

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

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.

(En milliers d'Euros)

Actif	Note	31/12/2024	31/12/2023
Caisses, banques centrales, c.c.p.		0	0
Créances sur les établissements de crédit			
A vue		17 087	20 431
A terme		28 820	20 230
Sous-total		45 907	40 661
Opérations avec la clientèle			
Autres concours à la clientèle	1	1 501	1 632
Obligations et autres titres à revenu fixe	2	27 695	27 862
Actions et autres titres à revenu variable	3	0	0
Titres de participation	4	85	63
Crédit-bail et location avec option d'achat			
Immobilisations en location et en cours	5	391 542	383 077
Immobilisations non louées	5	1 005	741
Créances rattachées	5	6 834	5 715
Sous-total		399 381	389 533
Location simple			
Immobilisations en location et en cours	6	4 708	5 089
Créances rattachées	6	2	24
Sous-total		4 710	5 113
Immobilisations incorporelles	8	47	30
Immobilisations corporelles	8	928	928
Autres actifs	9	2 870	2 359
Comptes de régularisation	9	81	72
Total		483 205	468 253

Passif	Note	31/12/2024	31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit			
A vue	10	1 317	1 285
A terme	10	330 287	324 648
Sous-total		331 603	325 753
Opérations avec la clientèle			
Autres dettes à vue	10	629	567
Autres dettes à terme	10	19 942	15 211
Sous-total		20 571	15 778
Avances des collectivités locales			
Et fonds publics			
Avances des collectivités locales	10	40 733	40 936
Subventions d'investissement	10	287	458
Autres passifs			
Créditeurs divers	11	10 219	9 101
Comptes de régularisation	11	1 447	1 329
Provisions	13	424	403
Dettes subordonnées (Fonds de Garantie)	14	34 808	33 999
Fonds pour Risques Bancaires Généraux	15	4 000	4 000
Capitaux propres hors FRBG	16	39 112	36 497
Capital souscrit	16	9 704	9 704
Réserves	16	25 699	22 921
Provisions réglementées	16	599	560
Résultat de l'exercice	16	3 109	3 312
Total		483 205	468 253

Engagements hors bilan			
Engagements de financement reçus	17	15 000	15 000
Garanties reçues d'établissements de crédit	17	5 669	3 611
Autres engagements reçus	17	22 991	17 533
Engagements sur instruments financiers	17	82 131	70 054

Engagements hors bilan			
Engagements irrévocables de crédit-bail	17	101 199	76 730
Engagements de cession Dailly	17	0	0

II. — Compte de résultat.

	(En milliers d'euros)	Note	1er janvier au 31 décembre 2024	1er janvier au 31 décembre 2023
+	Intérêts et produits sur opérations avec les établissements de crédit	18	569	804
	Intérêts et charges sur opérations avec les établissements de crédit	18	-9 654	-8 016
+	Intérêts et produits sur opérations avec la clientèle	19	95	69
	Intérêts et charges sur opérations avec la clientèle	19	-486	-405
+	Intérêts et produits sur titres à revenu fixe	20	1 758	1 106
	Intérêts et charges sur titres à revenu fixe	20	-3	-4
+	Produits sur opérations de crédit-bail	21	65 861	62 939
	Charges sur opérations de crédit-bail	21	-51 077	-49 368
+	Produits sur opérations de location simple	22	1 609	1 742
	Charges sur opérations de location simple	22	-786	-917
+	Revenus des titres à revenus variables		3	3
+	Commissions (produits)		86	84
	Commissions (charges)		-13	-14
+/-	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement	23	-175	-133
+	Autres produits d'exploitation bancaire	24	295	627
	Autres charges d'exploitation bancaire	24	-812	-1 045
	Produit net bancaire		7 268	7 472
	Charges générales d'exploitation			
	Frais de personnel	25	-1 960	-1 931
	Autres frais administratifs	25	-945	-947
	Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles		-61	-67
	Résultat brut d'exploitation		4 302	4 526
+/-	Coût du risque *	26	0	0
	Résultat d'exploitation		4 302	4 526
+/-	Gains ou pertes sur actifs immobilisés	27	0	0
	Résultat courant avant impôt		4 302	4 526
+/-	Impôt sur les bénéfices	28	-1 153	-1 175
	Dotations ou reprises nettes des fonds pour risques bancaires généraux et provisions réglementées	29	-40	-39
	Résultat net		3 109	3 312

(*) 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 2024.

Faits marquants de l'année.

Activité

Les accords de financement (décisions prises par le comité des engagements d'ALSABAIL) s'élèvent à 97,4 millions d'euros en 2024 (98,7 millions d'euros en 2023, 90,5 millions d'euros en 2022, 88,6 millions d'euros en 2021 et 79,6 millions d'euros en 2020).

Les mises en place (signatures de contrats) ont atteint 60,1 millions d'euros en 2024 (57,7 millions d'euros en 2023, 57,5 millions d'euros en 2022, 63 millions d'euros en 2021 et 48,2 millions d'euros en 2020).

Les signatures de 2024 se répartissent entre crédit-bail immobilier (60,1 millions d'euros, contre 57,7 millions d'euros en 2023) et location simple (aucune signature en 2024 et en 2023).

Les encours financiers de crédit-bail immobilier et de prêt à long terme (une seule opération significative a été mise en place dans cette dernière catégorie) sont de 436 millions d'euros au 31 décembre 2024 (418 millions d'euros au 31 décembre 2023, 405 millions d'euros au 31 décembre 2022 et 392 millions d'euros au 31 décembre 2021). La valeur nette comptable des immeubles en location simple est de 5 millions d'euros au 31 décembre 2024 et 2023 (7 millions d'euros au 31 décembre 2022 et 2021).

Comptes 2024

Les capitaux propres (Fonds pour Risques Bancaires Généraux inclus, mais hors résultat de l'exercice) s'établissent à 40 003 au 31 décembre 2024 (37 185 K€ au 31 décembre 2023), pour un total de bilan de 483 205 K€ (468 253 K€ au 31 décembre 2023). Au 31 décembre 2022 et 2021, les fonds propres étaient respectivement de 35 586 K€ et 33 983 K€ pour un total de bilan de 448 881 K€ et 443 609 K€.

Le Fonds pour Risques Bancaires Généraux s'élève à 4 000 K€ au 31 décembre 2024.

Le total du bilan au 31 décembre 2024 progresse de 3,2 % (+ 15 M€) par rapport au 31 décembre 2023.

A l'actif, la trésorerie progresse de 5,2 M€. Les immobilisations données en crédit-bail ou en location simple, ainsi que les immobilisations non louées et les prêts à long terme, incluant les créances rattachées, augmentent globalement de 9,4 M€, dont + 8,3 M€ de hausse des immobilisations et +1,1 M€ d'augmentation des créances rattachées. Ces dernières incluent le solde des reports de règlement accordés à la clientèle dans le cadre de la COVID-19 (voir précisions en notes 5 et 6 ci-après). Les autres actifs sont en hausse de 0,5 M€.

Au passif, les dettes relatives au financement de l'activité progressent de 10,3 M€, se répartissant entre dettes à long terme (+ 10,2 M€) et dettes à court terme (+ 0,1 M€, les dettes bancaires à court terme étant égales à zéro au 31 décembre 2024 comme au 31 décembre 2023). La dette relative au Fonds de Garantie Mutuel est en hausse de 0,8 M€. Les autres passifs augmentent de 1,1 M€. Le résultat net 2024 est stable par rapport à 2023, où ALSABAIL avait constaté un produit exceptionnel (net d'IS) de 0,7 M€. Suite à la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2023 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2024, les réserves sont en hausse de 2,8 M€.

Le résultat net d'ALSABAIL pour l'exercice 2024 est de 3 109 K€. En 2023, 2022, 2021 et 2020, il s'élevait respectivement à 3 312 K€, 1 952 K€, 1 957 K€ et 1 403 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 2024, sont mis en équivalence dans la consolidation établie par la Société Bpifrance (anciennement 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 2024 comme en 2023.

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 2023 sont de 2 172 946,83 €.

Les commissions restant à étaler au 31 décembre 2024 sont de 2 412 156,85 €.

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

Evènements postérieurs au 31 décembre 2024.

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 ou fixe progressif. 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	28 195	23 792	78	1 037
Organismes publics	294	299	5	
	28 489	24 091	83	1 037
Créances rattachées :				
Coupons et intérêts courus	242			
	28 731			
Dépréciation	-1 037			
Montant net	27 694			

Les obligations sont acquises en emploi du fonds de garantie mutuel et dans une perspective de conservation des titres jusqu'à leur échéance, ce qui explique que ces obligations ne soient pas dépréciées. Lorsque les obligations sont achetées pour un montant supérieur à leur valeur nominale, l'écart entre le prix d'achat et la valeur nominale est déprécié sur la durée de détention du titre, déterminée par référence à son échéance.

Les mouvements intervenus sur les titres de placement obligataires entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 s'analysent comme suit (en milliers d'euros) :

	Valeur d'acquisition	Coupons courus	Provisions pour dépréciation	Total
Valeur des titres au 01/01/2024	28 489	234	-862	27 862
Obligations acquises par ALSABAIL				
Obligations remboursées à ALSABAIL				
Augmentation des coupons et intérêts courus		242		242
Diminution des coupons et intérêts courus		-234		-234
Dotations aux dépréciations			-175	-175
Reprises sur dépréciations				
Valeur des titres au 31/12/2024	28 489	242	-1 037	27 695

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 2024 et le 31 décembre 2024.

Note 4 – Titres de participation.

Le montant de 84,5 K€ au 31 décembre 2024 (63 K€ au 31 décembre 2023) représente la participation d'ALSABAIL (4 466 actions) au capital de Bpifrance en hausse de 21 K€ sur l'exercice suite à l'acquisition le 15 mars de 434 titres Bpifrance au prix unitaire de 48,80 €.

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

Immobilisations en location et en cours. — Le patrimoine immobilier d'ALSABAIL est égal à 391 542 K€ au 31 décembre 2024 (383 077 K€ au 31 décembre 2023 et 372 733 K€ au 31 décembre 2022).

La valeur nette comptable des immobilisations en cours s'élève à 42 805 K€ au 31 décembre 2024 (35 055 K€ au 31 décembre 2023 et 41 038 K€ au 31 décembre 2022).

Immobilisations non louées. — Au 31 décembre 2023, la valeur nette comptable des immeubles temporairement non loués (ITNL) était de 741 K€ pour 2 immeubles. Sur 2024 un nouvel ITNL est entré dans le périmètre suite à la résiliation d'un contrat de CBI et des travaux ont été effectués sur l'un des contrats en vue de sa mise en location simple augmentant la valeur nette de l'immeuble.

La valeur nette comptable des ITNL au 31 décembre 2024 s'élève à 1 005 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 2024 et le 31 décembre 2024 sont les suivants (en milliers d'euros) :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations en location et en cours			
Au 01/01/2024	740 341	357 264	383 077
Investissements immobiliers	52 100		52 100
Immeubles cédés	-24 153	-21 042	-3 111
Transferts vers les immobilisations non louées	-174	-45	-129
Transferts en provenance des immobilisations non louées			
Transferts vers les immobilisations en location simple			
Transferts en provenance des immobilisations en location simple			
Dotations aux amortissements		37 650	-37 650
Dotations aux provisions articles 57-64		2 603	-2 603
Reprises de provisions articles 57-64			
Dotations aux provisions pour dépréciation		539	-539
Reprises de provisions pour dépréciation		-397	397
Au 31/12/2024	768 114	376 572	391 542
Immobilisations non louées			
Au 01/01/2024	1 598	857	741
Investissements immobiliers	218		218
Immeubles cédés ou démolis	174	45	129
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours			
Transferts en provenance des immobilisations en location simple			
Transferts vers les immobilisations en location et en cours			
Transferts vers les immobilisations en location simple			
Dotations aux amortissements		83	-83
Dotations aux provisions pour dépréciation			
Reprises de provisions pour dépréciation			
Reprises de provisions articles 57-64			
Au 31/12/2024	1 990	985	1 005

Créances rattachées

Elles sont détaillées ci-dessous (en milliers d'euros) :

	Brut	Dépréciation	Net
Loyers et préloyers facturés	4 065		4 065
Loyers et préloyers à recevoir	0		0
Loyers et produits accessoires douteux	5 183	2 564	2 619
Indemnités de résiliation	4 434	4 284	150
Total	13 682	6 848	6 834

Les loyers et préloyers facturés 4 065 K€ au 31 décembre 2024 contre 3 008 K€ au 31 décembre 2023 comprennent, à hauteur de 1 385 K€, des créances dont le règlement a été reporté à la demande des clients suite à la COVID-19.

Suite à la crise de la COVID-19, ALSABAIL a été amenée à accorder, en 2020, des facilités de paiement à la demande de ses clients, dans la majorité des cas sous la forme d'un différé de paiement de loyers, plus rarement par le biais d'un réaménagement du rythme d'amortissement prévu par la convention de crédit-bail immobilier.

L'ancienneté des créances clients et leur caractère recouvrable ont été analysés au 31 décembre 2024.

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 2024 :

- encours douteux	21 404
- encours douteux compromis	3 741

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 un immeuble qui a été remplacé 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 cet immeuble au 31 décembre 2024, dépréciation déduite, est de 1 073 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 ALSABAIL a opté pour l'amortissement financier des biens, frais d'acquisition inclus.

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

Note 6 – Location simple.

Immobilisations en location

Au 31 décembre 2023, la valeur nette comptable des immobilisations en location simple était de 5 089 K€ pour 4 immeubles. La valeur nette comptable des immeubles en location simple au 31 décembre 2024 s'élève à 4 683 K€ et concerne 4 immeubles. Il n'y pas eu de mouvements dans le patrimoine de location simple sur l'année 2024.

Les mouvements intervenus sur les immobilisations en location simple entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 s'analysent comme suit (en milliers d'euros) :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Au 01/01/2024	13 507	8 418	5 089
Investissements immobiliers	26		26
Immeubles cédés			
Transferts vers les immobilisations en location et en cours			
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours			
Transferts vers les immobilisations non louées			
Transferts en provenance des immobilisations non louées			
Dotations aux amortissements		432	-432
Dotations aux provisions articles 57-64			
Dotations aux provisions pour dépréciation			
Reprise de provision pour dépréciation			
Au 31/12/2024	13 533	8 850	4 683

Le poste « immobilisations en location » ne comprend ni encours douteux, ni encours douteux compromis significatif au 31 décembre 2024.

Créances rattachées

Elles sont détaillées ci-dessous (en milliers d'euros) :

	Brut	Dépréciation	Net
Loyers facturés	2		2
Autres produits à recevoir			
Loyers et produits accessoires douteux			
Total	2		2

Note 7 – Dépréciations déduites de l'actif.

(En milliers d'euros)	Dépréciations au 01/01/2024	Dotations 2024	Reprises 2024		Dépréciations au 31/12/2024
				Dont utilisation de dépréciations	
Obligations et autres titres à revenu fixe					
Dépréciation	862	175			1 037
Crédit-bail et location avec option d'achat					
Dépréciations articles 57-64	8 327	2 603	1 240	1 240	9 690
Dépréciation des immeubles :					
En crédit-bail immobilier	864	539	397		1 006
Non loués	80				80
En location simple					
Dépréciation des créances rattachées :					
Sur opérations de crédit-bail immobilier (loyers)	2 449	360	245	183	2 564
Sur opérations de crédit-bail immobilier (indemnités de résiliation)	6 229		1 945	1 945	4 284
Sur opérations de location simple (loyers)					

La dépréciation des titres (obligations) a été déterminée sur la base des principes indiqués en note 2.

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 1 240 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 deux immeubles en crédit-bail et un immeuble non loué.

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 2024 et le 31 décembre 2024 est présentée ci-dessous (en milliers d'euros) :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations incorporelles			
Au 01/01/2024	1 154	1 124	30
Logiciels acquis	34		34
Logiciels cédés ou mis au rebut			
Dotations aux amortissements		17	-17
Au 31/12/2024	1 188	1 141	47
Immobilisations corporelles			
Au 01/01/2024	1 900	972	928
Immobilisations acquises	44		44
Immobilisations cédées ou mises au rebut	-1	-1	
Dotations aux amortissements		44	-44
Au 31/12/2024	1 943	1 015	928

Les immobilisations incorporelles au 31 décembre 2024 correspondent à la part restant à amortir des logiciels de gestion et de comptabilité.

Note 9 – Autres actifs et comptes de régularisation actifs.

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

Dépôts et cautionnements	5	
Etat et Collectivités Locales		
Etat, tva	2 814	
Etat, autres taxes	36	
Autres	15	
Total		2 870

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

Charges constatées d'avance	81	
		81

Bilan – Passif.

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

Les dettes envers les établissements de crédit sont globalement en hausse de 5 850 K€ sur 2024, elles s'établissent à 331 603 K€ au 31 décembre 2024 (contre 325 753 K€ au 31 décembre 2023). Cette hausse est principalement liée à l'augmentation des besoins en financement de l'activité sur l'exercice 2024.

Le poste « opérations avec la clientèle » comprend des dettes à vue (629 K€) qui correspondent, notamment, à des loyers de crédit-bail immobilier du 1^{er} trimestre 2025 réglés d'avance, et des dettes à terme (19 942 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.

Les subventions d'investissement (287 K€ au 31 décembre 2024) sont, pour la plupart d'entre elles, reprises en résultat sur la durée des opérations de crédit-bail auxquelles elles sont affectées.

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	1 942
Dépôts de garantie reçus	1 144
Fournisseurs	2
Dettes sociales (personnel et organismes sociaux)	4 862
Dettes fiscales (TVA, IS et taxes diverses)	720
Travaux à payer sur sinistres	1 336
Autres passifs	121
Total	10 219

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

Produits constatés d'avance	1392
Charges à payer diverses	55
Total	1 447

Note 12 – Echancier des créances et des dettes.

(En milliers d'euros)	< 3 mois	3 mois à 1 an	1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Créances					
Créances sur les établissements de crédit - à vue	17 087				17 087
Créances sur les établissements de crédit - à terme	28 820				28 820
Opérations avec la clientèle - autres concours	36	105	565	795	1 501
Obligations et autres titres à revenu fixe		298	4 273	23 124	27 695
Actions et autres titres à revenu variable					
Crédit-bail et location avec option d'achat	10 247	31 437	156 020	193 838	391 542
Crédit-bail et location avec option d'achat - créances rattachées	1 131	1 096	1 790	2 667	6 684
Location simple - créances rattachées	2				2
Autres actifs	2 870				2 870
Total	60 193	32 936	162 648	220 424	476 200
Dettes					
Dettes envers les établissements de crédit - à vue	1 254				1 254
Dettes envers les établissements de crédit - à terme	8 854	25 882	129 224	166 364	330 324
Opérations avec la clientèle - autres dettes à vue	629				629
Opérations avec la clientèle - autres dettes à terme	435	1 145	6 020	12 342	19 942
Avances des Collectivités Locales	888	2 605	13 084	24 443	41 020
Autres passifs - créiteurs divers	6 549	1 773	300	1 597	10 219
Total	18 609	31 405	148 628	204 746	403 388

Note 13 – Provisions.

(En milliers d'euros)	Provisions au 01/01/2024	Dotations 2024	Reprises 2024		Provisions au 31/12/2024
				Dont utilisation de provisions	
Provisions pour indemnités de départ en retraite	229		15		215
Provisions pour médailles du travail	164		34		130
Provisions pour risques et charges	10	76	7	7	79
	403	76	56	7	424

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 3,00 %.

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.

Passifs éventuels

Au 31 décembre 2024 comme au 31 décembre 2023, aucun cas de passif éventuel n'est identifié.

Note 14 – Dettes subordonnées (Fonds de Garantie).

Les règles de fonctionnement du Fonds de Garantie Mutuelle permettent à ALSABAIL d'y prélever les sommes correspondant aux éventuels loyers et frais accessoires impayés. Au cours de l'exercice, ALSABAIL a utilisé cette possibilité en prélevant une partie ou la totalité des participations individuelles versées par des entreprises défailtantes. Les participations des entreprises non défailtantes, ainsi que les produits financiers s'y rapportant, n'ont pas fait l'objet d'un prélèvement en 2024.

Le montant du Fonds de Garantie Mutuelle au 31 décembre 2024, comprenant les participations nominales versées par les clients et les produits financiers acquis par ces derniers, s'élève à 35 703 K€. Après déduction de la provision pour dépréciation des titres obligataires acquis en emploi du fonds (soit 1 037 K€ au 31 décembre 2024), le montant net du Fonds de Garantie Mutuelle s'élève à 34 666 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 2024 s'élève à 4 000 K€ (4 000 K€ au 31 décembre 2023).

Note 16 – Capitaux propres (hors FRBG).

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

Les capitaux propres (hors FRBG) ont varié comme suit entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Résultat 2024	Dotations aux provisions réglementées	31/12/2024
Capital social	9 704				9 704
Réserve légale	970				970
Réserve facultative	21 950	2 778			24 729
Report à nouveau					
Provisions réglementées	560			40	600
Capitaux propres (hors résultat de l'exercice)	33 185	2 778		40	36 003
Résultat de l'exercice	3 312	-3 312	3 109		3 109
Capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice)	36 497	-534	3 109	40	39 112

Un dividende de 533 K€ a été distribué aux actionnaires en application de la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2023 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2024.

Le poste « réserves » au 31 décembre 2024 est composé des éléments suivants :

Réserve légale	970
Réserve facultative	24 729
Total	25 699

En incluant le FRBG de 4 000 K€, les capitaux propres au 31 décembre 2024 s'élèvent à 40 003 K€, hors résultat de l'exercice 2024.

Engagements hors-bilan

Note 17 – Engagements hors bilan donnés et reçus (en milliers d'euros) :

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement reçus (d'établissements de crédit et des collectivités locales)	15 000	15 000
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	5 669	3 611
Nantissements des prêts des locataires	22 991	17 533
Total des engagements reçus	43 660	36 144
Engagements irrévocables de crédit-bail immobilier donnés	101 199	76 730
Engagements de cession "Dailly"		
Total des engagements donnés	101 199	76 730
Engagements sur instruments financiers de taux d'intérêt	82 131	70 054

Les engagements de financement reçus d'établissements de crédit comprennent un montant de 15 000 K€ au 31 décembre 2024 (15 000 K€ au 31 décembre 2023), correspondant aux autorisations de découvert non utilisées. Une convention de découvert pour 5 000 K€ a été renouvelée en 2024, les deux autres sont actives depuis 2023 pour l'une et 2021 pour la seconde.

Les engagements sur instruments financiers de taux d'intérêt sont composés de deux 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. Les instruments financiers de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de 57 K€ au 31 décembre 2024, à comparer à une valeur de marché positive de 18 K€ au 31 décembre 2023.

Deux swaps de taux d'intérêt ont été contractés, en 2024, en vue de prémunir ALSABAIL des conséquences des variations du taux Euribor 3 mois sur les contrats de crédit-bail. Le montant nominal de ces swaps au 31 décembre 2024 est de respectivement 78 730 K€ pour le premier et 3 401 K€ pour le second.

Compte de résultat

Le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables 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 formant l'actuelle Collectivité européenne d'Alsace.

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 2023 sur les opérations de location simple sont en baisse à 1 250 K€ (1 438 K€ en 2023, 1 479 K€ en 2022, 1 856 K€ en 2021, 1 938 K€ en 2020, 1 940 K€ en 2019 et 1 973 K€ en 2018). En 2024, ils représentent 2,3% du total des loyers et préloyers relatifs aux activités de crédit-bail immobilier et de location (2,6% en 2023, 2,9% en 2022, 3,6% en 2021, 3,5% en 2020, 3% en 2019 et 2018).

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

(En milliers d'euros)	2024	2023
Intérêts et produits		
Intérêts sur comptes bancaires ordinaires et comptes à terme	569	804
Total	569	804
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	9 649	8 012
Commissions sur cautions et frais de dossiers	3	3
Indemnités de remboursement anticipé	2	1
Total	9 654	8 016

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

(En milliers d'euros)	2024	2023
Intérêts et produits		
Intérêts de retard	51	20
Autres produits	45	49
Total	95	69
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	486	405
Total	486	405

Note 20 – Produits sur titres à revenu fixe.

(En milliers d'euros)	2024	2023
Intérêts et produits		
Produits sur obligations du Fonds de Garantie Mutuel	730	678
Produits sur titres de placement à revenu variable	1 028	429
Total	1 758	1 107

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

(En milliers d'euros)	2024	2023
Produits :		
Loyers, préloyers et autres produits	55 643	54 321
Indemnités d'occupation des immeubles non loués		
Indemnités de résiliation		
Reprises sur dépréciations articles 57-64		
Reprises sur dépréciations des bâtiments	397	22
Reprises sur dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	245	5
Rentrées sur créances amorties		
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	7 619	7 601
Autres produits	1 957	989
Total	65 861	62 939
Charges :		
Dotations aux amortissements des immeubles en crédit-bail immobilier	37 650	38 244
Dotations aux amortissements des immeubles non loués	83	75
Dotations aux dépréciations articles 57-64	2 603	2 794
Dotations aux dépréciations des bâtiments	539	356
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	360	212
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	7 713	7 680
Autres charges	2 129	7
Total	51 077	49 368

Une indemnité de résiliation a été reprise sur l'exercice après la réception d'un certificat d'irrécouvrabilité.

Pour rappel aucune indemnité de résiliation n'avait été facturée en 2023

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

(En milliers d'euros)	2024	2023
Produits :		
Loyers et préloyers	1 250	1 438
Reprises sur dépréciations des bâtiments		
Reprises sur dépréciations des créances douteuses		
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	359	303
Plus-values de cessions d'immeubles		
Total	1 609	1 742
Charges :		
Dotations aux amortissements des immeubles	432	588
Dotations aux dépréciations des bâtiments		
Dotations aux dépréciations des créances douteuses		
Entretien et autres charges sur les immeubles		26
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	355	303
Autres charges		
Total	787	917

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

(En milliers d'euros)	2024	2023
Produits en positif / Charges en négatif		
Moins-values de cession des titres du Fonds de Garantie Mutuel		-297
Plus-values de cession des titres du Fonds de Garantie Mutuel		59
Reprises sur dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuel		297
Dotations aux dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuel	-175	-191
Total	-175	-133

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

(En milliers d'euros)	2024	2023
Produits		
Reprises de provisions pour risques	7	10
Transfert au Fonds de Garantie Mutuel de la dotation aux dépréciations des titres, des moins-values de cession des titres et de la variation des coupons courus sur les obligations	178	493
Quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat	101	99
Autres produits	9	25
Total	295	627
Charges		
Dotations aux provisions pour risques	76	
Transfert au Fonds de Garantie Mutuel 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	730	1 034
Autres charges	6	11
Total	812	1 045

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)	2024	2023
Frais de personnel :		
Appointements et indemnités diverses	1 152	1 127
Charges sociales	584	545
Intéressement	230	219
Taxes assises sur les salaires et autres charges	-5	40
Total	1 961	1 931
Autres frais administratifs :		
Impôts et taxes	162	188
Frais généraux	783	759
Total	945	947

Note 26 – Coût du risque.

En application de la réglementation bancaire, 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 4 613 K€ et l'impôt sur les Sociétés s'élève à 1 153 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)	2024	2023
Dotations ou reprises d'amortissements dérogatoires sur les immobilisations exploitées en propre	-40	-39
Dotations ou reprises au Fonds pour Risques Bancaires Généraux	0	0
Total	-40	-39

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

Autres informations.**Entreprises et parties liées**

Le solde au 31 décembre 2024 des subventions et avances sans intérêts versées à ALSABAIL par la Collectivité européenne d'Alsace est de 39 391 646 € dont 26 078 789 € pour l'ancien Département du Bas-Rhin, 12 870 486 € pour celui du Haut-Rhin et 360 000 € versés par la CeA en 2024.

La valeur de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace au Fonds de Garantie Mutuel, au 31 décembre 2024, est de 4 184 655 €.

Le solde au 31 décembre 2024 des ressources financières contractées par ALSABAIL auprès de Bpifrance est de 308 794 974 €.

Effectifs

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

	Au 31/12/2024			Au 31/12/2023		
	H	F	Total	H	F	Total
Personnel cadre	8	2	10	9	2	11
Personnel non cadre	1	11	12	1	9	10
Total	9	13	22	10	11	21

L'effectif moyen, en équivalent temps plein, est de 19 personnes en 2024 (20 personnes en 2023).

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 2024 au titre de l'exercice 2023 : 29 K€.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat des comptes clos au 31 décembre 2024, au titre du contrôle légal des comptes, s'élèvent à 59 036 € (contre 58 500 € en 2023).

Ratios réglementaires

En sa qualité de Société de Financement, ALSABAIL doit respecter l'ensemble des dispositions fixées par les autorités de supervision bancaires (ACPR). En ce qui concerne la réglementation relative à la solvabilité, la situation se présente comme suit (les dernières données disponibles au 31 décembre 2024 sont celles des ratios de fonds propres calculés au 30 septembre 2024):

Ratio de fonds propres de base de catégorie 1	
Valeur du ratio	11,62
Ratio minimum (y compris les coussins)	8,00
Ratio de fonds propres de catégorie 1	
Valeur du ratio	11,62
Ratio minimum (y compris les coussins)	9,50
Ratio de fonds propres total	
Valeur du ratio	20,50
Ratio minimum (y compris les coussins)	11,50

En matière de division des risques, les fonds propres bancaires s'élèvent à 39 356 K€ au 31 décembre 2024. Le seuil de déclaration par bénéficiaire est fixé réglementairement à 10% des fonds propres bancaires, ce qui correspond, pour ALSABAIL, à un montant de 3 936 K€ au 31 décembre 2024.

Le risque maximum à respecter par bénéficiaire est fixé réglementairement à 25% des fonds propres bancaires (soit 9 839 K€ au 31 décembre 2024, après application des règles applicables aux opérations de crédit-bail immobilier). Aucune contrepartie ne dépasse ce seuil maximal.

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	2020	2021	2022	2023	2024
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	55 363 576	52 609 075	51 761 067	55 759 815	56 892 784
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	48 843 255	46 638 021	45 685 357	46 920 368	45 920 492
Impôt sur les bénéfices	616 606	741 228	673 783	1 174 689	1 153 242
Participation des salariés due au titre de l'exercice	149 556	211 128	186 870	218 870	229 945
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 402 659	1 957 357	1 952 266	3 312 065	3 109 314
Résultat distribué	281 424	393 023	393 023	533 735	499 770
3. Résultat par action (€)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotation aux amortissements et provisions	99,08	94,16	94,16	96,70	90,25
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	2,89	4,03	4,02	6,83	6,41
Dividende attribué à chaque action	0,58	0,81	0,81	1,10	1,03
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	18	20	18	20	20
Montant de la masse salariale de l'exercice (€)	1 156 491	1 210 745	1 189 656	1 127 461	1 151 642
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) (€)	682 276	632 212	460 977	569 295	561 504

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

Exercice clos le 31 décembre 2024.

À l'assemblée générale de la société Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier « Alsabail » S.A.E.M.L.,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, 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 2024, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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.

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.

Estimations comptables

Dépréciation des actifs

La note « Principes comptables et méthodes d'évaluation » et les notes 5 et 7 de l'annexe donnent une information détaillée et pertinente sur les principaux risques traduits dans les comptes de la société au 31 décembre 2024. 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 pour certains bâtiments spécifiques 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 dépréciations comptabilisées.

Provisions

Votre société constitue des provisions pour couvrir les risques de litiges, tels que décrits dans la note 13 de l'annexe. S'agissant des risques et litiges, nous avons examiné les procédures en vigueur dans votre société pour leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable dans des conditions satisfaisantes. Nous nous sommes assurés que les litiges identifiés à l'occasion de la mise en œuvre de ces procédures étaient décrits de façon appropriée dans la note 13 de l'annexe.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

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.

Les commissaires aux comptes :

Schiltigheim, le 28 avril 2025

KPMG SA
Frédéric PIQUET
Associé

Didenheim, le 28 avril 2025

ALPHA AUDIT SARL
Alexandra STEMMELIN
Associée

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

À l'assemblée générale de la société Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier « Alsabail » S.A.E.M.L.,

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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé.

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Convention de gestion – Assurance des bâtiments d'Alsabail

Nature et objet : Une convention portant sur les missions de courtage en assurance a été conclue le 18 octobre 2024 entre Alsabail et Bpifrance Courtage, filiale à 100% de Bpifrance. Cette convention porte uniquement sur la gestion des assurances des bâtiments de votre société sans lui conférer un rôle de distribution d'assurances. Cette convention a pris effet au 1^{er} octobre 2024 et elle a été conclue sur une durée d'un an à compter de sa prise d'effet, renouvelable par tacite reconduction à chaque échéance annuelle. Cette convention a été autorisée par le conseil d'administration du 20 septembre 2024.

Modalités : Cette convention donne lieu à facturation des primes des compagnies d'assurance sans coût direct pour Alsabail. Au 31 décembre 2024, le montant des frais refacturés aux clients s'élève à :

- 331 089,34 euros au titre de l'assurance DO Bpifrance courtage,
- 13 884,36 euros au titre de l'assurance TDS Bpifrance courtage.

Personnes concernées : Monsieur Bernard NICAISE, représentant permanent de Bpifrance au Conseil d'Administration d'Alsabail.

Motif justifiant de son intérêt pour la société : La mise en place et l'application de cette nouvelle convention de gestion auprès de Bpifrance Courtage s'intègre dans l'objet social et la vocation d'Alsabail.

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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.

3. Convention relative au contrôle périodique

Nature et objet : Convention conclue le 9 décembre 2022 entre votre société et BPI France relative au contrôle périodique pour une durée de 3 ans à partir de la date de signature.

Modalités : BPI France facturera annuellement à votre société le coût de ses interventions au prix de revient avec une marge de 5%, les frais de déplacement et de séjour étant remboursés en sus, sur présentation de justificatifs. Au titre de cette convention, les charges suivantes ont été comptabilisées dans les comptes au 31 décembre 2024 : 42.000 € HT au titre du contrôle périodique de 2024.

4. Participation du Fonds de Garantie Mutuel

Nature et objet : Participation des départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin formant l'actuelle Collectivité européenne d'Alsace au Fonds de Garantie Mutuel

Modalités :

	Valeur initiale	Valeur au 31/12/2024
CEA	304 898 euros	4 184 655 euros

5. Subventions et avances sans intérêts

Nature et objet : Subventions et avances sans intérêts versées à la Société Alsacienne de Crédit-Bail Immobilier « Alsabail » par les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin formant l'actuelle Collectivité européenne d'Alsace.

Modalités :

CEA	39 391 646 euros (solde au 31 décembre 2024)
-----	--

Les commissaires aux comptes :

Schiltigheim, le 28 avril 2025

KPMG S.A.

Frédéric PIQUET

Associé

Didenheim, le 28 avril 2025

ALPHA AUDIT SARL

Alexandra STEMMELIN

Associée

VI. — Affectation résultats.**Assemblée générale ordinaire du 16 mai 2025****Resolutions.**

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 2024 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 3 109 314,47 €. Elle décide de donner à ce bénéfice l'affectation suivante :

dotation à la réserve légale	Néant
dotation à la réserve facultative	2 580 431,21 €
dividende	528 883,26 €

Cette affectation correspond à la mise en paiement d'un dividende net de € 1,09 par action (485 214 actions).

Le dividende sera mis en paiement à partir du 1^{er} juin 2025.

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

	2021	2022	2023
Nombre d'actions	485 214	485 214	485 214
Dividende par action	0,81	0,81	1,10

Quatrième résolution. — L'Assemblée Générale renouvelle, pour une durée de six années, le mandat de l'administrateur suivant: le MEDEF ALSACE. Le mandat de cet Administrateur viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Cinquième résolution. — L'Assemblée Générale renouvelle, pour une durée de six exercices, le mandat des Commissaires aux Comptes titulaires, ALPHA AUDIT SARL à DIDENHEIM et KPMG SA à PARIS LA DEFENSE.

L'Assemblée Générale renouvelle, pour une durée de six exercices, la SOCIETE FIDUCIAIRE DE REVISION SA à DIDENHEIM et SALUSTRO REYDEL SAS à PARIS LA DEFENSE comme Commissaires aux Comptes suppléants.

Le mandat de ces Commissaires aux Comptes viendra à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Sixième 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.

AUTRES MANDATS EXERCES PAR LES ADMINISTRATEURS D'ALSABAIL AU 31 DECEMBRE 2022 DANS DES SOCIETES DE DROIT PRIVE ETABLIES EN FRANCE (art. R 225-83 du Code de Commerce)

Administrateurs	Dénomination ou raison sociale	Forme juridique	Ville et pays du siège social	Fonctions exercées
Yves SUBLON	CONSULTIV	SARL	ESCHAU (F)	Gérant
	VALE	SCI	ESCHAU (F)	Gérant
Pierre BIHL	GROUPE PROCIVIS ALSACE	SA Coopérative à Conseil d'Administration	STRASBOURG (F)	Vice-Président Membre du Conseil d'Administration
Bernard NICAISE	Néant			
Gérard DURR	Néant			
Catherine GRAEF-ECKERT	PARCUS	SA d'Economie Mixte à Conseil d'Administration	STRASBOURG (F)	Administrateur
	L'ILLIADE	SA à Conseil d'Administration	ILLKIRCH (F)	Administrateur
Lara MILLION	CITIVIA SEM	SEM Locale	MULHOUSE (F)	Présidente
	CITIVIA	SPL	MULHOUSE (F)	Administrateur
Sébastien ZAEGEL	ALSACE HABITAT	SEM à Conseil d'Administration	STRASBOURG (F)	Membre du Conseil d'Administration
	3 F HABITAT GRAND EST	SA à Conseil d'Administration	STRASBOURG (F)	Membre du Conseil d'Administration
	HABITAT DE L'ILL	Société Coopérative d'HLM	STRASBOURG (F)	Membre du Conseil de Surveillance
Pascale PFEIFFER	SEDES	Société Coopérative de Logement Populaire	STRASBOURG (F)	Membre du Conseil de Surveillance
Olivier HOUTMANN	VOB	SASU	ROSHEIM (F)	Président d'OCEBAT HOLDING, laquelle est Présidente de VOB
	OCEBAT	SAS	ROSHEIM (F)	Président
	atVOB	SCI	ROSHEIM (67)	Gérant-Associé
	LORFI	SCI	SAINT-NABOR (67)	Gérant-Associé
Quentin BOUCLY	SIAGI – Sté Interprofessionnelle Artisanale de Garantie d'Investissements	Sté Professionnelle à capital variable	PARIS (F)	Administrateur non exécutif, représentant de Bpifrance
	SOGAMA - Crédit Associatif	SA	PARIS (F)	Administrateur non exécutif, représentant de Bpifrance
	IFCIC – Institut pour le Financement du Cinéma et des Industries Culturelles	SA	PARIS (F)	Administrateur non exécutif, à titre personnel
	MEMO BANK	SA	PARIS (F)	Censeur du Conseil de Surveillance
Ludovic POUGET	Néant			

Remerciements.

Le Conseil d'Administration tient à exprimer à Monsieur le Président de la Collectivité européenne d'Alsace et à ses collaborateurs ainsi qu'au Comité d'Expansion Alsacien et à Messieurs les Représentants de Bpifrance, ses remerciements pour l'appui constant qu'ils veulent bien manifester à l'égard des activités d'ALSABAIL.

Il remercie également Madame la Préfète de la Région Grand Est et du Département du Bas-Rhin, et Monsieur le Préfet du Haut-Rhin, pour l'intérêt qu'ils portent aux opérations de la Société.

Votre Conseil tient également à exprimer sa reconnaissance aux membres du Comité des Engagements pour le soin qu'ils veulent bien apporter et le temps qu'ils acceptent de consacrer à l'examen de l'ensemble des dossiers qui leur sont présentés.

Enfin, il remercie tout particulièrement le personnel pour le professionnalisme et le dévouement efficace dont il a continué à faire preuve tout au long de l'année.