

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)

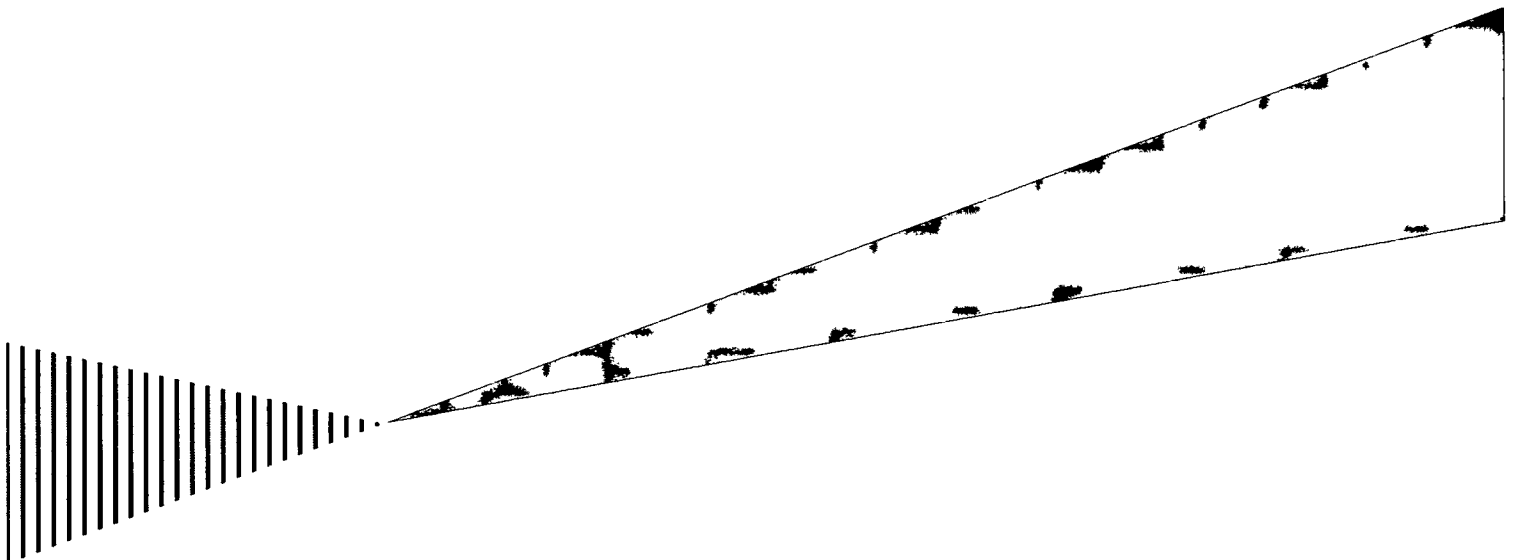
Numéro de gestion : 2018 B 12093 Numéro SIREN : 844 899 989 Nom ou dénomination : 37 Chemin du raisin Toulouse
--

Ce dépôt a été enregistré le 27/05/2022 sous le numéro de dépôt 11494

27 MAI 2022

11646

Copie certifiée conforme



37 Chemin du raisin Toulouse

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



ERNST & YOUNG Audit
Tour First
754 14444
92037 Paris-La Defense cedex

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

37 Chemin du raisin Toulouse

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société 37 Chemin du raisin Toulouse,

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 37 Chemin du raisin Toulouse 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 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 21 mars 2022

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

37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE

ESPACES
FERROVIAIRES 
IMMOBILIER

37 Chemin du raisin Toulouse

SIREN 844899989

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

Etats Financiers au 31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations financières	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé (II)	0	0	0	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	1 483 817	0	1 483 817	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	1 483 817	0	1 483 817	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	109 101	0	109 101	111 171
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	109 101	0	109 101	111 171
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres				
Disponibilités	33 307	0	33 307	14 881
TOTAL Disponibilités	33 307	0	33 307	14 881
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	1 626 224	0	1 626 224	126 051
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)	1 626 224	0	1 626 224	126 051

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	-556 527	-3 933
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	542 216	-552 594
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	5 689	-536 527
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	0	0
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	1 376 821	0
TOTAL Dettes financières	1 376 821	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	243 714	662 578
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	243 714	662 578
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	1 620 535	662 578
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	1 626 224	126 051

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	0	0	0	0
Chiffres d'affaires nets	0	0	0	0
Production stockée			936 168	547 649
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			547 649	0
Autres produits			0	1
Total des produits d'exploitation (I)			1 483 817	547 649
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)			936 168	547 649
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			4 814	4 946
Impôts, taxes et versements assimilés			65	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	547 649
Pour risques et charges : dotations aux provisions			0	0
Autres charges			0	0
Total des charges d'exploitation (II)			941 048	1 100 243
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			542 769	-552 594
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			553	0
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			553	0
RÉSULTAT FINANCIER			-553	0
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)*			542 216	-552 594

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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)	1 483 817	547 649
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	941 601	1 100 243
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	542 216	-552 594

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

37 Chemin du raisin Toulouse

31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)

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 1 626 224 €, le résultat comptable étant de 542 216 €.

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 :

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 a établi 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

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'arrêté 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.

Au cours de l'année 2021, la Société a désigné le lauréat du concours de conception construction en avril, a signé la Promesse Synallagmatique de Vente avec le propriétaire et le contrat de conception construction en juillet. Le permis de construire a été déposé en novembre. La dépréciation de stocks a été reprise suite à ce dépôt.

Une convention de compte courant d'associés a été signée 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 Toulouse Raynal Gare Basse. Des avenants 1, 2 et 3 à la convention initiale, ont été signés afin de proroger ce financement par EFPC.

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

37 Chemin du raisin Toulouse

31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

ETAT DES STOCKS

Nature	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Valeur Brute	547 649	936 168		1 483 817
Dépréciation	-547 649	0	547 649	0
Valeur Nette	0	936 168	547 649	1 483 817

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	547 649	0	547 649	0
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	547 649	0	547 649	0
TOTAL GENERAL (I + II + III)	547 649	0	547 649	0
Dont dotations et reprises d'exploitation		0	547 649	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	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
Etat et autres collectivités	109 101	109 101	0
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	0	0	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	109 101	109 101	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	109 101	109 101	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	243 714	243 714	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	0	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées	0	0	0	0
Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0	0	0
Groupes et associés	1 376 821	1 376 821	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	1 620 535	1 620 535	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	160 582
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	160 582

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

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)

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	2 000			2 000	10
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (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.	Distrib. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Résultat N	Clôture
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	-3 933				-552 594			-556 527
Résultat de l'exercice	-552 594				552 594		542 216	542 216
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-536 527	0	0	0	0	0	542 216	5 689

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

37 Chemin du raisin Toulouse

31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Au titre des services autres que la certification des comptes	4 730
Au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires totaux	4 730

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	542 216	0
Impôts : - au taux de %		
- sur PVLT		
Résultat après impôts	542 216	0

ENGAGEMENT HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Promesse achat terrain propriétaire	2 496 000	2 496 000		
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A. Total engagements liés à l'exploitation	2 496 000	2 496 000	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)	2 496 000	2 496 000	*0	*0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant EFPC	3 500 000	3 500 000		
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	3 500 000	3 500 000	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	*0	*0	+0	0

Copie certifiée conforme



37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)

SIREN 844899989

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

Etats Financiers au 31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)

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

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations financières	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé (II)	0	0	0	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	1 483 817	0	1 483 817	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	1 483 817	0	1 483 817	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	109 101	0	109 101	111 171
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	109 101	0	109 101	111 171
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres				
Disponibilités	33 307	0	33 307	14 881
TOTAL Disponibilités	33 307	0	33 307	14 881
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	1 626 224	0	1 626 224	126 051
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)	1 626 224	0	1 626 224	126 051

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	-556 527	-3 933
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	542 216	-552 594
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	5 689	-536 527
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	0	0
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	0	0
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	1 376 821	0
TOTAL Dettes financières	1 376 821	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	243 714	662 578
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	243 714	662 578
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	1 620 535	662 578
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	1 626 224	126 051

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	0	0	0	0
Chiffres d'affaires nets	0	0	0	0
Production stockée			936 168	547 649
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			547 649	0
Autres produits			0	1
Total des produits d'exploitation (I)			1 483 817	547 649
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)			936 168	547 649
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			4 814	4 946
Impôts, taxes et versements assimilés			65	0
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		0	547 649
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		0	0
Autres charges			0	0
Total des charges d'exploitation (II)			941 048	1 100 243
RESULTAT D'EXPLOITATION			542 769	552 594
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			553	0
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			553	0
RESULTAT FINANCIER			-553	0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II-III-IV+V-VI)			542 216	552 594

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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)	1 483 817	547 649
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	941 601	1 100 243
BÉNÉFICE OU PÉRIE (total des produits - total des charges)	542 216	-552 594

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

37 Chemin du raisin Toulouse

31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)

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 1 626 224 €, le résultat comptable étant de 542 216 €.

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 :

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 a établi 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

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'arrêté 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.

Au cours de l'année 2021, la Société a désigné le lauréat du concours de conception construction en avril, a signé la Promesse Synallagmatique de Vente avec le propriétaire et le contrat de conception construction en juillet. Le permis de construire a été déposé en novembre. La dépréciation de stocks a été reprise suite à ce dépôt.

Une convention de compte courant d'associés a été signée 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 Toulouse Raynal Gare Basse. Des avenants 1, 2 et 3 à la convention initiale, ont été signés afin de proroger ce financement par EFPC.

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

37 Chemin du raisin Toulouse

31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

ETAT DES STOCKS

Nature	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Valeur Brute	547 649	936 168		1 483 817
Dépréciation	-547 649	0	547 649	0
Valeur Nette	0	936 168	547 649	1 483 817

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	547 649	0	547 649	0
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	547 649	0	547 649	0
TOTAL GENERAL (I + II + III)	547 649	0	547 649	0
Dont dotations et reprises d'exploitation		0	547 649	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
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	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	109 101	109 101	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	109 101	109 101	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	109 101	109 101	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	243 714	243 714	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
Etat et autres collectivités publiques	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	1 376 821	1 376 821	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	1 620 535	1 620 535	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

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	160 582
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	160 582

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

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Crés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2021	Valeur nominale
Actions ordinaires	2 000			2 000	10
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (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	Clôture
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	-3 933				-552 594			-556 527
Résultat de l'exercice	-552 594				552 594		542 216	542 216
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-536 527	0	0	0	0	0	542 216	5 689

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

37 Chemin du raisin Toulouse
31/12/2021

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

**HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES**

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	GAG 1
Au titre des services autres que la certification des comptes	4 730
Au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires totaux	4 730

37 Chemin du raisin Toulouse (ex SNCF-C31)
Etats Financiers au 31/12/2021

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	542 216	0
Impôts : - au taux de % - sur PVLT		
Résultat après impôts	542 216	0

ENGAGEMENT HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	Bilan	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Promesse achat terrain propriétaire	2 496 000	2 496 000		
	0			
	0			
	0			
	0			
A. Total engagements liés à l'exploitation	2 496 000	2 496 000	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)	2 496 000	2 496 000	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant EFPC	3 500 000	3 500 000		
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	3 500 000	3 500 000	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

AUTRES INFORMATIONS

37 Chemin du raisin Toulouse
31/12/2021

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				-4 945	-5 432
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				547 649	-547 649
f) Résultat après impôts et charges calculées				-552 594	542 216
g) Résultat distribué au titre de l'exercice				0	
III. Résultat par action (en EUR)					
a) Résultat après impôts mais avant charges calculées				-3	-3
b) Résultat après impôts et charges calculées				-276	271
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

37 Chemin du raisin Toulouse
Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 euros.
Siège Social : Campus Rimbaud, 10 rue Camille Moke
93212 Saint-Denis
844 899 989 RCS BOBIGNY

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU LUNDI 25 AVRIL 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le lundi 25 avril, les Associés de la société **37 Chemin du raisin Toulouse** 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), ont été invités à se prononcer sur l'arrêté des compte clos au 31/12/2021.

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

L'associé unique, sur proposition de la Présidente, décide d'affecter le résultat de l'exercice comme suit :

- le bénéfice de l'exercice : 542 216,34 €
- diminué du compte Report à nouveau : - 556 526,95 €

Soit un total - 14 310,61 €
=====

- à la distribution d'un dividende de 0 € par action : 0 €
- à la réserve légale : 0 €
- le solde étant reporté à nouveau : - 14 310,61 €

Soit un total - 14 310,61 €
=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de – 5 689,39 €.

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 (Société immatriculée le 27/12/2018)	0€

Cette décision est adoptée par l'associé unique

[...]

QUATRIEME DECISION (*Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales*)

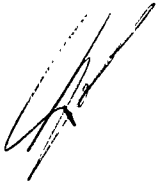
L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités de dépôt au greffe du tribunal de commerce.

Cette décision est adoptée par l'associé unique

[...]

Copie certifiée conforme

La Présidente
EFPC représentée par
Fadia KARAM ✓



RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSOCIE UNIQUE DU 25 AVRIL 2022

EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

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 31/12/2021, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE ECOULE

Toulouse Raynal Gare Basse (13 000 m² SDP de tertiaire) : Dans le cadre de la gestion d'opération confiée à la SNEF, l'année 2021 a vu après validation du COSTRAT

- La désignation le groupement lauréat du concours de conception/construction en avril,
- La signature de la Promesse Synallagmatique de Vente avec le propriétaire
- La signature du contrat de conception / construction en juillet.
- Le dépôt du permis de construire en novembre.

Une convention de compte courant d'associés a été signée 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 Toulouse Raynal Gare Basse. Des avenants 1, 2 et 3 à la convention initiale, ont été signés afin de proroger ce financement par EFPC.

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'arrêté 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 Capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social de la Société :

Lors de l'examen des comptes annuels de la Société de l'exercice clos le 31/12/2020 (par décision d'Associé Unique en date du 19/04/2021), l'Associé Unique a constaté que suite à l'affectation du résultat de l'exercice, les capitaux propres étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social.

Conformément à l'article L225-248 du Code de commerce, l'Associé, par Acte Sous Seing Privé du 1^{er}/07/2021, 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.

2.2 Financement de la Société : avenants à la convention de compte courant signée initialement le 31/12/2020, signés au cours de l'exercice 2021

Les avenants suivants à la convention de compte courant d'associés initiale du 31/12/2020, ont été signés par la SAS 37 Chemin du raisin Toulouse au cours de l'exercice 2021 :

- Avenant n°1 à la convention de compte courant d'associé - signé le 31/03/2021

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)

- Avenant n°2 à la convention de compte courant d'associé - signé le 30/06/2021

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)

- Avenant n°3 à la convention de compte courant d'associé - signé le 31/12/2021

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)

3. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Des risques exogènes ont été identifiés sur les opérations :

- Risque foncier : Les études de sol ont mis en évidence la présence de pollution importante aux hydrocarbures. Ce risque a été clairement identifié selon sa définition et son traitement via le plan de gestion et financièrement intégré au bilan financier via une provision.
- Risque commercial : locatif (BEFA) et vente (VEFA). Dans le cas de non-signature du BEFA principal portant sur 8.000m² minimum, retard de l'opération pour consolidation de la pré-commercialisation et indexation du marché travaux.

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 1 626 224 € et se décompose comme suit :

Actif (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Immobilisations corporelles	-	-	-
Total Actif Immobilisé	0	0	0
Stock brut	1 483 817	547 649	936 168
Dépréciation de stocks	-	547 649	- 547 649
Stocks net	1 483 817	0	1 483 817
Créances	109 101	111 171	- 2 070
Disponibilités et divers	33 307	14 881	18 426
Total Actif Circulant	1 626 224	126 051	1 500 173
TOTAL ACTIF	1 626 224	126 051	1 500 173

Passif (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Capital	20 000	20 000	-
Réport à nouveau	- 556 527	- 3 933	- 552 594
Résultat de l'exercice	542 216	552 594	1 094 810
Capitaux propres	5 689	538 527	542 216
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Dettes financières	1 376 821	-	1 376 821
Dettes diverses	243 714	662 578	- 418 864
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL PASSIF	1 626 224	126 051	1 500 173

Actif :

Les stocks sont constitués du montant des études et honoraires transférés par EFPC, ainsi que des frais des études de conception et des honoraires de gestion de SNEF au titre de l'année.

Les stocks ne sont plus dépréciés car le permis de construire a été déposé en novembre 2021.

Les créances sont constituées de la TVA déductible sur factures non parvenues liées aux prestations (96 K€) et du crédit de TVA (13 K€).

Passif :

Les dettes financières sont exclusivement constituées du compte courant que la SAS vis-à-vis d'EFPC.

Les dettes diverses sont constituées principalement de la dette vis-à-vis de SNEF au titre des honoraires de gestion du 4T2021 (147 K€).

Au 31/12/2021, le résultat s'élève à 542 216 € et se décompose comme suit :

Compte de Résultat (en €)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Chiffres d'affaires	-		-
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	547 649		547 649
Production stockée	936 168	547 649	388 519
Produits d'exploitation	1 483 817	547 649	936 168
Charges externes	940 982	552 595	388 387
Impôts, taxes et versements assimilés	65	-	65
Dépréciation de stocks	-	547 649	- 547 649
Autres charges d'exploitation	-	-	-
Charges d'exploitation	941 048	1 100 244	159 197
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	542 769	- 552 595	1 095 365
Produits financiers	-	-	-
Charges financières	553	-	553
RÉSULTAT FINANCIER	- 553	-	553
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-
RÉSULTAT NET	542 216	- 552 594	1 094 810

Le bénéfice de l'exercice 2021 est exclusivement constitué de la reprise de la dépréciation de stocks à la suite du dépôt du permis de construire.

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 542 216,34 €.

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

- le bénéfice de l'exercice : 542 216,34 €
- diminué du compte Report à nouveau : - 556 526,95 €

Soit un total - 14 310,61 €
=====

- à la distribution d'un dividende de 0 € par action : 0 €
- à la réserve légale : 0 €
- le solde étant reporté à nouveau : - 14 310,61 €

Soit un total - 14 310,61 €
=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de – 5 689,39 €.

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

(société immatriculée le 27/12/2018)	
---	--

7. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

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

Il convient de noter qu'un avenant n°3 à la convention de compte courant signée initialement le 31/12/2020, a été signé le 31/12/2021 pour effet en 2022 comme suit :

- **Avenant n°3 à la convention de compte courant d'associé - signé le 31/12/2021**

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)

9. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Au cours de l'exercice 2002, il est envisagé de :

- D'obtenir le permis de construire,
- De lancer la commercialisation (locative et vente selon arrêt de la stratégie),
- De signer l'acte authentique d'achat du foncier,
- De signer la VEFA,
- Démarrer les travaux.

10. 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		39 181,68				39 181,68
% du montant total des achats HT de l'exercice		4,16%				4,16%
% 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 :					

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

Néant.

12. INFORMATIONS JURIDIQUES

12.1 Détention du capital au dernier jour de l'exercice

Le capital social de la société SAS 37 Chemin du raisin Toulouse est de 20 000 € divisé en 2 000 actions de valeur nominale de 10 € chacune.

L'actionnaire de la Société au 31/12/2021 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

Aucun renouvellement de mandat n'a été effectué en 2021 ni n'est à prévoir en 2022.

La Présidente

Copie certifiée conforme
Le Président
Représenté par Fadia KARAM

