

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 14/05/2021 sous le numéro de dépôt 16165

(6/6)

14 MAI 2021

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 31/12/2020



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2020

Sommaire

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

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2020

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	46 442	0	46 442	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	46 442	0	46 442	0
Total Actif Immobilisé (II)	46 442	0	46 442	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	1 757 373	1 757 373	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	1 757 373	1 757 373	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	2 475 101	0	2 475 101	0
Autres créances	394 708	0	394 708	378 065
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	2 869 809	0	2 869 809	378 065
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	863 249	0	863 249	1 095 399
TOTAL Disponibilités	863 249	0	863 249	1 095 399
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	5 490 432	1 757 373	3 733 059	1 473 464
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecarts de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	5 536 874	1 757 373	3 779 501	1 473 464

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2020

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	-1 997 735	-31 354
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-264 907	-1 966 381
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-2 257 642	-1 992 735
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	4 789 000	1 798 000
TOTAL Dettes financières	4 789 000	1 798 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	834 897	1 668 199
Dettes fiscales et sociales	413 246	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	1 248 143	1 668 199
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	6 037 143	3 466 199
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	3 779 501	1 473 464

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2020

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2020

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020 dont le total est 3 779 501 €, le résultat comptable étant de -264 907 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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 :

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les nouvelles règles comptables découlant des deux règlements du CRC n°2014-03 relatif aux dépréciations des actifs et n°2014-03 relatifs à la définition et à l'évaluation des actifs n'ont pas amené de remise en cause de la comptabilisation des immobilisations existantes.

Provisions pour immobilisations financières

La valeur d'inventaire des titres est déterminée en fonction de l'actif net comptable à la date de clôture. Une provision est constatée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable

Méthode de valorisation des stocks

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 financiers 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)
- En cas d'évènement imprévu remettant en cause la faisabilité d'un projet

Par dérogation, aucune dépréciation de stock n'est constatée si les propriétaires des emprises foncières ont pris l'engagement de prendre en charge l'ensemble des frais engagés en cas de non-réalisation du projet pour des raisons extérieures

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" pour la comptabilisation de sa marge

EFPC a établi un budget prévisionnel de référence pour les opérations envisagées.

Chaque année :

=> 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

Il convient de noter que les événements concernant la pandémie du covid-19 ont impacté l'économie française et européenne en 2020. A ce stade, la société n'a pas identifié d'impact significatif sur ses comptes 2020 du fait de la crise sanitaire. A la date d'arrêt des comptes soit le 18 mars 2021, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

EFPC a fait l'acquisition, le 9 octobre 2020, de 3 entités juridiques auprès de SNCF Participations pour porter les projets de Gare de Lyon Daumesnil Lot B1, Hébert Lot J, Toulouse Raynal Gare Basse.

Trois conventions de compte courant d'associés ont été signées pour assurer le financement des projets

- SAS 61, 69 rue du Charolais Paris 12 pour le projet Gare de Lyon Daumesnil Lot B1 ;
- SAS 66, rue de l'Evangile Paris 18 pour le projet Hébert Lot J ;
- SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse pour le projet Toulouse Raynal Gare Basse.

Le comité stratégique d'EFPC, du 22 décembre 2020, a autorisé le transfert des opérations Gare de Lyon Daumesnil Lot B1 et Toulouse Raynal Gare Basse respectivement à la SAS 61, 69 rue du Charolais Paris 12 et à la SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse

Quatre avenants concernant les conventions de compte courant d'associés ont été signés avec SNEF et Immo Réseau, dont le 4ème avenant en date du 31 décembre 2020. Ces avenants ont pour objet de proroger la durée des conventions initiales, ainsi que d'en modifier les opérations concernées et les montants

Evènements postérieurs à la clôture

EFPC a fait l'acquisition d'une entité juridique, le 04 mars 2021, auprès de SNCF Participations pour porter l'opération Hébert Lot D.

Le comité stratégique d'EFPC, du 02 mars 2021, a autorisé le transfert des opérations Hébert Lot J et Hébert Lot D. Il a également autorisé la signature d'une convention de compte courant d'associés pour assurer le financement de la SAS 54, rue de l'Evangile Paris 18 (Hébert Lot D).

Lors de ce comité stratégique, il a également été autorisé la signature d'un nouvel avenant aux conventions de compte courant d'associés afin de proroger leur durée jusqu'au 30 juin 2021.

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale dans les comptes du Groupe 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°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, il a été procédé au 1er janvier 2020 à la dissolution et transmission universelle du patrimoine de l'EPIC SNCF à l'EPIC SNCF Mobilités. L'EPIC SNCF Mobilités, transformé en Société Anonyme, est devenue la SA Société nationale SNCF.

En conséquence, à compter du 1er janvier 2020, la SA Société Nationale SNCF est la société mère du groupe d'intégration fiscale, dans la continuité du groupe créé au 1er janvier 2015, par application des dispositions du dernier alinéa de l'article 223 S du CGI

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)

31/12/2020

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2020

ETAT DES STOCKS

Opérations	Valeur brute 01/01/2020	Dépenses 2020 (Augmentation)	Déstockage 2020 (Diminution)	Valeur brute 31/12/2020
Bercy Charenton	195 201	-	-	195 201
Gare de Lyon Daumesnil Lot B1	609 977	918 121	- 1 528 098	-
Hébert Lot J	760 040	434 859	-	1 194 899
Hébert Lot D	20 787	91 887	-	112 675
Nanterres Les Groues	58 507	-	-	58 507
Toulouse Semam	42 084	24 008	-	66 092
Toulouse Raynal Gare Basse	49 300	485 186	- 534 486	-
Pantin	-	130 000	-	130 000
TOTAL	1 735 896	2 084 061	-2 062 584	1 757 373

Opérations	Montant au 01/01/2020	Dépréciation	Reprise dépréciation	Montant au 31/12/2020	Motif dépréciation/reprise dépréciation
Bercy Charenton	195 201	0	-	195 201	Non dépôt de PC
Gare de Lyon Daumesnil Lot B1	609 977	-	-609 977	0	Transfert de l'opération dans la SAS 61-69 rue de Charolais Paris 12
Hébert Lot J	760 040	434 859	-	1 194 899	Non dépôt de PC
Hébert Lot D	20 787	91 887	-	112 675	Non dépôt de PC
Nanterres Les Groues	58 507	0	-	58 507	Non dépôt de PC
Toulouse Semam	42 084	24 008	-	66 092	Non dépôt de PC
Toulouse Raynal Gare Basse	49 300	0	-49 300	0	Transfert de l'opération dans la SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse
Pantin	-	130 000	-	130 000	Non dépôt de PC
TOTAL	1 735 896	680 754	-659 277	1 757 373	

VALEUR NETTE DU STOCKS	0	0
-------------------------------	----------	----------

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2020

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	1 735 896	680 754	659 277	1 757 373
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	1 735 896	680 754	659 277	1 757 373
TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 735 896	680 754	659 277	1 757 373
Dont dotations et reprises d'exploitation		680 754	659 277	
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 31/12/2020

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	2 475 101	2 475 101	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	394 708	394 708	0
Taxe sur la valeur ajoutée	394 708	394 708	0
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	2 869 809	2 869 809	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	2 869 809	2 869 809	0
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	0		
Prêts et avances consentis aux associés	0		

Etats 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	834 897	834 897	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	412 517	412 517	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	412 517	412 517	0	0
Obligations cautionnées	0	0	0	0
Autres impôts	729	729	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Groupes et associés	4 789 000	4 789 000	0	0
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	6 037 143	6 037 143	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés		0
		personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2020**

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	345 109
Dettes fiscales et sociales	729
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	345 838

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	2 475 101
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	2 475 101

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2020

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2020	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	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distrib. Dividendes	Affectation du résultat N-1	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	-31 354				-1 966 381			-1 997 735
Résultat de l'exercice	-1 966 381				1 966 381		-264 907	-264 907
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-1 992 735	0	0	0	0	0	-264 907	-2 257 642

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
31/12/2020

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN
(EFPC)**

Etats Financiers au 31/12/2020

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	7 210
Au titre des services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	7 210

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2020

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	-264 907	0
Impôts : - au taux de % - sur PVLT		
Résultat après impôts	-264 907	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			
A. Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
Convention compte courant SAS 61-69 rue du Charolais Paris 12	3 500 000	3 500 000		
Convention compte courant SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18	3 000 000	3 000 000		
Convention compte courant SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse	1 200 000	1 200 000		
	0			
	0			
	0			
B. Total engagements liés au financement	7 700 000	7 700 000	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	7 700 000	7 700 000	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant Immo Réseau	5 600 000	5 600 000		
Convention compte courant SNEF	9 100 000	9 100 000		
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	14 700 000	14 700 000	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital (4)	Réserves et report à nouveau avant ajustations (4)	Quote-part du capital détenu	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Bruto	Netto					
A. Renseignements détaillés(1) (2)										
<i>Filiales (> de 50% du capital détenu par la société)</i>										
SAS 81-89 RUE CHAROLAIS PARIS 12	20 000	-5 693	100%	14 307	14 307	0	0	0	-1 542 388	0
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	20 000	-3 932	100%	16 088	16 088	0	0	0	-4 679	0
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE	20 000	-3 933	100%	16 067	16 067	0	0	0	-552 594	0
<i>Participations (10 à 50% du capital)</i>										
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations non reprises au A.										
Filiales françaises (ensemble)										
Filiales étrangères (ensemble) (3)										
Participations dans des sociétés françaises										
Participation dans des sociétés étrangères										

(1) Dont le valeur d'inventaire excède un certain pourcentage (déterminé par la réglementation) du capital de la société astreinte à la publication. Lorsque la société a annexé à son bilan, un bilan des comptes consolidés conformément à la réglementation, cette société ne donne des renseignements que globalement (§ B) en distinguant (a) filiales françaises (ensemble) et (b) filiales étrangères

(2) Pour chaque filiale et entité avec laquelle la société a un lien de participation indiquer la dénomination et le siège social

(3) Les filiales et participations étrangères qui, par suite d'une dérogation, ne seraient pas inscrites au § A sont inscrites sous ces rubriques

(4) Dans la monnaie locale d'opération

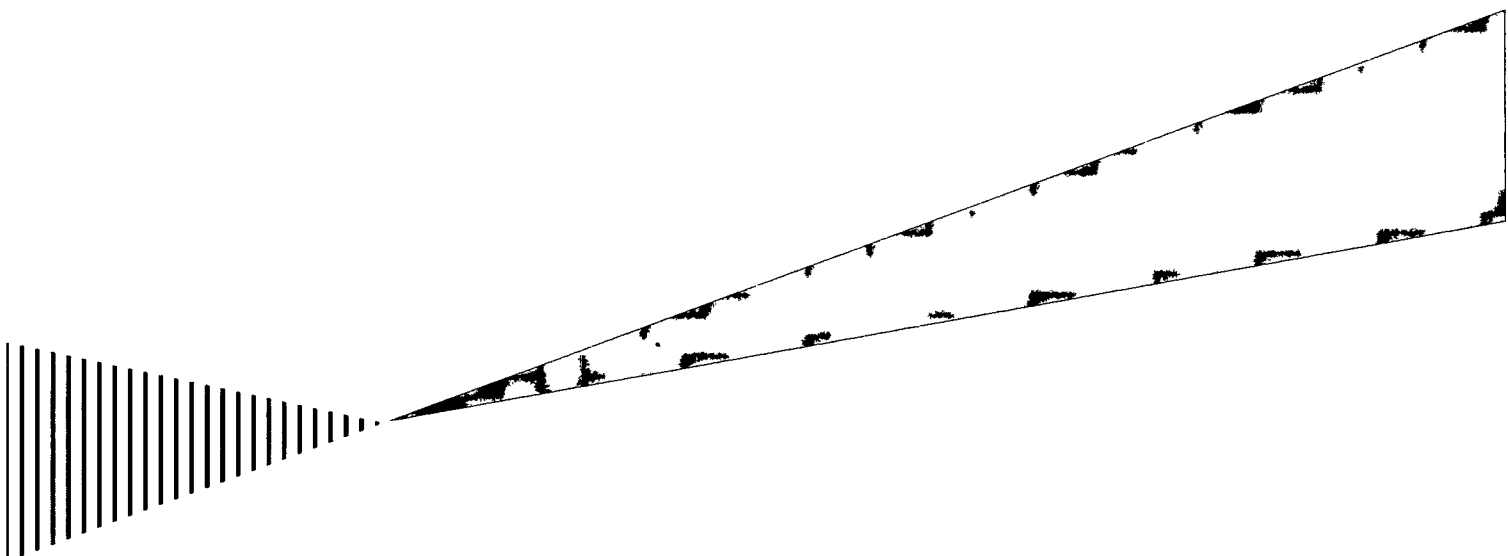
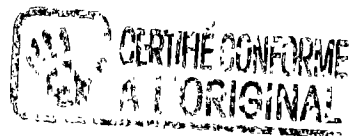
AUTRES INFORMATIONS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2020

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	2 062 584
b) Résultat avant impôts et charges calculées				-230 485	-243 430
c) Impôt sur les bénéfices				0	0
d) Participation des salariés dûe au titre de l'exercice				0	0
e) Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions				1 735 896	21 477
f) Résultat après impôts et charges calculées				-1 966 381	-264 907
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



Espaces Ferroviaires Promotion Commun (EFPC)
Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels



Espaces Ferroviaires Promotion Commun (EFPC)

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société Espaces Ferroviaires Promotion Commun (EFPC),

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Espaces Ferroviaires Promotion Commun (EFPC) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

☐ Référentiel d'audit

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

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

☐ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 19 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'N. Cordebar', written over a circular stamp or mark.

Nathalie Cordebar

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



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 31/12/2020, 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 ET FAITS MARQUANTS DURANT L'EXERCICE ECOULE

1.1 ACTIVITE DE LA SOCIETE

La crise sanitaire liée au COVID-19 a nécessité la révision des calendriers opérationnels afin de tenir compte des ralentissements voire des arrêts complets de certains partenaires prestataires avec toutefois l'objectif de maintenir un flux de production accru. Dans ce contexte, les tâches suivantes ont pu être menées à bien :

- **Messageries – Gare de Lyon Daumesnil – Lot B1** (10 770 m² SDP à dominante tertiaire) : le choix d'un projet lauréat à l'issu d'un concours de maîtrise d'œuvre, la contractualisation avec l'ensemble des membres de cette équipe, le lancement des études de permis de construire, le réalisation d'un pitch commercial avec 5 agences (brokers), l'obtention de l'agrément bureau (pièce nécessaire au dépôt du PC), le transfert de l'opération de EFPC à la SAS 61 69 rue du Charolais Paris 12, négociation de la promesse unilatérale de vente.
- **Messageries – Gare de Lyon Daumesnil – Restitution du CAV et interfaces avec le futur immeuble B3** (25 000 m² SDP à dominante tertiaire) : dans le cadre d'une mission d'AMO confiée par SNCF Immobilier, coordination des études technico-financières et appui au montage juridique de l'ensemble immobilier CAV/B3.
- **Hébert – Lot J** (29 000 m² SDP à dominante tertiaire) : la négociation d'une offre d'acquisition avec un prospect acquéreur pour la vente en VEFA de la totalité de l'immeuble ; ladite offre ayant été validée par les membres du comité stratégique d'EFPC autorisant la négociation et la signature d'un protocole d'exclusivité avec cet acquéreur, l'établissement de la notice descriptive de l'immeuble.

- **Toulouse Raynal Gare Basse** (13 000 m² SDP de tertiaire) : le lancement de la phase 2 (offres et projets) du concours de conception-construction lancé fin 2019 avec les 4 groupements retenus à concourir, l'analyse des 4 offres en vue de la tenue d'oraux début 2021, la réalisation d'un pitch commercial avec 5 agences (brokers), la réalisation d'une nouvelle offre d'acquisition foncière tenant compte d'un degré de pollution élevé issu des compléments d'études de sol transmis début 2020, le bouclage de la négociation de la promesse synallagmatique de vente avec SNCF Immobilier en vue d'une signature début 2021, le transfert de l'opération de EFPC à la SAS 37 Chemin du raisin Toulouse.
- **Droit de préférences / Nanterre Les Groues** (de l'ordre de 25 000 m² SDP mixte) : la tenue de comités de suivi avec l'aménageur PLD (Paris La Défense), l'obtention du comité stratégique d'EFPC (i) des budgets d'études préalables et (ii) de la formalisation d'une réponse favorable sous deux mois à compter de la date de saisine de EFPC pour confirmer son intention d'étudier ledit droit.

Par ailleurs, l'année 2020 a donné lieu à l'analyse de nouvelles opportunités de développement :

- **Hébert – Lot D** (6 950 m² SDP mixte) : la réalisation des études préalables et l'obtention de l'accord du comité stratégique d'EFPC pour la réalisation de cette opération via une société de projet détenue à 100% par EFPC, accompagnement des équipes de l'aménagement agissant pour le compte d'EFAC dans la définition du programme de l'école ENS en prévision de l'acquisition d'un volume de l'immeuble, la négociation d'une offre d'acquisition avec un prospect acquéreur pour la vente en VEFA du volume restant; ladite offre ayant été validée par les membres du comité stratégique d'EFPC autorisant la négociation et la signature d'un protocole d'exclusivité avec cet acquéreur, l'établissement de la notice descriptive de l'immeuble.
- **Bordeaux Amédée Sud (lots 9.42 + 9.43)** (15 000 m² SDP de tertiaire) : obtention des budgets d'études préalables après validation du comité stratégique de EFPC.

1.2 ACTIVITE DE LA SOCIETE SAS 61-69 RUE DU CHAROLAIS PARIS 12 (EX SNCF-C24) :

Les statuts de la Société ont été modifiés (changement de dénomination, nomination d'un nouveau Président).

Le Comité Stratégique d'EFPC du 22 décembre 2020 a approuvé le transfert de l'opération « Gare de Lyon Daumesnil – Lot B1 » à la SAS.

Une convention de compte courant d'associés a été signée le 31/12/2020 avec EFPC pour assurer le financement des besoins de trésorerie de la SAS 61-69 rue Charolais Paris 12, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière « Gare de Lyon Daumesnil – lot B1 ».

1.3 ACTIVITE DE LA SOCIETE SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18 (EX SNCF-C30) :

Les statuts de la Société ont été modifiés (changement de dénomination, nomination d'un nouveau Président).

Une convention de compte courant d'associés a été signée le 31/12/2020 avec EFPC pour assurer le financement des besoins de trésorerie de la Société nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière HEBERT lot J.

1.4 ACTIVITE DE LA SOCIETE SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE (EX SNCF-C34) :

Les statuts de la Société ont été modifiés (changement de dénomination, nomination d'un nouveau Président).

Le Comité Stratégique d'EFPC du 22 décembre 2020 a approuvé le transfert de l'opération « Toulouse Raynal Gare Basse » à la SAS.

Une convention de compte courant d'associés a été signée le 31/12/2020 avec EFPC pour assurer le financement des besoins de trésorerie de la SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière « Toulouse Raynal Gare Basse ».

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le droit de préférence de l'opération Pantin a été transféré, entre SNEF et EFPC, en date du 17 décembre 2020.

Il convient de noter que les événements concernant la pandémie du covid-19 ont impacté l'économie française et européenne en 2020. A ce stade, la société n'a pas identifié d'impact significatif sur ses comptes 2020 du fait de la crise sanitaire. A la date d'arrêté des comptes soit le 18 mars 2021, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

2.1 Rachat par EFPC de trois coquilles (sociétés de projet)

A noter, le rachat par EFPC des trois coquilles (sociétés de projet) suivantes auprès de SNCF Participations le 9 octobre 2020 après validation du comité stratégique d'EFPC du 7 octobre 2020 et comité stratégique SNEF du 31 août 2020 par voie de consultation écrite :

Société de projet	Activité correspondante
SNCF C24 - Nouvelle dénomination : SAS 61-69 rue du charolais Paris 12	Gare de Lyon Daumesnil lot B1
SNCF C30 - Nouvelle dénomination : SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18	Hébert Lot J
SNCF C31 - Nouvelle dénomination : SAS 37 rue du raisin Toulouse	Toulouse Gare Basse

2.2 Financement des trois sociétés de projets

Le financement de ces trois SAS est assuré par des conventions de compte courant d'associés signées le 31/12/2020 pour une durée de trois mois expirant au 31 mars 2021 (après validation du comité stratégique d'EFPC en date du 22/12/2020). Les conventions suivantes ont été signées :

- **Convention de compte courant d'associé - signée le 31/12/2020**

Parties à la convention : EFPC et SAS 61/69 rue du charolais Paris 12

Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS, créés par les frais de fonctionnement de la structure ainsi que les frais et honoraires qui seront nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière GARE DE LYON DAUMESNIL Lot B1.

Montant de l'engagement : 3,5M€

Durée : 3 mois

Conditions : EONIA + 50 points de base

- **Convention de compte courant d'associés - signée le 31/12/2020**

Parties à la convention : EFPC et SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18

Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS, créés par les frais de fonctionnement de la structure ainsi que les frais et honoraires qui seront nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière HEBERT lot J.

Montant de l'engagement : 3 M€

Durée : 3 mois

Conditions : EONIA + 50 points de base

- **Convention de compte courant d'associés - signée le 31/12/2020**

Parties à la convention : EFPC et SAS 37 chemin du raisin Toulouse

Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS, créés par les frais de fonctionnement de la structure ainsi que les frais et honoraires qui seront nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière de Toulouse Gare Basse.

Montant de l'engagement : 1,2 M€

Durée : 3 mois

Conditions : EONIA + 50 points de base

2.3 Financement d'EFPC : Avenants aux conventions de compte courants du 18/03/2019 signés au cours de l'exercice 2020

Les avenants suivants aux conventions de compte courant d'associés initiales du 18/03/2019, ont été signés par EFPC au cours de l'exercice 2020 :

- **Avenant n°1 Convention de compte courant d'associés - signée le 18/03/2020**

Parties à la convention : SNEF et EFPC

Objet :

- Prorogation d'une durée de trois mois.
- Modification de la liste des opérations de promotion couvertes.
- Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 9,1 M€.
- Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- **Avenant n°1 Convention de compte courant d'associés - signée le 18/03/2020**

Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC

Objet :

- Prorogation d'une durée de trois mois.
- Modification de la liste des opérations de promotion couvertes.
- Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 5,6 M€.
- Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- **Avenant n°2 à la convention de compte courant d'associés - signée le 18/06/2020**

Parties à la convention : SNEF et EFPC.

Objet : prorogation jusqu'au 31 juillet 2020.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- **Avenant n°2 à la convention de compte courant d'associés - signée le 18/06/2020**

Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC.

Objet : prorogation jusqu'au 31 juillet 2020.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- **Avenant n°3 à la convention de compte courant d'associés - signée le 31/07/2020**

Parties à la convention : SNEF et EFPC.

Objet : prorogation d'une durée de cinq mois.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- **Avenant n°3 à la convention de compte courant d'associés - signée le 31/07/2020**

Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC.

Objet : prorogation d'une durée de cinq mois.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- **Avenant n°4 à la convention de compte courant d'associés - signée le 31/12/2020**

Parties à la convention : SNEF et EFPC.

Objet :

- Prorogation d'une durée de trois mois.
- Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes.
- Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 6,4 M€.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- **Avenant n°4 à la convention de compte courant d'associés - signée le 31/12/2020**

Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC

Objet :

- Prorogation d'une durée de trois mois.
- Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes.
- Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 4,1 M€.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base ;

3. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

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

- Suite aux élections municipales, la remise en question de certains programmes actuels portés par EFAC et sur lesquels EFPC est/serait saisi en acquisition foncière. Ceci pouvant avoir pour conséquence, un arrêt/report des tâches opérationnelles engagées à date ou à venir.
- 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.
- Une conjoncture impactée par la crise sanitaire COVID-19 traduite par l'attentisme voire le retrait de certains preneurs/acquéreurs,
- Le risque inerrant de recours sur les permis de construire, notamment du B1 du fait du recours contentieux sur le permis d'aménager des Messageries Phase 1.

4. PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE ECOULE

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020 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 31/12/2020, le total du bilan s'élève à 3 779 501 € et se décompose comme suit :

Actif (en €)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations financières	46 442	-	46 442
Total Actif Immobilisé	46 442	0	46 442
Stock	-	-	-
Créances	2 869 809	378 065	2 491 744
Disponibilités et divers	863 249	1 095 399	- 232 150
Total Actif Circulant	3 733 058	1 473 464	2 259 594
TOTAL ACTIF	3 779 501	1 473 464	2 306 037

Passif (en €)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Capital	5 000	5 000	-
Réport à nouveau	- 1 997 735	- 31 354	- 1 966 381
Résultat de l'exercice	- 264 907	- 1 966 381	1 701 474
Capitaux propres	2 257 642	1 992 785	264 907
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Dettes financières	4 789 000	1 798 000	2 991 000
Dettes diverses	1 248 143	1 668 199	- 420 056
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL PASSIF	3 779 501	1 473 464	2 306 036

Actif :

Les immobilisations financières sont constituées des titres des 3 coquilles qu'EFPC a acquis le 09 octobre 2020, pour porter les projets de Gare Lyon Daumesnil Lot B1, Hébert Lot J et Toulouse Raynal Gare Basse.

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

Les stocks des opérations Gare de Lyon Daumesnil Lot B1 et Toulouse Raynal Gare Basse ont été transférés aux SAS portant les projets.

La variation du poste « créances » est constituée par le transfert des opérations Gare de Lyon Daumesnil Lot B1 et Toulouse Raynal Gare Basse respectivement aux SAS 61-69 rue du Charolais Paris 12 et 37 Chemin du Raisin Toulouse.

Les disponibilités sont composées des appels de fonds auprès de 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 honoraires de gestion, ainsi que de la TVA collectée sur factures à établir suite aux transferts des opérations de Gare de Lyon Daumesnil B1 et Toulouse Gare Basse vers les SAS.

Au 31/12/2020, le résultat s'élève à – 264 907 € et se décompose comme suit :

Compte de Résultat (en €)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Chiffres d'affaires	2 062 584	-	2 062 584
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	659 277	-	659 277
Production stockée	21 477	1 735 896	- 1 714 419
Produits d'exploitation	2 743 338	1 735 896	1 007 442
Charges externes	2 313 207	1 962 118	351 089
Impôts, taxes et versements assimilés	1 336	290	1 046
Dotations aux amortissements sur immobilisations	680 754	1 735 896	- 1 055 142
Autres charges d'exploitation	1	1	-
Charges d'exploitation	2 995 299	3 698 305	- 703 007
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 251 960	- 1 962 409	1 710 449
Produits financiers	-	-	-
Charges financières	12 947	3 973	8 974
RESULTAT FINANCIER	- 12 947	- 3 973	8 974
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-
RESULTAT NET	- 264 907	- 1 966 382	1 701 475

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 2020.

Celle-ci a été minorée par les produits provenant des transferts des opérations précitées, qui ont généré un chiffre d'affaires à hauteur de 2 062 584 € et une reprise de dépréciation des stocks concernés.

5. 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 – 264 907 €.

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

- la perte de l'exercice :	- 264 907,00 €
- augmenté du compte Report à nouveau :	- 1 997 734,97 €
	<hr/>
Soit un total	- 2 262 641,97 €
	=====
- à la distribution d'un dividende de 0 € par action :	0 €
- à la réserve légale :	0 €
- le solde étant reporté à nouveau :	- 2 262 641,97 €
	<hr/>
Soit un total	- 2 262 641,97 €
	=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de – 2 257 641,97 €.

6. FILIALES & PARTICIPATIONS – Résultat du dernier exercice :

FILIALES (détenues à plus de 50 %)

SAS 61-69 RUE DU CHAROLAIS PARIS 12 (100 %) :	- 1 542 389,23 €
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18 (100 %) :	- 4 878,83 €
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE (100 %) :	- 552 593,92 €

7. 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 31/12/2019	0 €
Exercice clos le 31/12/2018	0 €
Exercice clos le 31/12/2017	0 €

8. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La certification ISO 14001 a été renouvelée suite à l'audit de suivi du 27 octobre 2020.

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

9.1 Acquisition d'une coquille (lot D HEBERT) :

EFPC a fait l'acquisition de la coquille SNCF C-34 auprès de SNCF Participations le 04 mars 2021 afin d'y abriter l'activité du lot D de l'opération HEBERT (après validation du Comité Stratégique d'EFPC et de SNEF du 17/02/2021) :

Société de projet	Activité correspondante
SNCF C 34 – Nouvelle dénomination : SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18	HEBERT Lot D

Le Comité Stratégique d'EFPC du 02 mars 2021 a autorisé le transfert de l'opération Hébert – lot J et de l'opération Hébert – lot D, respectivement aux sociétés SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18 et SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18. Celle-ci a été activée le 04 mars 2021.

Dans le cadre du financement de la SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18, une convention de compte courant d'associés entre EFPC et la société de projet dénommée SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18, a été signée le 4 mars 2021.

Les éléments principaux de cette convention sont les suivants :

- Parties à la convention : EFPC et SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18
- Objet : financement de la SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18
- Montant maximal autorisé : 450 000€
- Durée jusqu'au 31/03/2021
- Conditions : EONIA + 50 points de base

9.2 Gouvernance :

Présidence de la Société :

Par courrier du 31/01/2021, Pierre LACOMBE a démissionné de son mandat de Président par intérim de la Société. Par décision de l'associé unique en date du 1/02/2021, Katayoune PANAHY a été nommée Présidente de la Société en remplacement de Pierre LACOMBE pour une durée de mandat de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023, à tenir en 2024.

Présidence du Comité Stratégique :

Suite à la démission de Pierre LACOMBE, Président par intérim du Comité Stratégique de la Société par Décision d'Associé Unique en date du 01/09/2020, Katayoune PANAHY a été nommée à cette fonction à compter du 1/02/2021.

Membres du Comité Stratégique :

A noter au cours de l'exercice 2021 :

- Le départ de Hugues de NICOLAY en février 2021 et la vacance de son poste de membre du Comité Stratégique de la Société,
- La nomination en remplacement, à compter du 10 février 2021, d'Anne BOSCHE-LENOIR pour une nouvelle période de trois ans expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023, à tenir en 2024.

9.3 Financement d'EFPC :

Les avenants n°4 aux conventions de compte courant suivants, signés le 31/12/2020 arrivent à échéance le 31/03/2021 :

- Avenant n°4 à la convention de compte courant d'associés conclue entre SNEF et EFPC

Objet :

- Prorogation d'une durée de trois mois.
- Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes.
- Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 6,4 M€.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

- Avenant n°4 à la convention de compte courant d'associés conclue entre ImmoRESEAU et EFPC

Objet :

- Prorogation d'une durée de trois mois.
- Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes.
- Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 4,1 M€.

Conditions : inchangées EONIA + 50 points de base.

Après autorisation du Comité Stratégique d'EFPC du 2/03/2021, ces deux conventions de compte courant d'associés seront prorogées par voie d'avenant n°5 pour une nouvelle période de trois mois expirant au 30/06/2021 dans les mêmes termes et conditions que l'avenant n°4.

9.4 Financement des filiales d'EFPC

Par ailleurs, les conventions de compte courant suivantes signées le 31/12/2020, arrivent également à échéance le 31/03/2021 :

- **Convention de compte courant d'associé conclue entre EFPC et SAS 61/69 rue du charolais Paris 12**
 - Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS, créés par les frais de fonctionnement de la structure ainsi que les frais et honoraires qui seront nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière GARE DE LYON DAUMESNIL Lot B1.
 - Montant de l'engagement : 3,5 M€
 - Durée : 3 mois
 - Conditions : EONIA + 50 points de base

- **Convention de compte courant d'associés conclue entre EFPC et SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18**
 - Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS, créés par les frais de fonctionnement de la structure ainsi que les frais et honoraires qui seront nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière HEBERT lot J.
 - Montant de l'engagement : 3 M€
 - Durée : 3 mois
 - Conditions : EONIA + 50 points de base

- **Convention de compte courant d'associés conclue entre EFPC et SAS 37 chemin du raisin Toulouse**
 - Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS, créés par les frais de fonctionnement de la structure ainsi que les frais et honoraires qui seront nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière de Toulouse Gare Basse.
 - Montant de l'engagement : 1,2 M€
 - Durée : 3 mois
 - Conditions : EONIA + 50 points de base

- **Convention de compte courant d'associés conclue entre EFPC et SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18**
 - Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS, créés par les frais de fonctionnement de la structure ainsi que les frais et honoraires qui seront nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière de l'opération HEBERT – lot D.
 - Montant de l'engagement : 450 000€
 - Durée : 3 mois
 - Conditions : EONIA + 50 points de base

Ces quatre conventions de compte courant d'associés seront prorogées par voie d'avenant n°1 pour une nouvelle période de trois mois expirant au 30/06/2021 dans les mêmes termes et conditions que les conventions initiales.

10. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'année 2021 s'inscrit d'une part dans la poursuite des engagements opérationnels lancés en 2020 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.

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 avant le 31/12/2021), 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.

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

Conformément à l'article L.441-4 et D.441-6 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice 2020, les dettes fournisseurs et clients échues, se présentent comme suit :

FOURNISSEURS :

	Factures <u>RECUES</u> 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 :					

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 :					

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

Néant.

13. INFORMATIONS JURIDIQUES

13.1 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 31/12/2020 sont :

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

13.2 SITUATION DES MANDATS

Présidence :

Par courrier en date du 31/08/2020, le Président de la Société, Benoit QUIGNON a démissionné de ses fonctions. Par acte sous seing privé en date du 2020, Pierre LACOMBE a été nommé Président par intérim en remplacement de ce dernier pour une durée indéterminée jusqu'à la nomination du Directeur Général de SNCF Immobilier.

Comité Stratégique :

Présidence :

Suite à la démission de Benoit QUIGNON, Pierre LACOMBE a été nommé Président par intérim du Comité Stratégique de la Société par Décision d'Associé Unique en date du 01/09/2020 pour une durée indéterminée jusqu'à la nomination du Directeur de l'Immobilier de SNCF SA.

Membres :

Les modifications suivantes sont intervenues :

- Démission d'Alain QUINET en date du 29 septembre 2020 de son poste de membre du Comité Stratégique de la Société et nomination en remplacement de Christel PUJOL-ARAUJO par acte sous seing privé en date du 6 octobre 2020 pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020, à tenir en 2021.

- Démission de Mathias EMMERICH en date du 28 novembre 2019 de son poste de membre du Comité Stratégique de la Société et nomination en remplacement, à compter du 25 février 2020, de Raphaël POLI pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020 à tenir en 2021.

- Démission de Christophe OZANNE en date du 25 février 2020 de son poste de membre du Comité Stratégique de la Société et nomination en remplacement, à compter du même jour, de David SITRUK pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020, à tenir en 2021.

Il convient par ailleurs de noter l'expiration des mandats des membres du Comité Stratégique suivants au 31/12/2020 :

- Christel PUJOL-ARAUJO
- Raphaël POLI
- David SITRUK

Il est proposé aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale arrêtant les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020 fixée le 19 avril 2021, de renouveler l'ensemble de ces mandats pour une nouvelle période de trois ans expirant lors de l'Assemblée Générale Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le **31/12/2023**, à tenir en 2024.

A noter que le mandat d'Anne BOSCHE LENOIR, nommée par décision d'associés le 10 février 2021 en remplacement de Hugues de NICOLAY, a été renouvelé pour une nouvelle période de trois ans expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 à tenir en 2024.

Fait à Saint-Denis, le 19/04/2021

La Présidente

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a smaller signature.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

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

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DES ASSOCIES DU LUNDI 19 AVRIL 2021

L'an deux mille vingt et un, le lundi 19 avril, les Associés de la société **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 sur l'arrêté des comptes clos au 31/12/2020, 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.

[...] « **DEUXIEME RESOLUTION** : *Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020*

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

- la perte de l'exercice :	- 264 907,00 €
- augmenté du compte Report à nouveau :	- 1 997 734,97 €
	<hr/>
Soit un total	- 2 262 641,97 €
	=====
- à la distribution d'un dividende de 0 € par action :	0 €
- à la réserve légale :	0 €
- le solde étant reporté à nouveau :	- 2 262 641,97 €
	<hr/>
Soit un total	- 2 262 641,97 €
	=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de – 2 257 641,97 €.

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 31/12/2019	0 €
Exercice clos le 31/12/2018	0 €
Exercice clos le 31/12/2017	0 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

[...]

CINQUIEME 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.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité »

[...]

Copie certifiée conforme

Le Directrice Générale
Fadia KARAM

