



KPMG SA
9 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim

Foncière Epilogue S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021
Foncière Epilogue S.A.
2, quai Kléber - 67000 Strasbourg
Ce rapport contient 28 pages
Référence : GTC-222-065

KPMG SA
société française membre du réseau
KPMG constitué de cabinets
indépendants adhérents de KPMG
International Limited, une société de
droit anglais ("private company limited
by guarantee").

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE



KPMG SA
9 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim

Foncière Epilogue S.A.

2, quai Kléber - 67000 Strasbourg

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Epilogue S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

Dépréciations des stocks :

La société constitue des dépréciations de ses stocks composé 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, 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, par sondage, l'application de cette approche.

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le 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 ;



Foncière Epilogue S.A.
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
31 décembre 2021

- 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 11 mai 2022

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Guy Troffer-Charlier

Associé

Bilan Actif

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 26/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	1 656	784	872	1 424
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 656	784	872	1 424
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	94 067		94 067	94 067
Constructions	728 792	97 570	631 222	656 315
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	108 045	69 095	38 950	48 635
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				2 820
TOTAL immobilisations corporelles :	930 904	166 664	764 239	801 838
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	6 977		6 977	6 772
TOTAL immobilisations financières :	6 977		6 977	6 772
ACTIF IMMOBILISÉ	939 536	167 449	772 088	810 034
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	81 031 814	196 000	80 835 814	56 849 735
TOTAL stocks et en-cours :	81 031 814	196 000	80 835 814	56 849 735
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	2 966 665	2 652 195	314 470	1 297 728
Autres créances	646 314	134 523	511 790	79 589
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	3 612 978	2 786 718	826 260	1 377 317
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	9 534 082		9 534 082	1 155 270
Charges constatées d'avance	96 560		96 560	68 736
TOTAL disponibilités et divers :	9 630 642		9 630 642	1 224 006
ACTIF CIRCULANT	94 275 434	2 982 718	91 292 716	59 451 057
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	95 214 970	3 150 167	92 064 803	60 261 091

Bilan Passif

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 26/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
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	100 000	100 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 095 688	2 846 195
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	2 417 895	1 649 493
TOTAL situation nette :	7 613 583	5 595 688
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	7 613 583	5 595 688
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	55 678 056	39 889 911
Autres emprunts obligataires	24 889 350	11 690 392
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	7 165	7 725
TOTAL dettes financières :	80 574 571	51 588 028
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	287 325	342 898
Dettes fiscales et sociales	543 827	489 393
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	654 479	458 874
TOTAL dettes diverses :	1 485 631	1 291 165
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	2 391 018	1 786 210
DETTES	84 451 220	54 665 403
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	92 064 803	60 261 091

Compte de Résultat (Première Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises	30 332 786		30 332 786	15 078 469
Production vendue de biens				
Production vendue de services	6 593 329		6 593 329	5 125 640
Chiffres d'affaires nets	36 926 115		36 926 115	20 204 109
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			8 000	2 667
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			841 337	415 588
Autres produits			23 449	255 261
PRODUITS D'EXPLOITATION			37 798 900	20 877 624
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]			51 137 928	25 799 519
Variation de stock de marchandises			(23 746 219)	(12 527 719)
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			1 425 788	998 201
TOTAL charges externes :			28 817 497	14 270 000
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			351 441	332 075
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			478 222	386 313
Charges sociales			201 930	147 725
TOTAL charges de personnel :			680 152	534 038
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			42 381	40 083
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			1 484 237	1 210 969
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			1 526 618	1 251 052
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			508 410	191 133
CHARGES D'EXPLOITATION			31 884 119	16 578 298
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			5 914 781	4 299 327

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 26/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5 914 781	4 299 327
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	139 287	13 523
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	139 287	13 523
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 750 647	1 897 174
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	2 750 647	1 897 174
RÉSULTAT FINANCIER	(2 611 360)	(1 883 651)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 303 421	2 415 676
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	22 615	6 798
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	22 615	6 798
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	27 399	127 858
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		150
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	27 399	128 008
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(4 784)	(121 210)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	880 742	644 973
TOTAL DES PRODUITS	37 960 803	20 897 946
TOTAL DES CHARGES	35 542 908	19 248 453
BÉNÉFICE OU PERTE	2 417 895	1 649 493

Annexe

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

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 92 064 803 € et le compte de résultat sous forme de liste dégage un bénéfice comptable de 2 417 895 €, avec un total de produits de 37 960 803 € et un total de charges de 35 542 908 €. L'exercice considéré débute le 01/01/2021 et se termine le 31/12/2021, 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
-logiciels	3 ans

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

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.

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 2021.

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 196 000 € au 31/12/2021.

Financement

Pour financer l'acquisition des biens immobiliers inscrits en stock, la société a souscrit des nouveaux emprunts obligataires pour un montant de 15 500 000 € et souscrit douze nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 17 171 000 €. Au 31/12/2021, la dette obligataire s'élève à 55 678 056 € et la dette bancaire à 24 889 350 €.

Les intérêts sont comptabilisés en charges financières.

Disponibilités

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

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Engagements hors bilan

Engagements donnés :

-Hypothèques au profit de l'obligataire	13 000 000 €
-Privilèges du prêteur de deniers et hypothèques au profit des établissements bancaires	24 039 500 €
-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 81 031 814 €.	89 108 556 €

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 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.

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Evènements postérieurs à la clôture :

L'épidémie de COVID 19 génère depuis 2020 une crise sanitaire mondiale et a conduit les autorités françaises à prendre des mesures exceptionnelles qui se sont poursuivies en 2021 et 2022.

De son côté, notre société a mise en place une gestion de crise qui lui permet de passer l'intégralité de l'équipe en télétravail dès le printemps 2020 et maintenir l'activité tout en garantissant la protection de ses salariés. En 2022 un retour graduel en présentiel des salariés a été mis en place.

La crise géopolitique en Ukraine pourrait être un facteur d'impact sur les prix de l'immobilier et les taux d'intérêt à terme, avec une faible visibilité à date.

Immobilisations

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 26/04/22
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	1 656		
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 656		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	94 067		
Constructions sur sol propre	728 792		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	79 881		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	21 113		7 051
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	2 820		(2 820)
TOTAL immobilisations corporelles :	926 673		4 231
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	6 772		204
TOTAL immobilisations financières :	6 772		204
TOTAL GÉNÉRAL	935 101		4 435

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			1 656	
TOTAL immobilisations incorporelles :			1 656	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			94 067	
Constructions sur sol propre			728 792	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			79 881	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			28 164	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			930 904	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			6 977	
TOTAL immobilisations financières :			6 977	
TOTAL GÉNÉRAL			939 536	

Amortissements

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

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	232	552		784
TOTAL immobilisations incorporelles :	232	552		784
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	72 477	25 093		97 570
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	39 543	13 288		52 831
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	12 816	3 448		16 264
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	124 835	41 829		166 664
TOTAL GÉNÉRAL	125 068	42 381		167 449

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	552		
TOTAL immobilisations incorporelles :	552		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	25 093		
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	13 288		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 448		
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	41 829		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	42 381		

Amortissements (suite)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 26/04/22
Devise d'édition EURO

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

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
 Edition du 26/04/22
 Devise d'édition EURO

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				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

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				
	435 860	28 000	267 860	196 000
	1 790 619	1 408 973	547 397	2 652 195
	93 595	47 264	6 336	134 523
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	2 320 074	1 484 237	821 593	2 982 718

TOTAL GÉNÉRAL	2 320 074	1 484 237	821 593	2 982 718
----------------------	------------------	------------------	----------------	------------------

Stocks

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Catégories de stocks	Montant brut	Dépréciation	Montant net
Biens en cours de réméré	41 050 824		41 050 824
Biens dont le contrat réméré est échu	19 431 484	41 000	19 390 484
Portage	12 776 662		12 776 662
Biens sous bail	7 772 844	155 000	7 617 844

TOTAL GENERAL	81 031 814	196 000	80 835 814
----------------------	-------------------	----------------	-------------------

État des Échéances des Créances et Dettes

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 26/04/22
Devise d'édition EURO

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	6 977	6 977	
TOTAL de l'actif immobilisé :	6 977	6 977	
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	2 652 195	2 652 195	
Autres créances clients	314 470	314 470	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfiques			
État - Taxe sur la valeur ajoutée			
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	646 314	646 314	
TOTAL de l'actif circulant :	3 612 978	3 612 978	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	96 560	96 560	

TOTAL GÉNÉRAL	3 716 515	3 716 515	
----------------------	------------------	------------------	--

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	55 678 056	929 356	54 748 700	
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	24 889 350	696 055	23 702 745	490 550
Emprunts et dettes financières divers	7 165	7 165		
Fournisseurs et comptes rattachés	287 325	287 325		
Personnel et comptes rattachés	27 070	27 070		
Sécurité sociale et autres organismes	69 748	69 748		
Impôts sur les bénéfiques	397 013	397 013		
Taxe sur la valeur ajoutée	19 040	19 040		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	28 956	28 956		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 000	2 000		
Autres dettes	654 479	654 479		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	2 391 018	2 391 018		

TOTAL GÉNÉRAL	84 451 220	5 509 226	78 451 445	490 550
----------------------	-------------------	------------------	-------------------	----------------

Charges à Payer

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	929 356
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	178 985
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 774
Dettes fiscales et sociales	53 316
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	746
Autres dettes	391 903
TOTAL	1 563 081

Produits à Recevoir

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
<p>Immobilisations financières</p> <ul style="list-style-type: none">Créances rattachées à des participationsAutres immobilisations financières <p>Créances</p> <ul style="list-style-type: none">Créances clients et comptes rattachésPersonnelOrganismes sociauxÉtatDivers, produits à recevoirAutres créances <p>Valeurs Mobilières de Placement</p> <p>Disponibilités</p>	
TOTAL	

Charges et Produits Constatés d'Avance

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	96 560	2 391 018
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	96 560	2 391 018

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
Article 700	390	771820
Régularisation produits exercices antérieurs	22 225	772000

TOTAL	22 615	
--------------	---------------	--

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
Protocole d'accord	10 000	671000
Intérêts de retard	1 107	671200
Contravention	45	671200
Régularisation sur opérations de cession	16 108	671810
Charges sur exercices antérieurs	139	672000

TOTAL	27 399	
--------------	---------------	--

Détail des Transferts de Charges

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 26/04/22
Devise d'édition EURO

NATURE	Montant
Avantages en nature	8 094
Remboursements assurance	11 649
TOTAL	19 743

Composition du Capital Social

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

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 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	3 303 421	882 010
Résultat exceptionnel (hors participation)	(4 784)	(1 268)
Résultat comptable (hors participation)	3 298 637	880 742

Effectif Moyen

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du 26/04/22

Devise d'édition EURO

EFFECTIFS	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	2,9	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	5,85	
Ouvriers		
TOTAL	8,75	