

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 19/05/2022 sous le numéro de dépôt 11094

19 MAI 2022

1/514

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN

ESPACES
FERROVIAIRES 

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 31/12/2021

 CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2021

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>ANNEXE.....</u>	<u>7</u>
<u>REGLES ET METHODES COMPTABLES.....</u>	<u>8</u>
<u>NOTES SUR LE BILAN.....</u>	<u>11</u>
<u>ETAT DES STOCKS.....</u>	<u>12</u>
<u>PROVISIONS INSCRITES AU BILAN.....</u>	<u>13</u>
<u>ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES.....</u>	<u>14</u>
<u>PRODUITS A RECEVOIR.....</u>	<u>15</u>
<u>CHARGES A PAYER.....</u>	<u>15</u>
<u>COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....</u>	<u>16</u>
<u>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</u>	<u>16</u>
<u>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>17</u>
<u>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</u>	<u>18</u>
<u>VENTILATION DE L'IMPOT.....</u>	<u>19</u>
<u>ENGAGEMENTS HORS BILAN.....</u>	<u>20</u>
<u>LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS.....</u>	<u>21</u>
<u>AUTRES INFORMATIONS.....</u>	<u>22</u>
<u>RESULTAT DE LA SOCIETE EN COURS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES.....</u>	<u>23</u>

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	52 442	0	52 442	46 442
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	52 442	0	52 442	46 442
Total Actif Immobilisé (II)	52 442	0	52 442	46 442
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	658 887	658 887	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	658 887	658 887	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	6 296	0	6 296	2 475 101
Autres créances	6 699 038	0	6 699 038	394 708
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	6 705 333	0	6 705 333	2 869 809
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	45 783	0	45 783	863 249
TOTAL Disponibilités	45 783	0	45 783	863 249
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	7 410 003	658 887	6 751 116	3 733 059
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)	7 462 445	658 887	6 803 558	3 779 501

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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
Ecarts 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	2	-1 997 735
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	835 085	-264 907
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	840 067	-2 257 642
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	5 826 356	4 789 000
TOTAL Dettes financières	5 826 356	4 789 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	136 856	834 897
Dettes fiscales et sociales	278	413 246
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	137 135	1 248 143
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	5 963 491	6 037 143
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	6 803 558	3 779 501

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

COMPTE DE RESULTAT

COMPTÉ 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	1 362 048	0	1 362 048	2 062 584
Chiffres d'affaires nets	1 362 048	0	1 362 048	2 062 584
Production stockée			-1 098 486	21 477
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 307 573	659 277
Autres produits			1	0
Total des produits d'exploitation (I)			1 571 137	2 743 338
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)			263 261	2 084 061
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			242 654	229 146
Impôts, taxes et versements assimilés			785	1 336
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			209 088	680 754
Pour risques et charges : dotations aux provisions			0	0
Autres charges			2	1
Total des charges d'exploitation (II)			715 789	2 995 299
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			855 349	251 960
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			6 144	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)			6 144	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			26 427	12 947
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			26 427	12 947
RÉSULTAT FINANCIER			835 065	264 907
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			835 065	264 907

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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
RESULTAT 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)	1 577 281	2 743 338
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	742 215	3 008 245
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	835 065	264 907

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2021

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2021

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est 6 803 558 €, le résultat comptable étant de 835 065 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

A ce stade, la société n'a pas identifié d'impact significatif sur ses comptes 2021 du fait de la crise sanitaire. A la date d'arrêt des comptes soit le 17/03/2022, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

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).

Trois avenants concernant les conventions de compte courant d'associés ont été signés avec SNEF et Immo Réseau, dont le troisième avenant en date du 31 décembre 2021. Ces avenants ont pour objet de proroger la durée des conventions initiales, ainsi que d'en modifier les opérations concernées et les montants.

Trois avenants ont également été signés avec les SAS, dont le troisième avenant en date du 31 décembre 2021. Ils ont pour objet de proroger la durée des conventions initiales et d'en modifier les montants.

EFPC a fait l'objet d'une recapitalisation le 22 novembre 2021 à hauteur de 2 262 644 € (coup d'accordéon) ce qui a permis d'apurer les pertes cumulées au 31 décembre 2020.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant

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)

31/12/2021

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

ETAT DES STOCKS

Opérations	Valeur brute 01/01/2021	Dépenses 2021 (Augmentation)	Déstockage 2021 (Diminution)	Valeur brute 31/12/2021
Bercy Charenton	195 201	-	-	195 201
Hébert Lot J	1 194 899	12 213	- 1 207 112	0
Hébert Lot D	112 675	2 850	- 115 525	0
Nanterres Les Groues	58 507	187 338		245 845
Toulouse Semam	66 092	-	-	66 092
Pantin	130 000	-	-	130 000
Bordeaux Amédée Sud	-	21 750		21 750
TOTAL	1 757 373	224 151	-1 322 637	658 887

Opérations	Montant au 01/01/2021	Dépréciation	Reprise dépréciation	Montant au 31/12/2021	Motif de dépréciation/reprise dépréciation
Bercy Charenton	195 201	-	-	195 201	Non dépôt de PC
Hébert Lot J	1 194 899	-	1 194 899	0	Transfert vers la SAS 66 Rue de l'Evangile
Hébert Lot D	112 675	-	112 675	0	Transfert vers la SAS 54 Rue de l'Evangile
Nanterres Les Groues	58 507	187 338		245 845	Non dépôt de PC
Toulouse Semam	66 092	-	-	66 092	Non dépôt de PC
Pantin	130 000	-	-	130 000	Non dépôt de PC
Bordeaux Amédée Sud	-	21 750		21 750	Non dépôt de PC
TOTAL	1 757 373	209 088	-1 307 574	658 887	

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

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	1 757 373	209 088	1 307 573	658 887
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	1 757 373	209 088	1 307 573	658 887
TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 757 373	209 088	1 307 573	658 887
Dont dotations et reprises d'exploitation		209 088	1 307 573	
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 31/12/2021

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	6 296	6 296	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	38 276	38 276	0
Taxe sur la valeur ajoutée	38 276	38 276	0
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	6 660 762	6 660 762	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	6 705 333	6 705 333	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	6 705 333	6 705 333	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	136 856	136 856	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	21	21	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	21	21	0	0
Obligations cautionnées	0	0	0	0
Autres impôts	257	257	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Groupes et associés	5 826 356	5 826 356	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	5 963 491	5 963 491	0	0
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 31/12/2021

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant*
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	6 296
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	6 296

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	127 261
Dettes fiscales et sociales	257
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	127 518

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2021	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.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Recapitalisation	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	-1 997 735				-264 907	2 262 644		2
Résultat de l'exercice	-264 907				264 907		835 065	835 065
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 257 642	0	0	0	0	2 262 644	835 065	840 067

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2021

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN
(EFPC)**

Etats Financiers au 31/12/2021

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	7 357
Au titre des services autres que la certification des comptes	5 643
Honoraires totaux	13 000

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	835 065	0
Impôts : - au taux de % - sur PVL		
Résultat après impôts	835 065	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	4 400 000	4 400 000		
Convention compte courant SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18	3 700 000	3 700 000		
Convention compte courant SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse	3 500 000	3 500 000		
Convention compte courant SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18	1 300 000	1 300 000		
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	12 900 000	12 900 000	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	12 900 000	12 900 000	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant Immo Réseau	7 100 000	7 100 000		
Convention compte courant SNEF	9 500 000	9 500 000		
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	16 600 000	16 600 000	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 affectations (4)	Quote-part du capital détenu	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avais 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
				Bruts	Netts					
A. Renseignements détaillés(1) (2)										
<i>Filiales (> de 50% du capital détenu par la société)</i>										
SAS 61-69 RUE CHAROLAIS PARIS 12	20 000		100%	14 307	14 307	2 751 393	0	0	-1 335 740	0
SAS 86 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	20 000		100%	18 068	18 068	2 176 567	0	0	-2 055 115	0
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE	20 000		100%	18 067	18 067	1 378 821	0	0	542 216	0
SAS 54 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	10 000		100%	6 000	6 000	355 980	0	0	-333 078	0
<i>Participations (10 à 50% du capital)</i>										
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations non reprises au A.										
Filiales française (ensemble)										
Filiales étrangères (ensemble) (3)										
Participations dans des sociétés françaisee										
Participation dans des sociétés étrangères										
TOTAL				52 442	52 442					

(1) Dont la 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 (ensemble)

(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

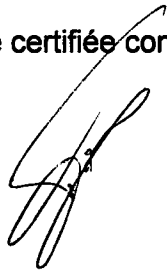
ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2021

RESULTAT DE LA SOCIETE EN COURS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Établi 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				2 062 584	1 362 048
b) Résultat avant impôts et charges calculées				-243 430	-263 421
c) Impôt sur les bénéfices				0	0
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice				0	0
e) Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions				21 477	-1 098 486
f) Résultat après impôts et charges calculées				-264 907	835 065
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

Copie certifiée conforme



Espaces Ferroviaires Promotion Commun

EFPC

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées**



Modalités

Les modalités restent inchangées.

2) Avenant n° 6 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 6 à la convention de compte courant d'associé signé le 30 juin 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 31 décembre 2021 ;

de modifier le montant maximal autorisé.

Modalités

Au titre de cet avenant, le montant maximal de l'engagement autorisé s'élève à M€ 7,9.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.

3) Avenant n° 7 à la convention de compte courant d'associé

L'avenant n° 7 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 décembre 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2022 ;

de modifier le montant maximal de l'engagement autorisé ;

de compléter la liste des opérations de promotion immobilière couvertes : Gare de Lyon Daumesnil-lot B1, Nanterre-lès-Groues, Bercy, Toulouse Raynal Gare Basse, Toulouse Raynal Sernam, Hébert Lot J, Hébert Lot D, Annemasse, Bordeaux Amédée Sud (1^{re} tranche), Pantin (phase 2), Nantes Moutonnerie (phase 1), Bordeaux Gattebourse (1^{re} tranche), Hébert macro-lots E-F-M, Gare de Lyon Daumesnil macro-lots L3-L4, Nice Thiers, Gare de Lyon Daumesnil - lot B3 (nouveau), Gare de Lyon Daumesnil - CAV (nouveau).

Modalités

Au titre de cet avenant, le montant maximal de l'engagement autorisé s'élève à M€ 9,5.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.

Avec la société ImmoRESEAU, associé disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %

1) Avenant n° 5 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 5 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 mars 2021 a pour objet de proroger, pour une période de trois mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2021.



Modalités

Les modalités restent inchangées.

2) Avenant n° 6 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 6 à la convention de compte courant d'associé signé le 30 juin 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 31 décembre 2021 ;

de modifier le montant maximal de l'engagement autorisé.

Modalités

Au titre de cet avenant, le montant maximal de l'engagement autorisé s'élève à M€ 6,6.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.

3) Avenant n° 7 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 7 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 décembre 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2022 ;

de modifier le montant maximal de l'engagement autorisé ;

de modifier la liste des opérations de promotion immobilière couvertes : Gare de Lyon Daumesnil-lot B1, Nanterre-lès-Groues, Bercy, Toulouse, Raynal Gare Basse, Toulouse Raynal Sernam, Hébert Lot J, Hébert Lot D, Annemasse, Bordeaux Amédée Sud (1^{re} tranche), Pantin (Phase 2), Nantes Moutonnerie (phase 1), Bordeaux Gattebourse (1^{re} tranche), Hébert macro-lots E-F-M, Gare de Lyon Daumesnil macro-lots L3-L4, Nice Thiers, Gare de Lyon Daumesnil - lot B3 (nouveau), Gare de Lyon Daumesnil - CAV (nouveau).

Modalités

Au titre de cet avenant, le montant maximal de l'engagement autorisé s'élève à M€ 7,1.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.

Avec la S.A.S. 54 Rue de l'Evangile

1) Convention de compte courant d'associé

Nature et objet

Convention de compte courant d'associé signée le 4 mars 2021 visant à financer les besoins de trésorerie de la S.A.S. 54 Rue de l'Evangile, 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 Hébert - Lot D.



Modalités

Le montant de l'engagement est de K€ 450 jusqu'au 31 mars 2021.

2) Avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 mars 2021 a pour objet de proroger, pour une période de trois mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2021.

Modalités

Les modalités restent inchangées.

3) Avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé signé le 30 juin 2021 a pour objet de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Modalités

Les modalités restent inchangées.

4) Avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 décembre 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2022 ;

de modifier le montant maximal de l'engagement autorisé.

Modalités

Le montant maximal de l'engagement est de M€ 1,3.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.

Avec la S.A.S. 61/69 Rue de Charolais

1) Avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 mars 2021 a pour objet de proroger, pour une période de trois mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2021.



Modalités

Les modalités restent inchangées.

2) Avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé signé le 30 juin 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 31 décembre 2021 ;

de modifier le montant maximal de l'engagement autorisé.

Modalités

Le montant maximal de l'engagement autorisé est de M€ 4,4.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.

3) Avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 décembre 2021 a pour objet de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2022.

Modalités

Les modalités restent inchangées.

Avec la SAS 66 Rue de l'Evangile

1) Avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 mars 2021 a pour objet de proroger, pour une période de trois mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2021.

Modalités

Les modalités restent inchangées.

2) Avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé signé le 30 juin 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaire, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 31 décembre 2021 ;

de modifier le montant maximal de l'engagement autorisé.



Modalités

Le montant maximal de l'engagement autorisé est de M€ 3,7.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.

3) Avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 décembre 2021 a pour objet de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2022.

Modalités

Les modalités restent inchangées.

Avec la S.A.S. 37 Chemin du raisin Toulouse

1) Avenant n°1 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 mars 2021 a pour objet de proroger, pour une période de trois mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2021.

Modalités

Les modalités restent inchangées.

2) Avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 2 à la convention de compte courant d'associé signé le 30 juin 2021 a pour objet :

de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 31 décembre 2021 ;

de modifier le montant maximal de l'engagement autorisé.

Modalités

Le montant maximal de l'engagement autorisé est de M€ 3,5.

La rémunération reste fixée au taux EONIA majoré de 50 points de base.



3) Avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé

Nature et objet

L'avenant n° 3 à la convention de compte courant d'associé signé le 31 décembre 2021 a pour objet de proroger, pour une période de six mois supplémentaires, la convention de compte courant d'associé, soit jusqu'au 30 juin 2022.

Modalités

Les modalités restent inchangées.

Paris-La Défense, le 21 mars 2022

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Nathalie Cordebar

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 25 AVRIL 2022

L'an deux mille vingt-deux, le lundi 25 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 31/12/2021.

[...] « **DEUXIEME RESOLUTION** (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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

- le bénéfice de l'exercice :	835 065,33 €
- augmenté du compte Report à nouveau :	2,03 €
	<hr/>
Soit un total	835 067,36 €
	=====
- à la distribution d'un dividende de 0 € par action :	0 €
- à la réserve légale :	0 €
- le solde étant reporté à nouveau :	835 067,36 €
	<hr/>
Soit un total	835 067,36 €
	=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de 840 067,36 €.

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 31/12/2020	0 €
Exercice clos le 31/12/2019	0 €
Exercice clos le 31/12/2018	0 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

[...]

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

Les Associés confèrent 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

[...]

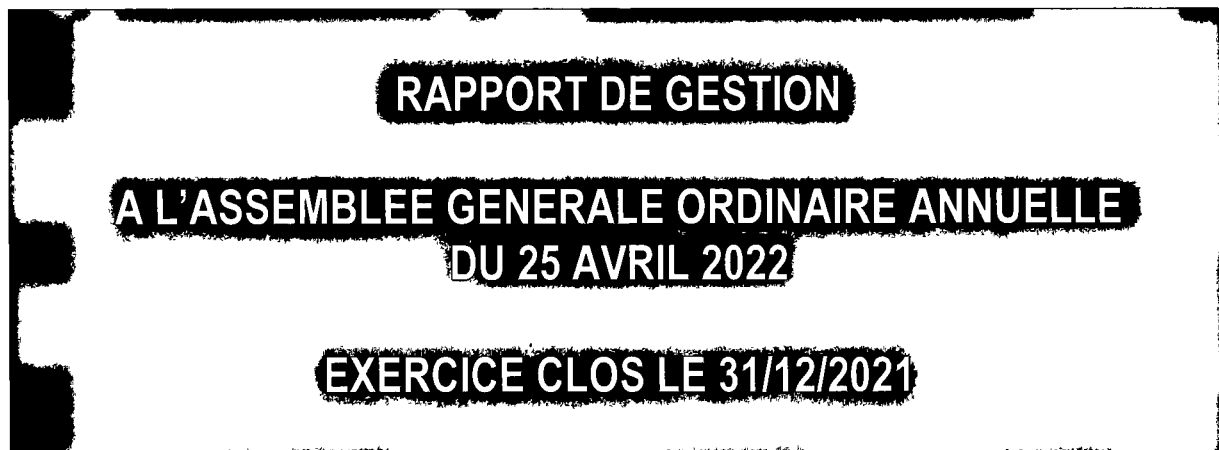
Copie certifiée conforme

La Directrice Générale
Fadia KARAM



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 31/12/2021, 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

En 2021, malgré la crise sanitaire, EFPC a connu une poursuite du développement des opérations de promotion immobilière suivantes, pour la plupart par l'intermédiaire des sociétés de projet. La SNEF assure le pilotage des missions de gestion d'opération pour EFPC puis pour les SAS après transfert des opérations à ces dernières.

En synthèse, le bilan des quatre projets immobiliers en cours de développement :

- **Messageries – Gare de Lyon Daumesnil – Lot B1** (10 618 m² SDP à dominante tertiaire) : lors de l'année 2021, la SAS 61-69 RUE CHAROLAIS PARIS 12 a signé un Promesse Unilatérale de Vente du terrain avec l'aménageur EFAC le 30 juillet, a déposé le permis de construire le 21 décembre.
- **Hébert – Lot J** (25 000 m² SDP à dominante tertiaire) : Lors de l'année 2021, la SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18 a signé un protocole de partenariat avec un prospect acquéreur potentiel ; le projet a été mis en attente en termes de négociation, du fait des demandes de la mairie de diminuer la surface construite de bureaux et d'adaptation de programme, auprès de l'aménageur EFAC. Une nouvelle étude capacitaire et de positionnement programmatique lancée sur la base de ces nouvelles surfaces, est en cours de partage avec l'investisseur.
- **Hébert – Lot D** (6 950 m² SDP mixte) : Lors de l'année 2021, la SAS 54 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18 a signé un protocole de partenariat avec un prospect acquéreur potentiel ; le projet a été mis en attente en termes de négociation du fait des demandes de la mairie d'ajuster le programme auprès de l'aménageur EFAC. Une étude capacitaire a été lancée sur la base de ces nouvelles surfaces et de ce nouveau programme. Les discussions entre l'aménageur, EFAC, avec le support de EFPC, et l'ENS se sont poursuivies concernant le positionnement d'une surface d'environ 2000 m² de SDP d'enseignement (ENS).
- **Toulouse Raynal Gare Basse** (13 000 m² SDP de tertiaire) : Au cours de l'année 2021, la SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE a désigné le groupement lauréat du concours de conception / construction en avril, a

signé la Promesse Synallagmatique de Vente avec les propriétaires SNCF ainsi que le contrat de conception construction en juillet. Le permis de construire a été déposé en novembre.

Par ailleurs, l'année 2021 a donné lieu à l'étude de 3 nouvelles opportunités de projets de développement :

- **Messageries – Gare de Lyon Daumesnil – Restitution du CAV (centre d'avitaillement) 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 à SNEF, cette dernière a piloté la coordination des études technico-financières et de montage juridique de l'ensemble immobilier CAV/B3, futur dossier potentiel pour EFPC.
- **Nanterre Les Groues - Droit de préférence** (de l'ordre de 25 000 m² SDP mixte) : le COSTRAT d'EFPC a donné son accord pour des budgets d'études préalables et la formalisation d'une réponse favorable pour confirmer son intention d'étudier ledit droit. L'aménageur Paris La Défense a ouvert la période d'exclusivité de 6 mois ayant pris fin en octobre 2021. Un délai supplémentaire a été négocié par la direction générale d'EFPC pour poursuivre l'approfondissement du dossier avant saisine officielle de PLD en mars / avril 2022. Des comités de suivi entre SNEF et l'aménageur PLD se sont tenus au cours de l'année 2021.
- **Pantin / Droit de préférence** (60 000 m² SDP de tertiaire) : projet potentiel en deux phases avec un engagement en 2022 puis 2026. Des échanges ont été régulièrement tenus avec l'aménageur qui préparait son dossier de réalisation de la ZAC.
- **Bordeaux Amédée Sud (lots 9.42 + 9.43)** (15 000 m² SDP de tertiaire) : Après l'accord du COSTRAT EFPC sur l'engagement d'études préalables, la SNEF a piloté pour le compte de EFPC des études de faisabilité en vue d'une sollicitation du COSTRAT EFPC pour l'engagement du projet.

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

A ce stade, la société n'a pas identifié d'impact significatif sur ses comptes 2021 du fait de la crise sanitaire. A la date d'arrêt des comptes soit le 17/03/2022, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

2.1 Prise de participation et de contrôle conformément aux articles L233-6 et L247-1 du Code de Commerce (société de projet - Lot D HEBERT) par EFPC

Dans le cadre de l'opération de promotion immobilière HEBERT - lot D, opération à 100% interne au Groupe Public Ferroviaire, une coquille (C34) été rachetée par EFPC auprès de SCNF Participations pour 6 K€ (après validation du Comité Stratégique d'EFPC et de SNEF du 17/02/2021). Cette société C34, rebaptisée SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18, a été rachetée et activée le 4 mars.

2.2 Financement de la société de projet « SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18 »

Le financement de la société de projet C34 (SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18) est assuré par une convention de compte courant d'associés signée le 4/03/2021 (validation par le Comité Stratégique d'EFPC du 2/03/2021) dont les éléments principaux sont les suivants :

Convention de compte courant d'associé - signée le 4/03/2021

Parties à la convention : EFPC et SAS 54 Rue de l'Evangile Paris 18

Objet : Financement par EFPC des besoins de trésorerie de la SAS constitués des 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 D.

Montant de l'engagement : 450 000 €

Durée : jusqu'au 31/03/2021

Conditions : EONIA + 50 points de base

Cette convention, arrivée à échéance le 31/03/2021, a été renouvelée par les avenants n°1, 2 et 3 (voir paragraphe ci-après 2.3).

2.3 Financement d'EFPC : Avenants aux conventions de compte courants du 18/03/2019 signés au cours de l'exercice 2021

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 2021 :

Deux avenants n°5 à la convention de compte courant d'associé - signés le 31/03/2021

1. Parties à la convention : SNEF et EFPC
 - Prorogation d'une durée de trois mois jusqu'au 30/06/2021
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
2. Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC
 - Prorogation d'une durée de trois mois jusqu'au 30/06/2021
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)

Deux avenants n°6 à la convention de compte courant d'associé - signés le 30/06/2021

1. Parties à la convention : SNEF et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 31/12/2021
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 7,9 M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
2. Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 31/12/2021
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 6,6 M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)

Deux avenants n°7 à la convention de compte courant d'associé - signés le 31/12/2021

1. Parties à la convention : SNEF et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 9,5 M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
2. Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 7,1 M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)

Quatre avenants n°1 à la convention de compte courant d'associé - signés le 31/03/2021

1. Parties à la convention : SAS 61/69 Rue de Charolais Paris 12 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de trois mois jusqu'au 30/06/2021
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
2. Parties à la convention : SAS 66 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de trois mois jusqu'au 30/06/2021
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
3. Parties à la convention : SAS 37 Chemin du raisin Toulouse et EFPC
 - Prorogation d'une durée de trois mois jusqu'au 30/06/2021
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
4. Parties à la convention : SAS 54 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de trois mois jusqu'au 30/06/2021

- Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)

Quatre avenants n°2 à la convention de compte courant d'associé - signés le 30/06/2021

1. Parties à la convention : SAS 61/69 Rue de Charolais Paris 12 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 31/12/2021
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 4,4M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
2. Parties à la convention : SAS 66 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 31/12/2021
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 3,7M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
3. Parties à la convention : SAS 37 Chemin du raisin Toulouse et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 31/12/2021
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 3,5 M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
4. Parties à la convention : SAS 54 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 31/12/2021
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)

Quatre avenants n°3 à la convention de compte courant d'associé - signés le 31/12/2021

1. Parties à la convention : SAS 61/69 Rue de Charolais Paris 12 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
2. Parties à la convention : SAS 66 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
3. Parties à la convention : SAS 37 Chemin du raisin Toulouse et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
4. Parties à la convention : SAS 54 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 1,3M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de bas)

2.4 Poursuite de l'activité des sociétés de projet : SAS 61-69 rue du Charolais Paris 12

SAS 61-69 rue du Charolais Paris 12 :

L'arrêté des comptes 2020 de la SAS 61-69 rue du Charolais Paris 12 par Assemblée Générale du 19 avril 2021 a fait apparaître des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital. Par acte sous seing privé du 1/07/2021 l'Associé Unique a décidé de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société et donc de poursuivre l'activité.

Il est rappelé que la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice social suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue (soit au plus tard le 31/12/2023), soit de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pas été imputées sur les réserves, soit de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse :

L'arrêté des comptes 2020 de la SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse par Assemblée Générale du 19 avril 2021 a fait apparaître des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital. Par acte sous seing privé du 1/07/2021 l'Associé Unique a décidé de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société et donc de poursuivre l'activité.

Il est rappelé que la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice social suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue (soit au plus tard le 31/12/2023), soit de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pas été imputées sur les réserves, soit de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

2.5 Recapitalisation d'EFPC

L'Assemblée Générale d'EFPC du 16 mai 2019 (arrêtant de comptes 2018) a constaté que les capitaux propres de la Société étaient devenus inférieurs à la moitié de leur capital social.

En conséquence, l'Assemblée Générale d'EFPC du 16 septembre 2019 a décidé de ne pas prononcer la dissolution anticipée de leur Société et de poursuivre l'activité de la Société à charge pour chacune d'elle de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social dans un délai expirant à la clôture des comptes du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue pour régulariser sa situation, soit au plus tard le 31/12/2021.

Ainsi, par Assemblée Générale du 22/11/2021, les associés d'EFPC ont approuvé une recapitalisation (par « coup d'accordéon ») comme suit :

- Une augmentation de capital, par création d'actions nouvelles, de 2 262 642 € puis
- Une réduction de capital pour apurement des pertes par réduction des actions nouvelles du même montant,

Ce montant a permis d'apurer les pertes cumulées au 31 décembre 2020 comptabilisées à 2 262 642 €.

2.6 Gouvernance

Voir paragraphe 13.2 « SITUATION DES MANDATS ».

3. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

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

- 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 un certain retrait des preneurs/acquéreurs,
- Le risque inhérent de recours sur les permis de construire déposés en 2021, 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 31/12/2021 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 31/12/2021, le total du bilan s'élève à 6 803 558 € et se décompose comme suit :

Actif (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations financières	52 442	46 442	6 000
Total Actif Immobilisé	52 442	46 442	6 000
Stocks brut	658 887	1 757 373	- 1 098 486
Dépréciation de stocks	658 887	1 757 373	- 1 098 486
Stocks net	-	-	-
Créances	6 705 333	2 869 809	3 835 524
Disponibilités et divers	45 783	863 249	- 817 466
Total Actif Circulant	6 751 116	3 733 059	3 018 058
TOTAL ACTIF	6 803 558	3 779 501	3 024 057

Passif (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Capital	5 000	5 000	-
Réport à nouveau	2	- 1 997 735	1 997 737
Résultat de l'exercice	835 065	- 264 907	1 099 972
Capitaux propres	840 067	- 2 257 642	3 097 709
Provisions pour risques et charges	-	-	-
Dettes financières	5 826 356	4 789 000	1 037 356
Dettes diverses	137 135	1 248 143	- 1 111 008
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL PASSIF	6 803 558	3 779 501	3 024 056

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, auquel se rajoute l'acquisition de la coquille pour le projet Hébert lot D le 04 mars 2021.

Les stocks sont totalement dépréciés, car aucune opération n'a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire (Bercy, Nanterre Les Groues, Toulouse Semam, Pantin et Bordeaux Amédée Sud).

Les stocks des opérations Hébert lot J et Hébert lot D ont été transférés aux SAS portant les projets.

Le poste créances est exclusivement constitué par les comptes courants des SAS vis-à-vis d'EFPC pour le financement des opérations.

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 et les prestations fournisseurs.

Au 31/12/2021, le résultat s'élève à 835 065 € et se décompose comme suit :

Compte de Résultat (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Chiffres d'affaires	1 362 048	2 062 584	- 700 536
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	1 307 573	659 277	648 296
Production stockée	- 1 098 486	21 477	- 1 119 963
Autres produits d'exploitation	1	-	1
Produits d'exploitation	1 571 137	2 743 338	- 1 172 203
Charges externes	505 915	2 313 207	- 1 807 292
Impôts, taxes et versements assimilés	785	1 336	- 551
Dépréciation de stocks	209 088	680 754	- 471 666
Autres charges d'exploitation	2	1	1
Charges d'exploitation	715 789	2 995 299	- 2 279 508
RESULTAT D'EXPLOITATION	855 349	- 251 960	1 107 305
Produits financiers	6 144	-	6 144
Charges financières	26 427	12 947	13 480
RESULTAT FINANCIER	- 20 283	- 12 947	7 336
RESULTAT EXCEPTIONNEL	835 065	- 264 907	1 099 972
RESULTAT NET	835 065	- 264 907	1 099 972

Le bénéfice de l'exercice est lié aux transferts des opérations précitées, qui ont généré un chiffre d'affaires à hauteur de 1 362 048 € et une reprise de dépréciation des stocks concernés.

Ce bénéfice est diminué par les honoraires de gestion administrative et financière et par les dépréciations des stocks des projets portés directement par EFPC : Bordeaux Amédée Sud et Nanterre Les Groupes.

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 835 065,33 €.

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

- le bénéfice de l'exercice : 835 065,33 €
- augmenté du compte Report à nouveau : 2,03 €

Soit un total 835 067,36 €

- à la distribution d'un dividende de 0 € par action : 0 €
- à la réserve légale : 0 €
- le solde étant reporté à nouveau : 835 067,36 €

Soit un total 835 067,36 €

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de 840 067,36 €.

6. FILIALES & PARTICIPATIONS – Résultat du dernier exercice :

FILIALES (détenues à plus de 50 %)

SAS 61-69 RUE DU CHAROLAIS PARIS 12 (100 %) :	- 1 335 740,08 €
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18 (100 %) :	- 2 055 114,88 €
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE (100 %) :	542 216,34 €
SAS 54 RUE DE L'EVANGILE Paris 18 (100%) :	- 333 078,39 €

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 31/12/2020	0 €
Exercice clos le 31/12/2019	0 €
Exercice clos le 31/12/2018	0 €

8. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La certification ISO 14001 de EFPC a été renouvelée par SNEF suite à l'audit de renouvellement des 6 et 7 octobre 2021.

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

9.1 Financement d'EFPC et de ses filiales :

Des avenants n°7 aux conventions de compte courant, signés initialement 18/03/2019, ont été signés le 31/12/2021 pour effet en 2022 comme suit :

Deux avenants n°7 à la convention de compte courant d'associé - signés le 31/12/2021

- Parties à la convention : SNEF et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 9,5 M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
- Parties à la convention : ImmoRESEAU et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Modifications de la liste des opérations de promotion immobilière couvertes
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 7,1 M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)

EFPC a signé également des avenants aux conventions de compte courant avec les sociétés de projet :

Quatre avenants n°3 à la convention de compte courant d'associé - signés le 31/12/2021

- Parties à la convention : SAS 61/69 Rue de Charolais Paris 12 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022

- Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
2. Parties à la convention : SAS 66 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
 3. Parties à la convention : SAS 37 Chemin du raisin Toulouse et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)
 4. Parties à la convention : SAS 54 Rue de l'Evangile Paris 18 et EFPC
 - Prorogation d'une durée de six mois jusqu'au 30/06/2022
 - Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : 1,3M€
 - Conditions : inchangées (EONIA + 50 points de base)

10. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'année 2022 s'inscrit d'une part dans la poursuite des engagements opérationnels lancés en 2021, ainsi que le suivi, voire l'obtention des 2 permis de construire déposés ainsi que la signature de BEFA et VEFA sur l'opération Toulouse Gare Basse 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.

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

Conformément à l'article L.441-14 et D.441-6 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture de l'exercice 2021, les dettes fournisseurs et créances clients dont le terme est échu, 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 31/12/2021 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 de la Société :

Par courrier en date du 31/01/2021, le Président par intérim de la Société, Pierre LACOMBE a démissionné de ses fonctions.

Par Acte Sous Seing Privé en date du 1/02/2021, Katayoune PANAHI a été nommée Présidente de la Société en remplacement de ce dernier 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.

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 et la nomination en remplacement, par Décision d'Associés en date du 10/02/2021, 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.

- la démission de Raphaël POLI le 18/05/2021 et la nomination en remplacement par Décision des Associés en date du 18/05/2021, de Pierre HAUSSWALT pour la durée du mandat restant à courir de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023, à tenir en 2024.

- le renouvellement des mandats de Christel PUJOL et David SITRUK par Décisions des Associés en date du 19/04/2021 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.

La Présidente

Copie certifiée conforme

La Directrice Générale

Fadia KARAM





A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Espaces Ferroviaires Promotion Commun

EFPC

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Defense Cedex

Tel : +33 (0) 1 46 93 60 00
www.ey.com/fr

Espaces Ferroviaires Promotion Commun EFPC

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société 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 EFPC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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 21 mars 2022

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

ESPACES
FERROVIAIRES 

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 31/12/2021

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	52 442	0	52 442	46 442
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	52 442	0	52 442	46 442
Total Actif Immobilisé (II)	52 442	0	52 442	46 442
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	658 887	658 887	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	658 887	658 887	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	6 296	0	6 296	2 475 101
Autres créances	6 699 038	0	6 699 038	394 708
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	6 705 333	0	6 705 333	2 869 809
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	45 783	0	45 783	863 249
TOTAL Disponibilités	45 783	0	45 783	863 249
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	7 410 003	658 887	6 751 116	3 733 059
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)	7 462 445	658 887	6 803 558	3 779 501

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	2	-1 997 735
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	835 065	-264 907
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	840 067	-2 257 642
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	5 826 356	4 789 000
TOTAL Dettes financières	5 826 356	4 789 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	136 856	834 897
Dettes fiscales et sociales	278	413 246
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	137 135	1 248 143
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	5 963 491	6 037 143
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	6 803 558	3 779 501

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	1 362 048	0	1 362 048	2 062 584
Chiffres d'affaires nets	1 362 048	0	1 362 048	2 062 584
Production stockée			-1 098 486	21 477
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 307 573	659 277
Autres produits			1	0
Total des produits d'exploitation (I)			1 571 137	2 743 338
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)			263 261	2 084 061
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			242 654	229 146
Impôts, taxes et versements assimilés			785	1 336
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	0	0
	immobilisations	Dotations aux provisions	0	0
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		209 088	680 754
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		0	0
Autres charges			2	1
Total des charges d'exploitation (II)			715 789	2 995 299
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			855 349	-251 960
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			6 144	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)			6 144	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			26 427	12 947
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			26 427	12 947
RÉSULTAT FINANCIER			-20 233	-12 947
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I+II-III+V-VI)			835 065	-264 907

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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)	1 577 281	2 743 338
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	742 215	3 008 245
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	835 066	-264 907

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2021

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2021

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021

dont le total est 6 803 558 €, le résultat comptable étant de 835 065 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 du 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

A ce stade, la société n'a pas identifié d'impact significatif sur ses comptes 2021 du fait de la crise sanitaire. A la date d'arrêt des comptes soit le 17/03/2022, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

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).

Trois avenants concernant les conventions de compte courant d'associés ont été signés avec SNEF et Immo Réseau, dont le troisième avenant en date du 31 décembre 2021. Ces avenants ont pour objet de proroger la durée des conventions initiales, ainsi que d'en modifier les opérations concernées et les montants.

Trois avenants ont également été signés avec les SAS, dont le troisième avenant en date du 31 décembre 2021. Ils ont pour objet de proroger la durée des conventions initiales et d'en modifier les montants.

EFPC a fait l'objet d'une recapitalisation le 22 novembre 2021 à hauteur de 2 262 644 € (coup d'accordéon) ce qui a permis d'apurer les pertes cumulées au 31 décembre 2020.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant

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)

31/12/2021

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

ETAT DES STOCKS

Opérations	Valeur brute 01/01/2021	Dépenses 2021 (Augmentation)	Déstockage 2021 (Diminution)	Valeur brute 31/12/2021
Bercy Charenton	195 201	-	-	195 201
Hébert Lot J	1 194 899	12 213	- 1 207 112	0
Hébert Lot D	112 675	2 850	- 115 525	0
Nanterres Les Groues	58 507	187 338	-	245 845
Toulouse Semam	66 092	-	-	66 092
Pantin	130 000	-	-	130 000
Bordeaux Amédée Sud	-	21 750	-	21 750
TOTAL	1 757 373	224 151	-1 322 637	658 887

Opérations	Montant au 01/01/2021	Dépréciation	Reprise dépréciation	Montant au 31/12/2021	Motif dépréciation/reprise dépréciation
Bercy Charenton	195 201	-	-	195 201	Non dépôt de PC
Hébert Lot J	1 194 899	-	1 194 899	0	Transfert vers la SAS 66 Rue de l'Évangile
Hébert Lot D	112 675	-	112 675	0	Transfert vers la SAS 54 Rue de l'Évangile
Nanterres Les Groues	58 507	187 338	-	245 845	Non dépôt de PC
Toulouse Semam	66 092	-	-	66 092	Non dépôt de PC
Pantin	130 000	-	-	130 000	Non dépôt de PC
Bordeaux Amédée Sud	-	21 750	-	21 750	Non dépôt de PC
TOTAL	1 757 373	209 088	-1 307 574	658 887	

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

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	1 757 373	209 088	1 307 573	658 887
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	1 757 373	209 088	1 307 573	658 887
TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 757 373	209 088	1 307 573	658 887
Dont dotations et reprises d'exploitation		209 088	1 307 573	
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 31/12/2021

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	6 296	6 296	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	38 276	38 276	0
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	6 660 762	6 660 762	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	6 705 333	6 705 333	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	6 705 333	6 705 333	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	136 856	136 856	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	21	21	0	0
Obligations cautionnées	0	0	0	0
Autres impôts	257	257	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Groupes et associés	5 826 356	5 826 356	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	5 963 491	5 963 491	0	0
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 31/12/2021

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	6 296
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	6 296

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	127 261
Dettes fiscales et sociales	257
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	127 518

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2021	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.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Recapitalisation	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	-1 997 735				-264 907	2 262 644		2
Résultat de l'exercice	-264 907				264 907		835 065	835 065
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 257 642	0	0	0	0	2 262 644	835 065	840 067

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2021

**ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN
(EFPC)**

Etats Financiers au 31/12/2021

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC1
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	7 357
Au titre des services autres que la certification des comptes	5 643
Honoraires totaux	13 000

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2021

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	835 065	0
Impôts : - au taux de % - sur PVL		
Résultat après impôts	835 065	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	4 400 000	4 400 000		
Convention compte courant SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18	3 700 000	3 700 000		
Convention compte courant SAS 37 Chemin du Raisin Toulouse	3 500 000	3 500 000		
Convention compte courant SAS 54 rue de l'Evangile Paris 18	1 300 000	1 300 000		
	0			
	0			
B. Total engagements liés au financement	12 900 000	12 900 000	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	12 900 000	12 900 000	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant Immo Réseau	7 100 000	7 100 000		
Convention compte courant SNEF	9 500 000	9 500 000		
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	16 600 000	16 600 000	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 affectations (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 clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Brute	Nette					
A. Renseignements détaillés(1) (2)										
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)										
SAS 61-69 RUE CHAROLAIS PARIS 12	20 000		100%	14 307	14 307	2 751 393	0	0	-1 335 740	0
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	20 000		100%	16 068	16 068	2 176 567	0	0	-2 055 115	0
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE	20 000		100%	16 067	16 067	1 376 821	0	0	542 216	0
SAS 54 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	10 000		100%	6 000	6 000	355 980	0	0	-333 078	0
Participations (10 à 50% du capital)										
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										
TOTAL				52 442	52 442					