



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



FIBA SAS
7 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim

Foncière Epilogue S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023
Foncière Epilogue S.A.
2, Quai Kléber - 67000 STRASBOURG

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

FIBA SAS
Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Siège social : 7 Avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 SCHILTIGHEIM
RCS STRASBOURG 698 501 442



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



FIBA SAS
7 avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 Schiltigheim

Foncière Epilogue S.A.

2, Quai Kléber - 67000 STRASBOURG

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Epilogue S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 selon les modalités décrites dans la note "Stock" de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société, décrite dans la note "Stock" 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.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le 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 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 sur 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 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 2024

KPMG S.A.

Schiltigheim, le 7 mai 2024

FIBA SAS



Guy Troffer-Charlier

Associé

Xavier Courteaux

Associé

Bilan Actif

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 04/04/24
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	1 656	1 656		320
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 656	1 656		320
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	94 067		94 067	94 067
Constructions	805 291	151 634	653 657	606 129
Installations techniques, matériel et outillage industriel	992	292	700	898
Autres immobilisations corporelles	118 577	95 090	23 487	23 232
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	13 600		13 600	6 270
TOTAL immobilisations corporelles :	1 032 527	247 016	785 511	730 596
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	100 015		100 015	5
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	7 885		7 885	7 413
TOTAL immobilisations financières :	107 900		107 900	7 418
ACTIF IMMOBILISÉ	1 142 083	248 672	893 411	738 334
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	133 442 537	82 500	133 360 037	122 739 532
TOTAL stocks et en-cours :	133 442 537	82 500	133 360 037	122 739 532
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	10 414 712	6 257 871	4 156 842	719 226
Autres créances	26 522 485	108 371	26 414 115	2 520 772
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	36 937 198	6 366 241	30 570 956	3 239 997
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	10 001 334		10 001 334	12 938 662
Charges constatées d'avance	97 628		97 628	103 814
TOTAL disponibilités et divers :	10 098 962		10 098 962	13 042 476
ACTIF CIRCULANT	180 478 696	6 448 741	174 029 955	139 022 005
Frais d'émission d'emprunts à étaler	634 241		634 241	
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	182 255 020	6 697 413	175 557 607	139 760 339

Bilan Passif

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 04/04/24
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
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	7 769 815	5 913 583
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	703 432	2 456 232
TOTAL situation nette :	9 573 248	9 469 815
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	9 573 248	9 469 815
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		
Autres emprunts obligataires	110 703 201	89 872 207
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	53 527 456	37 303 815
Emprunts et dettes financières divers	111 043	50 614
TOTAL dettes financières :	164 341 701	127 226 636
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	243 301	100 507
Dettes fiscales et sociales	230 162	202 421
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	347 527	398 507
TOTAL dettes diverses :	820 990	701 435
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	821 669	2 362 453
DETTES	165 984 359	130 290 524
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	175 557 607	139 760 339

Compte de résultat

Compte de Résultat (Première Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises	40 425 588		40 425 588	41 394 217
Production vendue de biens				
Production vendue de services	12 606 625		12 606 625	9 881 248
Chiffres d'affaires nets	53 032 213		53 032 213	51 275 465
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			23 500	24 000
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 636 172	938 416
Autres produits			30 162	4 814
PRODUITS D'EXPLOITATION			54 722 048	52 242 695
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]			48 520 372	80 189 099
Variation de stock de marchandises			(10 513 005)	(41 897 718)
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			2 752 664	1 713 137
TOTAL charges externes :			40 760 030	40 004 518
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			735 514	597 202
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			741 098	573 732
Charges sociales			276 703	221 247
TOTAL charges de personnel :			1 017 800	794 979
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			38 385	43 949
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			3 402 014	1 616 757
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			3 440 398	1 660 707
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			528 199	398 509
CHARGES D'EXPLOITATION			46 481 942	43 455 916
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			8 240 105	8 786 779

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8 240 105	8 786 779
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	61 766	500 000
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	22 755	17 568
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	22 755	17 568
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	7 281 819	4 454 524
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	7 281 819	4 454 524
RÉSULTAT FINANCIER	(7 259 064)	(4 436 956)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	919 275	3 849 823
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	30 498	23 606
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	30 498	23 606
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 374	699 673
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	3 374	699 673
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	27 124	(676 066)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	242 967	717 525
TOTAL DES PRODUITS	54 775 300	52 283 869
TOTAL DES CHARGES	54 071 868	49 827 638
BÉNÉFICE OU PERTE	703 432	2 456 232

Annexe

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

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 175 557 607 € et le compte de résultat sous forme de liste dégage un bénéfice comptable de 703 432 €, avec un total de produits de 54 775 300 € et un total de charges de 54 071 868 €. L'exercice considéré débute le 01/01/2023 et se termine le 31/12/2023, 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
-matériel industriel	5 ans

Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

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 2023.

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 82 500 € au 31/12/2023.

Financement

Pour financer l'acquisition des biens immobiliers inscrits en stock, la société a souscrit des nouveaux emprunts obligataires pour un montant de 30 000 000 € et souscrit des nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 20 679 900 €. Au 31/12/2023, la dette obligataire s'élève à 110 703 201 € et la dette bancaire à 53 527 456 €.

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 01/01/23 au 31/12/23

Engagements hors bilan

Engagements donnés :

-Hypothèques au profit de l'obligataire :	30 500 000 €
-Privilèges du prêteur de deniers et hypothèques au profit des établissements bancaires :	41 035 255 €
-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 133 442 537 €.	148 500 329 €

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 01/01/23 au 31/12/23

Evènements postérieurs à la clôture :

Néant

Immobilisations

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 04/04/24
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		76 500
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	992		
Installations générales, agencements et divers	79 881		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	29 546		9 150
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	6 270		7 330
TOTAL immobilisations corporelles :	939 547		92 980
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	5		100 010
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	7 413		472
TOTAL immobilisations financières :	7 418		100 482
TOTAL GÉNÉRAL	948 621		193 462

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			805 291	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels			992	
Inst. générales, agencements et divers			79 881	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			38 696	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes			13 600	
TOTAL immobilisations corporelles :			1 032 527	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			100 015	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			7 885	
TOTAL immobilisations financières :			107 900	
TOTAL GÉNÉRAL			1 142 083	

Amortissements

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

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	1 336	320		1 656
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 336	320		1 656
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	122 663	28 971		151 634
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel	93	198		292
Inst. générales, agencements et divers	66 118	2 689		68 807
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	20 076	6 207		26 283
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	208 951	38 065		247 016
TOTAL GÉNÉRAL	210 287	38 385		248 672

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	320		
TOTAL immobilisations incorporelles :	320		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre	28 971		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	198		
Installations générales, agencements et divers	2 689		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	6 207		
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	38 065		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	38 385		

Amortissements (suite)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 04/04/24
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		634 241		634 241
Primes de remboursem. des obligations				

Provisions Inscrites au Bilan

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

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				
	190 000	32 500	140 000	82 500
	3 547 755	3 361 754	651 638	6 257 871
	151 704	7 760	51 093	108 371
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	3 889 458	3 402 014	842 731	6 448 741

TOTAL GÉNÉRAL	3 889 458	3 402 014	842 731	6 448 741
----------------------	------------------	------------------	----------------	------------------

Stocks

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Catégories de stocks	Montant brut	Dépréciation	Montant net
Biens en cours de réméré	8 747 004		8 747 004
Biens dont le contrat réméré est échu	38 185 896	47 500	38 138 396
Portage en cours	25 525 237		25 525 237
Portage échu	49 821 749	20 000	49 801 749
VACP en cours	3 706 238		3 706 238
Biens sous bail	7 456 413	15 000	7 441 413

TOTAL GENERAL	133 442 537	82 500	133 360 037
----------------------	--------------------	---------------	--------------------

État des Échéances des Créances et Dettes

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

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	7 885	7 885	
TOTAL de l'actif immobilisé :	7 885	7 885	
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	6 257 871	6 257 871	
Autres créances clients	4 156 842	4 156 842	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 595	5 595	
État - Impôts sur les bénéfiques	619 321	619 321	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	367 150	367 150	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	12 457	12 457	
État - Divers			
Groupe et associés	23 671 166	23 671 166	
Débiteurs divers	1 846 797	1 846 797	
TOTAL de l'actif circulant :	36 937 198	36 937 198	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	97 628	97 628	

TOTAL GÉNÉRAL	37 042 711	37 042 711	
----------------------	-------------------	-------------------	--

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	110 703 201	5 103 201	105 600 000	
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	53 527 456	1 011 540	46 974 003	5 541 913
Emprunts et dettes financières divers	111 043	111 043		
Fournisseurs et comptes rattachés	243 301	243 301		
Personnel et comptes rattachés	34 875	34 875		
Sécurité sociale et autres organismes	93 434	93 434		
Impôts sur les bénéfiques				
Taxe sur la valeur ajoutée	68 427	68 427		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	33 426	33 426		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	347 527	347 527		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	821 669	821 669		

TOTAL GÉNÉRAL	165 984 359	7 868 442	152 574 003	5 541 913
----------------------	--------------------	------------------	--------------------	------------------

Charges à Payer

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	3 103 201
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	336 690
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 257
Dettes fiscales et sociales	56 739
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	8 013
Autres dettes	64 471
TOTAL	3 603 370

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts		
Charges à étaler	634 241	

TOTAL	634 241	158560,27
--------------	----------------	------------------

Produits à Recevoir

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

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 Divers, produits à recevoir Autres créances	236 8 352
Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	8 588

Charges et Produits Constatés d'Avance

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	97 628	821 669
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	97 628	821 669

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

PRODUITS EXCEPTIONNELS	Montant	Imputé au compte
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	20 449	771000
Régularisation sur opérations gestions	19 466	771800
Article 700	3 000	771820
Régularisation produits exercices antérieurs	- 12 417	772000

TOTAL	30 498	
--------------	---------------	--

CHARGES EXCEPTIONNELLES	Montant	Imputé au compte
Intérêts de retard	1 461	671200
Article 700	2 500	671820
Charges sur exercices antérieurs	- 587	672000

TOTAL	3 374	
--------------	--------------	--

Détail des Transferts de Charges

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23
Edition du 04/04/24
Devise d'édition EURO

NATURE	Montant
Avantages en nature	29 401
Remboursements assurance	129 725
Tickets restaurant	74
Charges à étaler	634 241
TOTAL	793 441

Composition du Capital Social

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

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 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	919 275	233 682
Résultat exceptionnel (hors participation)	27 124	6 781
Résultat comptable (hors participation)	946 399	240 463

Effectif Moyen

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 04/04/24

Devise d'édition EURO

EFFECTIFS	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	4,78	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	6,11	
Ouvriers		
TOTAL	10,89	