

# Comptes annuels 2018

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

**FONCIERE EPILOGUE**

2 QUAI KLEBER  
67000 STRASBOURG

## Bilan

# Bilan Actif

Période du

01/01/18

au 31/12/18

## FONCIERE EPILOGUE

| RUBRIQUES  | BRUT           | Amortissements | Net (N)<br>31/12/2018 | Net (N-1)<br>31/12/2017 |
|--|----------------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ                                |                |                |                       |                         |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                              |                |                |                       |                         |
| Frais d'établissement                                      |                |                |                       |                         |
| Frais de développement                                     |                |                |                       |                         |
| Concession, brevets et droits similaires                   |                |                |                       |                         |
| Fonds commercial   |                |                |                       |                         |
| Autres immobilisations incorporelles                       |                |                |                       |                         |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles      |                |                |                       |                         |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>               |                |                |                       |                         |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                                |                |                |                       |                         |
| Terrains   | 94 067         |                | 94 067                |                         |
| Constructions  | 711 599        | 23 690         | 687 909               |                         |
| Installations techniques, matériel et outillage industriel |                |                |                       |                         |
| Autres immobilisations corporelles                         | 93 461         | 26 078         | 67 383                | 25 291                  |
| Immobilisations en cours                                   |                |                |                       |                         |
| Avances et acomptes  |                |                |                       |                         |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>                 | <b>899 127</b> | <b>49 768</b>  | <b>849 359</b>        | <b>25 291</b>           |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES                                |                |                |                       |                         |
| Participations évaluées par mise en équivalence            |                |                |                       |                         |
| Autres participations                                      |                |                |                       |                         |
| Créances rattachées à des participations                   |                |                |                       |                         |
| Autres titres immobilisés                                  |                |                |                       |                         |
| Prêts  |                |                |                       |                         |
| Autres immobilisations financières                         | 3 984          |                | 3 984                 | 2 194                   |
| <b>TOTAL immobilisations financières :</b>                 | <b>3 984</b>   |                | <b>3 984</b>          | <b>2 194</b>            |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                                    | <b>903 111</b> | <b>49 768</b>  | <b>853 343</b>        | <b>27 485</b>           |

|  |                   |                  |                   |                   |
|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| STOCKS ET EN-COURS                       |                   |                  |                   |                   |
| Matières premières et approvisionnement  |                   |                  |                   |                   |
| Stocks d'en-cours de production de biens |                   |                  |                   |                   |
| Stocks d'en-cours production de services |                   |                  |                   |                   |
| Stocks produits intermédiaires et finis  |                   |                  |                   |                   |
| Stocks de marchandises                   | 40 059 814        | 561 468          | 39 498 345        | 37 166 486        |
| <b>TOTAL stocks et en-cours :</b>        | <b>40 059 814</b> | <b>561 468</b>   | <b>39 498 345</b> | <b>37 166 486</b> |
| CRÉANCES                                 |                   |                  |                   |                   |
| Avances, acomptes versés sur commandes   |                   |                  |                   |                   |
| Créances clients et comptes rattachés    | 2 287 114         | 785 681          | 1 501 434         | 113 398           |
| Autres créances                          | 209 869           | 35 160           | 174 709           | 311 323           |
| Capital souscrit et appelé, non versé    |                   |                  |                   |                   |
| <b>TOTAL créances :</b>                  | <b>2 496 984</b>  | <b>820 841</b>   | <b>1 676 143</b>  | <b>424 721</b>    |
| DISPONIBILITÉS ET DIVERS                 |                   |                  |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement          |                   |                  |                   |                   |
| Disponibilités                           | 2 346 388         |                  | 2 346 388         | 2 347 714         |
| Charges constatées d'avance              | 127 690           |                  | 127 690           | 125 650           |
| <b>TOTAL disponibilités et divers :</b>  | <b>2 474 077</b>  |                  | <b>2 474 077</b>  | <b>2 473 363</b>  |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                   | <b>45 030 875</b> | <b>1 382 309</b> | <b>43 648 565</b> | <b>40 064 571</b> |

|                                      |  |  |  |  |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
| Frais d'émission d'emprunts à étaler |  |  |  |  |
| Primes remboursement des obligations |  |  |  |  |
| Écarts de conversion actif           |  |  |  |  |

|                      |                   |                  |                   |                   |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>45 933 986</b> | <b>1 432 077</b> | <b>44 501 908</b> | <b>40 092 056</b> |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|

# Bilan Passif

Période du 01/01/18 au 31/12/18

## FONCIERE EPILOGUE

| RUBRIQUES  | Net (N)<br>31/12/2018 | Net (N-1)<br>31/12/2017 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>SITUATION NETTE</b>                                 |                       |                         |
| Capital social ou individuel dont versé 1 000 000      | 1 000 000             | 1 000 000               |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...            |                       |                         |
| Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence        |                       |                         |
| Réserve légale   | 100 000               | 72 093                  |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |                       |                         |
| Réserves réglementées                                  |                       |                         |
| Autres réserves  | 1 826 335             | 1 119 752               |
| Report à nouveau                                       |                       |                         |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                          | 556 612               | 734 490                 |
| <b>TOTAL situation nette :</b>                         | <b>3 482 947</b>      | <b>2 926 335</b>        |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT                           |                       |                         |
| PROVISIONS RÉGLEMENTÉES                                |                       |                         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>3 482 947</b>      | <b>2 926 335</b>        |
| Produits des émissions de titres participatifs         |                       |                         |
| Avances conditionnées                                  |                       |                         |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                            |                       |                         |
| Provisions pour risques                                |                       |                         |
| Provisions pour charges                                |                       | 128 825                 |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              |                       | <b>128 825</b>          |
| <b>DETTES FINANCIÈRES</b>                              |                       |                         |
| Emprunts obligataires convertibles                     |                       |                         |
| Autres emprunts obligataires                           | 30 654 772            | 28 016 727              |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 8 294 044             | 7 555 327               |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 9 443                 | 12 726                  |
| <b>TOTAL dettes financières :</b>                      | <b>38 958 259</b>     | <b>35 584 780</b>       |
| AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS       |                       |                         |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                 |                       |                         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 87 354                | 81 804                  |
| Dettes fiscales et sociales                            | 39 658                | 312 713                 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |                       |                         |
| Autres dettes  | 460 560               | 8 620                   |
| <b>TOTAL dettes diverses :</b>                         | <b>587 572</b>        | <b>403 137</b>          |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE                            | 1 473 130             | 1 048 978               |
| <b>DETTES</b>  | <b>41 018 961</b>     | <b>37 036 896</b>       |
| Ecarts de conversion passif                            |                       |                         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                   | <b>44 501 908</b>     | <b>40 092 056</b>       |

## Compte de résultat

# Compte de Résultat (Première Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

| RUBRIQUES   | France            | Export | Net (N)<br>31/12/2018 | Net (N-1)<br>31/12/2017 |
|---|-------------------|--------|-----------------------|-------------------------|
| Ventes de marchandises  | 12 393 924        |        | 12 393 924            | 10 753 901              |
| Production vendue de biens                                      |                   |        |                       |                         |
| Production vendue de services                                   | 4 129 785         |        | 4 129 785             | 3 847 917               |
| <b>Chiffres d'affaires nets</b>                                 | <b>16 523 709</b> |        | <b>16 523 709</b>     | <b>14 601 818</b>       |
| Production stockée  |                   |        |                       |                         |
| Production immobilisée  |                   |        |                       |                         |
| Subventions d'exploitation                                      |                   |        |                       | 1 477                   |
| Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges |                   |        | 976 367               | 380 431                 |
| Autres produits   |                   |        | 4 098                 | 91                      |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                  |                   |        | <b>17 504 174</b>     | <b>14 983 818</b>       |
| CHARGES EXTERNES  |                   |        |                       |                         |
| Achats de marchandises [et droits de douane]                    |                   |        | 14 269 394            | 13 354 513              |
| Variation de stock de marchandises                              |                   |        | (3 171 976)           | (3 830 313)             |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements       |                   |        |                       |                         |
| Variation de stock [matières premières et approvisionnements]   |                   |        |                       |                         |
| Autres achats et charges externes                               |                   |        | 998 197               | 705 648                 |
| <b>TOTAL charges externes :</b>                                 |                   |        | <b>12 095 616</b>     | <b>10 229 849</b>       |
| IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS                           |                   |        | 300 118               | 277 580                 |
| CHARGES DE PERSONNEL  |                   |        |                       |                         |
| Salaires et traitements   |                   |        | 234 013               | 180 361                 |
| Charges sociales  |                   |        | 85 247                | 70 250                  |
| <b>TOTAL charges de personnel :</b>                             |                   |        | <b>319 259</b>        | <b>250 611</b>          |
| DOTATIONS D'EXPLOITATION  |                   |        |                       |                         |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                |                   |        | 38 181                | 1 856                   |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                    |                   |        |                       |                         |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                    |                   |        | 746 962               | 863 175                 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                |                   |        |                       | 128 825                 |
| <b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>                         |                   |        | <b>785 143</b>        | <b>993 856</b>          |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION                                   |                   |        | 1 076 736             | 193 666                 |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                   |                   |        | <b>14 576 871</b>     | <b>11 945 563</b>       |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                  |                   |        | <b>2 927 303</b>      | <b>3 038 255</b>        |

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

| RUBRIQUES  | Net (N)<br>31/12/2018 | Net (N-1)<br>31/12/2017 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>   | <b>2 927 303</b>      | <b>3 038 255</b>        |
| Bénéfice attribué ou perte transférée<br>Perte supportée ou bénéfice transféré |                       |                         |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |                       |                         |
| Produits financiers de participation   |                       |                         |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé       |                       |                         |
| Autres intérêts et produits assimilés  | 69 537                |                         |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                               |                       |                         |
| Différences positives de change  |                       |                         |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                  |                       |                         |
|  | <b>69 537</b>         |                         |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>   |                       |                         |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                         |                       |                         |
| Intérêts et charges assimilées   | 2 078 804             | 1 881 862               |
| Différences négatives de change  |                       |                         |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                 |                       |                         |
|  | <b>2 078 804</b>      | <b>1 881 862</b>        |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | <b>(2 009 268)</b>    | <b>(1 881 862)</b>      |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>   | <b>918 035</b>        | <b>1 156 394</b>        |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  |                       |                         |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                               | 5 270                 | 48 814                  |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                               |                       |                         |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                               |                       |                         |
|  | <b>5 270</b>          | <b>48 814</b>           |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>   |                       |                         |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                              | 130 775               | 114 855                 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                              |                       |                         |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions                     |                       |                         |
|  | <b>130 775</b>        | <b>114 855</b>          |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>   | <b>(125 505)</b>      | <b>(66 042)</b>         |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise                       |                       |                         |
| Impôts sur les bénéfices   | 235 918               | 355 862                 |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>  | <b>17 578 981</b>     | <b>15 032 631</b>       |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>17 022 368</b>     | <b>14 298 141</b>       |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>   | <b>556 612</b>        | <b>734 490</b>          |

## Annexe

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le bilan de l'exercice présente un total de 44 501 908 € et le compte de résultat sous forme de liste dégage un bénéfice comptable de 556 612 €, avec un total de produits de 17 578 981 € et un total de charges de 17 022 368 €. L'exercice considéré débute le 01/01/2018 et se termine le 31/12/2018, soit une durée de 12 mois. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration conformément aux dispositions du règlement n°2014-3 de l'Autorité des Normes Comptables du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

## Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Pour les immeubles de placement, la société applique la décomposition des actifs avec les taux suivants pour chaque composant :

- |   |             |
|---|-------------|
| - construction – gros-œuvre                     | 80 ans      |
| - construction – façades                        | 30 ans      |
| - agencements et aménagements des constructions | 15 à 25 ans |

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| - concessions, droits similaires | 2 ans          |
| - agencements des bâtiments      | 5 ans à 10 ans |
| - matériel bureau, informatique  | 3 à 5 ans      |
| - mobilier                       | 5 ans à 10 ans |

## Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## Provision pour impôt

La société a constaté des créances de TVA à récupérer sur certaines opérations courantes. Une provision a été appliquée sur la part de la créance de TVA concernant les opérations réalisées avant 2017 afin de couvrir le risque de prescription. Au 31 décembre 2018, la société a repris l'intégralité de la provision de 128 825 €.

## Stocks

Les stocks sont constitués par les biens immobiliers acquis en tant que marchand de biens au courant de l'exercice et encore en stock au 31 décembre 2018.

Les stocks sont évalués au prix d'acquisition plus les frais accessoires.

La valeur brute des biens comprend le prix d'achat ainsi que les frais accessoires liés à leur acquisition (honoraires de notaires, frais d'actes).

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est constatée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé. La provision s'élève à 561 468 euros au 31/12/2018.

## Financement

Pour financer l'acquisition des biens immobiliers inscrits en stock, la société a souscrit des nouveaux emprunts obligataires pour un montant de 10 430 000 € et souscrit quatre nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 2 001 500 €. Au 31/12/2018, la dette obligataire s'élève à 30 654 772 € et la dette bancaire à 8 294 044 €. Les intérêts sont comptabilisés en charges financières.

## Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

## Engagements hors bilan

Engagements donnés :

|   |              |
|---|--------------|
| ▪ Hypothèques au profit de l'obligataire  | 18 971 800 € |
| ▪ Privilèges du prêteur de deniers et hypothèques au profit des établissements bancaires  | 8 809 500 €  |
| ▪ Prix d'exercice de la faculté de rachat :<br>Engagement de revendre au prix d'exercice de l'option,<br>les biens en stock d'une valeur brute de 40 059 814 €. | 44 580 408 € |

## Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Administration : néant.

Direction : l'organe de Direction compte une seule personne, il n'est pas possible d'indiquer ici un montant.

## Transactions avec les parties liées

Les éventuelles transactions avec les parties liées sont conclues aux conditions normales de marché ou bien sont soumises à la procédure des conventions règlementées, si nécessaire.

## Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent aux indemnités non définitivement acquises perçues d'avance par Foncière Epilogue.

## FONCIERE EPILOGUE

| RUBRIQUES  | Valeur brute<br>début exercice | Augmentations<br>par réévaluation | Acquisitions<br>apports, création<br>virements |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                    |                                |                                   |  |
| Frais d'établissement et de développement        |                                |                                   |  |
| Autres immobilisations incorporelles             |                                |                                   |  |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>     |                                |                                   |  |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                      |                                |                                   |  |
| Terrains   |                                |                                   | 94 067   |
| Constructions sur sol propre                     |                                |                                   | 711 599  |
| Constructions sur sol d'autrui                   |                                |                                   |  |
| Constructions installations générales            |                                |                                   |  |
| Installations techniques et outillage industriel |                                |                                   |  |
| Installations générales, agencements et divers   | 23 646                         |                                   | 53 709   |
| Matériel de transport                            |                                |                                   |  |
| Matériel de bureau, informatique et mobilier     | 13 232                         |                                   | 2 873  |
| Emballages récupérables et divers                |                                |                                   |  |
| Immobilisations corporelles en cours             |                                |                                   |  |
| Avances et acomptes                              |                                |                                   |  |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>       | <b>36 878</b>                  |                                   | <b>862 248</b>                                 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES                      |                                |                                   |  |
| Participations évaluées par mises en équivalence |                                |                                   |  |
| Autres participations                            |                                |                                   |  |
| Autres titres immobilisés                        |                                |                                   |  |
| Prêts et autres immobilisations financières      | 2 194                          |                                   | 1 790  |
| <b>TOTAL immobilisations financières :</b>       | <b>2 194</b>                   |                                   | <b>1 790</b>                                   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                             | <b>39 072</b>                  |                                   | <b>864 039</b>                                 |

| RUBRIQUES                                     | Diminutions<br>par virement | Diminutions par<br>cessions mises<br>hors service | Valeur brute<br>fin d'exercice | Réévaluations<br>légalés |
|---|-----------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES                 |                             |   |                                |                          |
| Frais d'étab. et de développement             |                             |   |                                |                          |
| Autres immobilisations incorporelles          |                             |   |                                |                          |
| <b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>  |                             |   |                                |                          |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES                   |                             |   |                                |                          |
| Terrains                                      |                             |   | 94 067                         |                          |
| Constructions sur sol propre                  |                             |   | 711 599                        |                          |
| Constructions sur sol d'autrui                |                             |   |                                |                          |
| Constructions installations générales         |                             |   |                                |                          |
| Install. techn., matériel et out. industriels |                             |   |                                |                          |
| Inst. générales, agencements et divers        |                             |   | 77 355                         |                          |
| Matériel de transport                         |                             |   |                                |                          |
| Mat. de bureau, informatique et mobil.        |                             |   | 16 106                         |                          |
| Emballages récupérables et divers             |                             |   |                                |                          |
| Immobilisations corporelles en cours          |                             |   |                                |                          |
| Avances et acomptes                           |                             |   |                                |                          |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>    |                             |   | <b>899 127</b>                 |                          |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES                   |                             |   |                                |                          |
| Participations mises en équivalence           |                             |   |                                |                          |
| Autres participations                         |                             |   |                                |                          |
| Autres titres immobilisés                     |                             |   |                                |                          |
| Prêts et autres immo. financières             |                             |   | 3 984                          |                          |
| <b>TOTAL immobilisations financières :</b>    |                             |   | <b>3 984</b>                   |                          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                          |                             |   | <b>903 111</b>                 |                          |

| SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE  |                           |                            |                         |                         |
|---|---------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES   | Montant<br>début exercice | Augmentations<br>dotations | Diminutions<br>reprises | Montant<br>fin exercice |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES<br>Frais d'étab. et de développement.<br>Autres immobilisations incorporelles<br><b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b> |                           |                            |                         |                         |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES<br>Terrains   |                           |                            |                         |                         |
| Constructions sur sol propre  |                           | 23 690                     |                         | 23 690                  |
| Constructions sur sol d'autrui  |                           |                            |                         |                         |
| Constructions installations générales   |                           |                            |                         |                         |
| Installations techn. et outillage industriel  |                           |                            |                         |                         |
| Inst. générales, agencements et divers  | 450                       | 13 018                     |                         | 13 468                  |
| Matériel de transport   |                           |                            |                         |                         |
| Mat. de bureau, informatique et mobil.  | 11 137                    | 1 472                      |                         | 12 610                  |
| Emballages récupérables et divers   |                           |                            |                         |                         |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>  | <b>11 587</b>             | <b>38 181</b>              |                         | <b>49 768</b>           |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>11 587</b>             | <b>38 181</b>              |                         | <b>49 768</b>           |

| VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE  |                             |                              |                                 |
|--|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES  | Amortissements<br>linéaires | Amortissements<br>dégressifs | Amortissements<br>exceptionnels |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES<br>Frais d'établissement et de développement<br>Autres immobilisations incorporelles<br><b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b> |                             |                              |                                 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES<br>Terrains  |                             |                              |                                 |
| Constructions sur sol propre   |                             |                              |                                 |
| Constructions sur sol d'autrui   |                             |                              |                                 |
| Constructions installations générales  |                             |                              |                                 |
| Installations techniques et outillage industriel   |                             |                              |                                 |
| Installations générales, agencements et divers   |                             |                              |                                 |
| Matériel de transport  |                             |                              |                                 |
| Matériel de bureau, informatique et mobilier   |                             |                              |                                 |
| Emballages récupérables et divers  |                             |                              |                                 |
| <b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>   |                             |                              |                                 |
| Frais d'acquisition de titres de participations  |                             |                              |                                 |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   |                             |                              |                                 |

| MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES   |           |          |
|--|-----------|----------|
| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES  | Dotations | Reprises |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES<br>Frais d'établissement et de développement<br>Autres immobilisations incorporelles<br><b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>   |           |          |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES<br>Terrains<br>Constructions sur sol propre<br>Constructions sur sol d'autrui<br>Constructions installations générales<br>Installations techniques et outillage industriel<br>Installations générales, agencements et divers<br>Matériel de transport<br>Matériel de bureau, informatique et mobilier<br>Emballages récupérables et divers<br><b>TOTAL immobilisations corporelles :</b> |           |          |
| Frais d'acquisition de titres de participations  |           |          |

|               |  |  |
|---------------|--|--|
| TOTAL GÉNÉRAL |  |  |
|---------------|--|--|

| MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES |                            |               |  |                          |
|--|----------------------------|---------------|--|--------------------------|
| RUBRIQUES  | Montant net début exercice | Augmentations | Dotations de l'exercice aux amortissements | Montant net fin exercice |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler   |                            |               |  |                          |
| Primes de remboursem. des obligations  |                            |               |  |                          |

# Provisions Inscrites au Bilan

Période du 01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

| RUBRIQUES  | Montant<br>début exercice | Augmentations<br>dotations | Diminutions<br>reprises | Montant<br>fin exercice |
|--|---------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prov. pour reconstitution des gisements<br>Provisions pour investissement<br>Provisions pour hausse des prix<br>Amortissements dérogatoires<br>Dont majorations exceptionnelles de 30%<br>Provisions pour prêts d'installation<br>Autres provisions réglementées |                           |                            |                         |                         |
| <b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>   |                           |                            |                         |                         |

|   |                |  |                |  |
|---|----------------|--|----------------|--|
| Provisions pour litiges<br>Prov. pour garant. données aux clients<br>Prov. pour pertes sur marchés à terme<br>Provisions pour amendes et pénalités<br>Provisions pour pertes de change<br>Prov. pour pensions et obligat. simil.<br>Provisions pour impôts<br>Prov. pour renouvellement des immo.<br>Provisions pour gros entretien et<br>grandes révisions<br>Provisions pour charges sociales et<br>fiscales sur congés à payer<br>Autres prov. pour risques et charges | 128 825        |  | 128 825        |  |
| <b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>  | <b>128 825</b> |  | <b>128 825</b> |  |

|   |                              |                             |                              |                              |
|---|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Prov. sur immobilisations incorporelles<br>Prov. sur immobilisations corporelles<br>Prov. sur immo. titres mis en équival.<br>Prov. sur immo. titres de participation<br>Prov. sur autres immo. financières<br>Provisions sur stocks et en cours<br>Provisions sur comptes clients<br>Autres provisions pour dépréciation | 772 524<br>869 664<br>18 414 | 53 757<br>664 524<br>28 682 | 264 812<br>748 507<br>11 935 | 561 468<br>785 681<br>35 160 |
| <b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>   | <b>1 660 602</b>             | <b>746 962</b>              | <b>1 025 255</b>             | <b>1 382 309</b>             |

|                      |                  |                |                  |                  |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>1 789 427</b> | <b>746 962</b> | <b>1 154 080</b> | <b>1 382 309</b> |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|

## Stocks

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

| Catégories de stocks                  | Montant brut      | Dépréciation   | Montant net       |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Biens en cours de réméré              | 26 311 242        |                | 26 311 242        |
| Biens dont le contrat réméré est échu | 12 642 640        | 561 468        | 12 081 171        |
| Biens sous bail                       | 1 105 932         |                | 1 105 932         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                  | <b>40 059 814</b> | <b>561 468</b> | <b>39 498 345</b> |

# État des Échéances des Créances et Dettes

Période du 01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

| ÉTAT DES CRÉANCES  | Montant brut     | A 1 an au plus   | A plus d'1 an |
|--|------------------|------------------|---------------|
| <b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>                             |                  |                  |               |
| Créances rattachées à des participations                 |                  |                  |               |
| Prêts  |                  |                  |               |
| Autres immobilisations financières                       | 3 984            | 3 984            |               |
| <b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>                     | <b>3 984</b>     | <b>3 984</b>     |               |
| <b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>                              |                  |                  |               |
| Clients douteux ou litigieux                             | 785 681          | 785 681          |               |
| Autres créances clients                                  | 1 501 434        | 1 501 434        |               |
| Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie |                  |                  |               |
| Personnel et comptes rattachés                           | 932              | 932              |               |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux            | 5 205            | 5 205            |               |
| État - Impôts sur les bénéfices                          | 103 120          | 103 120          |               |
| État - Taxe sur la valeur ajoutée                        |                  |                  |               |
| État - Autres impôts, taxes et versements assimilés      | 22 456           | 22 456           |               |
| État - Divers  |                  |                  |               |
| Groupe et associés                                       |                  |                  |               |
| Débiteurs divers   | 78 156           | 78 156           |               |
| <b>TOTAL de l'actif circulant :</b>                      | <b>2 496 984</b> | <b>2 496 984</b> |               |
| <b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>                       | 127 690          | 127 690          |               |

|                      |                  |                  |  |
|----------------------|------------------|------------------|--|
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>2 628 658</b> | <b>2 628 658</b> |  |
|----------------------|------------------|------------------|--|

| ÉTAT DES DETTES                        | Montant brut | A 1 an au plus | A plus d'1 an et 5 ans au plus | A plus de 5 ans |
|--|--------------|----------------|--------------------------------|-----------------|
| Emprunts obligataires convertibles     |              |                |                                |                 |
| Autres emprunts obligataires           | 30 654 772   | 956 972        | 29 697 800                     |                 |
| Auprès des établissements de crédit :  |              |                |                                |                 |
| - à 1 an maximum à l'origine           |              |                |                                |                 |
| - à plus d' 1 an à l'origine           | 8 294 044    | 5 064 711      | 917 208                        | 2 312 125       |
| Emprunts et dettes financières divers  | 9 443        | 9 443          |                                |                 |
| Fournisseurs et comptes rattachés      | 87 354       | 87 354         |                                |                 |
| Personnel et comptes rattachés         | 5 802        | 5 802          |                                |                 |
| Sécurité sociale et autres organismes  | 23 768       | 23 768         |                                |                 |
| Impôts sur les bénéfices               |              |                |                                |                 |
| Taxe sur la valeur ajoutée             |              |                |                                |                 |
| Obligations cautionnées                |              |                |                                |                 |
| Autres impôts, taxes et assimilés      | 10 089       | 10 089         |                                |                 |
| Dettes sur immo. et comptes rattachés  |              |                |                                |                 |
| Groupe et associés                     |              |                |                                |                 |
| Autres dettes                          | 460 560      | 460 560        |                                |                 |
| Dette représentat. de titres empruntés |              |                |                                |                 |
| Produits constatés d'avance            | 1 473 130    | 1 473 130      |                                |                 |

|                      |                   |                  |                   |                  |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b> | <b>41 018 961</b> | <b>8 091 828</b> | <b>30 615 008</b> | <b>2 312 125</b> |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|

# Charges à Payer

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

| MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN | Montant   |
|--|-----------|
| Emprunts obligataires convertibles                                   |           |
| Autres emprunts obligataires   | 956 972   |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit               |           |
| Emprunts et dettes financières divers                                |           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                             | 46 781    |
| Dettes fiscales et sociales  | 9 283     |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                      |           |
| Disponibilités, charges à payer                                      | 453       |
| Autres dettes  | 96 150    |
| TOTAL  | 1 109 639 |

## Produits à Recevoir

Période du 01/01/18 au 31/12/18

## FONCIERE EPILOGUE

[illegible]

# Charges et Produits Constatés d'Avance

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

| RUBRIQUES                          | Charges | Produits  |
|------------------------------------|---------|-----------|
| Charges ou produits d'exploitation | 71 715  | 1 473 130 |
| Charges ou produits financiers     | 55 975  |           |
| Charges ou produits exceptionnels  |         |           |
| TOTAL                              | 127 690 | 1 473 130 |

# Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

| PRODUITS EXCEPTIONNELS           | Montant | Imputé<br>au compte |
|----------------------------------|---------|---------------------|
| Régul. indemnités occupation N-1 | 1 170   | 772000              |
| Article 700                      | 4 100   | 771820              |

|       |       |  |
|-------|-------|--|
| TOTAL | 5 270 |  |
|-------|-------|--|

| CHARGES EXCEPTIONNELLES     | Montant | Imputé<br>au compte |
|-----------------------------|---------|---------------------|
| Prescription TVA déductible | 128 275 | 672000              |
| Article 700                 | 2 500   | 671820              |

|       |         |  |
|-------|---------|--|
| TOTAL | 130 775 |  |
|-------|---------|--|

# Détail des Transferts de Charges

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

| NATURE                                       | Montant |
|--|---------|
| Avantages en nature                          | 11 425  |
| Remboursements assurance                     | 795     |
| Tickets restaurant                           | 36      |
| Prise en charge Agefos - formation           | 2 289   |
| Remboursement complémentaire santé / salarié | 255     |
| TOTAL  | 14 799  |

| CATEGORIES DE TITRES   | Nombre | Valeur nominale |
|--|--------|-----------------|
| 1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice | 100000 | 10              |
| 2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice                        |        |                 |
| 3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice                   |        |                 |
| 4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice    | 100000 | 10              |

| RÉPARTITION                                | Résultats avant impôts | Impôts   |
|--|------------------------|----------|
| Résultat courant                           | 918 035                | 277 753  |
| Résultat exceptionnel (hors participation) | (125 505)              | (41 835) |
| Résultat comptable (hors participation)    | 792 530                | 235 918  |

| EFFECTIFS                         | Personnel<br>salarié | Personnel<br>mis à disposition<br>de l'entreprise |
|-----------------------------------|----------------------|---|
| Cadres                            |                      |   |
| Agents de maîtrise et techniciens |                      |   |
| Employés                          | 4,94                 |   |
| Ouvriers                          |                      |   |
| TOTAL                             | 4,94                 |   |