

Publications périodiques

Comptes annuels

SOCIETE 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.

I. — Bilan au 31 décembre 2017.
(En milliers d'Euros.)

Actif	Note	31/12/2017	31/12/2016
Caisses, banques centrales, C.C.P.		0	3
Créances sur les établissements de crédit			
A vue		8 528	20 220
A terme		5 000	5 000
Sous-total		13 528	25 220
Opérations avec la clientèle			
Autres concours à la clientèle	1	78	136
Obligations et autres titres à revenu fixe	2	31 750	31 857
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	357 733	364 058
Immobilisations non louées	5	6 769	7 644
Créances rattachées	5	1 726	1 353
Sous-total		366 228	373 055
Location simple			
Immobilisations en location et en cours	6	13 962	16 294
Créances rattachées	6	18	33
Sous-total		13 980	16 327
Immobilisations incorporelles	8	20	72
Immobilisations corporelles	8	827	820
Autres actifs	9	1 450	616
Comptes de régularisation	9	35	57
Total		427 929	448 196

Passif	Note	31/12/2017	31/12/2016
Dettes envers les établissements de crédit			
A vue	10	336	190
A terme	10	273 285	272 905
Sous-total		273 621	273 095
Opérations avec la clientèle			
Autres dettes à vue	10	1 125	1 089
Autres dettes à terme	10	22 721	26 591
Sous-total		23 846	27 680
Avances des collectivités locales et fonds publics			
Avances des collectivités locales	10	55 200	67 368
Subventions d'investissement	10	1 138	1 319
Autres passifs			
Créditeurs divers	11	9 822	15 739
Comptes de régularisation	11	652	606
Provisions	13	545	911
Dettes subordonnées (Fonds de Garantie)	14	32 171	32 181
Fonds pour Risques Bancaires Généraux	15	4 000	4 000
Capitaux propres hors FRBG	16	26 934	25 297
Capital souscrit	16	9 704	9 704

Réserves	16	14 880	13 314
Provisions réglementées	16	325	291
Résultat de l'exercice	16	2 025	1 988
Total		427 929	448 196

Hors-bilan	Note	31/12/2017	31/12/2016
Engagements donnés :			
Engagements de financement reçus	17	10 000	10 000
Garanties reçues d'établissements de crédit	17	4 826	6 613
Autres engagements reçus	17	26 230	30 491
Engagements sur instruments financiers	17	106 003	127 264
Engagements reçus :			
Engagements irrévocables de crédit-bail	17	41 714	52 409
Engagements de cession Dailly	17	4 491	6 423

II. — Compte de résultat.

(En milliers d'Euros)	Note	1er janvier au 31 décembre 2017	1er janvier au 31 décembre 2016
+ Intérêts et produits sur opérations avec les établissements de crédit	18	0	5
Intérêts et charges sur opérations avec les établissements de crédit	18	-3 943	-4 184
+ Intérêts et produits sur opérations avec la clientèle	19	13	16
Intérêts et charges sur opérations avec la clientèle	19	-647	-760
+ Intérêts et produits sur titres à revenu fixe	20	972	977
Intérêts et charges sur titres à revenu fixe	20	-12	-16
+ Produits sur opérations de crédit-bail	21	68 470	75 332
Charges sur opérations de crédit-bail	21	-59 635	-65 702
+ Produits sur opérations de location simple	22	2 966	4 159
Charges sur opérations de location simple	22	-1 748	-2 192
+ Revenus des titres à revenus variables		0	0
+ Commissions (produits)		84	82
Commissions (charges)		-14	-13
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement	23	-107	-229
+ Autres produits d'exploitation bancaire	24	799	881
Autres charges d'exploitation bancaire	24	-987	-1 743
Produit net bancaire		6 211	6 613
Charges générales d'exploitation			
. Frais de personnel	25	-2 117	-2 309
. Autres frais administratifs	25	-947	-1 077
Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles		-119	-187
Résultat brut d'exploitation		3 028	3 040
+/- Coût du risque (*)	26	0	0
Résultat d'exploitation		3 028	3 040
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés	27	0	0
Résultat courant avant impôt		3 028	3 040
Impôt sur les bénéfices	28	-969	-1 018
+/- Dotations ou reprises nettes			
des fonds pour risques bancaires généraux et provisions réglementées	29	-34	-34
Résultat net		2 025	1 988

(*) 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 2017.

Faits marquants de l'année.

Activité

Les accords de financement (décisions prises par le comité des engagements d'ALSABAIL) s'élèvent à 63,9 millions d'euros en 2017 (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 42,2 millions d'euros en 2017 (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 2017 se répartissent entre crédit-bail immobilier (41,9 millions d'euros, contre 58,4 millions d'euros en 2016) et location simple (0,3 M€, contre 2,1 M€ en 2016).

Les encours de crédit-bail immobilier sont de 374 millions d'euros au 31 décembre 2017 (381 millions d'euros au 31 décembre 2016 et 377 millions d'euros au 31 décembre 2015). La valeur nette comptable des immeubles en location simple est de 14 millions d'euros au 31 décembre 2017 (16 millions d'euros au 31 décembre 2016 et 21 millions d'euros au 31 décembre 2015).

Comptes 2017

Les capitaux propres (Fonds pour Risques Bancaires Généraux inclus, mais hors résultat de l'exercice) s'établissent à 28 909 K€ au 31 décembre 2017 (27 309 K€ au 31 décembre 2016), pour un total de bilan de 427 929 K€ (448 196 K€ au 31 décembre 2016). Au 31 décembre 2015 et 2014, les fonds propres étaient respectivement de 25 805 K€ et 24 288 K€, pour un total de bilan de 431 401 K€ et 434 658 K€.

Le Fonds pour Risques Bancaires Généraux s'élève à 4 000 K€ au 31 décembre 2017, ainsi qu'au 31 décembre 2016 et 2015.

Après une progression de 3,9 % (+ 16,8 M€) entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016, le total du bilan au 31 décembre 2017 diminue de 4,5 % (- 20,3 M€) par rapport au 31 décembre 2016.

A l'actif, la trésorerie est en retrait de 11,9 M€, les immobilisations données en crédit-bail ou en location simple diminuent globalement de 9,5 M€ et le poste « débiteurs divers » est en hausse de 0,8 M€.

Au passif, les dettes relatives au financement de l'activité reculent de 15,9 M€. Le poste « créditeurs divers » est en baisse de 5,8 M€. Par ailleurs, suite à la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2016 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2017, les réserves progressent de 1,6 M€.

Le résultat net d'ALSABAIL pour l'exercice 2017 est de 2 025 K€. En 2016, 2015, 2014 et 2013, il s'élevait respectivement à 1 988 K€, 1 893 K€, 1 903 K€ et 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 2017, 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 2017 comme en 2016.

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 2016 étaient de 1 619 181,61 €.

Les commissions restant à étaler au 31 décembre 2017 sont de 1 552 995,06 €.

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 2017

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.

(En milliers d'Euros)	Valeur d'acquisition	Prix de marché (cours hors coupon)	Plus-value latente	Moins-value latente provisionnée
Obligations émises par :				
L'état	26 015	28 018	2 569	566
Organismes publics	6 047	6 413	512	146
	32 062	34 431	3 081	712
Créances rattachées :				
Coupons et intérêts courus	400			
	32 462			
Dépréciation	-712			
Montant net	31 750			

Les obligations pour lesquelles la valeur de marché au 31 décembre 2017 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 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017 s'analysent comme suit :

(En milliers d'Euros)	Valeur d'acquisition	Coupons courus	Provisions pour dépréciation	Total
Valeur des titres au 01/01/2017	32 062	400	-605	31 857
Obligations acquises par ALSABAIL				0
Obligations remboursées à ALSABAIL				0
Augmentation des coupons et intérêts courus		400		400
Diminution des coupons et intérêts courus		-400		-400
Dotations aux dépréciations			-142	-142
Reprises sur dépréciations			35	35
Valeur des titres au 31/12/2017	32 062	400	-712	31 750

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 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017.

Note 4. – Titres de participation.

Le montant de 33 K€ au 31 décembre 2017 (montant identique au 31 décembre 2016) 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 357 733 K€ au 31 décembre 2017 (364 058 K€ au 31 décembre 2016 et 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 1^{er} 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 29 006 K€ au 31 décembre 2017, contre 23 303 K€ au 31 décembre 2016.

Immobilisations non louées

Au 31 décembre 2016, la valeur nette comptable des immeubles temporairement non loués (ITNL) était de 7 644 K€ pour 4 immeubles. En 2017, un immeuble vacant a été vendu. La valeur nette comptable des ITNL au 31 décembre 2017 s'élève à 6 769 K€ et concerne 3 immeubles.

Les mouvements intervenus sur les immobilisations en crédit-bail immobilier et les immobilisations non louées entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017 sont les suivants :

(En milliers d'Euros)	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations en location et en cours :			
Au 01/01/2017	739 883	375 825	364 058
Investissements immobiliers	47 062		47 062
Immeubles cédés	-57 762	-50 206	-7 556
Transferts vers les immobilisations non louées	-1 276	-275	-1 001
Transferts en provenance des immobilisations non louées	596	84	512
Transferts vers les immobilisations en location simple			0
Transferts en provenance des immobilisations en location simple	2 549	1 324	1 225
Dotations aux amortissements		43 772	-43 772
Dotations aux provisions articles 57-64		2 744	-2 744
Reprises de provisions articles 57-64		-4	4
Dotations aux provisions pour dépréciation		340	-340
Reprises de provisions pour dépréciation		-285	285
Au 31/12/2017	731 052	373 319	357 733
Immobilisations non louées :			
Au 01/01/2017	11 744	4 100	7 644
Investissements immobiliers			0
Immeubles cédés ou démolis	-2 231	-522	-1 709
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours	1 276	275	1 001
Transferts en provenance des immobilisations en location simple	4 093	1 306	2 787
Transferts vers les immobilisations en location et en cours	-596	-84	-512
Transferts vers les immobilisations en location simple	-3 590	-1 437	-2 153
Dotations aux amortissements		490	-490
Dotations aux provisions pour dépréciation		151	-151
Reprises de provisions pour dépréciation		-352	352
Reprises de provisions articles 57-64			0
Au 31/12/2017	10 696	3 927	6 769

Créances rattachées :

Elles sont détaillées ci-dessous.

(En milliers d'Euros)	Brut	Dépréciation	Net
Loyers et préloyers facturés	803		803
Loyers et préloyers à recevoir	38		38

Loyers et produits accessoires douteux	2 156	1 271	885
Indemnités de résiliation	7 306	7 306	0
Total	10 303	8 577	1 726

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 2017 :

Encours douteux	2 847
Encours douteux compromis	5 235

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 5 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 immeubles au 31 décembre 2017 est de 1 808 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 1^{er} 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 1^{er} 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 2017 comme en 2016.

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 2017 comme au 31 décembre 2016, 391 K€.

Note 6. – Location simple.

Immobilisations en location

Au 31 décembre 2016, la valeur nette comptable des immobilisations en location simple était de 16 294 K€ pour 9 immeubles. En 2017, un immeuble a été vendu et un autre a été repris en crédit-bail. La valeur nette comptable des immeubles en location simple au 31 décembre 2017 s'élève à 13 962 K€ et concerne 7 immeubles.

Les mouvements intervenus sur les immobilisations en location simple entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017 s'analysent comme suit :

(En milliers d'Euros)	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Au 01/01/2017	24 758	8 464	16 294
Investissements immobiliers	1 500		1 500
Immeubles cédés	-1 537	-554	-983
Transferts vers les immobilisations en location et en cours	-2 549	-1 324	-1 225
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours	0	0	0
Transferts vers les immobilisations non louées	-4 093	-1 306	-2 787
Transferts en provenance des immobilisations non louées	3 590	1 437	2 153
Dotations aux amortissements		990	-990
Dotations aux provisions articles 57-64		0	0
Dotations aux provisions pour dépréciation		0	0
Reprise de provision pour dépréciation		0	0
Au 31/12/2017	21 669	7 707	13 962

Le poste « immobilisations en location » ne comprend ni encours douteux, ni encours douteux compromis significatif au 31 décembre 2017.

Créances rattachées

Elles sont détaillées ci-dessous.

(En milliers d'Euros)	Brut	Dépréciation	Net
Loyers facturés	15		15
Autres produits à recevoir			0
Loyers et produits accessoires douteux	16	13	3
Total	31	13	18

Note 7. – Dépréciations déduites de l'actif.

(En milliers d'Euros)	Dépréciations au 01/01/2017	Dotations 2017	Reprises 2017		Dépréciations au 31/12/2017
				Dont utilisation de dépréciations	
Obligations et autres titres à revenu fixe					
Dépréciation	605	142	35		712
Crédit-bail et location avec option d'achat					
Location simple					
Dépréciations articles 57-64	15 487	2 744	5 597	5 597	12 634
Dépréciation des immeubles :					
En crédit-bail immobilier	1 271	340	285	237	1 326
Non loués	695	151	352	282	494
En location simple	0				0
Dépréciation des créances rattachées :					
Sur opérations de crédit-bail immobilier (loyers)	669	613	11	8	1 271
Sur opérations de crédit-bail immobilier (indemnités de résiliation)	5 620	1 686			7 306
Sur opérations de location simple (loyers)	16	10	13	13	13

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 2017 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 5 593 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 six immeubles en crédit-bail et trois immeubles non loués. La reprise sur dépréciations des immeubles en crédit-bail (285 K€) correspond à deux cessions d'immeubles réalisées en 2017. La reprise sur dépréciations des immeubles non loués (352 K€) comprend deux reprises relatives à des cessions d'immeubles réalisées en 2017, pour un total de 282 K€.

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 2017 et le 31 décembre 2017 est présentée ci-dessous.

(En milliers d'Euros)	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations incorporelles :			
Au 01/01/2017	1 021	949	72
Logiciels acquis	6		6
Logiciels cédés ou mis au rebut			0
Dotations aux amortissements		58	-58
Au 31/12/2017	1 027	1 007	20
Immobilisations corporelles :			
Au 01/01/2017	1 831	1 011	820
Immobilisations acquises	68		68

Immobilisations cédées ou mises au rebut	-4	-4	0
Dotations aux amortissements		61	-61
Au 31/12/2017	1 895	1 068	827

Les immobilisations incorporelles au 31 décembre 2017 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 (En milliers d'euros) :

Dépôts et cautionnements	5	5
État et Collectivités Locales		
État, Impôt sur les Sociétés	121	
État, tva	1 251	1 372
Autres		73
		1 450

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

Charges constatées d'avance	35	
		35

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 (1 125 K€), qui correspondent, notamment, à des loyers de crédit-bail immobilier du 1^{er} trimestre 2018 réglés d'avance, et des dettes à terme (22 721 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 (En milliers d'euros) :

Emprunts consentis par les preneurs en crédit-bail et nantis au profit d'ALSABAIL	2 963
Dépôts de garantie reçus	2 932
Dépôts de garantie à recevoir	
Fournisseurs	1 715
Dettes sociales (personnel et organismes sociaux)	682
Dettes fiscales (TVA, IS et taxes diverses)	510
Travaux à payer sur sinistres	351
Autres passifs	669
	9 822

Le poste « comptes de régularisation » s'analyse comme suit (En milliers d'euros) :

Produits constatés d'avance	623
Charges à payer diverses	29
	652

Note 12. – Échéancier 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	8 528				8 528
Créances sur les établissements de crédit - à terme	5 000				5 000
Opérations avec la clientèle - autres concours	2	6	41	29	78
Obligations et autres titres à revenu fixe	400	0	14 726	16 624	31 750
Actions et autres titres à revenu variable	0				0
Crédit-bail et location avec option d'achat	11 515	36 524	166 803	142 891	357 733
Crédit-bail et location avec option d'achat - créances	1 726				1 726

rattachées					
Location simple - créances rattachées	18				18
Autres actifs	1 450				1 450
Total	28 639	36 530	181 570	159 544	406 283
Dettes :					
Dettes envers les établissements de crédit - à vue	336				336
Dettes envers les établissements de crédit - à terme	8 761	25 965	121 965	116 594	273 285
Opérations avec la clientèle - autres dettes à vue	1 125				1 125
Opérations avec la clientèle - autres dettes à terme	1 084	3 241	13 254	5 142	22 721
Avances des Collectivités Locales	2 550	8 502	32 672	12 614	56 338
Autres passifs - créditeurs divers	1 329	2 463	136	5 894	9 822
Total	15 185	40 171	168 027	140 244	363 627

Note 13. – Provisions.

(En milliers d'Euros)	Provisions au 01/01/2017	Dotations 2017	Reprises 2017		Provisions au 31/12/2017
				Dont utilisation de provisions	
Provisions pour indemnités de départ en retraite	292	32			324
Provisions pour médailles du travail	213		34	34	179
Provisions pour risques et charges	406		364	364	42
	911	32	398	398	545

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 364 K€ de reprises de provisions pour risques et charges correspondent à l'actualisation des pertes futures estimées sur un dossier faisant l'objet d'un contentieux.

Passifs éventuels

Au 31 décembre 2017, 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 2017.

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 défaillantes. Les participations des entreprises non défaillantes, ainsi que les produits financiers s'y rapportant, n'ont pas fait l'objet d'un prélèvement en 2017.

Le montant du Fonds de Garantie Mutuelle au 31 décembre 2017, comprenant les participations nominales versées par les clients et les produits financiers acquis par ces derniers, s'élève à 32 883 K€. Après déduction de la provision pour dépréciation des titres obligataires acquis en emploi du fonds (soit 712 K€ au 31 décembre 2017), le montant net du Fonds de Garantie Mutuelle s'élève à 32 171 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 2017 s'élève à 4 000 K€ (4 000 K€ au 31 décembre 2016).

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 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017 :

(En milliers d'Euros)	01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Résultat 2017	Dotations aux provisions réglementées	31/12/2017
Capital social	9 704				9 704

Réserve légale	971				971
Réserve facultative	12 343	1 566			13 909
Report à nouveau	0				0
Provisions réglementées	291			34	325
Capitaux propres (hors résultat de l'exercice)	23 309	1 566	0	34	24 909
Résultat de l'exercice	1 988	-1 988	2 025		2 025
Capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice)	25 297	-422	2 025	34	26 934

En 2017, un dividende de 422 K€ a été distribué aux actionnaires, en application de la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2016 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2017.

Le poste « réserves » au 31 décembre 2017 est composé des éléments suivants :

Réserve légale	971
Réserve facultative	13 909
	14 880

En incluant le FRBG de 4 000 K€, les capitaux propres au 31 décembre 2017 s'élèvent à 28 909 K€, hors résultat de l'exercice 2017.

Engagements hors-bilan.

Note 17. – Engagements hors-bilan donnés et reçus.

(En milliers d'Euros)	31/12/2017	31/12/2016
Engagements de financement reçus (d'établissements de crédit et des collectivités locales)	10 000	10 000
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	4 826	6 613
Nantissements des prêts des locataires	26 230	30 491
Total des engagements reçus	41 056	47 104
Engagements irrévocables de crédit-bail immobilier donnés	41 714	52 409
Engagements de cession "Dailly"	4 491	6 423
Total des engagements donnés	46 205	58 832
Engagements sur instruments financiers de taux d'intérêt	106 003	127 264

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 2017 (10 000 K€ au 31 décembre 2016), correspondant au plafond débiteur du compte courant d'ALSABAIL ouvert chez Bpifrance Financement, compte tenu du solde de ce compte courant.

Les engagements sur instruments financiers de taux d'intérêt sont composés de 5 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 32 K€ au 31 décembre 2017, à comparer à une valeur de marché négative de 54 K€ au 31 décembre 2016.

1 swap de taux d'intérêt a été contracté, en 2017, 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 2017 est de 99 788 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 2017 sur les opérations de location simple sont de 2 145 K€ (2 394 K€ en 2016, 2 764 K€ en 2015, 2 953 K€ en 2014, 3 236 K€ en 2013). En 2017, ils représentent 4% du total des loyers et préloyers relatifs aux activités de crédit-bail immobilier et de location (4% en 2016, 5% en 2015 et en 2014, 6% en 2013).

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

(En milliers d'Euros)	2017	2016
Intérêts et produits :		
Intérêts sur comptes bancaires ordinaires et comptes à terme	0	5
Produits nets sur remboursements du Dépôt de Garantie SADE		
	0	5
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	3 883	4 003
Commissions sur cautions	10	11

Indemnités de remboursement anticipé	50	170
	3 943	4 184

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

(En milliers d'Euros)	2017	2016
Intérêts et produits		
Intérêts de retard	10	13
Autres produits	3	3
	13	16
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	647	760
	647	760

Note 20. – Produits sur titres à revenu fixe.

(En milliers d'Euros)	2017	2016
Intérêts et produits :		
Produits sur obligations du Fonds de Garantie Mutuelle ALSABAIL	950	944
Produits sur titres de placement à revenu variable	22	33
	972	977

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

(En milliers d'Euros)	2017	2016
Produits :		
Loyers, préloyers et autres produits	54 966	56 393
Indemnités d'occupation des immeubles non loués	616	111
Indemnités de résiliation	1 686	5 492
Reprises sur dépréciations articles 57-64	4	
Reprises sur dépréciations des bâtiments	637	646
Reprises sur dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	12	1 620
Rentrées sur créances amorties	12	
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	9 252	9 143
Autres produits	1 285	1 927
	68 470	75 332
Charges :		
Dotations aux amortissements des immeubles en crédit-bail immobilier	43 772	44 020
Dotations aux amortissements des immeubles non loués	490	566
Dotations aux dépréciations articles 57-64	2 744	3 394
Dotations aux dépréciations des bâtiments	491	889
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	2 299	5 783
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	9 589	9 436
Autres charges	250	1 614
	59 635	65 702

En 2016 et 2017, les indemnités de résiliation facturées s'élèvent respectivement à 5 492 K€ et 1 686 K€. Le cas échéant, ces indemnités sont intégralement dépréciées (poste « dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation »).

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. En 2017, aucune indemnité de résiliation n'est devenue irrécouvrable.

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

(En milliers d'Euros)	2017	2016
Produits :		
Loyers et préloyers	2 145	2 394
Reprises sur dépréciations des bâtiments		520

Reprises sur dépréciations des créances douteuses	14	47
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	510	455
Autres produits	297	743
	2 966	4 159
Charges :		
Dotations aux amortissements des immeubles	990	1 191
Dotations aux dépréciations des bâtiments		
Dotations aux dépréciations des créances douteuses	10	4
Entretien et autres charges sur les immeubles	5	4
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	523	552
Autres charges	220	441
	1 748	2 192

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

(En milliers d'Euros)	2017	2016
Produits en positif / Charges en négatif :		
Reprises sur dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuelle	35	241
Dotations aux dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuelle	-142	-269
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
	-107	-229

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

(En milliers d'Euros)	2017	2016
Produits :		
Reprises de provisions pour risques	364	
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	154	621
Quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat	128	173
Autres produits	153	87
	799	881
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	985	1 319
Autres charges	2	18
	987	1 743

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)	2017	2016
Frais de personnel :		
Appointements et indemnités diverses	1 291	1 309
Charges sociales	708	740
Intéressement	87	203
Taxes assises sur les salaires et autres charges	31	57
	2 117	2 309
Autres frais administratifs :		
Impôts et taxes	333	422
Frais généraux	614	655
	947	1 077

Le Crédit d'Impôt Compétitivité et Emploi (CICE) s'élève à 20 K€ en 2017 (17 K€ en 2016). 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 2016 a été affecté, en 2017, 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 fiscal est de 2 913 K€ et l'impôt sur les Sociétés s'élève à 969 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)	2017	2016
Dotations ou reprises d'amortissements dérogatoires sur les immobilisations exploitées en propre	-34	-34
Dotations ou reprises au Fonds pour Risques Bancaires Généraux	0	0
	-34	-34

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

Autres informations.

Entreprises et parties liées. — Le solde au 31 décembre 2017 des subventions et avances sans intérêts versées à ALSABAIL par les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin s'élève respectivement à 27 556 647 € et 14 728 369 €.

La valeur de la participation des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin au Fonds de Garantie Mutuel, au 31 décembre 2017, est respectivement de 1 894 677 € et de 1 824 819 €.

Le solde au 31 décembre 2017 des ressources financières contractées par ALSABAIL auprès de Bpifrance Financement est de 197 488 769 €.

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

	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016		
	H	F	Total	H	F	Total
Personnel cadre	9	3	12	9	3	12
Personnel non cadre	1	9	10	1	9	10
Total	10	12	22	10	12	22

L'effectif moyen, en équivalent temps plein, est de 21 personnes en 2017 (22 personnes en 2016).

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 2017 au titre de l'exercice 2016 : 33 K€.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat des comptes clos au 31 décembre 2017, au titre du contrôle légal des comptes, s'élèvent à 54 584,40 € (53 624,00 € en 2016).

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 au 31 décembre 2017 se présente comme suit :

Ratio de fonds propres de base de catégorie 1	
Valeur du ratio	9,77
Ratio minimum (y compris les coussins)	5,75
Ratio de fonds propres de catégorie 1	
Valeur du ratio	9,77

Ratio minimum (y compris les coussins)	7,25
Ratio de fonds propres total	
Valeur du ratio	20,90
Ratio minimum (y compris les coussins)	9,25

En matière de division des risques, les fonds propres bancaires s'élèvent à 38 084 K€ au 31 décembre 2017. Le seuil de déclaration par bénéficiaire est fixé réglementairement à 10% des fonds propres bancaires, ce qui correspond, pour ALSABAIL, à un montant de 3 808 K€ au 31 décembre 2017.

En ce qui concerne le crédit-bail immobilier, 3 contreparties dépassent le seuil de 3 808 K€. Au total, l'exposition envers ces 3 contreparties s'élève à 13 109 K€ au 31 décembre 2017.

Le risque maximum à respecter par bénéficiaire est fixé réglementairement à 25% des fonds propres bancaires (soit 9 521 K€ au 31 décembre 2017, après application des règles applicables aux opérations de crédit-bail immobilier). Aucune contrepartie ne dépasse ce seuil maximal.

En ce qui concerne la location simple, deux immeubles ont, au 31 décembre 2017, une valeur nette comptable de 4 665 K€ et 4 353 K€, supérieure à 10% des fonds propres bancaires (3 808 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	2013	2014	2015	2016	2017
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	55 424 660	58 180 469	58 815 199	58 897 947	57 727 275
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	36 943 765	46 384 410	52 329 735	51 405 532	53 104 208
Impôt sur les bénéfices	793 600	963 771	1 029 025	1 018 196	969 201
Participation des salariés due au titre de l'exercice	134 081	223 222	119 339	203 414	87 066
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 597 700	1 902 870	1 893 076	1 987 761	2 024 536
Résultat distribué	354 206	422 136	422 136	422 136	422 136
3. Résultat par action (€)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotation aux amortissements et provisions	74,23	93,15	105,48	103,43	107,27
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	3,29	3,92	3,90	4,10	4,17
Dividende attribué à chaque action	0,73	0,87	0,87	0,87	0,87
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	23	23	22	22	21
Montant de la masse salariale de l'exercice (€)	1 290 330	1 299 248	1 328 222	1 308 875	1 291 211
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) (€)	760 837	932 592	834 144	788 563	733 428

IV. — Rapports des commissaires aux comptes

(Exercice clos le 31 décembre 2017.)

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société anonyme d'économie mixte locale Société Alsacienne de Crédit-bail Immobilier « Alsabail » S.A.E.M.L., relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Estimations comptables

La note « 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 2017. 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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les

anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

– il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

– il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

– il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

– il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

– il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Strasbourg, et Didenheim, le 16 mars 2018

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Frédéric Piquet
Associé

Alpha Audit

Véronique Habé
Associée

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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. 225-38 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 : 42.942 € (solde au 31 décembre 2017)
- Le Département du Haut-Rhin : absence de garantie donnée au 31 décembre 2017

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 31/12/2017
Le Département du Bas-Rhin :	152.449 €	1.894.677 €
Le Département du Haut-Rhin :	152.449 €	1.824.819 €

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 :	27.556.647 € (solde au 31 décembre 2017)
Le Département du Haut-Rhin :	14.728.369 € (solde au 31 décembre 2017)

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 2017.

Strasbourg, et Didenheim, le 16 mars 2018

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Frédéric Piquet
Associé

Alpha Audit

Véronique Habé
Associée

V. — Affectation de résultats

Assemblée Générale Ordinaire du 17 mai 2018

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 2017 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 **€ 2 024 536,45**. Elle décide de donner à ce bénéfice l'affectation suivante :

Dotation à la réserve légale	Néant
Dotation à la réserve facultative	1 602 400,27 €
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 2018.

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

	2014	2015	2016
Nombre d'actions	485 214	485 214	485 214
Dividende par action	0,87	0,87	0,87

Quatrième résolution. — En application de l'article L 225-24 du Code de Commerce, l'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Monsieur Quentin BOUCLY, intervenue par décision du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017, en qualité d'administrateur en remplacement de Monsieur Jean-Pierre BES, démissionnaire.

En application de l'article 17 des statuts de la société, le mandat d'administrateur de Monsieur Quentin BOUCLY viendra à expiration à la date prévue pour celle de son prédécesseur, soit 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.