



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 2017
Foncière Epilogue S.A.
2, quai Kléber - 67000 Strasbourg
Ce rapport contient 29 pages
Référence : PM-182-022

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

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Echo
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 2017

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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités 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 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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.

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

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans 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 14 mai 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Pascal Maire
Associé

Comptes annuels 2017

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

FONCIERE EPILOGUE

2 QUAI KLEBER
67000 STRASBOURG

Bilan

Bilan Actif

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

| RUBRIQUES | BRUT | Amortissements | Net (N) 31/12/2017 | Net (N-1) 31/12/2016 |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|
| 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 | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillage industriel | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 36 878 | 11 587 | 25 291 | 1 260 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| TOTAL immobilisations corporelles : | 36 878 | 11 587 | 25 291 | 1 260 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 2 194 | | 2 194 | 2 139 |
| TOTAL immobilisations financières : | 2 194 | | 2 194 | 2 139 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 39 072 | 11 587 | 27 485 | 3 399 |
| 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 | 37 939 011 | 772 524 | 37 166 486 | 33 710 163 |
| TOTAL stocks et en-cours : | 37 939 011 | 772 524 | 37 166 486 | 33 710 163 |
| CRÉANCES | | | | |
| Avances, acomptes versés sur commandes | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 983 062 | 869 664 | 113 398 | 37 763 |
| Autres créances | 329 737 | 18 414 | 311 323 | 498 143 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| TOTAL créances : | 1 312 799 | 888 078 | 424 721 | 535 906 |
| DISPONIBILITÉS ET DIVERS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 2 347 714 | | 2 347 714 | 1 125 663 |
| Charges constatées d'avance | 125 650 | | 125 650 | 183 921 |
| TOTAL disponibilités et divers : | 2 473 363 | | 2 473 363 | 1 309 583 |
| ACTIF CIRCULANT | 41 725 173 | 1 660 602 | 40 064 571 | 35 555 653 |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler | | | | |
| Primes remboursement des obligations | | | | |
| Écarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 41 764 245 | 1 672 190 | 40 092 056 | 35 559 052 |

Bilan Passif

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

| RUBRIQUES | Net (N) 31/12/2017 | Net (N-1) 31/12/2016 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| SITUATION NETTE | | |
| 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 | 72 093 | 61 398 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | 1 119 752 | 916 553 |
| Report à nouveau | | |
| Résultat de l'exercice | 734 490 | 213 894 |
| TOTAL situation nette : | 2 926 335 | 2 191 845 |
| SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT | | |
| PROVISIONS RÉGLEMENTÉES | | |
| CAPITAUX PROPRES | 2 926 335 | 2 191 845 |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | 128 825 | 103 604 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | 128 825 | 103 604 |
| DETTES FINANCIÈRES | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | 28 016 727 | 26 090 643 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 7 555 327 | 5 720 686 |
| Emprunts et dettes financières divers | 12 726 | 8 746 |
| TOTAL dettes financières : | 35 584 780 | 31 820 075 |
| AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS | | |
| DETTES DIVERSES | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 81 804 | 108 091 |
| Dettes fiscales et sociales | 312 713 | 32 351 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 8 620 | 39 429 |
| TOTAL dettes diverses : | 403 137 | 179 871 |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE | 1 048 978 | 1 263 657 |
| DETTES | 37 036 896 | 33 263 603 |
| Ecarts de conversion passif | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 40 092 056 | 35 559 052 |

Compte de résultat

Compte de Résultat (Première Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| RUBRIQUES | France | Export | Net (N) 31/12/2017 | Net (N-1) 31/12/2016 |
|---|-------------------|--------|-----------------------|-------------------------|
| Ventes de marchandises | 10 753 901 | | 10 753 901 | 5 930 000 |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | 3 847 917 | | 3 847 917 | 2 779 831 |
| Chiffres d'affaires nets | 14 601 818 | | 14 601 818 | 8 709 831 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | 1 477 | 1 167 |
| Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges | | | 380 431 | 275 711 |
| Autres produits | | | 91 | 2 998 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | | 14 983 818 | 8 989 708 |
| CHARGES EXTERNES | | | | |
| Achats de marchandises [et droits de douane] | | | 13 354 513 | 8 660 997 |
| Variation de stock de marchandises | | | (3 830 313) | (3 326 985) |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock [matières premières et approvisionnements] | | | | |
| Autres achats et charges externes | | | 705 648 | 758 956 |
| TOTAL charges externes : | | | 10 229 849 | 6 092 968 |
| IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS | | | 277 580 | 253 371 |
| CHARGES DE PERSONNEL | | | | |
| Salaires et traitements | | | 180 361 | 164 393 |
| Charges sociales | | | 70 250 | 62 998 |
| TOTAL charges de personnel : | | | 250 611 | 227 392 |
| DOTATIONS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | | | 1 856 | 1 410 |
| Dotations aux provisions sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux provisions sur actif circulant | | | 863 175 | 323 976 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | | | 128 825 | 103 604 |
| TOTAL dotations d'exploitation : | | | 993 856 | 428 990 |
| AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | | | 193 666 | 2 704 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | | 11 945 563 | 7 005 424 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | | 3 038 255 | 1 984 284 |

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| RUBRIQUES | Net (N) 31/12/2017 | Net (N-1) 31/12/2016 |
|--|-----------------------|-------------------------|
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 3 038 255 | 1 984 284 |
| 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 | | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| Différences positives de change | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | |
| Intérêts et charges assimilées | 1 881 862 | 1 638 721 |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| | 1 881 862 | 1 638 721 |
| RÉSULTAT FINANCIER | (1 881 862) | (1 638 721) |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS | 1 156 394 | 345 563 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 48 814 | 35 839 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| | 48 814 | 35 839 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 114 855 | 49 812 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| | 114 855 | 49 812 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | (66 042) | (13 973) |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | 355 862 | 117 696 |
| TOTAL DES PRODUITS | 15 032 631 | 9 025 547 |
| TOTAL DES CHARGES | 14 298 141 | 8 811 653 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | 734 490 | 213 894 |

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 40 092 056 € et le compte de résultat sous forme de liste dégage un bénéfice comptable de 734 490 €, avec un total de produits de 15 032 631 € et un total de charges de 14 298 141 €. L'exercice considéré débute le 01/01/2017 et se termine le 31/12/2017, 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.

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 | 1 an |
| - 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 constate des créances de TVA à récupérer sur certaines opérations courantes. Une provision est 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 2017, la société a ainsi constaté une 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 2017.

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 772 524 euros au 31/12/2017.

Financement

Pour financer l'acquisition des biens immobiliers inscrits en stock, la société a souscrit des nouveaux emprunts obligataires pour un montant de 11 000 000 € et souscrit huit nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 4 593 000 €. Au 31/12/2017, la dette obligataire s'élève à 28 016 727 € et la dette bancaire à 7 555 327 €. 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 | 13 669 800 € |
| ▪ Privilèges du prêteur de deniers et hypothèques au profit des établissements bancaires | 7 701 000 € |
| ▪ 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 37 939 011 €. | 42 335 022 € |

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.

Immobilisations

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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 | | | |
| Constructions sur sol propre | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | |
| Constructions installations générales | | | |
| Installations techniques et outillage industriel | | | |
| Installations générales, agencements et divers | | | 23 646 |
| Matériel de transport | | | |
| Matériel de bureau, informatique et mobilier | 10 992 | | 2 241 |
| Emballages récupérables et divers | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | |
| Avances et acomptes | | | |
| TOTAL immobilisations corporelles : | 10 992 | | 25 887 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | |
| Participations évaluées par mises en équivalence | | | |
| Autres participations | | | |
| Autres titres immobilisés | | | |
| Prêts et autres immobilisations financières | 2 139 | | 55 |
| TOTAL immobilisations financières : | 2 139 | | 55 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 13 130 | | 25 942 |

| 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 | | | | |
| Constructions sur sol propre | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Constructions installations générales | | | | |
| Install. techn., matériel et out. industriels | | | | |
| Inst. générales, agencements et divers | | | 23 646 | |
| Matériel de transport | | | | |
| Mat. de bureau, informatique et mobil. | | | 13 232 | |
| Emballages récupérables et divers | | | | |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| TOTAL immobilisations corporelles : | | | 36 878 | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Participations mises en équivalence | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts et autres immo. financières | | | 2 194 | |
| TOTAL immobilisations financières : | | | 2 194 | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 39 072 | |

Amortissements

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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 : | | 450 1 406 1 856 | | 450 11 137 11 587 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 9 731 | 1 856 | | 11 587 |

| 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)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| 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 01/01/17 au 31/12/17

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 | 103 604 | 128 825 | 103 604 | 128 825 |
| PROV. POUR RISQUES ET CHARGES | 103 604 | 128 825 | 103 604 | 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 | 398 534 607 145 7 538 | 373 990 478 309 10 876 | 215 790 | 772 524 869 664 18 414 |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION | 1 013 218 | 863 175 | 215 790 | 1 660 602 |

| | | | | |
|----------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 116 822 | 992 000 | 319 394 | 1 789 427 |
|----------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|

Stocks

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| Catégories de stocks | Montant brut | Dépréciation | Montant net |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Biens en cours de réméré | 25 783 840 | 21 000 | 25 762 840 |
| Biens dont le contrat réméré est échu | 9 683 685 | 681 524 | 9 002 161 |
| Biens sous bail | 2 471 486 | 70 000 | 2 401 486 |
| TOTAL GENERAL | 37 939 011 | 772 524 | 37 166 486 |

État des Échéances des Créances et Dettes

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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 | | | |
| Autres immobilisations financières | 2 194 | 2 194 | |
| TOTAL de l'actif immobilisé : | 2 194 | 2 194 | |
| DE L'ACTIF CIRCULANT | | | |
| Clients douteux ou litigieux | 869 664 | 869 664 | |
| Autres créances clients | 113 398 | 113 398 | |
| Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 5 130 | 5 130 | |
| État - Impôts sur les bénéfices | | | |
| État - Taxe sur la valeur ajoutée | 128 825 | 128 825 | |
| État - Autres impôts, taxes et versements assimilés | 7 500 | 7 500 | |
| État - Divers | | | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | 188 282 | 188 282 | |
| TOTAL de l'actif circulant : | 1 312 799 | 1 312 799 | |
| CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE | 125 650 | 125 650 | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 440 643 | 1 440 643 | |

| 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 | 28 016 727 | 940 927 | 27 075 800 | |
| Après des établissements de crédit : | | | | |
| - à 1 an maximum à l'origine | | | | |
| - à plus d' 1 an à l'origine | 7 555 327 | 4 748 575 | 765 152 | 2 041 600 |
| Emprunts et dettes financières divers | 12 726 | 12 726 | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 81 804 | 81 804 | | |
| Personnel et comptes rattachés | 4 286 | 4 286 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes | 28 082 | 28 082 | | |
| Impôts sur les bénéfices | 245 953 | 245 953 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Obligations cautionnées | | | | |
| Autres impôts, taxes et assimilés | 34 392 | 34 392 | | |
| Dettes sur immo. et comptes rattachés | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | 8 620 | 8 532 | 88 | |
| Dette représentat. de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | 1 048 978 | 1 048 978 | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 37 036 896 | 7 154 256 | 27 841 040 | 2 041 600 |

Charges à Payer

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN | Montant |
|--|----------------|
| Emprunts obligataires convertibles | |
| Autres emprunts obligataires | 940 927 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | |
| Emprunts et dettes financières divers | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 5 102 |
| Dettes fiscales et sociales | 6 552 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | |
| Disponibilités, charges à payer | 231 |
| Autres dettes | 2 000 |
| TOTAL | 954 813 |

Produits à Recevoir

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| 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 | 7 500 |
| Divers, produits à recevoir | |
| Autres créances | 2 769 |
| Valeurs Mobilières de Placement | |
| Disponibilités | |
| TOTAL | 10 269 |

Charges et Produits Constatés d'Avance

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| RUBRIQUES | Charges | Produits |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Charges ou produits d'exploitation | 55 494 | 1 048 978 |
| Charges ou produits financiers | 70 156 | |
| Charges ou produits exceptionnels | | |
| TOTAL | 125 650 | 1 048 978 |

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

FONCIERE EPILOGUE

Période du

01/01/17 au 31/12/17

| PRODUITS EXCEPTIONNELS | Montant | Imputé au compte |
|--|----------------|-----------------------------|
| Restitution contribution 3% sur dividendes | 7 500 | 771700 |
| Régularisation sur opérations cessions | 37 635 | 771800+771810 |
| Avoir fournisseur | 1 920 | 772000 |
| Régul. cotisations sociales N-1 | 951 | 772000 |
| Chèque périmé | 808 | 772000 |

| | | |
|--------------|---------------|--|
| TOTAL | 48 814 | |
|--------------|---------------|--|

| CHARGES EXCEPTIONNELLES | Montant | Imputé au compte |
|--|----------------|-----------------------------|
| Dons | 800 | 671300 |
| Régularisation sur opérations cessions | 9 663 | 671800+671810 |
| Prescription TVA déductible | 103 604 | 672000 |
| Charges diverses exceptionnelles | 788 | 672000 |

| | | |
|--------------|----------------|--|
| TOTAL | 114 855 | |
|--------------|----------------|--|

Détail des Transferts de Charges

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| NATURE | Montant |
|--------------------------|---------------|
| Avantages en nature | 10 323 |
| Remboursements assurance | 50 345 |
| Tickets restaurant | 24 |
| Cession matériel | 345 |
| TOTAL | 61 036 |

Composition du Capital Social

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| 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

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| RÉPARTITION | Résultats avant impôts | Impôts |
|--|------------------------|----------|
| Résultat courant | 1 156 394 | 377 876 |
| Résultat exceptionnel (hors participation) | (66 042) | (22 014) |
| Résultat comptable (hors participation) | 1 090 352 | 355 862 |

Effectif Moyen

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

| EFFECTIFS | Personnel salarie | Personnel mis à disposition de l'entreprise |
|-----------------------------------|----------------------|---|
| Cadres | | |
| Agents de maîtrise et techniciens | | |
| Employés | 2,58 | |
| Ouvriers | | |
| TOTAL | 2,58 | |