

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 : 2018 B 12097 Numéro SIREN : 844 899 948 Nom ou dénomination : 66 rue de l'Evangile Paris 18

Ce dépôt a été enregistré le 14/05/2021 sous le numéro de dépôt 16154

16139

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)

SIREN 844899948

10 rue Camille Moke Campus Rimbaud 93212 SAINT-DENIS
Société par actions simplifiée unipersonnelle

Etats Financiers au 31/12/2020

16139

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)

Etats Financiers au 31/12/2020

Sommaire

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

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

BILAN ACTIF

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	-Net-	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations corporelles	0	0	0	0
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations financières	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé (II)	0	0	0	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	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	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	1 641	0	1 641	17 883
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	1 641	0	1 641	17 883
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	14 948	0	14 948	0
TOTAL Disponibilités	14 948	0	14 948	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	16 589	0	16 589	17 883
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)	16 589	0	16 589	17 883

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 20 000	20 000	20 000
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	-3 932	-1 500
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 879	-2 432
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	11 189	16 068
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	0	0
TOTAL Dettes financières	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 400	1 815
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	5 400	1 815
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	5 400	1 815
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	16 589	17 883

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	0	0	0	0
Chiffres d'affaires nets	0	0	0	0
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			0	0
Autres produits			1	0
Total des produits d'exploitation (I)			1	0
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			4 879	1 888
Impôts, taxes et versements assimilés			0	0
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation			0	0
sur immobilisations			0	0
Dotations aux amortissements			0	0
Dotations aux provisions			0	0
Sur actif circulant : dotations aux provisions			0	0
Pour risques et charges : dotations aux provisions			0	0
Autres charges			0	0
Total des charges d'exploitation (II)			4 879	1 888
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-4 879	-1 888
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			0	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			0	0
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			0	0
RÉSULTAT FINANCIER			-0	-0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-4 879	-1 888

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

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	544
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Total des charges exceptionnelles (VIII)	0	544
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	0	-544
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	0
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 879	2 432
BÉNÉFICE OU PÉRIE (total des produits - total des charges)	-4 879	-2 432

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

66 rue de l'Evangile Paris 18

31/12/2020

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)

Etats Financiers au 31/12/2020

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020

dont le total est 16 589 €, le résultat comptable étant de -4 879 €.

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

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

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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 de construire
- En cas de recours contentieux contre le permis de construire
- En cas d'événement imprévu remettant en cause la faisabilité du 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

La société applique la méthode dite "à l'avancement"

La société établit un budget prévisionnel de référence pour l'opération envisagée.

Chaque année :

=> La société actualise le budget et la marge

=> La société détermine alors le résultat en fonction de la marge actualisée et de l'avancement de l'opération (l'avancement est calculé en pourcentage des ventes réalisées et des travaux effectués)

Provision pour perte à terminaison

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

Faits caractéristiques

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

EFPC a fait l'acquisition, en date du 09 octobre 2020, de la coquille SNCF-C30 auprès de SNCF Participations pour porter le projet de promotion Hébert Lot J.

Les statuts ont été mis à jour en conséquence.

Une convention de compte courant d'associé a été signée le 31 décembre 2020 avec EFPC pour assurer le financement de la Société.

Evènements postérieurs à la clôture

Le comité stratégique d'EFPC, du 02 mars 2021, a autorisé le transfert de l'opération Hébert Lot J, ainsi que la signature d'un avenant à la convention de compte courant d'associés afin de proroger sa durée jusqu'au 30 juin 2021.

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale dans les comptes du Groupe SNCF (2 place aux Etoiles 93200 Saint Denis, numéro SIREN 808 332 670).

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

Intégration fiscale

Suite à la loi n°2018-515 du 27 juin 2018 pour un nouveau pacte ferroviaire, il a été procédé au 1er janvier 2020 à la dissolution et transmission universelle du patrimoine de l'EPIC SNCF à l'EPIC SNCF Mobilités. L'EPIC SNCF Mobilités, transformé en Société Anonyme, est devenue la SA Société nationale SNCF.

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

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

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

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

NOTES SUR LE BILAN

66 rue de l'Evangile Paris 18
31/12/2020

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts	0	0	0
Autres immos financières	0	0	0
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE	0	0	0
Clients douteux ou litigieux	0	0	0
Autres créances	0	0	0
Créances représentatives de titres prêtés	0	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
Impôts sur les bénéfices	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	1 641	1 641	0
Etat et autres collectivités	0	0	0
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	0	0	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	1 641	1 641	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	1 641	1 641	0
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	0		
Prêts et avances consentis aux associés	0		

Etats des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine	0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	5 400	5 400	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
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0	0
Obligations cautionnées	0	0	0	0
Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Groupes et associés	0	0	0	0
Autres dettes	0	0	0	0
Dette représentative de titres empruntés	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL DES DETTES	5 400	5 400	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	5 400
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	5 400

PRODUITS A RECEVOIR

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

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2020	Valeur nominale
Actions ordinaires	2 000			2 000	10
Actions amorties				0	
Actions à dividendes préférentiels (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	2 000	0	0	2 000	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Résultat N	Cloûture
Capital social ou individuel	20 000							20 000
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	-1 500				-2 432			-3 932
Résultat de l'exercice	-2 432				2 432		-4 879	-4 879
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	16 068	0	0	0	0	0	-4 879	11 189

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

66 rue de l'Evangile Paris 18
31/12/2020

66 rue de l'Évangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	4 538
Au titre des services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	4 538

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C30)
Etats Financiers au 31/12/2020

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	-4 879	0
Impôts : - au taux de %		
- sur PVLT		
Résultat après impôts	-4 879	0

ENGAGEMENT HORS BILAN

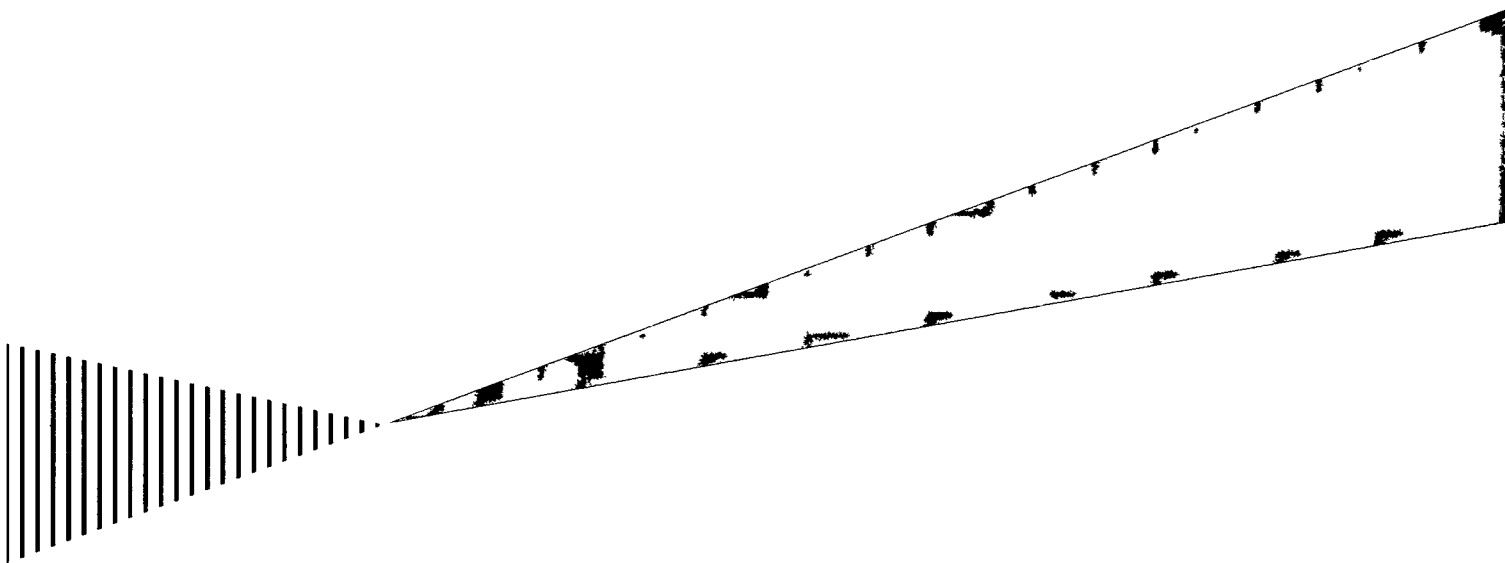
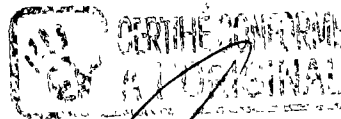
Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A. Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B. Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	0	0	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant EFPC	3 000 000	3 000 000		
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	3 000 000	3 000 000	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

AUTRES INFORMATIONS

66 rue de l'Evangile Paris 18
31/12/2020

RESULTAT DE LA SOCIETE EN COURS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Etabli en EUR					
Nature des indications	Exercice N-4	Exercice N-3	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
I. Capital en fin d'exercice					
a) Capital social (en EUR)				20 000	20 000
b) Nombre d'actions ordinaires existantes				2 000	2 000
c) Nombre d'actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote) existantes					
d) Nombre maximal d'actions futures à créer					
d-1) par conversion d'obligations					
d-2) par exercice de droits de souscription					
II. Résultat de l'exercice (en EUR)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes				0	0
b) Résultat avant impôts et charges calculées				-2 432	-4 879
c) Impôt sur les bénéfices				0	0
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice				0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions				0	0
f) Résultat après impôts et charges calculées				-2 432	-4 879
g) Résultat distribué au titre de l'exercice				0	
III. Résultat par action (en EUR)					
a) Résultat après impôts mais avant charges calculées				-2	-2
b) Résultat après impôts et charges calculées				-1	-2
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



66 rue de l'Evangile Paris 18
(Anciennement SNCF-C30)
Exercice clos le 31 décembre 2020

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

66 rue de l'Evangile Paris 18 (Anciennement SNCF-C30)

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société 66 rue de l'Evangile Paris 18,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 66 rue de l'Evangile Paris 18 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

▢ Référentiel d'audit

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

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

▢ Indépendance

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

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.



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

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

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

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

il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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



il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 19 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'N' followed by a series of loops and a final flourish.

Nathalie Cordebar

66 rue de l'Evangile Paris 18

Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 20.000 euros
Siège Social : 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS
844 899 948 RCS BOBIGNY



Cher Associé,

Conformément au Code de commerce et à l'article 21 des statuts de la Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de la Société durant l'exercice clos le 31/12/2020, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE ECOULE

La société EFPC a fait l'acquisition, en date du 09 octobre 2020 de la société SNCF-C30 auprès de SNCF Participations pour porter le projet de promotion immobilière HEBERT lot J.

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

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

2. FAIT MARQUANT DE L'EXERCICE

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

3. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Des risques exogènes suivants ont été identifiés sur les opérations :

- Risque commercial de ne pas aboutir avec le prospect acquéreur en cours (vente en VEFA de la totalité de l'immeuble avec 100% du risque locatif à la charge de l'acquéreur),
- Risque financier sur le bilan de l'opération pouvant résulter des événements suivants :
 - o Economie de la construction pouvant varier selon la période de lancement de la consultation et de la conjoncture,
 - o Economie de la construction à encadrer selon les ambitions environnementales visées et nécessitant un accord préalable de la Ville de Paris.

66 rue de l'Evangile Paris 18

Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 20.000 euros
Siège Social : 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS
844 899 948 RCS BOBIGNY

4. PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE ECOULE

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020 ci-après présentés ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

Au 31/12/2020, le total du bilan s'élève à 16 589 € et se décompose comme suit :

Actif (en €)	31/12/2020	31/12/2019 (ex SNCF-C30)	Variation
Immobilisations corporelles	-	-	-
Total Actif immobilisé	0	0	0
Stock	-	-	-
Créances	1 641	17 883	- 16 242
Disponibilités et divers	14 948	-	14 948
Total Actif Circulant	16 589	17 883	- 1 294
TOTAL ACTIF	16 589	17 883	- 1 294

Passif (en €)	31/12/2020	31/12/2019 (ex SNCF-C30)	Variation
Capital	20 000	20 000	-
Réport à nouveau	- 3 932	- 1 500	- 2 432
Résultat de l'exercice	- 4 879	- 2 432	- 2 447
Capitaux propres	11 189	16 068	- 4 879
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Dettes financières	-	-	-
Dettes diverses	5 400	1 815	3 585
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL PASSIF	16 589	17 883	- 1 294

Actif :

Les créances sont constituées par la TVA déductible sur facture non parvenue, ainsi que d'un report de crédit de TVA.

Passif :

La perte de l'exercice 2020 est constituée des frais liés à la mission d'audit des commissaires aux comptes.

66 rue de l'Evangile Paris 18

Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 20.000 euros
Siège Social : 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS
844 899 948 RCS BOBIGNY

Au 31/12/2020, le résultat s'élève à - 4 879 € et se décompose comme suit :

Compte de Résultat (en €)	31/12/2020	31/12/2019 (ex SNCF-C30)	Variation
Chiffres d'affaires	-	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	-	-	-
Production stockée	-	-	-
Produits d'exploitation	0	0	0
Charges externes	4 879	1 888	2 991
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations	-	-	-
Autres charges d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	4 879	1 888	2 991
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 4 879	- 1 888	- 2 991
Produits financiers	-	-	-
Charges financières	-	-	-
RESULTAT FINANCIER	0	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	544	544
RESULTAT NET	- 4 879	- 2 432	- 2 447

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 - 4 878,83 €.

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

- la perte de l'exercice : - 4 878,83 €
- augmentée du compte Report à nouveau : - 3 931,73 €

Soit un total - 8 810,56 €
=====

- à la distribution d'un dividende de 0 € par action : 0 €
- à la réserve légale : 0 €
- le solde étant reporté à nouveau : - 8 810,56 €

Soit un total - 8 810,56 €
=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de 11 189,44 €.

66 rue de l'Evangile Paris 18

Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 20.000 euros
Siège Social : 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS
844 899 948 RCS BOBIGNY

6. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES ANTERIEUREMENT

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

Exercice	Dividendes versés
Exercice clos le 31/12/2019	0€
Exercice clos le 31/12/2018 <i>Immatriculation de la société le 27/12/2018</i>	0€

7. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant

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

8.1 Transfert de l'opération :

Le Comité Stratégique d'EFPC du 2 mars 2021 a approuvé le transfert de l'opération entre EFPC et la Société.

8.2 Financement de la Société :

La convention de compte courant suivante signée le 31/12/2020 arrive à échéance le 31/03/2021 :

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

Cette convention de compte courant d'associé a été prorogée par voie d'avenant n°1 pour une nouvelle période de trois mois expirant au 30/06/2021 dans les mêmes termes et conditions.

9. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'année 2021 devrait permettre la concrétisation des actions suivantes :

- Signature du protocole d'exclusivité (phase 1) avec le prospect acquéreur et déroulement de celui-ci,
- Signature d'une promesse unilatérale de vente avec EFAC.

66 rue de l'Evangile Paris 18

Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 20.000 euros
Siège Social : 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS
844 899 948 RCS BOBIGNY

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

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

FOURNISSEURS :

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

CLIENTS :

	Factures EMISES 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 :					

66 rue de l'Evangile Paris 18

Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 20.000 euros
Siège Social : 10 Rue Camille Moke, 93212 SAINT-DENIS
844 899 948 RCS BOBIGNY

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

Néant.

12. INFORMATIONS JURIDIQUES

12.1 DETENTION DU CAPITAL AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE

Le capital social de la société SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18 est de 20 000 € divisé en 2 000 actions de valeur nominale de 10 € chacune.

L'actionnaire de la Société au 31/12/2020 est :

- La Société par Actions Simplifiée ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC), titulaire de la totalité des 2.000 actions composant le capital social de la Société, représentée par Madame Fadia KARAM en sa qualité de Directrice Générale,

12.2 SITUATION DES MANDATS

Néant.

Fait à Saint-Denis, le 19/04/2021

Le Président



66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18
Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 Euros
Siège Social : 10 rue Camille Moke
93212 La Plaine Saint-Denis
RCS Bobigny 844 899 948

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU LUNDI 19 AVRIL 2021**

L'an deux mille vingt et un, le lundi 19 avril, l'Associé Unique de la société **66 rue de l'Evangile Paris 18**, Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 Euros, dont le siège social est 10 rue Camille Moke à la Plaine Saint-Denis (93212), a été invité à se prononcer par voie de consultation écrite sur l'arrêté des comptes clos au 31/12/2020, l'ordonnance 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19 ayant permis d'adapter les règles de participation aux Assemblées Générales Annuelles.

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

L'Associé Unique, sur proposition du Président, décide d'affecter le résultat de l'exercice comme suit :

- la perte de l'exercice :	- 4 878,83 €
- augmentée du compte Report à nouveau :	- 3 931,73 €
Soit un total	- 8 810,56 € =====
- à la distribution d'un dividende de 0 € par action :	0 €
- à la réserve légale :	0 €
- le solde étant reporté à nouveau :	- 8 810,56 €
Soit un total	- 8 810,56 € =====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de 11 189,44 €.

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

Exercice	Dividendes versés
Exercice clos le 31/12/2019	0 €
Exercice clos le 31/12/2018 <i>Immatriculation de la société le 27/12/2018</i>	0 €

Cette décision est adoptée à l'unanimité »

TROISIEME DECISION : Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales

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

Cette décision est adoptée à l'unanimité »

[...]

Copie certifiée conforme

La Présidente

EFPC

Représentée par Fadia KARAM

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fadia Karam', written over the printed name.