

Bordereau attestant l'exactitude des informations - BOBIGNY - 9301 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 08/07/2025 - 15163 - 2014 B 08926 - 789 090 651 - ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

15163

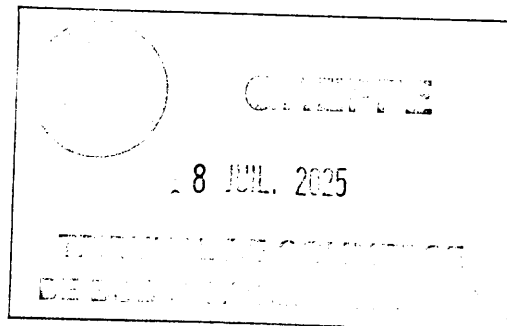


ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

SIREN 789090651

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

Etats Financiers au 31/12/2024



ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2024



Sommaire

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

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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	96 162	0	96 162	77 442
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL Immobilisations financières	96 162	0	96 162	77 442
Total Actif Immobilisé (II)	96 162	0	96 162	77 442
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	1 513 756	1 494 478	19 278	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	1 513 756	1 494 478	19 278	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	3 248 473	0	3 248 473	200
Autres créances	68 413 954	0	68 413 954	47 254 032
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	71 662 427	0	71 662 427	47 254 232
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	5 903 640	0	5 903 640	2 077 036
TOTAL Disponibilités	5 903 640	0	5 903 640	2 077 036
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	79 079 823	1 494 478	77 585 345	49 331 268
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 VII)	79 175 985	1 494 478	77 681 507	49 409 710

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 5 000	5 000	5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0	0
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	0	0
Report à nouveau	-2 356 210	100 285
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	4 416 392	-2 456 495
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	2 065 182	-2 351 210
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	74 716 013	50 118 674
TOTAL Dettes financières	74 716 013	50 118 674
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	358 899	1 641 211
Dettes fiscales et sociales	541 412	34
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	900 311	1 641 245
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	75 616 324	51 759 920
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	77 681 507	49 408 710

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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	2 707 122	0	2 707 122	195
Chiffres d'affaires nets	2 707 122	0	2 707 122	195
Production stockée			-2 468 165	1 807 413
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 217 626	39 665
Autres produits			3	1
Total des produits d'exploitation (I)			2 456 586	1 847 279
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)			242 883	1 807 413
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			283 030	265 474
Impôts, taxes et versements assimilés			1 176	1 170
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	0	0
		Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	242 883	1 807 413
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	0
Autres charges			12	1
Total des charges d'exploitation (II)			769 996	3 891 471
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 686 601	-2 034 196
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			2 973 390	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			3 380 224	525 478
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			6 353 614	525 478
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			3 623 823	947 777
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			3 623 823	947 777
RÉSULTAT FINANCIER			2 729 791	-422 299
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			4 416 392	-2 456 495

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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 (VII)	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)	8 810 290	2 372 763
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 393 898	4 829 245
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	4 416 392	-2 456 495

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2024

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2024

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe du Bilan avant répartition de l'exercice clos au 31/12/2024

dont le total est de 77 681 507 € et le résultat comptable étant de 4 416 392 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations financières

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

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

Provisions pour immobilisations financières

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

Une provision est constatée si la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable

Méthode de valorisation des stocks

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

Méthode de dépréciation des stocks

Les stocks d'en-cours de production font l'objet d'une évaluation au cas par cas sur les critères précis suivants, indiquant un risque significatif de remise en cause du projet :

- Recours sur autorisations administratives (PC/PA)
- Refus autorisations administratives
- Non réalisation de condition suspensive d'une promesse de vente du foncier
- Promesse de vente du foncier échue
- Commercialisation compromise

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

Créances

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

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

Calcul du résultat

EFPC applique la méthode dite "à l'avancement" pour la comptabilisation de sa marge.

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

Chaque année :

=> EFPC actualise les budgets et les marges

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

Provision pour perte à terminaison

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

Faits caractéristiques

- Messageries – Gare de Lyon Daumesnil – Restitution du CAV et interfaces avec le futur immeuble B3 (25 000 m² SDP à dominante tertiaire) : Le Comité des Engagements Groupe a donné son accord, en 2024, sur le nouveau montage juridique, financier et opérationnel de l'opération.

- Nanterre Les Groues / Droit de préférence (de l'ordre de 25 000 m² SDP mixte) : La nouvelle programmation est difficilement acceptable par l'aménageur Paris La Défense (PLD) du fait de la perte de valeur du foncier, dans un marché moins compétitif sur le secteur de Nanterre.

- Pantin / Droit de préférence (60 000 m² SDP de tertiaire) : EFPC n'a pas été saisi en 2024 par la SPL Est Ensemble. Une proposition de reprogrammation a été transmise par EFPC en 2024, en attente de retour de la SPL. Le marché tertiaire reste difficile à Pantin.

Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture de l'exercice, il convient de noter :

Un emprunt été mis en place au 31/01/2025 entre SNCF SA et EFPC :

- Montant principal maximal : 93 700 000 €
- Durée : 2 ans
- Taux d'intérêt fixe : 3,11%

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

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

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

Intégration fiscale

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

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

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

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

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

NOTES SUR LE BILAN

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
31/12/2024

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

ETAT DES STOCKS

Etat des stocks bruts au 31/12/2024

Opérations	Valeur brute 01/01/2024	Dépenses 2024 (Augmentation)	Déstockage 2024 (Diminution)	Valeur brute 31/12/2024
Bercy Charenton	198 122	1 537		199 659
Nanterres Les Groues	426 081	203 235		629 316
Toulouse Sernam phase 1	66 687	5 451		72 138
Pantin	131 044	987		132 031
Bordeaux Amédée Sud	1 360 984	488 907	- 1 838 982	10 909
Hébert Lot E	695 238	185 197	- 872 066	8 368
Toulouse Sernam phase 2	71 200	11 674		82 874
Gare de Lyon CAV 2	-	20 000		20 000
Hébert Lot D	358 459			358 459
TOTAL	3 307 815	916 985	-2 711 045	1 513 754

Tableau de passage des provisions pour dépréciations de stocks au 31/12/2024

Opérations	Montant au 01/01/2024	Dépréciation	Reprise dépréciation	Montant au 31/12/2024
Bercy Charenton	198 122	1 537		199 659
Nanterres Les Groues	426 081	203 235		629 316
Toulouse Sernam	66 687	5 451		72 138
Pantin	131 044	987		132 031
Bordeaux Amédée Sud	1 360 984		-1 360 984	0
Hébert Lot E	695 238		-695 238	0
Toulouse Sernam phase 2	71 200	11 674		82 874
Gare de Lyon CAV 2	-	20 000		20 000
Hébert Lot D	358 459			358 459
TOTAL	3 307 815	242 883	-2 056 222	1 494 476

VALEUR NETTE DU STOCK	0	19 275
------------------------------	----------	---------------

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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	3 307 817	242 883	2 056 222	1 494 478
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	3 307 817	242 883	2 056 222	1 494 478
TOTAL GENERAL (I + II + III)	3 307 817	242 883	2 056 222	1 494 478
Dont dotations et reprises d'exploitation		242 883	2 056 222	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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 clients	3 248 473	3 248 473	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	562 826	562 826	0
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	67 851 127	67 851 127	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	71 662 427	71 662 427	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	71 662 427	71 662 427	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	358 899	358 899	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	541 412	541 412	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	74 716 013	74 716 013	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	75 616 324	75 616 324	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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	289 618
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	289 618

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	300 652
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	300 652

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Crés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2024	Valeur nominale
Actions ordinaires	2 500			2 500	2
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	2 500	0	0	2 500	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Résultat N	Clôture
Capital social ou individuel	5 000							5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	0							0
Ecart de réévaluation	0							0
Reserve légale	0							0
Reserves statutaires ou contractuelles	0							0
Reserves réglementées	0							0
Autres réserves	0							0
Report à nouveau	100 285				-2 456 495			-2 356 210
Résultat de l'exercice	-2 456 495	4 416 392			2 456 495			4 416 392
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 351 210	4 416 392	0	0	0	0	0	2 065 182

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
31/12/2024

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN
(EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2024

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

CAC 1	
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	10 202
Au titre des services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	10 202

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	4 416 392	0
Impôts : - au taux de % - sur PVL		
Résultat après impôts	4 416 392	0

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital (4)	Réserves et report à nouveau avant affectations (4)	Quote-part du capital détenu	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Brute	Nette					
A. Renseignements détaillés (1) (2)										
Filiales (* de 50% du capital détenu par la société)										
SAS 61-69 RUE CHAROLAIS PARIS 12	20 000	2 248	1	14 307	14 307	64 866 708	0	0	-10 050	0
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	20 000	-2 565 253	1	16 068	16 068	2 791 294	0	0	-155 911	0
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE	20 000	497 296	1	16 067	16 067	193 125	0	22 297 947	4 065 051	2 973 390
SAS 22 RUE CUGNOT PARIS 18	14 100	-6 981	1	7 120	7 120	0	0	0	-5 064	0
SAS PROMENADE DES CHEMINOTS BORDEAUX	23 000	-11 399	100	11 600	11 600	0	0	0	-5 520	0
Participations (10 à 50% du capital)										
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations non reprises au A.										
Filiales françaises (ensemble)										
Filiales étrangères (ensemble) (3)										
Participations dans des sociétés françaises										
Participation dans des sociétés étrangères										

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

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

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

(4) Dans la monnaie locale d'opération.

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Société par Actions Simplifiée au Capital de 5 000 euros
Siège Social : 10 rue Camille Moke
93212 Saint-Denis
RCS Bobigny 789 090 651

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU MERCREDI 21 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 21 mai, à douze heures, les Associés de la SAS ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC), Société par Actions Simplifiée au capital de 5 000 euros [...] ont été invités à se prononcer sur l'approbation des comptes annuels et l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 de la Société.

[...] « **DEUXIEME RESOLUTION** (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

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

- le bénéfice de l'exercice : 4 416 391,67 €
- diminuée du compte « report à nouveau » : - 2 356 209,66 €

Soit un total : 2 060 182,01 €
=====

- à la distribution d'un dividende de 0 € par action : 0 €
- à la réserve légale : 500,00 €
- le solde étant reporté à nouveau : 2 059 682,01 €

Soit un total : 2 060 182,01 €
=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de 2 065 182,21 €.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'assemblée des associés rappelle que les sommes versées à titre de dividendes sur les trois derniers exercices ont été les suivantes :

Exercice	Dividendes versés
Exercice clos le 31/12/2023	0€
Exercice clos le 31/12/2022	0€
Exercice clos le 31/12/2021	0€

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

[...]

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

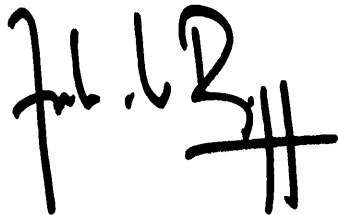
L'assemblée des associés confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités de dépôt au greffe du tribunal de commerce.

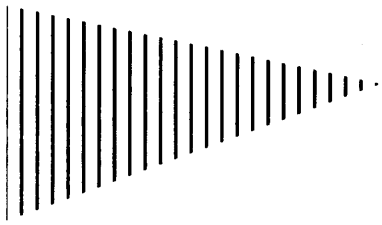
Cette résolution est adoptée à l'unanimité »

[...]

Copie certifiée conforme

Le Président
Antoine de ROCQUIGNY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoine de Rocquigny', with a stylized flourish at the end.



Espaces Ferroviaires Promotion Commun

EFPC

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels



Espaces Ferroviaires Promotion Commun EFPC

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société EFPC,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EFPC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises. 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 cette norme 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 au contrôle des documents adressés à l'organe appelé à statuer sur les comptes, conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises.

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises 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. 821-55 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 à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises, 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 4 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maxence Beny', written in a cursive style.

Maxence Beny

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN

ESPACES
FERROVIAIRES 

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

SIREN 789090651

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

Etats Financiers au 31/12/2024

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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	96 162	0	96 162	77 442
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL immobilisations financières	96 162	0	96 162	77 442
Total Actif Immobilisé (II)	96 162	0	96 162	77 442
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	1 513 756	1 494 478	19 278	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	1 513 756	1 494 478	19 278	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	3 248 473	0	3 248 473	200
Autres créances	68 413 954	0	68 413 954	47 254 032
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	71 662 427	0	71 662 427	47 254 232
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	5 903 640	0	5 903 640	2 077 036
TOTAL Disponibilités	5 903 640	0	5 903 640	2 077 036
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	79 079 823	1 494 478	77 585 345	49 331 268
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 VII)	79 175 985	1 494 478	77 681 507	49 408 710

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 5 000	5 000	5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0	0
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	0	0
Report à nouveau	-2 356 210	100 285
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	4 416 392	-2 456 495
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	2 065 182	-2 351 210
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	74 716 013	50 118 674
TOTAL Dettes financières	74 716 013	50 118 674
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	358 899	1 641 211
Dettes fiscales et sociales	541 412	34
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	900 311	1 641 245
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	75 616 324	51 759 920
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	77 681 507	49 408 710

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2024

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	2 707 122	0	2 707 122	195
Chiffres d'affaires nets	2 707 122	0	2 707 122	195
Production stockée			-2 468 165	1 807 413
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 217 626	39 665
Autres produits			3	1
Total des produits d'exploitation (I)			2 456 586	1 847 279
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)			242 883	1 807 413
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			283 030	265 474
Impôts, taxes et versements assimilés			1 176	1 170
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	0	0
		Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	242 883	1 807 413
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	0
Autres charges			12	1
Total des charges d'exploitation (II)			769 916	3 891 471
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 686 601	-2 034 196
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			2 973 390	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			3 380 224	525 478
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			6 353 614	525 478
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			3 623 823	947 777
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			3 623 823	947 777
RÉSULTAT FINANCIER			2 729 791	-422 299
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			4 416 392	-2 456 495

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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 (VII)	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VII)	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)	8 810 200	2 372 753
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 393 808	4 829 248
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	4 416 392	-2 456 495

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2024

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

Etats Financiers au 31/12/2024

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe du Bilan avant répartition de l'exercice clos au 31/12/2024

dont le total est de 77 681 507 € et le résultat comptable étant de 4 416 392 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations financières

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

Provisions pour immobilisations financières

À toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que l'entité accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir. L'approche par l'actif net comptable réévalué est retenue pour estimer la valeur d'utilité.

Lorsque les titres de participation et les créances rattachées ont une valeur actuelle inférieure à leur valeur comptable, les titres de participation sont dépréciés avant de procéder à la dépréciation des créances rattachées

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 d'une évaluation au cas par cas sur les critères précis suivants, indiquant un risque significatif de remise en cause du projet :

- Recours sur autorisations administratives (PC/PA)
- Refus autorisations administratives
- Non réalisation de condition suspensive d'une promesse de vente du foncier
- Promesse de vente du foncier échue
- Commercialisation compromise

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

Créances

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

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

Calcul du résultat

EFPC applique la méthode dite "à l'avancement" pour la comptabilisation de sa marge.

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

Chaque année :

=> EFPC actualise les budgets et les marges

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

Provision pour perte à terminaison

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

Faits caractéristiques

- Messageries – Gare de Lyon Daumesnil – Restitution du CAV et interfaces avec le futur immeuble B3 (25 000 m² SDP à dominante tertiaire) : Le Comité des Engagements Groupe a donné son accord, en 2024, sur le nouveau montage juridique, financier et opérationnel de l'opération.

- Nanterre Les Groues / Droit de préférence (de l'ordre de 25 000 m² SDP mixte) : La nouvelle programmation est difficilement acceptable par l'aménageur Paris La Défense (PLD) du fait de la perte de valeur du foncier, dans un marché moins compétitif sur le secteur de Nanterre.

- Pantin / Droit de préférence (60 000 m² SDP de tertiaire) : EFPC n'a pas été saisi en 2024 par la SPL Est Ensemble. Une proposition de reprogrammation a été transmise par EFPC en 2024, en attente de retour de la SPL. Le marché tertiaire reste difficile à Pantin.

Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture de l'exercice, il convient de noter :

Un emprunt été mis en place au 31/01/2025 entre SNCF SA et EFPC :

- Montant principal maximal : 93 700 000 €
- Durée : 2 ans
- Taux d'intérêt fixe : 3,11%

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

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

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

Intégration fiscale

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

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

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

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

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

NOTES SUR LE BILAN

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
31/12/2024

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

ETAT DES STOCKS

Etat des stocks bruts au 31/12/2024

Opérations	Valeur brute 01/01/2024	Dépenses 2024 (Augmentation)	Déstockage 2024 (Diminution)	Valeur brute 31/12/2024
Bercy Charenton	198 122	1 537		199 659
Nanterres Les Groues	426 081	203 235		629 316
Toulouse Sernam phase 1	66 687	5 451		72 138
Pantin	131 044	987		132 031
Bordeaux Amédée Sud	1 360 984	488 907	- 1 838 982	10 909
Hébert Lot E	695 238	185 197	- 872 066	8 368
Toulouse Sernam phase 2	71 200	11 674		82 874
Gare de Lyon CAV 2	-	20 000		20 000
Hébert Lot D	358 459			358 459
TOTAL	3 307 815	916 935	-2 711 049	1 513 754

Tableau de passage des provisions pour dépréciations de stocks au 31/12/2024

Opérations	Montant au 01/01/2024	Dépréciation	Reprise dépréciation	Montant au 31/12/2024
Bercy Charenton	198 122	1 537		199 659
Nanterres Les Groues	426 081	203 235		629 316
Toulouse Sernam	66 687	5 451		72 138
Pantin	131 044	987		132 031
Bordeaux Amédée Sud	1 360 984		-1 360 984	0
Hébert Lot E	695 238		-695 238	0
Toulouse Sernam phase 2	71 200	11 674		82 874
Gare de Lyon CAV 2	-	20 000		20 000
Hébert Lot D	358 459			358 459
TOTAL	3 307 815	242 835	-2 056 222	1 494 476

VALEUR NETTE DU STOCK	0		19 278
------------------------------	----------	--	---------------

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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	3 307 817	242 883	2 056 222	1 494 478
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	3 307 817	242 883	2 056 222	1 494 478
TOTAL GENERAL (I + II + III)	3 307 817	242 883	2 056 222	1 494 478
Dont dotations et reprises d'exploitation		242 883	2 056 222	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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 clients	3 248 473	3 248 473	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	562 826	562 826	0
Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0
Autres impôts	0	0	0
Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés	67 851 127	67 851 127	0
Débiteurs divers	0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT	71 662 437	71 662 437	0
Charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAL DES CREANCES	71 662 437	71 662 437	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	358 899	358 899	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	541 412	541 412	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	74 716 013	74 716 013	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	75 616 324	75 616 324	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice	0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

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	289 618
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	289 618

PRODUITS A RECEVOIR

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	300 652
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	300 652

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2024

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN
(EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	10 202
Au titre des services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	10 202

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)
Etats Financiers au 31/12/2024

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	4 416 392	0
Impôts : - au taux de % - sur PVL		
Résultat après impôts	4 416 392	0

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital (4)	Réserves et report à nouveau avant affectations (4)	Quote-part du capital détenu	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis encore remboursés	Cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Brute	Nette					
A. Renseignements détaillés (1) (2)										
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)										
SAS 61-69 RUE CHAROLAIS PARIS 12	20 000	2 248	1	14 307	14 307	64 866 708	0	0	-10 050	0
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	20 000	-2 565 253	1	16 068	16 068	2 791 294	0	0	-155 911	0
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE	20 000	497 296	1	16 067	16 067	193 125	0	22 297 947	4 065 051	2 973 390
SAS 22 RUE CUGNOT PARIS 18	14 100	-6 981	1	7 120	7 120	0	0	0	-5 064	0
SAS PROMENADE DES CHEMINOTS BORDEAUX	23 000	-11 399	100	11 600	11 600	0	0	0	-5 520	0
Participations (10 à 50% du capital)										
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations non reprises au A.										
Filiales françaises (ensemble)										
Filiales étrangères (ensemble) (3)										
Participations dans des sociétés françaises										
Participation dans des sociétés étrangères										

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

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

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

(4) Dans la monnaie locale d'opération.



Espaces Ferroviaires Promotion Commun EFPC

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024

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

ERNST & YOUNG Audit



Espaces Ferroviaires Promotion Commun EFPC

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés de la société EFPC,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de la collectivité des associés

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L. 227-10 du Code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

- 1) **Avenant n° 1 à la convention de trésorerie de court terme destinée aux besoins de financement - signé le 1^{er} avril 2024**

Parties à la convention : La Direction Financements et Trésorerie du Groupe SNCF et votre société.

Nature, objet et modalités

Prorogation de la durée de trois mois, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2024.

- 2) **Avenant n° 2 à la convention de trésorerie de court terme destinée aux besoins de financement - signé le 1^{er} juillet 2024**

Parties à la convention : La Direction Financements et Trésorerie du Groupe SNCF et votre société.



Nature, objet et modalités

Prorogation de la durée de trois mois, soit jusqu'au 30 octobre 2024 ;

Modification du nombre maximal de tirages autorisés : jusqu'à quatre tirages maximum dans l'année pour un montant de M€ 1, étant précisé que l'ensemble des tirages ne pourra dépasser M€ 65.

3) Avenant n° 3 à la convention de trésorerie de court terme destinée aux besoins de financement - signé le 30 octobre 2024

Parties à la convention : La Direction Financements et Trésorerie du Groupe SNCF et votre société.

Nature, objet et modalités

Prorogation de la durée de trois mois, soit jusqu'au 31 janvier 2025 ;

Modification des conditions de rémunération : taux €SHTR + 2,50 %.

4) Une convention initiale de compte courant d'associés - signée le 1^{er} juillet 2024

Parties à la convention : Votre société et la société 22, rue Cugnot Paris 18, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Objet : Financement par votre société des besoins de trésorerie de la société 22, rue Cugnot Paris 18 nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière HEBERT LOT E ;

Montant de l'engagement : M€ 2,4 ;

Durée : six mois, soit jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Conditions : Le solde débiteur de la société 22, rue Cugnot Paris 18 au compte courant d'associés produira des intérêts quotidiens au taux €STR journalier, majoré du nombre de points de base en vigueur dans les conventions *cashpooling* de la Direction Financements et Trésorerie Groupe SNCF.

5) Une convention initiale de compte courant d'associés - signée le 1^{er} juillet 2024

Parties à la convention : Votre société et la société Promenade des Cheminots Bordeaux, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Objet : Financement par votre société des besoins de trésorerie de la société 22 Promenade des Cheminots Bordeaux nécessaires à la mise en œuvre de l'opération de promotion immobilière Bordeaux Amedee Sud ;

Montant de l'engagement : M€ 2,9 ;

Durée : six mois, soit jusqu'au 31 décembre 2024 ;



Conditions : Le solde débiteur de la société 22 Promenade des Cheminots Bordeaux au compte courant d'associés produira des intérêts quotidiens au taux €STR journalier, majoré du nombre de points de base en vigueur dans les conventions cashpooling de la Direction Financements et Trésorerie Groupe SNCF.

6) Un avenant n° 8 à la convention de compte d'associés - signée le 1^{er} janvier 2024

Parties à la convention : Votre société et la société 66, rue de l'Evangile Paris 18, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Prorogation d'une durée de douze mois, soit jusqu'au 31 décembre 2024 ;

Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 4.

7) Un avenant n° 1 à la sous-convention de trésorerie court terme destinée aux besoins de financement de la phase « opérationnelle » du projet Gare de Lyon Daumesnil Lot B1 - signé le 1^{er} avril 2024

Parties à la convention : Votre société et la société 61/69, rue de Charolais Paris 12, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Prorogation d'une durée de trois mois, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2024.

8) Un avenant n° 1 à la sous-convention de trésorerie court terme destinée aux besoins de financement de la phase « opérationnelle » du projet Toulouse Raynal Gare Basse - signé le 1^{er} avril 2024

Parties à la convention : Votre société et la société 37, chemin du Raisin Toulouse, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Prorogation d'une durée de trois mois, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2024.

9) Un avenant n° 2 à la sous-convention de trésorerie court terme destinée aux besoins de financement de la phase « opérationnelle » du projet Gare de Lyon Daumesnil Lot B1 - signé le 1^{er} juillet 2024

Parties à la convention : Votre société et la société 61/69, rue de Charolais Paris 12, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Prorogation d'une durée de trois mois, soit jusqu'au 30 octobre 2024 ;

Modification du nombre de tirages autorisés : jusqu'à quatre tirages maximum dans l'année pour un montant de M€ 1, étant précisé que l'ensemble des tirages ne pourra dépasser M€ 62.



10) Un avenant n° 2 à la sous-convention de trésorerie court terme destinée aux besoins de financement de la phase « opérationnelle » du projet Toulouse Raynal Gare Basse - signé le 1^{er} juillet 2024

Parties à la convention : Votre société et la société 37, chemin du Raisin Toulouse, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Prorogation d'une durée de trois mois, soit jusqu'au 30 octobre 2024 ;

Modification du nombre de tirages autorisés : jusqu'à quatre tirages maximum dans l'année pour un montant de M€ 1, étant précisé que l'ensemble des tirages ne pourra dépasser M€ 3.

11) Un avenant n° 3 à la sous-convention de trésorerie court terme destinée aux besoins de financement de la phase « opérationnelle » du projet Gare de Lyon Daumesnil Lot B1 - signé le 31 octobre 2024

Parties à la convention : Votre société et la société 61/69, rue de Charolais Paris 12, filiale détenue à 100 %.

Nature, objet et modalités

Prorogation d'une durée de trois mois, soit jusqu'au 31 janvier 2025 ;

Modification du nombre de tirages autorisés : jusqu'à quatre tirages maximum dans l'année pour un montant de M€ 1, étant précisé que l'ensemble des tirages ne pourra dépasser M€ 65 ;

Modification des conditions de rémunération : taux €STER + 2,50 %.

Conventions intervenues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, intervenues depuis la clôture de l'exercice écoulé.

1) Deux avenants n° 13 à la convention de compte courant d'associés - signés le 1^{er} janvier 2025

a) Parties à la convention : la société SNEF, disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, et votre société

Nature, objet et modalités

Modification de la durée maximale de la convention, désormais conclue à durée indéterminée ;

Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 19,1 ;

Modification de la liste des projets couverts : Hébert Lot J/E/L, Gare de Lyon - CAV, Nanterre Les Groues, Pantin, Paris Dubois, Toulouse Sernam, Bordeaux Amédée Sud 1 & 2, Bordeaux Gattebourse, Lille Tri Postal, La Rochelle, Nantes Moutonnerie Secteur 1, Bercy Charenton ;

Subordination de la convention de compte courant initiale à tout financement interne/externe mis en place.



- b) Parties à la convention : la société ImmoRéseau, disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, et votre société

Nature, objet et modalités

Modification de la durée maximale de la convention, désormais conclue à durée indéterminée ;

Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 8,7 ;

Modification de la liste des projets couverts : Hébert Lot J/E/L, Gare de Lyon - CAV, Nanterre Les Groues, Pantin, Paris Dubois, Toulouse Sernam, Bordeaux Amédée Sud 1 & 2, Bordeaux Gattebourse, Lille Tri Postal, La Rochelle, Nantes Moutonnerie Secteur 1, Bercy Charenton.

Paris-La Défense, le 4 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Maxence Beny