

RCS : BOBIGNY
Code greffe : 9301

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de BOBIGNY atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 08926
Numéro SIREN : 789 090 651
Nom ou dénomination : ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Ce dépôt a été enregistré le 25/06/2020 sous le numéro de dépôt 8500

Greffe du tribunal de commerce de Bobigny



Documents comptables déposés en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 25/06/2020

Numéro de dépôt : 2020/8500

Déposant :

Nom/dénomination : ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 789 090 651

N° gestion : 2014 B 08926





ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

SIREN 789090651

10 rue Camille Moke Campus Rimbaud 93212 LA PLAINE SAINT DENIS Cedex
Société par actions simplifiée

Etats Financiers au 31/12/2019



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2019

Sommaire

BILAN.....	3
BILAN ACTIF.....	3
BILAN PASSIF.....	4
COMPTE DE RESULTAT.....	5
COMPTE DE RESULTAT.....	5
COMPTE DE RESULTAT (suite).....	6
ANNEXES.....	7
REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	8
NOTES SUR LE BILAN.....	10
ETAT DES STOCKS.....	11
PROVISIONS INSCRITES AU BILAN.....	12
ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES.....	13
CHARGES A PAYER.....	14
PRODUITS A RECEVOIR.....	14
COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....	15
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	15
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	16
HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	17
VENTILATION DE L'IMPOT.....	18
ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	19
AUTRES INFORMATIONS.....	20
RESULTAT DE LA SOCIETE EN COURS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES.....	21
DETAIL DU BILAN ACTIF.....	22
DETAIL DU BILAN PASSIF.....	23
DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT.....	24



Handwritten signature



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

BILAN ACTIF

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	0	0	0	0
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL immobilisations financières	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé (II)	0	0	0	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	1 735 896	1 735 896	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	1 735 896	1 735 896	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	378 065	0	378 065	7 608
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	378 065	0	378 065	7 608
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	1 095 399	0	1 095 399	630
TOTAL Disponibilités	1 095 399	0	1 095 399	630
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	3 209 360	1 735 896	1 473 464	8 238
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	3 209 360	1 735 896	1 473 464	8 238

3/24



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 5 000	5 000	5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0	0
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	0	0
Report à nouveau	-31 354	-21
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-1 966 381	-31 332
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-1 992 735	-26 354
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	0	0
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	1 798 000	0
TOTAL Dettes financières	1 798 000	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 668 199	34 592
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	1 668 199	34 592
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	3 466 199	34 592
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	1 473 464	8 238

4/24



Handwritten signature

(circled stamp)

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	0	0	0	0
Chiffres d'affaires nets	0	0	0	0
Production stockée			1 735 896	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			0	0
Autres produits			0	0
Total des produits d'exploitation (I)			1 735 896	0
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			1 735 896	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			226 222	31 332
Impôts, taxes et versements assimilés			290	0
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements Dotations aux provisions	0 0	0 0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	1 735 896	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	0
Autres charges			1	0
Total des charges d'exploitation (II)			3 698 305	31 332
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-1 962 409	-31 332
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			0	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			3 973	0
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			3 973	0
RÉSULTAT FINANCIER			-3 973	0
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (VII=III+IV+V+VI)			-1 966 381	-31 332

5/24



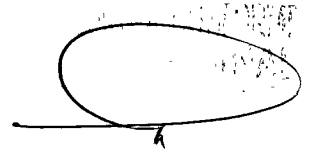
(Handwritten signature)



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

COMPTE DE RESULTAT (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
Total des produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Total des charges exceptionnelles (VIII)	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1 735 896	0
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 702 278	31 332
BÉNÉFICE OU PÉRIE (total des produits - total des charges)	-1 966 381	31 332



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2019



Handwritten signature in blue ink.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC) Etats Financiers au 31/12/2019

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est 1 473 464 €, le résultat comptable étant de -1 966 381 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Application du règlement de l'ANC n°2014-03 mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 04 Novembre 2016

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en France, notamment en respect strict des règles du Plan Comptable Général et des principes généralement admis.

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

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 :

Méthode de valorisation des stocks

Conformément à la réglementation en vigueur pour les promoteurs, la valorisation des stocks se fait par incorporation de la totalité des coûts rattachés à l'acte de production et engagés pour la réalisation de l'objet social, y compris les frais financier lorsque ceux-ci sont nettement différenciés par programme.

Méthode de dépréciation des stocks

Les stocks d'en-cours de production font l'objet de dépréciation si des événements rendent moins probables la réalisation de l'actif ainsi constitué. En phase opérationnelle, une dépréciation à 100% est comptabilisée :

- Jusqu'au dépôt du Permis d'Aménager ou du Permis de Construire
- En cas de recours contentieux contre une autorisation administrative (PA ou PC)
- Evénement imprévu remettant en cause la faisabilité d'un projet

Créances

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

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Calcul du résultat

EFPC applique la méthode dite "à l'avancement"

EFPC établit un budget initial pour chaque opération

Chaque année et pour chaque opération :

=> EFPC actualise les budgets et les marges

=> EFPC détermine alors le résultat en fonction des marges actualisées et de l'avancement des opérations (l'avancement est calculé en pourcentage des ventes réalisées et des travaux effectués)

8/24



Provision pour perte à terminaison

Si pour une opération, le résultat estimé est négatif, une provision est alors constituée (le montant de la provision est égal à la perte estimée moins la perte déjà comptabilisée)

Faits caractéristiques

Signature le 18 mars 2019 d'une convention de compte courant d'associé avec SNEF et d'une convention de compte courant d'associé avec ImmoRéseau pour le financement des projets.

Continuité de l'activité d'EFPC avec le transfert de 5 opérations sur l'année 2019 : Gare de Lyon Lot B1, Hébert Lot J, Hébert Lot D, Toulouse Raynal Gare Basse, Toulouse Semam phase 1.

Autorisation du comité stratégique pour le transfert des droits de préférences à EFPC des opérations Nanterre Les Groues et Bercy Charenton.

Evènements postérieurs à la clôture

Il convient de noter que les évènements récents concernant la pandémie du covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne début 2020. A ce stade, la société est en train de mesurer les impacts de cette pandémie. Toutefois, à la date d'arrêté des comptes soit le 27 mars 2020, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

Conformément à l'article 20 des statuts de la Société et suite à l'avis favorable du Comité Stratégique du 17 mars 2020, les associés ont décidé de conclure deux avenants n°1 aux conventions d'avance en compte courant d'associés signées le 18 mars 2019 entre :

- EFPC et ImmoRESEAU ainsi que
- EFPC et SNEF.

Ces avenants ont pour objet de proroger la durée de la convention initiale de 3 mois ainsi que d'en modifier les modalités financières, soit le montant maximal autorisé au profit d'EFPC ainsi que le périmètre des besoins de trésorerie.

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation de l'EPIC SNCF Mobilités (9 rue Jean-Philippe Rameau -93210 La Plaine Saint Denis, numéro SIREN 552 049 447), lui-même consolidé dans les comptes de l'EPIC SNCF (2 place aux Etoiles 93200 Saint Denis, numéro SIREN 808 332 670).

Les copies des états financiers consolidés sont disponibles sous format électronique :
<https://www.sncf.com/fr/groupe/finance>

Intégration fiscale

Suite à la loi n° 2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire, une nouvelle intégration fiscale a été créée à compter du 1er janvier 2015, dont la tête est le nouvel EPIC SNCF.

Les déficits fiscaux générés pendant l'intégration fiscale antérieure, soit jusqu'au 31 décembre 2014, sous l'ancien EPIC actuellement SNCF MOBILITES, ont été perdus

La société a intégré le nouveau périmètre fiscal de SNCF par engagement en date du : 01/01/2015

La convention d'intégration fiscale qui lie la société mère à ses filiales prévoit :

- que ses filiales et la société mère supportent leur impôt propre,
- que la société mère conserve l'économie globale réalisée par le Groupe.



NOTES SUR LE BILAN

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2019



Handwritten signature in blue ink

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

ETAT DES STOCKS

Nature	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Valeur Brute	0	1 735 896		1 735 896
Dépréciation		-1 735 896		-1 735 896
Valeur Nette	0	0	0	0

Opérations	Valeur nette au 01/01/2019	Variation des Stocks 2019	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2019	Motif dépréciation
Bercy Charenton		185 201	-195 201		0 Non dépôt de PC
Gare de Lyon Daumesnil Lot B1		609 977	-609 977		0 Non dépôt de PC
Hébert Lot J		760 040	-760 040		0 Non dépôt de PC
Hébert Lot D		20 787	-20 787		0 Non dépôt de PC
Nanterre Les Groues		58 507	-58 507		0 Non dépôt de PC
Toulouse Semam		42 084	-42 084		0 Non dépôt de PC
Toulouse Raynal Gare Basse		49 300	-49 300		0 Non dépôt de PC
TOTAL	0	1 735 896	-1 735 896	0	



Handwritten signature

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0
Provisions pour litige	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0
TOTAL (II)	0	0	0	0
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	0	1 735 896	0	1 735 896
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	0	1 735 896	0	1 735 896
TOTAL GENERAL (I + II + III)	0	1 735 896	0	1 735 896
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 735 896	0	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

12/24



Handwritten signature in blue ink.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immos financières	0	0	0
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	0	0	0
Clients douteux ou litigieux	0	0	0
Autres créances	0	0	0
Créances représentatives de titres prêtés	0	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0
Securité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
Impôts sur les bénéfiques	0	0	0
Etat et autres collectivités	378 065	378 065	0
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	0	0	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	378 065	378 065	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	378 065	378 065	0
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	0		
Prêts et avances consentis aux associés	0		

Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 668 199	1 668 199	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0	0
Impôts sur les bénéfiques	0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	0	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées	0	0	0	0
Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Groupes et associés	1 798 000	0	64 009	1 733 991
Autres dettes	0	0	0	0
Dettes représentatives de titres empruntés	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL DES DETTES	3 466 199	1 668 199	64 009	1 733 991
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

13/24



Handwritten signature

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019**

CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	1 667 954
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	1 667 954

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	0
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	0

14/24



Handwritten signature

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2019	Valeur nominale
Actions ordinaires	2 500			2 500	2
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	2 500	0	0	2 500	

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat Nat	Apports et fusions	Résultat N	Clôture
Capital social ou individuel	5 000							5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0							0
Ecart de réévaluation	0							0
Réserve légale	0							0
Réserves statutaires ou contractuelles	0							0
Réserves réglementées	0							0
Autres réserves	0							0
Report à nouveau	-21				-31 332			-31 354
Résultat de l'exercice	-31 332				31 332		-1 966 381	-1 966 381
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-26 354	0	0	0	0	0	-1 966 381	-1 992 735

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2019



Handwritten signature

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN
(EFPC)**

Etats Financiers au 31/12/2019

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	9 256
Au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires totaux	9 256

17/24



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2019

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	-1 966 381	0
Impôts : - au taux de %		
- sur PVL		
Résultat après impôts	-1 966 381	0

18/24



ENGAGEMENTS HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	≤ 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A. Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
B. Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	0	0	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant Immo Réseau	2 000 000	2 000 000		
Convention compte courant SNEF	6 400 000	6 400 000		
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	8 400 000	8 400 000	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0



Handwritten signature in blue ink.

AUTRES INFORMATIONS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2019



Handwritten signature in blue ink

RESULTAT DE LA SOCIETE EN COURS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Etabli en EUR					
Nature des indications	Exercice N-4	Exercice N-3	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
I. Capital en fin d'exercice					
a) Capital social (en EUR)				5 000	5 000
b) Nombre d'actions ordinaires existantes					
c) Nombre d'actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote) existantes					
d) Nombre maximal d'actions futures à créer					
d-1) par conversion d'obligations					
d-2) par exercice de droits de souscription					
II. Résultat de l'exercice (en EUR)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes				0	0
b) Résultat avant impôts et charges calculées				-31 332	-230 485
c) Impôt sur les bénéfices				0	0
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice				0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions				0	1 735 896
f) Résultat après impôts et charges calculées				-31 332	-1 966 381
g) Résultat distribué au titre de l'exercice				0	
III. Résultat par action (en EUR)					
a) Résultat après impôts mais avant charges calculées				0	0
b) Résultat après impôts et charges calculées				0	0
c) Dividende ordinaire net attribué à chaque action					
IV. Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés				0	0
b) Montant de la masse salariale de l'exercice				0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, retraites...) (EUR)				0	0

21/24



Handwritten signature

DETAIL DU BILAN ACTIF

Rubrique	Libellé	N	N-1	Var
2050 BNNet	En cours de production de biens	0,00	0,00	0,00
330000	ETUDES PREALABLES (SNEF)	101 900,00	0,00	100,00%
330010	APPROPRIATION DES SOLS	3 600,00	0,00	100,00%
330060	HONORAIRES TECHNIQUES	3 350,00	0,00	100,00%
330070	FRAIS GENERAUX	132,06	0,00	100,00%
335100	FONCIER	1 619 343,30	0,00	100,00%
335110	APPROPRIATION DES SOLS	771,00	0,00	100,00%
335170	HONORAIRES TECHNIQUES	6 800,00	0,00	100,00%
393000	PROV STOCKS	-1 735 896,36	0,00	100,00%
2050 BZNet	Autres créances	378 064,56	7 608,41	97,99%
445660	TVA SUR BIENS ET SERVICES	54 500,53	0,00	100,00%
445670	CREDIT DE TVA A REPORTER	44 474,83	1 845,61	95,85%
445860	TVA DEDUCTIBLE A REGULARISER	1 738,19	5 762,80	-231,54%
445861	TVA DEDUCTIBLE FNP S/B&S	277 351,01	0,00	100,00%
2050 CFNet	Disponibilités	1 095 399,38	629,71	99,94%
512001	SG EFPC	1 094 769,67	0,00	100,00%
512211	BNP EFPC	629,71	629,71	0,00%
2050 CJNet	TOTAL Actif circulant	1 473 463,94	8 238,12	99,44%
2050 CONet	Total Général	1 473 463,94	8 238,12	99,44%

22/24



Handwritten signature in blue ink.

DETAIL DU BILAN PASSIF

Rubrique	Libellé	N°	N°1	Var.
2051 DA	Capital social ou individuel	5 000,00	5 000,00	0,00%
101300	CAPITAL SOUSCRIT, APPELE, VERSE	5 000,00	5 000,00	0,00%
2051 DH	Report à nouveau	-31 353,68	-21,23	99,93%
119000	REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	-31 353,68	-21,23	99,93%
2051 DI	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-1 966 381,29	-31 332,45	98,41%
2051 DL	TOTAL CAPITAUX PROPRES	-1 992 734,97	-26 353,68	98,68%
2051 DV	Emprunts et dettes financières divers	1 798 000,00	0,00	100,00%
455100	ASSOCIES CC SNEF	1 398 000,00	0,00	100,00%
455200	ASSOCIES CC IMMO RESEAU	400 000,00	0,00	100,00%
2051 DX	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 668 198,91	34 591,80	97,93%
401000	Fournisseurs	245,33	0,00	100,00%
408100	FOURNISSEURS FNP	1 667 953,58	34 591,80	97,93%
2051 EC	TOTAL DETTES	3 466 198,91	34 591,80	99,00%
2051 EE	TOTAL GÉNÉRAL - PASSIF	1 473 463,94	8 238,12	99,44%

23/24



Handwritten signature in blue ink.

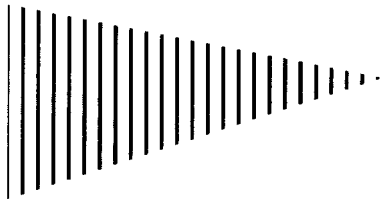
DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

Rubrique	Libellé	N	N-1	Var.
2052 FM	Production stockée	1 735 896,36		100,00%
713300	VARIATION DES STOCKS	1 735 896,36		100,00%
2052 FU	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	1 735 896,36		100,00%
600000	CHARGES CONSO	1 735 896,36		100,00%
2052 FW	Autres achats et charges externes	226 221,78	31 332,45	622,00%
622000	HONORAIRES CAC	9 256,00	3 013,20	100,00%
622600	HONORAIRES DIVERS	216 395,31	26 814,00	100,00%
622700	FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX		1 281,71	-100,00%
625700	RECEPTION	223,04		100,00%
627000	SERVICES BANCAIRES	347,43	223,54	100,00%
2052 FX	Impôts, taxes et versements assimilés	289,87		100,00%
635400	DROIT D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRES	289,87		100,00%
2052 GC	Sur actif circulant : dotations aux provisions	1 735 896,36		100,00%
681730	DOT PROV STOCKS	1 735 896,36		100,00%
2052 GE	Autres charges	0,61		100,00%
658000	FRAIS DIVERS DE GESTION	0,61		100,00%
2052 GG	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 962 408,62	-31 332,45	6163,18%
2052 GR	Intérêts et charges assimilées	3 972,67		100,00%
661500	INTERETS DES C/C	3 972,67		100,00%
2052 GV	RÉSULTAT FINANCIER	-3 972,67		100,00%
2052 GW	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-1 966 381,29	-31 332,45	6175,86%
2053 HN	BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-1 966 381,29	-31 332,45	6175,86%

24/24



Signature



Espaces Ferroviaires Promotion Commun (EFPC)
Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNS&C OÜNE wdrh



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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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.

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.

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 président arrêté le 27 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux associés appelés à statuer sur les comptes.

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. 441-4 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 président.

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.

Paris-La Défense, le 1^{er} avril 2020

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Nathalie Cordebar

Espaces Ferroviaires Promotion Commun (EFPC)
Exercice clos le 31 décembre 2019

4





ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

SIREN 789090651

10 rue Camille Moke Campus Rimbaud 93212 LA PLAINE SAINT DENIS Cedex
Société par actions simplifiée

Etats Financiers au 31/12/2019



Handwritten signature

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

BILAN ACTIF

BILAN ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	*Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0			0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations Incorporelles	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations financières	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé (II)	0	0	0	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	1 735 896	1 735 896	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et fins	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	1 735 896	1 735 896	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	378 065	0	378 065	7 608
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	378 065	0	378 065	7 608
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	1 095 399	0	1 095 399	630
TOTAL Disponibilités	1 095 399	0	1 095 399	630
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	3 209 360	1 735 896	1 473 464	8 238
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	3 209 360	1 735 896	1 473 464	8 238



Handwritten signature

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 5 000	5 000	5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0	0
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	0	0
Report à nouveau	-31 354	-21
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-1 966 381	-31 332
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-1 992 735	-26 354
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	0	0
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	1 798 000	0
TOTAL Dettes financières	1 798 000	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 668 199	34 592
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	1 668 199	34 592
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	3 466 199	34 592
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	1 473 464	8 238

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	0	0	0	0
Chiffres d'affaires nets	0	0	0	0
Production stockée			1 735 896	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			0	0
Autres produits			0	0
Total des produits d'exploitation (I)			1 735 896	0
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			1 735 896	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			226 222	31 332
Impôts, taxes et versements assimilés			290	0
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation			0	0
sur immobilisations			0	0
Dotations aux amortissements			0	0
Dotations aux provisions			0	0
Sur actif circulant : dotations aux provisions			1 735 896	0
Pour risques et charges : dotations aux provisions			0	0
Autres charges			1	0
Total des charges d'exploitation (II)			3 698 305	31 332
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-1 962 409	-31 332
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			0	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			3 973	0
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			3 973	0
RÉSULTAT FINANCIER			-3 973	0
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+III+IV+V+VI)			-1 966 381	-31 332



Handwritten signature

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

COMPTE DE RESULTAT (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
Total des produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Total des charges exceptionnelles (VIII)	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1 735 896	0
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 702 278	31 332
BÉNÉFICE OU PÉRIE (total des produits - total des charges)	-1 966 381	-31 332



Handwritten signature

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2019



Handwritten signature in blue ink.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2019

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est 1 473 464 €, le résultat comptable étant de -1 966 381 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Application du règlement de l'ANC n°2014-03 mis à jour par le règlement ANC 2016-07 du 04 Novembre 2016

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en France, notamment en respect strict des règles du Plan Comptable Général et des principes généralement admis.

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

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

Méthode de valorisation des stocks

Conformément à la réglementation en vigueur pour les promoteurs, la valorisation des stocks se fait par incorporation de la totalité des coûts rattachés à l'acte de production et engagés pour la réalisation de l'objet social, y compris les frais financier lorsque ceux-ci sont nettement différenciés par programme.

Méthode de dépréciation des stocks

Les stocks d'en-cours de production font l'objet de dépréciation si des événements rendent moins probables la réalisation de l'actif ainsi constitué. En phase opérationnelle, une dépréciation à 100% est comptabilisée :

- Jusqu'au dépôt du Permis d'Aménager ou du Permis de Construire
- En cas de recours contentieux contre une autorisation administrative (PA ou PC)
- Evénement imprévu remettant en cause la faisabilité d'un projet

Créances

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

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Calcul du résultat

EFPC applique la méthode dite "à l'avancement"

EFPC établit un budget initial pour chaque opération

Chaque année et pour chaque opération :

=> EFPC actualise les budgets et les marges

=> EFPC détermine alors le résultat en fonction des marges actualisées et de l'avancement des opérations (l'avancement est calculé en pourcentage des ventes réalisées et des travaux effectués)

Provision pour perte à terminaison

Si pour une opération, le résultat estimé est négatif, une provision est alors constituée (le montant de la provision est égal à la perte estimée moins la perte déjà comptabilisée)

Faits caractéristiques

Signature le 18 mars 2019 d'une convention de compte courant d'associé avec SNEF et d'une convention de compte courant d'associé avec ImmoRéseau pour le financement des projets

Continuité de l'activité d'EFPC avec le transfert de 5 opérations sur l'année 2019 Gare de Lyon Lot B1, Hébert Lot J, Hébert Lot D, Toulouse Raynal Gare Basse, Toulouse Semam phase 1.

Autorisation du comité stratégique pour le transfert des droits de préférences à EFPC des opérations Nanterre Les Groues et Bercy Charenton.

Evènements postérieurs à la clôture

Il convient de noter que les évènements récents concernant la pandémie du covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne début 2020. A ce stade, la société est en train de mesurer les impacts de cette pandémie. Toutefois, à la date d'arrêté des comptes soit le 27 mars 2020, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

Conformément à l'article 20 des statuts de la Société et suite à l'avis favorable du Comité Stratégique du 17 mars 2020, les associés ont décidé de conclure deux avenants n°1 aux conventions d'avance en compte courant d'associés signées le 18 mars 2019 entre

- EFPC et ImmoRESEAU ainsi que
- EFPC et SNEF.

Ces avenants ont pour objet de proroger la durée de la convention initiale de 3 mois ainsi que d'en modifier les modalités financières, soit le montant maximal autorisé au profit d'EFPC ainsi que le périmètre des besoins de trésorerie

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation de l'EPIC SNCF Mobilités (9 rue Jean-Philippe Rameau -93210 La Plaine Saint Denis, numéro SIREN 552 049 447), lui-même consolidé dans les comptes de l'EPIC SNCF (2 place aux Etoiles 93200 Saint Denis, numéro SIREN 808 332 670)

Les copies des états financiers consolidés sont disponibles sous format électronique :
<https://www.sncf.com/fr/groupe/finance>

Intégration fiscale

Suite à la loi n° 2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire, une nouvelle intégration fiscale a été créée à compter du 1er janvier 2015, dont la tête est le nouvel EPIC SNCF.

Les déficits fiscaux générés pendant l'intégration fiscale antérieure, soit jusqu'au 31 décembre 2014, sous l'ancien EPIC actuellement SNCF MOBILITES, ont été perdus.

La société a intégré le nouveau périmètre fiscal de SNCF par engagement en date du : 01/01/2015.

La convention d'intégration fiscale qui lie la société mère à ses filiales prévoit :

- que ses filiales et la société mère supportent leur impôt propre,
- que la société mère conserve l'économie globale réalisée par le Groupe.



Handwritten signature in blue ink.

NOTES SUR LE BILAN

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2019



Handwritten signature in blue ink

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

ETAT DES STOCKS

Nature	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Valeur Brute	0	1 735 896		1 735 896
Dépréciation		-1 735 896		-1 735 896
Valeur Nette	0	0	0	0

Opérations	Valeur nette au 01/01/2019	Valeur brute au 31/12/2019	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2019	Motif dépréciation
Bercy Charenton		195 201	-195 201		0 Non dépôt de PC
Gare de Lyon Daumesnil Lot B1		609 977	-609 977		0 Non dépôt de PC
Hébert Lot J		760 040	-760 040		0 Non dépôt de PC
Hébert Lot D		20 787	-20 787		0 Non dépôt de PC
Nanterre Les Groues		58 507	-58 507		0 Non dépôt de PC
Toulouse Sernam		42 084	-42 084		0 Non dépôt de PC
Toulouse Raynal Gare Basse		49 300	-49 300		0 Non dépôt de PC
TOTAL	0	1 735 896	-1 735 896	0	



Handwritten signature in blue ink.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0
Provisions pour litige	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0
TOTAL (II)	0	0	0	0
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	0	1 735 896	0	1 735 896
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	0	1 735 896	0	1 735 896
TOTAL GENERAL (I + II + III)	0	1 735 896	0	1 735 896
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 735 896	0	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

État des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immos financières	0	0	0
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	0	0	0
Clients douteux ou litigieux	0	0	0
Autres créances	0	0	0
Créances représentatives de titres prêtés	0	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0
Securité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0	0
Etat et autres collectivités	378 065	378 065	0
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	0	0	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	378 065	378 065	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	378 065	378 065	0
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	0		
Prêts et avances consentis aux associés	0		

État des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 668 199	1 668 199	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0	0
Securité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	0	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées	0	0	0	0
Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Groupes et associés	1 798 000	0	64 009	1 733 991
Autres dettes	0	0	0	0
Dettes représentatives de titres empruntés	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL DES DETTES	3 466 199	1 668 199	64 009	1 733 991
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019**

CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	1 667 954
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	1 667 954

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	0
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	0

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2019	Valeur nominale
Actions ordinaires	2 500			2 500	2
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	2 500	0	0	2 500	

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment	Diminut	Distrib Dividendes	Affectation du résultat(N-1)	Apports et fusions	Résultat(N)	Cloûture
Capital social ou individuel	5 000							5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0							0
Ecart de réévaluation	0							0
Réserve légale	0							0
Réserves statutaires ou contractuelles	0							0
Réserves réglementées	0							0
Autres réserves	0							0
Report à nouveau	-21				-31 332			-31 354
Résultat de l'exercice	-31 332				31 332		-1 966 381	-1 966 381
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-26 354	0	0	0	0	0	-1 966 381	-1 992 735

Afin que le lecteur des comptes annuels puisse porter un jugement avisé, l'information complémentaire suivante est fournie.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2019



Handwritten signature in blue ink.

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUNE
(EFPC)**

Etats Financiers au 31/12/2019

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC-1
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	9 256
Au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires totaux	9 256



Handwritten signature

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2019

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	-1 966 381	0
Impôts : - au taux de % - sur PVL		
Résultat après impôts	-1 966 381	0

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	<1 an	de 1 à 5 ans	>5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A. Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B. Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	0	0	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant Immo Réseau	2 000 000	2 000 000		
Convention compte courant SNEF	6 400 000	6 400 000		
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	8 400 000	8 400 000	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0



Handwritten signature in blue ink.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Société par Actions Simplifiée au Capital de 5.000 euros
Siège Social : 10 rue Camille Moke
93212 LA PLAINE SAINT-DENIS
RCS Bobigny 789 090 651

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL
↓

RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU MERCREDI 29 AVRIL 2020 EXERCICE CLOS LE 31/12/2019

Chers Associés,

Conformément au Code de commerce et à l'article 20 des statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31/12/2019, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE ECOULE

L'activité Promotion Immobilière de l'exercice 2019 a été marquée par le transfert de SNEF à EFPC des sept opérations suivantes :

- **Messageries – Gare de Lyon Daumesnil – Lot B1** : l'opération a été transférée en mars 2019, après le COSTRAT qui a autorisé le développement de l'opération immobilière (10 770 m² SDP à dominante tertiaire). Le lancement du développement du programme a été engagé par EFPC en Promotion à 100% en mars 2019.
- **Hébert – Lot J** : l'opération a été transférée en décembre 2019, après le COSTRAT qui a autorisé le développement de l'opération immobilière (29 000 m² SDP à dominante tertiaire). Le lancement du développement du programme a été engagé par EFPC en décembre 2019.
- **Hébert – Lot D** : l'opération a été transférée à EFPC en décembre 2019, après le COSTRAT qui a autorisé un budget d'études préliminaires pour l'analyse de l'opportunité immobilière logements libres / d'équipements-coworking / commerces-activités).
- **Toulouse Raynal Gare Basse** : l'opération a été transférée à EFPC en décembre 2019, après le COSTRAT qui a autorisé le développement de l'opération immobilière (13 000 m² SDP de tertiaire). En décembre 2019, le concours de conception-construction phase 1 (candidatures) a été lancée par EFPC.
- **Toulouse Sernam (phase 1)** : l'opération a été transférée en octobre 2019, après le COSTRAT qui a autorisé le développement de l'opération immobilière (35 000 m² SDP de tertiaire en deux phases) dans le cadre d'une co-promotion et dont la consultation sera lancée par EFAC début 2020.
- **Droit de préférences / Nanterre Les Groues** : l'opération a été transférée en mars 2019, après le COSTRAT qui a autorisé le transfert de la convention des droits de préférences consentis à SNEF par l'aménageur PLD (Paris La Défense) portant sur un potentiel de droit à construire mixte de l'ordre de 20 000 m² SDP au sein de la ZAC Les Groues à Nanterre.



[Signature]

- Droit de préférences / **Bercy Charenton** : l'opération a été transférée en mars 2019, après le COSTRAT qui a autorisé le transfert de la convention des droits de préférences consentis à SNEF par l'aménageur SEMAPA et Ville de Paris portant sur un potentiel de droit à construire mixte de 170 000 m² SDP au sein de la ZAC Bercy Charenton.

Parmi les événements importants survenus au cours de l'exerce sont également a relevé les deux points suivants :

- La Société a concrétisé son développement par :
 - o Le transfert de 5 opérations avec l'engagement en développement de 3 opérations de 52.770 m² tertiaires à Paris
 - o Le transfert de deux conventions de droit de préférence pour un total de droits à construire de l'ordre de 190 000 m² SDP à usage mixte,
- Les associés ont décidé, par assemblée générale extraordinaire en date du 16 septembre 2019, la poursuite de l'activité de la société malgré des capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social. La Société devra, au plus tard à la clôture du deuxième exercice social suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, soit réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pas été imputées sur les réserves, soit reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

2. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Concernant les opérations de promotion immobilière, les risques sont les suivants :

- o La remise en question des programmes actuels portés par EFAC par les élections municipales de mars 2020 et sur lesquels EFPC est saisi en acquisition foncière. Ceci pouvant avoir pour conséquence, un arrêt/report des tâches opérationnelles engagées à date ou à venir.
- o Le retard sur les libérations foncières de nature à allonger les délais et les acquisitions foncières pouvant avoir des incidences au regard de l'avancée de la commercialisation locative et notamment sur la tenue d'une date livraison contractuelle.
- o Le risque potentiel de recours sur les Permis d'Aménager et des Permis de construire sur les projets des Messageries et de Hébert.

3. PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE ECOULE

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2019 ci-après présentés ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent.



Au 31/12/2019, le total du bilan s'élève à 1 473 464,00 € et se décompose comme suit :

Actif (en €)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Immobilisations corporelles	-	-	-
Total Actif Immobilisé	0	0	0
Stock	-	-	-
Créances	378 065	7 608	370 457
Disponibilités et divers	1 095 399	630	1 094 769
Total Actif Circulant	1 473 464	8 238	1 465 226
TOTAL ACTIF	1 473 464	8 238	1 465 226

Passif (en €)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Capital	5 000	5 000	-
Réport à nouveau	- 31 354	- 21	- 31 333
Résultat de l'exercice	- 1 966 381	- 31 332	- 1 935 049
Capitaux propres	- 1 992 735	- 26 353	- 1 966 382
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Dettes financières	1 798 000	-	1 798 000
Dettes diverses	1 668 199	34 592	1 633 607
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL PASSIF	1 473 464	8 238	1 465 224

Actif :

Les stocks sont totalement dépréciés, car aucune opération n'a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire (Bercy, Gare de Lyon B1, Hébert Lot J, Hébert Lot D, Nanterre Les Groues, Toulouse Semam et Toulouse Gare Basse).

Les disponibilités sont composées des appels de fonds fait à SNEF et Immo Réseau pour le paiement des factures à échoir.

Passif :

Les dettes financières sont constituées exclusivement des comptes courants des Associés SNEF et Immo Réseau. Les dettes diverses sont constituées principalement de factures non parvenues concernant les transferts d'opérations et les honoraires de gestion.

Au 31/12/2019, le résultat s'élève à - 1 966 381,29 € et se décompose comme suit :

Compte de Résultat (en €)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Chiffres d'affaires	-	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	-	-	-
Production stockée	1 735 896	-	1 735 896
Produits d'exploitation	1 735 896	0	1 735 896
Charges externes	1 962 118	31 332	1 930 786
Impôts, taxes et versements assimilés	290	-	290
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 735 896	-	1 735 896
Autres charges d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	3 698 304	31 332	3 666 972
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 1 962 408	- 31 332	- 1 931 076
Produits financiers	-	-	-
Charges financières	3 973	-	3 973
RÉSULTAT FINANCIER	3 973	0	3 973
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	0	0
RÉSULTAT NET	- 1 966 381	- 31 332	- 1 935 049

L'activité d'EFPC sur 2019 est principalement constituée par les transferts d'opérations avec SNEF.

La perte est liée à la dépréciation de l'ensemble des stocks, ainsi qu'à la facturation des honoraires prévus dans le cadre de la convention de gestion administrative et financière au titre de 2019.

4. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels, bilan et compte de résultat de la Société tels qu'ils vous ont été présentés et qui font apparaître un résultat de – 1 966 381,29 €.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice la manière suivante :

- la perte de l'exercice : - 1 966 381,29 €
- augmenté du compte Report à nouveau : - 31 353,68 €

Soit un total - 1 997 734,97 €
=====

- à la distribution d'un dividende de 0 € par action : 0 €
- à la réserve légale : 0 €
- le solde étant reporté à nouveau : - 1 997 734,97 €

Soit un total - 1 997 734,97 €
=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de – 1 992 735 €.

Le dividende sera mis en paiement avant le 30 juin 2020.

5. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES ANTERIEUREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes versées à titre de dividendes sur les trois derniers exercices sont les suivantes :

Exercice	Dividendes versés
Exercice clos le 31/12/2018	0 €
Exercice clos le 31/12/2017	0 €
Exercice clos le 31/12/2016	0 €

Il est rappelé que la Société a été rachetée auprès de SNCF Participations en octobre 2018 et n'a donc procédé qu'à une seule approbation de comptes lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 16 mai 2019.

6. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La certification ISO 14001 a été renouvelée suite à l'audit de suivi de l'année 2019. Le renouvellement de la certification ISO 14001 de SNEF a permis de faire bénéficier EFPC de cette certification pour l'année 2019.

7. FAITS MARQUANT SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Il convient de noter que les événements récents concernant la pandémie du covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne début 2020. A ce stade, la société est en train de mesurer les impacts de cette pandémie. Toutefois, à la date d'arrêt des comptes soit le 27 mars 2020, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

Conformément à l'article 20 des statuts de la Société et suite à l'avis favorable du Comité Stratégique du 17 mars 2020, les associés ont décidé de conclure deux avenants n°1 aux conventions d'avance en compte courant d'associés signées le 18 mars 2019 entre :

- EFPC et ImmoRESEAU ainsi que



- EFPC et SNEF.

Ces avenants ont pour objet de proroger la durée de la convention initiale de 3 mois ainsi que d'en modifier les modalités financières, soit le montant maximal autorisé au profit d'EFPC ainsi que le périmètre des besoins de trésorerie.

8. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'année 2020 s'inscrit d'une part dans la poursuite des engagements opérationnels lancés en 2019 et d'autre part dans l'analyse et le positionnement éventuel pour le développement de nouvelles opportunités immobilières qu'elles soient aussi bien internes au Groupe qu'externes :

10. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Conformément à l'article L.441-4 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice 2019, les dettes fournisseurs et clients échues, se présentent comme suit :

FOURNISSEURS :

	Factures RECUES non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						0
Montant total des factures concernées HT						-
% du montant total des achats HT de l'exercice						0,00%
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou bib comptabilisées						
Nombres des factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Paiement à 60 jours date de réception Délais légaux :					

	Factures <u>RECUES</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						0
Montant total des factures concernées HT		771,00	271 731,26			272 502,26
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,04%	13,85%			13,89%
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou bib comptabilisées						
Nombres des factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Paiement à 60 jours date de réception Délais légaux :					

Le montant figurant dans la colonne 31 à 60 jours du tableau ci-dessus correspond à de la facturation intra-groupe.

CLIENTS :

	Factures <u>EMISES</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 J	30 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						-
Montant total des factures concernées HT						-
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,00%
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou bib comptabilisées						
Nombres des factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Délais légaux :					

Factures EMISES ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						
	0 jour	1 à 30 J	30 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	Total
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						0
Montant total des factures concernées HT						0
% du montant total des achats HT de l'exercice						
% du chiffre d'affaires HT de l'exercice						0,00%
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou bib comptabilisées						
Nombres des factures exclues						0
Montant total des factures exclues						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement						
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Paiement à réception de la facture Délais légaux :					

11. MONTANT DES CHARGES ET DEPENSES NON DEDUCTIBLES (Art. 243 bis CGI)

Néant.

12. INFORMATIONS JURIDIQUES

12.1 DETENTION DU CAPITAL AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE

Le capital social de la société ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC) est de 5000 € divisé en 2500 actions de valeur nominale de 2€ chacune.

Les actionnaires de la Société au 31/12/2019 sont :

- La société ImmoRESEAU à hauteur de 50%, soit 1250 actions
- La SOCIETE NATIONALE D'ESPACES FERROVIAIRES (SNEF) à hauteur de 50%, détenant 1250 actions

12.2 SITUATION DES MANDATS

Membres du Comité Stratégique de la Société - les modifications suivantes sont intervenues :

- Démission de Madame Annabelle MAURIN par courrier en date du 28 septembre 2019 à effet du 30 septembre 2019.
- Nomination de Monsieur Christophe OZANNE par décision des associés le 1^{er} octobre 2019 en remplacement de Madame Annabelle MAURIN pour le mandat restant à courir de cette dernière, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020.
- Démission de Monsieur Mathias EMMERICH par courrier en date du 28 novembre 2019 à effet du même jour.

Aucun autre mandat n'est venu à expiration ou n'a été renouvelé en 2019.

Fait à Saint-Denis, le 29 avril 2020

Le Président

7

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Société par Actions Simplifiée au Capital de 5.000 euros
Siège Social : 10 rue Camille Moke
93212 LA PLAINE SAINT-DENIS
RCS Bobigny 789 090 651

ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DU 29 AVRIL 2020

PROJET DES RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'assemblée des associés, après présentation du rapport du Président sur l'exercice clos le 31 décembre 2019 et connaissance prise du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, ainsi que des explications complémentaires fournies verbalement, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Président et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés.

L'assemblée des associés approuve en conséquence les opérations traduites dans les comptes et résumées dans ces rapports, et donne quitus au Président et au Directeur Général de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'assemblée des associés, sur proposition du Président, décide d'affecter le résultat de l'exercice comme suit :

- la perte de l'exercice :	- 1 966 381,29 €
- augmenté du compte Report à nouveau :	- 31 353,68 €
	<hr/>
Soit un total	- 1 997 734,97 €
	=====
- à la distribution d'un dividende de 0 € par action	0 €
- à la réserve légale	0 €
- le solde étant reporté à nouveau	- 1 997 734,97 €
	<hr/>
Soit un total	- 1 997 734,97 €
	=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de – 1 992 735 €.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes versées à titre de dividendes sur les trois derniers exercices sont les suivantes :

Exercice	Dividendes versés
Exercice clos le 31/12/2018	0 €
Exercice clos le 31/12/2017	0 €
Exercice clos le 31/12/2016	0 €

Il est rappelé que la Société a été rachetée auprès de SNCF Participations en octobre 2018 et n'a donc procédé qu'à une seule approbation de comptes lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 16 mai 2019.

TROISIEME RESOLUTION (Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code - Rapport des Commissaires aux comptes)

Conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts de la Société, les conventions conclues entre la Société et les personnes visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce doivent être soumises à l'approbation des associés.

Après lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, l'assemblée des associés prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement chacune des conventions suivantes mentionnées dans ledit rapport :

- **Convention de compte courant d'associé signée le 18/03/2019**

Parties à la convention : EFPC et SNEF
Objet : Financement par la SNEF des coûts de fonctionnement de structure ainsi que des opérations de promotion initiées par EFPC et mises en œuvre par des SCCV (Gare de Lyon Daumesnil phase 1 et 2, Hébert, Bordeaux Amédée Gare, Bordeaux Amédée Sud, Bordeaux Gattebourse, Nantes Moutonnerie, Toulouse Semam et autres budgets de développement).
Montant de l'engagement : Montant maximum autorisé 6 M4€
Durée : un an
Conditions : EONIA + 50 points de base

- **Convention de compte courant d'associé signée le 18/03/2019**

Parties à la convention : EFPC et ImmoRESEAU
Objet : Financement par ImmoRESEAU des coûts de fonctionnement de structure ainsi que des opérations de promotion initiées par EFPC et mises en œuvre par des SCCV (Gare de Lyon Daumesnil phase 1 et 2, Hébert, Bordeaux Amédée Gare, Bordeaux Amédée Sud, Bordeaux Gattebourse, Nantes Moutonnerie, Toulouse Semam et autres budgets de développement).
Montant de l'engagement : Montant maximum autorisé 2 M€
Durée : un an
Conditions : EONIA + 50 points de base

QUATRIEME RESOLUTION (Conventions d'apport en compte courant d'associés – Avenants n°1)

Conformément à l'article 20 des statuts de la Société et suite à l'avis favorable du Comité Stratégique du 17 mars 2020, les associés ont décidé de conclure deux avenants n°1 aux conventions d'avance en compte courant d'associés signées le 18 mars 2019 entre :

- EFPC et ImmoRESEAU ainsi que
- EFPC et SNEF.

Ces avenants ont pour objet de proroger la durée de la convention initiale de 3 mois renouvelable ainsi que d'en modifier les modalités financières, soit le montant maximal autorisé au profit d'EFPC ainsi que le périmètre des besoins de trésorerie.

CINQUIEME RESOLUTION (Modifications statutaires)

Modification de l'article 10 « DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS »

L'Assemblée des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 21 des statuts, après en avoir délibéré, décide de modifier les dispositions de l'article 10 « DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS » des statuts. En conséquence, l'article 10 des statuts est désormais rédigé comme suit :



Handwritten signature

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Pour chaque opération de promotion immobilière réalisée sur des terrains à bâtir situés dans le périmètre d'opérations d'aménagement incluant des terrains initialement propriété SNCF RESEAU et ou toute entité rattachée (y compris Gares et Connexions) et/ou SNCF et/ou de toute Entité Rattachée y compris SNCF VOYAGEURS et/ou SNEF et/ou Fret SNCF et/ou S2FIT (hors SNCF RESEAU) ou des entités qui s'y substitueraient, en viendraient aux droits ou en seraient successeurs), la quote-part revenant à chaque Associé dans le bénéfice distribuable, sera égale :

- au montant de toute distribution faite par chaque SCCV au bénéfice de la Société multiplié par la quote-part des superficies de foncier liées à l'Associé ImmoRéseau (fonciers détenus par les propriétaires SNCF RESEAU et ou toute entité rattachée (y compris Gares et Connexions) et/ou SNCF et/ou de toute Entité Rattachée y compris SNCF VOYAGEURS et/ou SNEF et/ou Fret SNCF et/ou S2FIT (hors SNCF RESEAU),
- diminuée d'une quote-part des charges nettes des produits (autres que les distributions des SCCV) propres de la Société proportionnelle aux superficies de foncier liées à l'Associé ImmoRéseau (fonciers détenus par les propriétaires SNCF RESEAU et ou toute entité rattachée (y compris Gares et Connexions) et/ou SNCF et/ou de toute Entité Rattachée y compris SNCF VOYAGEURS et/ou SNEF et/ou Fret SNCF et/ou S2FIT (hors SNCF RESEAU).

Les entités rattachées s'entendent de celles qui sont comprises dans le périmètre d'intégration globale pour l'établissement des comptes consolidés ».

Le reste de l'article est inchangé.

Modification de l'article 20 « DECISIONS RESERVEES AUX ASSOCIES » :

L'Assemblée des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 21 des statuts, après en avoir délibéré, décide de modifier les dispositions de l'article 20 « DECISIONS RESERVEES AUX ASSOCIES » des statuts. En conséquence, l'article 20 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 20 - DECISIONS RESERVEES AUX ASSOCIES

Sans préjudice des autres dispositions légales et statutaires, les Associés sont exclusivement compétents pour prendre les décisions suivantes :

- a) la fixation et les modifications de la rémunération du Président et/ou du Directeur Général ;
- b) la nomination et la révocation des membres du Comité Stratégique et la fixation de leur rémunération ;
- c) la liste des décisions stratégiques soumises à l'autorisation préalable du Comité Stratégique ;
- d) l'approbation des comptes sociaux et consolidés ;
- e) l'affectation du résultat de la Société;
- f) la distribution de dividendes, de primes et de réserves, en ce compris les modalités de mise en œuvre de la répartition entre les Associés du bénéfice distribuable ;
- g) les apports en compte-courant d'Associés et prêts à moyen et long terme
- h) la modification des statuts de la Société ;
- i) l'augmentation, l'amortissement et la réduction du capital social et l'émission d'actions ou de tout titre pouvant donner accès au capital et/ou aux droits de vote de la Société ;
- j) la fusion, la scission de la Société et l'apport partiel d'actif la concernant ;
- k) la transformation, la dissolution et la liquidation de la Société ;
- l) la nomination et le renouvellement de commissaires aux comptes. »



Handwritten signature in blue ink.

Modification de l'article 26 « APPORT EN COMPTE COURANT » :

L'Assemblée des associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 21 des statuts, après en avoir délibéré, décide de modifier les dispositions de l'article 26 « APPORT EN COMPTE COURANT » des statuts. En conséquence, l'article 26 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 26 - APPORT EN COMPTE COURANT ET PRET A MOYEN ET LONG TERME :

Les Associés peuvent effectuer des apports en compte courants et ou prêts à moyen et long terme de manière à ce que la Société puisse pourvoir aux besoins de financement liés aux opérations qu'elle conduit. Le montant total annuel des apports en compte et ou prêts à moyen et long terme, la répartition par Associé et les modalités de remboursement des apports et prêts sont déterminés chaque année par décision des Associés ».

SIXIEME RESOLUTION *(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités)*

L'assemblée des associés confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités de dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. et'.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Société par Actions Simplifiée au Capital de 5.000 euros
Siège Social : 10 rue Camille Moke
93212 La Plaine Saint-Denis
RCS Bobigny 789 090 651

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES ASSOCIES DU MERCREDI 29 AVRIL 2020

L'an deux mille vingt, le mercredi 29 avril, les associés de la **ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)**, Société par Actions Simplifiée au capital de 5.000 Euros, dont le siège social est 10 rue Camille Moke à la Plaine Saint-Denis (93212), ont été invités à se prononcer par voie de consultation écrite, l'ordonnance 2020 - 321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19 ayant permis d'adapter les règles de participation aux assemblées générales annuelles, afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

[...] « DEUXIEME RESOLUTION (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

L'assemblée des associés, sur proposition du Président, décide d'affecter le résultat de l'exercice comme suit :

- la perte de l'exercice :	- 1 966 381,29 €
- augmenté du compte Report à nouveau :	- 31 353,68 €
	<hr/>
Soit un total	- 1 997 734,97 €
	=====
- à la distribution d'un dividende de 0 € par action	0 €
- à la réserve légale	0 €
- le solde étant reporté à nouveau	- 1 997 734,97 €
	<hr/>
Soit un total	- 1 997 734,97 €
	=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de – 1 992 735 €.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que les sommes versées à titre de dividendes sur les trois derniers exercices sont les suivantes :

Exercice	Dividendes versés
Exercice clos le 31/12/2018	0 €
Exercice clos le 31/12/2017	0 €
Exercice clos le 31/12/2016	0 €

Il est rappelé que la Société a été rachetée auprès de SNCF Participations en octobre 2018 et n'a donc procédé qu'à une seule approbation de comptes lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 16 mai 2019.

Cette décision est adoptée à l'unanimité »

[...]

Copie certifiée conforme
Le Président

