



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

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

Foncière Epilogue S.A.
**Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017
Foncière Epilogue S.A.
2, quai Kléber - 67000 Strasbourg
Ce rapport contient 29 pages
Référence : PM-182-022

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

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

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



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

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

Foncière Epilogue S.A.

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée dans vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Epilogue S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Schiltigheim, le 14 mai 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.



Pascal Maire
Associé

Comptes annuels 2017

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

FONCIERE EPILOGUE

2 QUAI KLEBER
67000 STRASBOURG

Bilan

Bilan Actif

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

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

Bilan Passif

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 1 000 000	1 000 000	1 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	72 093	61 398
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 119 752	916 553
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	734 490	213 894
TOTAL situation nette :	2 926 335	2 191 845
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	2 926 335	2 191 845
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	128 825	103 604
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	128 825	103 604
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	28 016 727	26 090 643
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 555 327	5 720 686
Emprunts et dettes financières divers	12 726	8 746
TOTAL dettes financières :	35 584 780	31 820 075
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	81 804	108 091
Dettes fiscales et sociales	312 713	32 351
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	8 620	39 429
TOTAL dettes diverses :	403 137	179 871
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	1 048 978	1 263 657
DETTES	37 036 896	33 263 603
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	40 092 056	35 559 052

Compte de résultat

Compte de Résultat (Première Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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

Annexe

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le bilan de l'exercice présente un total de 40 092 056 € et le compte de résultat sous forme de liste dégage un bénéfice comptable de 734 490 €, avec un total de produits de 15 032 631 € et un total de charges de 14 298 141 €. L'exercice considéré débute le 01/01/2017 et se termine le 31/12/2017, soit une durée de 12 mois. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration conformément aux dispositions du règlement n°2014-3 de l'Autorité des Normes Comptables du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| - concessions, droits similaires | 1 an |
| - agencements des bâtiments | 5 ans à 10 ans |
| - matériel bureau, informatique | 3 à 5 ans |
| - mobilier | 5 ans à 10 ans |

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provision pour impôt

La société constate des créances de TVA à récupérer sur certaines opérations courantes. Une provision est appliquée sur la part de la créance de TVA concernant les opérations réalisées avant 2017 afin de couvrir le risque de prescription. Au 31 décembre 2017, la société a ainsi constaté une provision de 128 825 €.

Stocks

Les stocks sont constitués par les biens immobiliers acquis en tant que marchand de biens au courant de l'exercice et encore en stock au 31 décembre 2017.

Les stocks sont évalués au prix d'acquisition plus les frais accessoires.

La valeur brute des biens comprend le prix d'achat ainsi que les frais accessoires liés à leur acquisition (honoraires de notaires, frais d'actes).

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est constatée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé. La provision s'élève à 772 524 euros au 31/12/2017.

Financement

Pour financer l'acquisition des biens immobiliers inscrits en stock, la société a souscrit des nouveaux emprunts obligataires pour un montant de 11 000 000 € et souscrit huit nouveaux emprunts bancaires pour un montant total de 4 593 000 €. Au 31/12/2017, la dette obligataire s'élève à 28 016 727 € et la dette bancaire à 7 555 327 €. Les intérêts sont comptabilisés en charges financières.

Disponibilités

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

Engagements hors bilan

Engagements donnés :

▪ Hypothèques au profit de l'obligataire	13 669 800 €
▪ Privilèges du prêteur de deniers et hypothèques au profit des établissements bancaires	7 701 000 €
▪ Prix d'exercice de la faculté de rachat : Engagement de revendre au prix d'exercice de l'option, les biens en stock d'une valeur brute de 37 939 011 €.	42 335 022 €

Rémunération des membres des organes d'administration et de direction

Administration : néant.

Direction : l'organe de Direction compte une seule personne, il n'est pas possible d'indiquer ici un montant.

Transactions avec les parties liées

Les éventuelles transactions avec les parties liées sont conclues aux conditions normales de marché ou bien sont soumises à la procédure des conventions règlementées, si nécessaire.

Produits constatés d'avance

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

Immobilisations

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			23 646
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	10 992		2 241
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	10 992		25 887
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	2 139		55
TOTAL immobilisations financières :	2 139		55
TOTAL GÉNÉRAL	13 130		25 942

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			23 646	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			13 232	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			36 878	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			2 194	
TOTAL immobilisations financières :			2 194	
TOTAL GÉNÉRAL			39 072	

Amortissements

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'étab. et de développement. Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales Installations techn. et outillage industriel Inst. générales, agencements et divers Matériel de transport Mat. de bureau, informatique et mobil. Emballages récupérables et divers TOTAL immobilisations corporelles :		450 1 406 1 856		450 11 137 11 587
TOTAL GÉNÉRAL	9 731	1 856		11 587

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement et de développement Autres immobilisations incorporelles TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Constructions installations générales Installations techniques et outillage industriel Installations générales, agencements et divers Matériel de transport Matériel de bureau, informatique et mobilier Emballages récupérables et divers TOTAL immobilisations corporelles :			
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL			

Amortissements (suite)

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre		
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		
Emballages récupérables et divers		
TOTAL immobilisations corporelles :		
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL		
----------------------	--	--

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursem. des obligations				

Provisions Inscrites au Bilan

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	103 604	128 825	103 604	128 825
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	103 604	128 825	103 604	128 825

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	398 534 607 145 7 538	373 990 478 309 10 876	215 790	772 524 869 664 18 414
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	1 013 218	863 175	215 790	1 660 602

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

Stocks

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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

État des Échéances des Créances et Dettes

Période du 01/01/17 au 31/12/17

FONCIERE EPILOGUE

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

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	28 016 727	940 927	27 075 800	
Après des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	7 555 327	4 748 575	765 152	2 041 600
Emprunts et dettes financières divers	12 726	12 726		
Fournisseurs et comptes rattachés	81 804	81 804		
Personnel et comptes rattachés	4 286	4 286		
Sécurité sociale et autres organismes	28 082	28 082		
Impôts sur les bénéfices	245 953	245 953		
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	34 392	34 392		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	8 620	8 532	88	
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 048 978	1 048 978		
TOTAL GÉNÉRAL	37 036 896	7 154 256	27 841 040	2 041 600

Charges à Payer

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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

Produits à Recevoir

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	
Personnel	
Organismes sociaux	
État	7 500
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	2 769
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	10 269

Charges et Produits Constatés d'Avance

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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

Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

FONCIERE EPILOGUE

Période du

01/01/17 au 31/12/17

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

TOTAL

48 814

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

TOTAL

114 855

Détail des Transferts de Charges

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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

Composition du Capital Social

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	100000	10
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	100000	10

Ventilation de l'Impôt sur les Bénéfices

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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

Effectif Moyen

FONCIERE EPILOGUE

Période du 01/01/17 au 31/12/17

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