

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	31/12/2025	31/12/2024
Caisses, banques centrales, c.c.p.		0	0
Créances sur les établissements de crédit			
A vue		7 010	17 087
A terme		31 200	28 820
Sous-total		38 210	45 907
Opérations avec la clientèle			
Autres concours à la clientèle	1	1 360	1 501
Obligations et autres titres à revenu fixe	2	30 524	27 695
Actions et autres titres à revenu variable	3	0	0
Titres de participation	4	85	85
Crédit-bail et location avec option d'achat			
Immobilisations en location et en cours	5	410 700	391 542
Immobilisations non louées	5	1 758	1 005
Créances rattachées	5	7 262	6 834
Sous-total		419 721	399 381
Location simple			
Immobilisations en location et en cours	6	5 343	4 708
Créances rattachées	6	12	2
Sous-total		5 355	4 710
Immobilisations incorporelles	8	62	47
Immobilisations corporelles	8	932	928
Autres actifs	9	2 955	2 870
Comptes de régularisation	9	73	81
Total		499 396	483 205

Passif	Note	31/12/2025	31/12/2024
Dettes envers les établissements de crédit			
A vue	10	1 369	1 317
A terme	10	347 424	330 287
Sous-total		348 794	331 603
Opérations avec la clientèle			
Autres dettes à vue	10	777	629
Autres dettes à terme	10	21 964	19 942
Sous-total		22 740	20 571
Avances des collectivités locales et fonds publics			
Avances des collectivités locales	10	38 239	40 733
Subventions d'investissement	10	236	287
Autres passifs			
Créditeurs divers	11	7 017	10 219
Comptes de régularisation	11	1 369	1 447
Provisions	13	375	424
Dettes subordonnées (Fonds de Garantie)	14	35 355	34 808
Fonds pour Risques Bancaires Généraux	15	4 000	4 000
Capitaux propres hors FRBG	16	41 152	39 112
Capital souscrit	16	9 704	9 704
Réserves	16	28 280	25 699
Provisions réglementées	16	639	599
Résultat de l'exercice	16	2 528	3 109
Total		499 277	483 205

Engagements hors bilan	Note	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement reçus	17	15 000	15 000
Garanties reçues d'établissements de crédit	17	5 400	5 669
Autres engagements reçus	17	23 981	22 991
Engagements sur instruments financiers	17	89 396	82 131

Engagements hors bilan	Note	31/12/2025	31/12/2024
Engagements irrévocables de crédit-bail	17	59 112	101 199
Engagements de cession Dailly	17	0	0

II. — Compte de résultat.

	(En milliers d'euros)	Note	1 ^{er} janvier au 31 décembre 2025	1 ^{er} janvier au 31 décembre 2024
+	Intérêts et produits sur opérations avec les établissements de crédit	18	234	569
-	Intérêts et charges sur opérations avec les établissements de crédit	18	-9 462	-9 654
+	Intérêts et produits sur opérations avec la clientèle	19	163	95
-	Intérêts et charges sur opérations avec la clientèle	19	-462	-486
+	Intérêts et produits sur titres à revenu fixe	20	1 530	1 758
-	Intérêts et charges sur titres à revenu fixe	20	-5	-3
+	Produits sur opérations de crédit-bail	21	64 180	65 861
-	Charges sur opérations de crédit-bail	21	-49 837	-51 077
+	Produits sur opérations de location simple	22	1 632	1 609
-	Charges sur opérations de location simple	22	-753	-786
+	Revenus des titres à revenus variables		2	3
+	Commissions (produits)		88	86
-	Commissions (charges)		-17	-13
+/-	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement	23	-171	-175
+	Autres produits d'exploitation bancaire	24	365	295
-	Autres charges d'exploitation bancaire	24	-713	-812
	Produit net bancaire		6 776	7 268
-	Charges générales d'exploitation			
	Frais de personnel	25	-2 202	-1 960
	Autres frais administratifs	25	-953	-945
-	Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles		-67	-61
	Résultat brut d'exploitation		3 554	4 302
+/-	Coût du risque *	26	0	0
	Résultat d'exploitation		3 554	4 302
+/-	Gains ou pertes sur actifs immobilisés	27	0	0
	Résultat courant avant impôt		3 554	4 302
-	Impôt sur les bénéfices	28	-986	-1 153
+/-	Dotations ou reprises nettes			
	Des fonds pour risques bancaires généraux et provisions réglementées	29	-40	-40
	Résultat net		2 528	3 109

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 2025.

Faits marquants de l'année :

Activité. — Les accords de financement (décisions prises par le comité des engagements d'ALSABAIL) s'élèvent à 51,2 millions d'euros en 2025 (98,1 millions d'euros en 2024, 98,7 millions d'euros en 2023, 90,5 millions d'euros en 2022 et 88,6 millions d'euros en 2021). Les décisions de 2025 se répartissent entre crédit-bail immobilier (44,8 millions d'euros, contre 98,1 millions d'euros en 2024) et location simple (6,4 millions d'euros en 2025, aucune décision en 2024).

Les mises en place (signatures de contrats) ont atteint 61,2 millions d'euros en 2025 (60,1 millions d'euros en 2024, 57,7 millions d'euros en 2023, 57,5 millions d'euros en 2022 et 63 millions d'euros en 2021).

Les signatures de 2025 se répartissent entre crédit-bail immobilier (60,8 millions d'euros, contre 60,1 millions d'euros en 2024) et location simple (0,4 M€ en 2025, aucune signature en 2024).

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 447 millions d'euros au 31 décembre 2025 (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 2025, 2024 et 2023 (7 millions d'euros au 31 décembre 2022 et 2021).

Comptes 2025. – Les capitaux propres (Fonds pour Risques Bancaires Généraux inclus, mais hors résultat de l'exercice) s'établissent à 42 623 au 31 décembre 2025 (40 003 au 31 décembre 2024), pour un total de bilan de 499 277 K€ (483 205 K€ au 31 décembre 2024). Au 31 décembre 2023 et 2022, les fonds propres étaient respectivement de 37 185 K€ et 35 586 K€ pour un total de bilan de 468 253 K€ et 448 881 K€.

Le Fonds pour Risques Bancaires Généraux s'élève à 4 000 K€ au 31 décembre 2025.

Le total du bilan au 31 décembre 2025 progresse de 3,3 % (+ 16 M€) par rapport au 31 décembre 2024.

A l'actif, la trésorerie diminue de -4,9 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 20,8 M€, dont + 20,5 M€ de hausse des immobilisations et + 0,3 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 0,1 M€.

Au passif, les dettes relatives au financement de l'activité progressent de 16,8 M€, se répartissant entre dettes à long terme (+ 16,6 M€) et dettes à court terme (+ 0,2 M€, les dettes bancaires à court terme étant égales à zéro au 31 décembre 2025 comme au 31 décembre 2024). La dette relative au Fonds de Garantie Mutuel est en hausse de 0,5 M€. Les autres passifs baissent de 3,2 M€. Le résultat net 2025 baisse de 0,6 M€ par rapport à 2024. Suite à la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2024 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2025, les réserves sont en hausse de 2,6 M€.

Le résultat net d'ALSABAIL pour l'exercice 2025 est de 2 528 K€. En 2024, 2023, 2022 et 2021, il s'élevait respectivement à 3 109 K€, 3 312 K€, 1 952 K€ et 1 957 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 2025 sont mis en équivalence dans la consolidation établie par la Société Bpifrance (anciennement Bpifrance Financement), qui détient 40,69 % du capital social d'ALSABAIL.

Changement de méthode comptable. – Application à compter du 1^{er} janvier 2025 du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers. Ce changement de méthode comptable, n'a pas entraîné de modification sur la présentation des états financiers ni d'impact sur les principaux postes du bilan et du compte de résultat.

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 2025 comme en 2024.

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 2024 sont de 2 412 156,85 €.

Les commissions restant à étaler au 31 décembre 2025 sont de 2 585 077,68 €.

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 2025. – 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'Etat	31 447	26 767	104	1 214
Total	31 447	26 767	104	1 214
Créances rattachées				
Coupons et intérêts courus	291			
Total	31 738			
Dépréciation	- 1 214			
Montant net	30 524			

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 2025 et le 31 décembre 2025 s'analysent comme suit (en milliers d'euros) :

	Valeur d'acquisition	Coupons courus	Provisions pour dépréciation	Total
Valeur des titres au 01/01/2025	28 489	242	- 1 037	27 695
Obligations acquises par ALSABAIL	3 252			3 252
Obligations remboursées à ALSABAIL	- 294			- 294
Augmentation des coupons et intérêts courus		291		291
Diminution des coupons et intérêts courus		- 242		- 242
Dotations aux dépréciations			- 177	- 177
Reprises sur dépréciations				
Valeur des titres au 31/12/2025	31 447	291	- 1 214	30 524

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 2025 et le 31 décembre 2025.

Note 4. – Titres de participation. – Le montant de 84,5 K€ au 31 décembre 2025 (84,5 K€ au 31 décembre 2024) représente la participation d'ALSABAIL (4 466 actions) au capital de Bpifrance.

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

Immobilisations en location et en cours. – Le patrimoine immobilier d'ALSABAIL est égal à 410 700 K€ au 31 décembre 2025 (391 542 K€ au 31 décembre 2024 et 383 077 K€ au 31 décembre 2023).

La valeur nette comptable des immobilisations en cours s'élève à 45 141 K€ au 31 décembre 2025 (42 805 K€ au 31 décembre 2024 et 35 055 K€ au 31 décembre 2023).

Immobilisations non louées. – Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable des immeubles temporairement non loués (ITNL) était de 1 005 K€ pour trois immeubles. Sur 2025 quatre nouveaux ITNL (dont deux terrains nus) sont entrés dans le périmètre suite à la résiliation de quatre contrats de CBI. 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. Un ancien ITNL a lui été cédé sur l'exercice. La valeur nette comptable des ITNL au 31 décembre 2025 s'élève à 1 758 K€ et concerne six immeubles.

Les mouvements intervenus sur les immobilisations en crédit-bail immobilier et les immobilisations non louées entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 sont les suivants (en milliers d'euros) :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations en location et en cours			
Au 01/01/2025	768 114	376 572	391 542
Investissements immobiliers	70 751		70 751
Immeubles cédés	-60 475	-51 826	-8 649
Transferts vers les immobilisations non louées	-2 065	-619	-1 446
Transferts en provenance des immobilisations non louées			
Transferts vers les immobilisations en location simple	-695	-336	-360
Transferts en provenance des immobilisations en location simple			
Dotations aux amortissements		37 976	-37 976
Dotations aux provisions articles 57-64		2 800	-2 800
Reprises de provisions articles 57-64			
Dotations aux provisions pour dépréciation		509	-509
Reprises de provisions pour dépréciation		-147	147
Au 31/12/2025	775 630	364 930	410 700
Immobilisations non louées			
Au 01/01/2025	1 990	985	1 005
Investissements immobiliers	189		189
Immeubles cédés ou démolis	-850	-695	-155
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours	2 065	619	1 446
Transferts en provenance des immobilisations en location simple			
Transferts vers les immobilisations en location et en cours			
Transferts vers les immobilisations en location simple	-641	-24	-617
Dotations aux amortissements		110	-110
Dotations aux provisions pour dépréciation			
Reprises de provisions pour dépréciation			
Reprises de provisions articles 57-64			
Au 31/12/2025	2 753	995	1 758

Créances rattachées. – Elles sont détaillées ci-dessous (en milliers d'euros) :

	Brut	Dépréciation	Net
Loyers et préloyers facturés	4 057		4 057
Loyers et préloyers à recevoir	0		0
Loyers et produits accessoires douteux	6 239	3 184	3 055
Indemnités de résiliation	4 434	4 284	150
Total	14 730	7 467	7 262

Les loyers et préloyers facturés 4 057 K€ au 31 décembre 2025 contre 4 065 K€ au 31 décembre 2024 comprennent, à hauteur de 1 226 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 2025.

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 2025 :

Encours douteux : 21 619
Encours douteux compromis : 5 861

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 2025, dépréciation déduite, est de 943 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 2024, la valeur nette comptable des immobilisations en location simple était de 4 683 K€ pour 4 immeubles. La valeur nette comptable des immeubles en location simple au 31 décembre 2025 s'élève à 5 343 K€ et concerne 5 immeubles. Il y a eu une cession d'immeuble et le transfert de deux immeubles auparavant en CBI sur l'année 2025.

Les mouvements intervenus sur les immobilisations en location simple entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 s'analysent comme suit (en milliers d'euros) :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Au 01/01/2025	13 533	8 850	4 683
Investissements immobiliers	78		78
Immeubles cédés	-2 184	-2 184	
Transferts vers les immobilisations en location et en cours			
Transferts en provenance des immobilisations en location et en cours	695	336	360
Transferts vers les immobilisations non louées			
Transferts en provenance des immobilisations non louées	641	24	617
Dotations aux amortissements		393	-393
Dotations aux provisions articles 57-64			
Dotations aux provisions pour dépréciation			
Reprise de provision pour dépréciation			
Au 31/12/2025	12 762	7 418	5 343

Le poste « immobilisations en location » ne comprend ni encours douteux, ni encours douteux compromis significatif au 31 décembre 2025.

Créances rattachées. – Elles sont détaillées ci-dessous (en milliers d'euros) :

	Brut	Dépréciation	Net
Loyers facturés	12		12
Autres produits à recevoir			
Loyers et produits accessoires douteux			
Total	12		12

Note 7 – Dépréciations déduites de l'actif.

(En milliers d'euros)	Dépréciations au 01/01/2025	Dotations 2025	Reprises 2025		Dépréciations au 31/12/2025
				Dont utilisation de dépréciations	
Obligations et autres titres à revenu fixe					
Dépréciation	1 037	177			1 214
Crédit-bail et location avec option d'achat					
Dépréciations articles 57-64	9 690	2 800	2 843	2 843	9 647
Dépréciation des immeubles :					
En crédit-bail immobilier	1 006	509	147		1 368
Non loués	80				80
En location simple					
Dépréciation des créances rattachées :					
Sur opérations de crédit-bail immobilier (loyers)	2 564	1 031	412		3 184
Sur opérations de crédit-bail immobilier (indemnités de résiliation)	4 284				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 2 843 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 2025 et le 31 décembre 2025 est présentée ci-dessous (en milliers d'euros) :

	Immobilisations brutes	Amortissements et provisions	Valeur nette comptable
Immobilisations incorporelles			
Au 01/01/2025	1 188	1 141	47
Logiciels acquis	34		34
Logiciels cédés ou mis au rebut			-
Dotations aux amortissements		20	-20
Au 31/12/2025	1 222	1 161	61
Immobilisations corporelles			
Au 01/01/2025	1 943	1 015	928
Immobilisations acquises	51		51
Immobilisations cédées ou mises au rebut	-28	-28	-
Dotations aux amortissements		46	-46
Au 31/12/2025	1 966	1 033	933

Les immobilisations incorporelles au 31 décembre 2025 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	2 681	
Etat, autres taxes	239	
Autres	30	
Total		2 955

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

Charges constatées d'avance	73	
Total		73

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 17 190 K€ sur 2025, elles s'établissent à 348 794 K€ au 31 décembre 2025 (contre 331 603 K€ au 31 décembre 2024). Cette hausse est principalement liée à l'augmentation des besoins en financement de l'activité sur l'exercice 2025.

Le poste « opérations avec la clientèle » comprend des dettes à vue (777 K€) qui correspondent, notamment, à des loyers de crédit-bail immobilier du 1^{er} trimestre 2026 réglés d'avance, et des dettes à terme (21 964 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 (236 K€ au 31 décembre 2025) 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	1 010
Dépôts de garantie reçus	939
Dépôts de garantie à recevoir	3
Fournisseurs	1 890
Dettes sociales (personnel et organismes sociaux)	803
Dettes fiscales (TVA, IS et taxes diverses)	2 117
Travaux à payer sur sinistres	124
Autres passifs	129
Total	7 017

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

Produits constatés d'avance	1 313
Charges à payer diverses	76
Total	1 389

Note 12. – Echéancier 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	7 010				7 010
Créances sur les établissements de crédit - à terme	17 000	11 100	3 100		31 200
Opérations avec la clientèle - autres concours	34	103	579	645	1 361
Obligations et autres titres à revenu fixe		3	4 297	26 224	30 524
Actions et autres titres à revenu variable					
Crédit-bail et location avec option d'achat	10 205	31 094	158 506	210 895	410 700
Crédit-bail et location avec option d'achat - créances rattachées	136	2 578	1 646	2 752	7 112
Location simple - créances rattachées	12				12
Autres actifs	2 955				2 955
Total	37 350	44 878	168 128	240 516	490 872
Dettes					
Dettes envers les établissements de crédit - à vue	1 369				1 369
Dettes envers les établissements de crédit - à terme	9 174	28 353	134 293	175 587	347 407
Opérations avec la clientèle - autres dettes à vue	776				776
Opérations avec la clientèle - autres dettes à terme	329	1 095	6 893	13 647	21 964
Avances des Collectivités Locales	812	2 545	13 137	21 981	38 475
Autres passifs - créditeurs divers	3 660	1 757	736	864	7 017
Total	16 120	33 750	155 059	212 079	417 008

Note 13. – Provisions.

(En milliers d'euros)	Provisions au 01/01/2025	Dotations 2025	Reprises 2025		Provisions au 31/12/2025
				Dont utilisation de provisions	
Provisions pour indemnités de départ en retraite	215		48		167
Provisions pour médailles du travail	130	2			132
Provisions pour risques et charges	79		3	3	76
Total	424	2	51	3	375

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 3,80 %.

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 2025 comme au 31 décembre 2024, 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 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 2025.

Le montant du Fonds de Garantie Mutuelle au 31 décembre 2025, comprenant les participations nominales versées par les clients et les produits financiers acquis par ces derniers, s'élève à 36 432 K€. Après déduction de la provision pour dépréciation des titres obligataires acquis en emploi du fonds (soit 1 214 K€ au 31 décembre 2025, le montant net du Fonds de Garantie Mutuelle s'élève à 35 218 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 2025 s'élève à 4 000 K€ (4 000 K€ au 31 décembre 2024).

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 2025 :

(En milliers d'euros)	01/01/2025	Affectation du résultat 2025	Résultat 2025	Dotations aux provisions réglementées	31/12/2025
Capital social	9 704				9 704
Réserve légale	970				970
Réserve facultative	24 729	2 580			27 309
Report à nouveau					
Provisions réglementées	600			40	640
Capitaux propres (hors résultat de l'exercice)	36 003	2 580		40	38 623
Résultat de l'exercice	3 109	- 3 109	2 529		2 529
Capitaux propres (y compris le résultat de l'exercice)	39 112	- 529	2 529	40	41 152

Un dividende de 529 K€ a été distribué aux actionnaires en application de la décision d'affectation du résultat de l'exercice 2024 prise par l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2025.

Le poste « réserves » au 31 décembre 2025 est composé des éléments suivants :

Réserve légale	970
Réserve facultative	27 309
Total	28 279

En incluant le FRBG de 4 000 K€, les capitaux propres au 31 décembre 2025 s'élèvent à 42 623 K€, hors résultat de l'exercice 2025.

Engagements hors-bilan

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

	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement reçus (d'établissements de crédit et des collectivités locales)	15 000	15 000
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	5 400	5 669
Nantissements des prêts des locataires	23 981	22 991
Total des engagements reçus	44 381	43 660
Engagements irrévocables de crédit-bail immobilier donnés	59 112	101 199
Engagements de cession "Dailly"	-	
Total des engagements donnés	59 112	101 199
Engagements sur instruments financiers de taux d'intérêt	89 396	82 131

Les engagements de financement reçus d'établissements de crédit comprennent un montant de 15 000 K€ au 31 décembre 2025 (15 000 K€ au 31 décembre 2024), correspondant à trois autorisations de découvert non utilisées. Deux conventions de découvert pour 5 000 K€ chacune ont été renouvelées en 2025, la troisième est active depuis 2021.

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 12 K€ au 31 décembre 2025, à comparer à une valeur de marché négative de 57 K€ au 31 décembre 2024.

Deux swaps de taux d'intérêt ont été contractés, le premier en 2024 et le second 2025, 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 2025 est de respectivement 86 353 K€ pour le premier et 3 043 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 2025 sur les opérations de location simple sont en hausse à 1 277 K€ (1 250 K€ en 2024, 1 438 K€ en 2023, 1 479 K€ en 2022, 1 856 K€ en 2021, 1 938 K€ en 2020 et 1 940 K€ en 2019). En 2025, ils représentent 2,3% du total des loyers et préloyers relatifs aux activités de crédit-bail immobilier et de location (2,3% en 2024, 2,6% en 2023, 2,9% en 2022, 3,6% en 2021, 3,5% en 2020 et 3% en 2019).

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

(En milliers d'euros)	2025	2024
Intérêts et produits		
Intérêts sur comptes bancaires ordinaires et comptes à terme	234	569
Total	234	569
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	9 458	9 649
Commissions sur cautions et frais de dossiers	3	3
Indemnités de remboursement anticipé	2	2
Total	9 462	9 654

Note 19 – Produits et charges sur opérations avec la clientèle

(En milliers d'euros)	2025	2024
Intérêts et produits		
Intérêts de retard	123	51
Autres produits	41	45
Total	163	95
Intérêts et charges		
Intérêts sur emprunts	462	486
Total	462	486

Note 20 – Produits sur titres à revenu fixe

(En milliers d'euros)	2025	2024
Intérêts et produits		
Produits sur obligations du Fonds de Garantie Mutuel	701	730
Produits sur titres de placement à revenu variable	829	1 028
Total	1 530	1 758

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

(En milliers d'euros)	2025	2024
Produits		
Loyers, préloyers et autres produits	56 274	55 643
Indemnités d'occupation des immeubles non loués	-	-
Indemnités de résiliation	-	-
Reprises sur dépréciations articles 57-64	-	-
Reprises sur dépréciations des bâtiments	147	397
Reprises sur dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	412	245
Rentrées sur créances amorties	-	-
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	7 225	7 619
Autres produits	122	1 957
Total	64 180	65 861
Charges		
Dotations aux amortissements des immeubles en crédit-bail immobilier	37 976	37 650
Dotations aux amortissements des immeubles non loués	111	83
Dotations aux dépréciations articles 57-64	2 800	2 603
Dotations aux dépréciations des bâtiments	509	539
Dotations aux dépréciations des créances douteuses et indemnités de résiliation	1 031	360
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	7 290	7 713
Autres charges	120	2 129
Total	49 837	51 077

Aucune indemnité de résiliation n'a été facturée ou reprise sur l'exercice.

Pour rappel aucune indemnité de résiliation n'avait été facturée en 2024.

Note 22 – Produits et charges sur opérations de location simple

(En milliers d'euros)	2025	2024
Produits		
Loyers et préloyers	1 277	1 250
Reprises sur dépréciations des bâtiments		
Reprises sur dépréciations des créances douteuses		
Charges refacturées (assurances, taxes foncières et autres)	355	359
Plus-values de cessions d'immeubles		
Total	1 632	1 609
Charges		
Dotations aux amortissements des immeubles	393	432
Dotations aux dépréciations des bâtiments		
Dotations aux dépréciations des créances douteuses		
Entretien et autres charges sur les immeubles		
Charges refacturables (assurances, taxes foncières et autres)	360	355
Autres charges		
Total	753	787

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

(En milliers d'euros)	2025	2024
Produits en positif / Charges en négatif		
Moins-values de cession des titres du Fonds de Garantie Mutuel		
Plus-values de cession des titres du Fonds de Garantie Mutuel	6	
Reprises sur dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuel		
Dotations aux dépréciations des titres du Fonds de Garantie Mutuel	- 177	- 175
Total	- 171	- 175

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

(En milliers d'euros)	2025	2024
Produits		
Reprises de provisions pour risques	3	7
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	182	178
Quote-part des subventions d'investissement affectée au compte de résultat	107	101
Autres produits	74	9
Total	365	295
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	707	730
Autres charges	5	6
Total	713	812

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)	2025	2024
Frais de personnel		
Appointements et indemnités diverses	1 274	1 152
Charges sociales	658	584
Intéressement	254	230
Taxes assises sur les salaires et autres charges	16	- 5
Total	2 202	1 961
Autres frais administratifs		
Impôts et taxes	165	162
Frais généraux	788	783
Total	953	945

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 3 686 K€ et l'impôt sur les Sociétés s'élève à 922 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)	2025	2024
Dotations ou reprises d'amortissements dérogatoires sur les immobilisations exploitées en propre	- 40	- 40
Dotations ou reprises au Fonds pour Risques Bancaires Généraux	0	0
Total	- 40	- 40

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

Autres informations

Entreprises et parties liées. – Le solde au 31 décembre 2025 des subventions et avances sans intérêts versées à ALSABAIL par la Collectivité européenne d'Alsace est de 37 179 177 € dont 24 118 929 € pour l'ancien Département du Bas-Rhin, 11 880 449 € pour celui du Haut-Rhin et 1 179 800 € versés par la CeA.

La valeur de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace au Fonds de Garantie Mutuel, au 31 décembre 2025, est de 4 249 081 €.

Le solde au 31 décembre 2025 des ressources financières contractées par ALSABAIL auprès de Bpifrance est de 314 394 340 €.

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

	Au 31/12/2025			Au 31/12/2024		
	H	F	Total	H	F	Total
Personnel cadre	8	2	10	8	2	10
Personnel non-cadre	3	10	13	1	11	12
Total	11	12	23	9	13	22

L'effectif moyen, en équivalent temps plein, est de 21 personnes en 2025 (19 personnes en 2024).

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 2025 au titre de l'exercice 2024 : 29 K€.

Honoraires des commissaires aux comptes. – Les honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat des comptes clos au 31 décembre 2025, au titre du contrôle légal des comptes, s'élèvent à 57 000 € (contre 59 036 € en 2024).

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 2025 sont celles des ratios de fonds propres calculés au 30 septembre 2025) :

Ratio de fonds propres de base de catégorie 1	12,30
Valeur du ratio	8,00
Ratio minimum (y compris les coussins)	
Ratio de fonds propres de catégorie 1	12,30
Valeur du ratio	9,50
Ratio minimum (y compris les coussins)	
Ratio de fonds propres total	20,59
Valeur du ratio	11,50
Ratio minimum (y compris les coussins)	12,30

En matière de division des risques, les fonds propres bancaires s'élèvent à 41 922 K€ au 31 décembre 2025. Le seuil de déclaration par bénéficiaire est fixé réglementairement à 10% des fonds propres bancaires, ce qui correspond, pour ALSABAIL, à un montant de 4 192 K€ au 31 décembre 2025.

Le risque maximum à respecter par bénéficiaire est fixé réglementairement à 25% des fonds propres bancaires (soit 10 481 K€ au 31 décembre 2025, 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	2021	2022	2023	2024	2025
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	52 609 075	51 761 067	55 759 815	56 892 784	57 551 337
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	46 638 021	45 685 357	46 920 368	45 920 492	46 268 594
Impôt sur les bénéfices	741 228	673 783	1 174 689	1 153 242	985 926
Participation des salariés due au titre de l'exercice	211 128	186 870	218 870	229 945	254 095
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1 957 357	1 952 266	3 312 065	3 109 314	2 528 499
Résultat distribué	393 023	393 023	533 735	528 883	504 623
3. Résultat par action (€)					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotation aux amortissements et provisions	94,16	94,16	96,70	90,25	95,36
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	4,03	4,02	6,83	6,41	5,21
Dividende attribué à chaque action	0,81	0,81	1,10	1,09	1,04
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	20	18	20	20	21
Montant de la masse salariale de l'exercice (€)	1 210 745	1 189 656	1 127 461	1 151 642	1 274 055
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) (€)	632 212	460 977	569 295	561 504	655 315

IV. — Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
(Exercice clos le 31 décembre 2025)

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation : Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Principes comptables et méthodes d'évaluation » paragraphe « changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthodes comptables induites par la première application du règlement ANC n° 2022-06 (modernisation des états financiers).

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 2025. 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.

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
KPMG SA
Stéphane DEVIN
Associé

Didenheim
ALPHA AUDIT SARL
Alexandra STEMMELIN
Associée

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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'attache 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE.

1. 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 2025 :

- 42.000 € HT au titre du contrôle périodique de 2025.

2. 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 31/12/2025
CEA	304 898 euros	4 249 081 euros

3. 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	37 179 177 euros (solde au 31 décembre 2025)
-----	--

4. 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 2025, le montant des frais facturés aux clients s'élève à :

- 245 277,36 euros au titre de l'assurance DO/CNR/TRC Bpifrance Courtage,
- 1 454 627,19 euros au titre de l'assurance TDS Bpifrance courtage.

Les commissaires aux comptes :

Schiltigheim
KPMG S.A.
 Stéphane DEVIN
Associé

Didenheim
ALPHA AUDIT SARL
 Alexandra STEMMEIN
Associée

VI. — Affectation résultats.

Assemblée générale ordinaire du 22 mai 2026

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 2025 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 2 528 499,30 €. Elle décide de donner à ce bénéfice l'affectation suivante :

- Dotation à la réserve légale : Néant
- Dotation à la réserve facultative : 2 023 876,74 €
- Dividende : 504 622,56 €

Cette affectation correspond à la mise en paiement d'un dividende net de € 1,04 par action (485 214 actions).

Le dividende sera mis en paiement à partir du 1^{er} juin 2026.

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

	2022	2023	2024
Nombre d'actions	485 214	485 214	485 214
Dividende par action	0,81	1,10	1,09

Quatrième 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 exercés par les administrateurs d'ALSABAIL au 31 décembre 2023 dans les sociétés de droit privé établies 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)	Administratrice
	L'ILLIADE	SA à Conseil d'Administration	ILLKIRCH (F)	Administratrice
Lara MILLION	CITIVIA SEM	SEM Locale	MULHOUSE (F)	Présidente
	CITIVIA	SPL	MULHOUSE (F)	Administratrice
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
Antoine JARROSSON	Néant			
Benoit RIGOT	Alsace Création	SA	STRASBOURG (F)	Administrateur
	GROUPE HENTZ	SAS	STRASBOURG (F)	Administrateur (jusqu'à l'AG de 2026)

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.