



KPMG Audit
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France

Téléphone : +33 (0)3 88 18 23 00
Télécopie : +33 (0)3 90 22 06 61
Site internet : www.kpmg.fr

Foncière Epilogue S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

Foncière Epilogue S.A.
2, quai Kléber - 67000 Strasbourg
Ce rapport contient 29 pages
Référence : PM-192-008

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG Audit
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France

Téléphone : +33 (0)3 88 18 23 00
Télécopie : +33 (0)3 90 22 06 61
Site internet : www.kpmg.fr

Foncière Epilogue S.A.

Siège social : 2, quai Kléber - 67000 Strasbourg
Capital social : € 1 000 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée générale de la société Foncière Epilogue S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée dans vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Epilogue S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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.

La société constitue des dépréciations de ses stocks constitués de biens immobiliers acquis en tant que marchand de biens selon les modalités décrites dans la note « Stocks » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société Foncière Epilogue S.A., décrite dans la note « Stocks » de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de cette approche.

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.441-4 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.

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 du commissaire 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.

Schiltigheim, le 7 mai 2019

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Pascal Maire
Associé

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) 31/12/2018	Net (N-1) 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				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
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				
TOTAL immobilisations corporelles :	899 127	49 768	849 359	25 291
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
TOTAL immobilisations financières :	3 984		3 984	2 194
ACTIF IMMOBILISÉ	903 111	49 768	853 343	27 485
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
TOTAL stocks et en-cours :	40 059 814	561 468	39 498 345	37 166 486
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				
TOTAL créances :	2 496 984	820 841	1 676 143	424 721
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
TOTAL disponibilités et divers :	2 474 077		2 474 077	2 473 363
ACTIF CIRCULANT	45 030 875	1 382 309	43 648 565	40 064 571
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	45 933 986	1 432 077	44 501 908	40 092 056

Bilan Passif

Période du

01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

RUBRIQUES		Net (N) 31/12/2018	Net (N-1) 31/12/2017
SITUATION NETTE			
Capital social ou individuel	dont versé	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			
Résultat de l'exercice		556 612	734 490
	TOTAL situation nette :	3 482 947	2 926 335
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
	CAPITAUX PROPRES	3 482 947	2 926 335
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
	AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			128 825
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		128 825
DETTES FINANCIÈRES			
Emprunts obligataires convertibles		30 654 772	28 016 727
Autres emprunts obligataires		8 294 044	7 555 327
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		9 443	12 726
Emprunts et dettes financières divers			
	TOTAL dettes financières :	38 958 259	35 584 780
AVANCES ET ACOMPTE RECUS SUR COMMANDES EN COURS			
DETTES DIVERSES			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		87 354	81 804
Dettes fiscales et sociales		39 658	312 713
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		460 560	8 620
Autres dettes			
	TOTAL dettes diverses :	587 572	403 137
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE			
	DETTES	41 018 961	37 036 896
Ecart de conversion passif			
	TOTAL GÉNÉRAL	44 501 908	40 092 056

Compte de résultat

Compte de Résultat (Première Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du

01/01/18 au 31/12/18

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1) 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
Chiffres d'affaires nets	16 523 709		16 523 709	14 601 818
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
PRODUITS D'EXPLOITATION			17 504 174	14 983 818
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
TOTAL charges externes :			12 095 616	10 229 849
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
TOTAL charges de personnel :			319 259	250 611
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
TOTAL dotations d'exploitation :			785 143	993 856
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			1 076 736	193 666
CHARGES D'EXPLOITATION			14 576 871	11 945 563
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			2 927 303	3 038 255

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du

01/01/18 au 31/12/18

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

Annexe

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

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 cours 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).

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/18 au 31/12/18

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 €
▪ Priviléges du prêteur de deniers et hypothèques au profit des établissements bancaires	8 809 500 €
▪ Prix d'exercice de la faculté de rachat : Engagement de revendre au prix d'exercice de l'option, 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 réglementées, si nécessaire.

Produits constatés d'avance

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

Immobilisations

Période du

01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

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

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
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			77 355	
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport			16 106	
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			899 127	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			3 984	
TOTAL immobilisations financières :			3 984	
TOTAL GÉNÉRAL			903 111	

Amortissements

Période du

01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement et de développement Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES 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 TOTAL immobilisations corporelles :			
Frais d'acquisition de titres de participations			

TOTAL GÉNÉRAL

Amortissements (suite)

Période du

01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement et de développement Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :	_____	_____
IMMOBILISATIONS CORPORELLES 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		
TOTAL immobilisations corporelles :	_____	_____
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 début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	128 825		128 825	
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	128 825		128 825	
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	772 524 869 664 18 414	53 757 664 524 28 682	264 812 748 507 11 935	561 468 785 681 35 160
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	1 660 602	746 962	1 025 255	1 382 309
TOTAL GÉNÉRAL	1 789 427	746 962	1 154 080	1 382 309

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
TOTAL GENERAL	40 059 814	561 468	39 498 345

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
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	3 984	3 984	
Autres immobilisations financières	3 984	3 984	
TOTAL de l'actif immobilisé :	3 984	3 984	
DE L'ACTIF CIRCULANT			
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	
TOTAL de l'actif circulant :	2 496 984	2 496 984	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	127 690	127 690	

TOTAL GÉNÉRAL	2 628 658	2 628 658
----------------------	------------------	------------------

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	8 294 044	5 064 711	917 208	2 312 125
- à plus d' 1 an à l'origine				
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		

TOTAL GÉNÉRAL	41 018 961	8 091 828	30 615 008	2 312 125
----------------------	-------------------	------------------	-------------------	------------------

Charges à Payer

Période du

01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

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

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	
Personnel	
Organismes sociaux	
État	22 456
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	460
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	22 916

Charges et Produits Constatés d'Avance

Période du

01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

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 au compte
Régul. indemnités occupation N-1	1 170	772000
Article 700	4 100	771820

TOTAL

5 270

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé 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

Composition du Capital Social

Période du 01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

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

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

Période du

01/01/18 au 31/12/18

FONCIERE EPILOGUE

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

Effectif Moyen

FONCIERE EPILOGUE

Période du

01/01/18 au 31/12/18

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