



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 2022  
Foncière Epilogue S.A.  
2, Quai Kléber - 67000 STRASBOURG  
Ce rapport contient 28 pages  
Référence : GTC-232-037

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° 14-30080101 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



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 2022

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 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **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.

#### 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.

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

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

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



- 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 5 mai 2023

KPMG SA

Guy TROFFER-CHARLIER

Associé

# Bilan Actif

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 19/04/23  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	1 656	1 336	320	872
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 656</b>	<b>1 336</b>	<b>320</b>	<b>872</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	94 067		94 067	94 067
Constructions	728 792	122 663	606 129	631 222
Installations techniques, matériel et outillage industriel	992	93	898	
Autres immobilisations corporelles	109 427	86 194	23 232	38 950
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	6 270		6 270	
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>939 547</b>	<b>208 951</b>	<b>730 596</b>	<b>764 239</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	5		5	
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	7 413		7 413	6 977
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>7 418</b>		<b>7 418</b>	<b>6 977</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>948 621</b>	<b>210 287</b>	<b>738 334</b>	<b>772 088</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
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	122 929 532	190 000	122 739 532	80 835 814
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>	<b>122 929 532</b>	<b>190 000</b>	<b>122 739 532</b>	<b>80 835 814</b>
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	4 266 980	3 547 755	719 226	314 470
Autres créances	2 672 475	151 704	2 520 772	511 790
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>6 939 456</b>	<b>3 699 458</b>	<b>3 239 997</b>	<b>826 260</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	12 938 662		12 938 662	9 534 082
Charges constatées d'avance	103 814		103 814	96 560
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>13 042 476</b>		<b>13 042 476</b>	<b>9 630 642</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>142 911 464</b>	<b>3 889 458</b>	<b>139 022 005</b>	<b>91 292 716</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>143 860 085</b>	<b>4 099 746</b>	<b>139 760 339</b>	<b>92 064 803</b>

# Bilan Passif

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 19/04/23  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 1 000 000	1 000 000	1 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	100 000	100 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	5 913 583	4 095 688
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	2 456 232	2 417 895
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>9 469 815</b>	<b>7 613 583</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 469 815</b>	<b>7 613 583</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	89 872 207	55 678 056
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	37 303 815	24 889 350
Emprunts et dettes financières divers	50 614	7 165
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>127 226 636</b>	<b>80 574 571</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	100 507	287 325
Dettes fiscales et sociales	202 421	543 827
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	398 507	654 479
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>701 435</b>	<b>1 485 631</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	2 362 453	2 391 018
<b>DETTES</b>	<b>130 290 524</b>	<b>84 451 220</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>139 760 339</b>	<b>92 064 803</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises	41 394 217		41 394 217	30 332 786
Production vendue de biens				
Production vendue de services	9 881 248		9 881 248	6 593 329
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>51 275 465</b>		<b>51 275 465</b>	<b>36 926 115</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			24 000	8 000
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			938 416	841 337
Autres produits			4 814	23 449
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>52 242 695</b>	<b>37 798 900</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]			80 189 099	51 137 928
Variation de stock de marchandises			(41 897 718)	(23 746 219)
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			1 713 137	1 425 788
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>40 004 518</b>	<b>28 817 497</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			597 202	351 441
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			573 732	478 222
Charges sociales			221 247	201 930
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>794 979</b>	<b>680 152</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			43 949	42 381
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			1 616 757	1 484 237
Dotations aux provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>1 660 707</b>	<b>1 526 618</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			398 509	508 410
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>43 455 916</b>	<b>31 884 119</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>8 786 779</b>	<b>5 914 781</b>



# Compte de Résultat (Seconde Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8 786 779</b>	<b>5 914 781</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	500 000	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	17 568	139 287
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>17 568</b>	<b>139 287</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	4 454 524	2 750 647
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>4 454 524</b>	<b>2 750 647</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(4 436 956)</b>	<b>(2 611 360)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>3 849 823</b>	<b>3 303 421</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	23 606	22 615
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>23 606</b>	<b>22 615</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	699 672	27 399
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>699 672</b>	<b>27 399</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(676 066)</b>	<b>(4 784)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	717 525	880 742
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>52 283 869</b>	<b>37 960 803</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>49 827 638</b>	<b>35 542 908</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>2 456 232</b>	<b>2 417 895</b>

# Annexe

# Règles & Méthodes Comptables

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

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 139 760 339 € et le compte de résultat sous forme de liste dégage un bénéfice comptable de 2 456 232 €, avec un total de produits de 52 283 869 € et un total de charges de 49 827 638 €. L'exercice considéré débute le 01/01/2022 et se termine le 31/12/2022, 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 01/01/22 au 31/12/22

---

## **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 2022.

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 190 000 € au 31/12/2022.

## **Financement**

Pour financer l'acquisition des biens immobiliers inscrits en stock, la société a souscrit des nouveaux emprunts obligataires pour un montant de 45 000 000 € et souscrit douze nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 15 856 000 €. Au 31/12/2022, la dette obligataire s'élève à 89 872 207 € et la dette bancaire à 37 303 815 €.

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 01/01/22 au 31/12/22

---

### Engagements hors bilan

Engagements donnés :

-Hypothèques au profit de l'obligataire :	22 500 000 €
-Privilèges du prêteur de deniers et hypothèques au profit des établissements bancaires :	37 129 000 €
-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 122 929 532 €.	134 183 379 €

### 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 01/01/22 au 31/12/22

---

### Evènements postérieurs à la clôture :

L'impact sur les prix de l'immobilier et le refinancement de la forte hausse taux d'intérêt en ce début 2023, pourrait entraîner une répercussion sur les résultats de Foncière Epilogue avec une faible visibilité à date.

# Immobilisations

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 19/04/23  
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	1 656		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 656</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains	94 067		
Constructions sur sol propre	728 792		
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	28 164		1 382
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			6 270
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>930 904</b>		<b>8 644</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			5
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	6 977		436
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>6 977</b>		<b>441</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>939 536</b>		<b>9 084</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			1 656	
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			<b>1 656</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains			94 067	
Constructions sur sol propre			728 792	
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.			29 546	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes			6 270	
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			<b>939 547</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			5	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			7 413	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>			<b>7 418</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>948 621</b>	

# Amortissements

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

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	784	552		1 336
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>784</b>	<b>552</b>		<b>1 336</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	97 570	25 093		122 663
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel		93		93
Inst. générales, agencements et divers	52 831	13 288		66 118
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	16 264	4 923	1 111	20 076
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>166 664</b>	<b>43 397</b>	<b>1 111</b>	<b>208 951</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>167 449</b>	<b>43 949</b>	<b>1 111</b>	<b>210 287</b>

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		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>552</b>		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui	25 093		
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	93		
Installations générales, agencements et divers	13 288		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	4 923		
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>43 397</b>		
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>43 949</b>		



# Amortissements (suite)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 19/04/23  
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		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>		
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		
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>		
Frais d'acquisition de titres de participations		

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		
----------------------	--	--

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 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

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				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				

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				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>				

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				
	196 000	35 000	41 000	190 000
	2 652 195	1 558 880	663 321	3 547 755
	134 523	22 877	5 696	151 704
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>2 982 718</b>	<b>1 616 757</b>	<b>710 017</b>	<b>3 889 458</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 982 718</b>	<b>1 616 757</b>	<b>710 017</b>	<b>3 889 458</b>
----------------------	------------------	------------------	----------------	------------------

## Stocks

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Catégories de stocks	Montant brut	Dépréciation	Montant net
Biens en cours de réméré	33 408 690		33 408 690
Biens dont le contrat réméré est échu	23 432 129	155 000	23 277 129
Portage	55 284 950	20 000	55 264 950
Biens sous bail	10 803 763	15 000	10 788 763

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>122 929 532</b>	<b>190 000</b>	<b>122 739 532</b>
----------------------	--------------------	----------------	--------------------

# État des Échéances des Créances et Dettes

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 19/04/23  
Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	7 413	7 413	
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>7 413</b>	<b>7 413</b>	
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux	3 547 755	3 547 755	
Autres créances clients	719 226	719 226	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 151	1 151	
État - Impôts sur les bénéfices	20 958	20 958	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	97 620	97 620	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	169 796	169 796	
État - Divers			
Groupe et associés	205 000	205 000	
Débiteurs divers	2 177 951	2 177 951	
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>6 939 456</b>	<b>6 939 456</b>	
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	103 814	103 814	

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 050 683</b>	<b>7 050 683</b>	
----------------------	------------------	------------------	--

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	89 872 207	12 272 207	77 600 000	
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	37 303 815	790 165	32 892 632	3 621 019
Emprunts et dettes financières divers	50 614	50 614		
Fournisseurs et comptes rattachés	100 507	100 507		
Personnel et comptes rattachés	28 049	28 049		
Sécurité sociale et autres organismes	74 301	74 301		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	48 339	48 339		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	51 733	51 733		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	398 507	398 507		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	2 362 453	2 362 453		

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>130 290 524</b>	<b>16 176 874</b>	<b>110 492 632</b>	<b>3 621 019</b>
----------------------	--------------------	-------------------	--------------------	------------------

# Charges à Payer

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	2 272 207
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	117 245
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 423
Dettes fiscales et sociales	57 590
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	10 047
Autres dettes	69 456
<b>TOTAL</b>	<b>2 543 968</b>



# Charges et Produits Constatés d'Avance

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	103 814	2 362 453
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>103 814</b>	<b>2 362 453</b>

## Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>Montant</b>	<b>Imputé au compte</b>
Régularisation sur opérations gestions	19 516	771800
Article 700	3 650	771820
Régularisation produits exercices antérieurs	440	772000

<b>TOTAL</b>	<b>23 606</b>	
--------------	---------------	--

<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>Montant</b>	<b>Imputé au compte</b>
Intérêts de retard	106 794	671200
Dons	300	671300
Rappel d'impôts	556 626	671700
Autres charges sur opérations gestion	2 691	671800
Accords conclus	26 980	671810
Article 700	5 900	671820
Charges sur exercices antérieurs	382	672000

<b>TOTAL</b>	<b>699 672</b>	
--------------	----------------	--



# Détail des Transferts de Charges

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22  
Edition du 19/04/23  
Devise d'édition EURO

NATURE	Montant
Avantages en nature	32 923
Remboursements assurance	195 428
Tickets restaurant	48
<b>TOTAL</b>	<b>228 399</b>

# Composition du Capital Social

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

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 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

Devise d'édition EURO

RÉPARTITION	Résultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	3 849 823	886 542
Résultat exceptionnel (hors participation)	(676 066)	(169 017)
Résultat comptable (hors participation)	3 173 757	717 525

# Effectif Moyen

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 19/04/23

Devise d'édition EURO

EFFECTIFS	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	2,9	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	7	
Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>9,9</b>	