assimilés. — Ce poste reprend notamment les amortissements comptabilisés sur les opérations de CBI et ITNL pour 59 232 K€ ainsi que la provision spéciale pour amortissements financiers complémentaires pour 4 319 K€.

Les charges sur immeubles non répercutées sur les preneurs en crédit-bail concernent des immeubles temporairement non loués et représentent 671 K€.

Note R5 - Commissions (Produits). — Ce poste est composé de :

— Commissions de montage étalées sur la durée effective du contrat pour 131 K€. Les commissions facturées dans l'exercice ont représenté 180 K€ avant étalement.

— Commissions de gestion sur dossiers enregistrées en totalité sur l'exercice pour 133 K€.

Note R6 - Commissions (Charges). — Ce poste est constitué des commissions d'apport étalées sur la durée de vie du contrat pour un montant de 472 K€. Les commissions d'apport versées au cours de l'exercice ont représenté 580 K€ avant étalement.

Note R7 - Produit net bancaire. — Le Produit Net Bancaire ressort à 6 841,8 K€ au 31 décembre 2016 contre 7 383,6 K€ pour 2015.

Note R8 - Charges générales d'exploitation. — Les charges générales d'exploitation se composent essentiellement de services extérieurs fournis par des sociétés du groupe et par les impôts supportés par NORBAIL-IMMOBILIER au titre de son exploitation.

Les services extérieurs fournis par les sociétés du groupe sont constitués par les frais de gestion informatiques, les frais de gestion administrative du portefeuille de crédit-bail, les sommes se rapportant à la mise à disposition des membres du personnel refacturées par le CREDIT DU NORD au titre du personnel détaché par lui dans sa filiale, la location des locaux d'exploitation ainsi que le remboursement de diverses charges d'exploitation et de services communs.

Au sein des autres services extérieurs, les honoraires des commissaires aux comptes liés au contrôle légal des comptes pour l'exercice 2016 se sont élevés à 8.600 euros HT pour le cabinet Deloitte et Associés et 8.600 euros HT pour le cabinet Ernst & Young.

Note R9 - Coût du risque. — Le résultat sur provisions de l'activité crédit-bail est présenté en coût du risque. Les dotations et reprises sur créances et encours douteux, les pertes sur créances irrécouvrables et les utilisations de provisions sur créances irrécouvrables représentent une dotation nette de 678,6 K€ en 2016 contre une dotation nette de 1 153,8 K€ en 2015.

(En milliers d'euros.)	2016	2015
Pour dépréciation sur créances clients	– 334	– 412
Dotations aux provisions pour créances compromises	– 468	– 397
Reprises de provisions sur créances compromises	139	194
Dotations aux provisions sur créances douteuses	– 215	– 423
Reprises de provisions sur créances douteuses	164	214
Pertes sur créances irrécupérables non couvertes par des provisions	– 2	0
Pertes sur créances irrécupérables couvertes par des provisions	0	– 290
Utilisation de provisions sur créances irrécouvrables	0	290
Récupération sur créances amorties	48	0
Pour dépréciations sur immobilisations	– 344	– 742
Dotations aux provisions pour dépréciations immobilisations CBI	– 403	– 463
Dotations aux provisions pour dépréciations ITNL	– 425	– 442
Dotations aux provisions pour écart d'assiette	– 194	0
Reprises de provisions sur immobilisations CBI devenues disponibles	311	108
Reprises de provisions sur ITNL devenues disponibles	367	55
Coût du risque	– 678	– 1 154

Note R10 - Détermination du résultat fiscal et de l'obligation de distribution :

8.1 Impôt sur les sociétés (en milliers d'euros) : NORBAIL IMMOBILIER ayant opté en 1991 pour le maintien du statut de SICOMI, elle continue par conséquent de bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur les sociétés pour la fraction de son bénéfice net provenant d'opérations de crédit-bail réalisées en France jusqu'au 31 décembre 1995, et portant sur des immeubles affectés à une activité industrielle ou commerciale autre que les locaux à usage exclusif de bureaux, ainsi que pour les plus-values dégagées par la cession d'immeubles dans le cadre de ces opérations, sous la condition expresse de distribuer au moins 85 % de ses résultats.

En 2016, 4 contrats ont généré une facturation « SICOMI ».

Les opérations de crédit-bail conclues depuis le 1^{er} janvier 1996 sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Elles font l'objet d'une comptabilité auxiliaire qui permet d'identifier les produits et les charges propres à ces dossiers. Il en est de même pour les opérations de location simple soumises également à l'impôt sur les sociétés.

I.S. 2016	806
Acomptes versés en 2016	– 970
Crédit d'impôt	– 164

8.2 Impôt différés : L'impôt différé représente la différence entre :

— Le stock de différences temporaires (y compris, le cas échéant, les déficits reportables et amortissements réputés différés) à l'ouverture de l'exercice, valorisé à 34,43 %.

— Le stock de ces mêmes éléments à la clôture de l'exercice, valorisé au taux de l'impôt en vigueur l'année de l'imputation sur le résultat fiscal.

— Tableau des impôts différés : L'impôt différé enregistré au compte de résultat est une charge nette de 39 K€ pour 2016.

(En milliers d'euros.)	Stock au 31/12/16	Stock au 31/12/15	Résultat d'impôt différé 2016
Commissions d'apport	– 1 448	– 1 392	56
Position nette passive	– 1 448	– 1 392	56
Commissions d'étude	312	292	– 20
C3S	38	41	3
Position nette active	350	333	– 17
Positions nettes	– 1 098	– 1 059	39

Note R11 - Bénéfice distribuable. — L'activité du présent exercice a permis de dégager un bénéfice net de 1 113 051 €.

Ce résultat comprend un bénéfice exonéré en application du régime SICOMI applicable à certains contrats de crédit-bail. Pour bénéficier de l'exonération d'impôt, au moins 85 % du résultat fiscal de ce secteur doit être distribué.

Le bénéfice fiscal servant à déterminer le montant du dividende minimal du secteur SICOMI est égal au bénéfice net retiré des opérations exonérées, déterminé comme en matière d'impôt sur les sociétés, après imputation d'une quote-part de charges communes et de frais financiers en vertu des dispositions de l'instruction administrative du 20 juin 1991.

Le bénéfice fiscal ainsi déterminé du secteur SICOMI se monte à 31 549 € pour l'exercice 2016.

Le montant du dividende minimal représentant 85 % du résultat SICOMI s'élève donc à la somme de 26 817 €.

Autres informations :

— Evénements postérieurs à la clôture : Aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la situation au 31 décembre 2016 n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

— Transactions avec les parties liées : NORBAIL IMMOBILIER n'a pas conclu de transactions à des conditions hors marché avec des parties liées.

— Effectif et rémunération des organes d'administration et de direction : NORBAIL IMMOBILIER n'a pas de personnel.

Par ailleurs, NORBAIL IMMOBILIER ne supporte aucun coût direct au titre des mandataires sociaux exerçant des fonctions de salariés au sein du groupe CREDIT DU NORD.

— Jetons de présence : Aucun jeton de présence rétribuant les administrateurs n'a été enregistré dans l'exercice 2016.

— Encours financiers des opérations de crédit-bail :

(En milliers d'euros.)	2016	2015
Valeur comptable des immeubles loués en crédit-bail	565 424	569 529
Valeur financière des contrats de crédit-bail	565 727	569 996
Stock brut de réserve latente de crédit-bail	303	467
Variation de la réserve latente au cours de l'exercice	– 164	– 128

La réserve latente de crédit-bail correspond à l'excédent de la valeur financière des contrats par rapport à la valeur comptable des immeubles financés. Elle n'est pas comptabilisée dans les comptes individuels.

— Intégration comptable dans les comptes du groupe : Les comptes de NORBAIL IMMOBILIER sont intégrés selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes du groupe Crédit du Nord dont le siège social se situe 59 boulevard Haussmann 75008 PARIS.

Le rapport de gestion concernant les comptes individuels 2016 est disponible sur simple demande auprès de NORBAIL-IMMOBILIER.

IV. — Affectation du résultat.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide que le bénéfice distribuable de l'exercice s'élevant à 1 113 051,51 euros sera réparti comme suit :

Réserve légale	
Dividende global	30 000 €
Réserve générale	1 083 051 ,51 €
Report à nouveau	
Total	1 113 051,51 €

Chacune des 500.000 actions de 16 € qui composent le capital social recevra en conséquence un dividende fixé à 0.06 €.

Les dividendes sont éligibles à l'abattement de 40 % mentionné à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts.

En outre, il est rappelé, conformément à la loi, que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice 2015	0,06 euro par action
Exercice 2014	0,23 euro par action
Exercice 2013	0,05 euro par action

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

V. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.

Exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux Actionnaires,

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 Norbail Immobilier, 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.

I. 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.

II. 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables, notamment pour ce qui concerne :

— Estimations comptables :

– Votre société ayant opté pour le régime spécial d'amortissement particulier prévu dans l'instruction n°228 du 12 décembre 1995, nous nous sommes assurés que les provisions pour l'étalement de la prise en charge de la perte supportée en fin de contrat, du fait d'un prix de levée d'option inférieur à la valeur nette comptable de m'immeuble, étaient correctement appréhendées.

– Comme indiqués dans les notes annexes, votre société constitue des dépréciations pour couvrir les risques de crédit à la clientèle ou de perte de valeur des immobilisations temporairement non louées. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, nos travaux ont consisté à apprécier les risques de non-recouvrement des créances ainsi que des valeurs vénale des immobilisations temporairement non louées et à leur couverture par des dépréciations et des provisions, en tenant compte des mécanismes de garantie.

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.

III. 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.

Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 12 Mai 2017.

Les commissaires aux comptes :

ERNST & YOUNG et Autres,
Luc VALVERDE,
Associé ;

DELOITTE & ASSOCIES,
Jean-Marc MICKELER,
Associé.

VI. — Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.

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

Aux 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.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé. — 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.225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 12 Mai 2017.

Les commissaires aux comptes :

ERNST & YOUNG et Autres,
Luc VALVERDE,
Associé ;

DELOITTE & ASSOCIES,
Jean-Marc MICKELER,
Associé.

1703625