

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 VENDREDI 29 MAI 2025

L'an deux mille vingt-six, le vendredi 29 mai, à onze 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 31/12/2025 de la Société.

[...] « **DEUXIEME RESOLUTION** (*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025*)

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

- le bénéfice de l'exercice :	4 206 557,05 €
- augmenté du compte Report à nouveau :	2 059 682,01 €
Soit un total	<u>6 266 239,06 €</u> =====
- à la distribution d'un dividende de :	6 266 200,00 €
- à la réserve légale :	0 €
- le solde étant reporté à nouveau :	39,06 €
Soit un total	<u>6 266 239,06 €</u> =====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de 5 539,06 €.

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 31/12/2024	0€
Exercice clos le 31/12/2023	0€
Exercice clos le 31/12/2022	0€

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

[...]

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

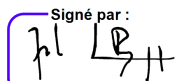
L'assemblée des associés confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités de dépôt au greffe du tribunal de commerce.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité »

[...]

Copie certifiée conforme

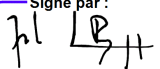
**Le Président
Antoine de ROCQUIGNY**

Signé par :

EF5899597FF348D...

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN



Certifiée conforme à l'original

Signé par :

EF5899597FF348D...

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 31/12/2025

Sommaire

Page de garde.....1

Sommaire.....2

Etats financiers - Bilan - Actif.....4

Etats financiers - Bilan - Passif.....5

Etats financiers - Compte de résultat de l'exercice.....6

ANNEXES.....7

 Annexe.....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

ANNEXES.....22

BILAN 2024.....23

COMPTE DE RESULTAT 2024.....25

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut			Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
TOTAL capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
TOTAL frais d'établissement				
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets (...), droits et valeurs similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	0	0	0	0
Participations	96 162	0	96 162	96 162
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	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 (1)	96 162	0	96 162	96 162
(1) dont à moins d'un an	0	0	0	0
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	96 162	0	96 162	96 162
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	1 178 321	1 137 209	41 112	19 278
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
TOTAL Stock et en-cours	1 178 321	1 137 209	41 112	19 278
Créances clients et comptes rattachés	17 053	0	17 053	3 248 473
Autres créances	91 432 134	0	91 432 134	68 413 954
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances (1)	91 449 187	0	91 449 187	71 662 427
(1) dont à moins d'un an	97 440	0	97 440	3 811 299
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	6 435 592	0	6 435 592	5 903 640
TOTAL Valeurs mobilières de placement	6 435 592	0	6 435 592	5 903 640
TOTAL de l'actif circulant (IV)	99 063 100	1 137 209	97 925 891	77 585 345
Frais d'émission des emprunts (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	0		0	0
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	99 159 262	1 137 209	98 022 053	77 681 507

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	5 000	5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserve légale	500	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	2 059 682	-2 356 210
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	4 206 557	4 416 392
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	6 271 739	2 065 182
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL des provisions (II)	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 diverses	91 737 151	74 716 013
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 163	358 899
Dettes fiscales et sociales	0	541 412
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL des dettes (III) (1)	91 750 314	75 616 324
(1) dont à moins d'un an	13 163	900 311
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	98 022 053	77 681 507

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Ventes de marchandises	0	0
Production vendue	36 408	2 707 122
Montant net du chiffre d'affaires	36 408	2 707 122
Production stockée	-331 525	-2 468 165
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	378 459	2 217 626
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres produits	4	3
Total des produits d'exploitation (I)	83 346	2 456 586
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	42 302	242 883
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes	315 346	283 030
Impôts, taxes et versements assimilés	3 532	1 176
Salaires	0	0
Cotisations sociales	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	21 190	242 883
Dotation aux provisions	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0
Autres charges	2	12
Total des charges d'exploitation (II)	382 373	769 984
Résultat d'exploitation (I - II)	-299 027	1 686 602
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0	0
Produits financiers de participations	4 560 000	2 973 390
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	2 752 819	3 380 224
Reprises sur dépréciations et provisions	0	0
Différences positives de change	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des produits financiers (V)	7 312 819	6 353 614
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées	2 807 235	3 623 823
Différences négatives de change	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des charges financières (VI)	2 807 235	3 623 823
Résultat financier (V - VI)	4 505 584	2 729 791
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	4 206 557	4 416 392
Produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles (VIII)	0	0
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
Total des produits (I + III + V + VII)	7 396 165	8 810 200
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 189 608	4 393 807
Bénéfice ou perte	4 206 557	4 416 392

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2025

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe du Bilan avant répartition de l'exercice clos au 31/12/2025 dont le total est de 98 022 053 € et le résultat comptable étant de 4 206 557 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la sociétés sont établis conformément aux dispositifs prévus par le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de la comptabilité suivants s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-après) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
 - prudence
 - permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrit en comptabilité est la méthode du coût historique

Changement de réglementation comptable :

La société a procédé à un changement de méthode comptable obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer la règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n°2022-06 du 4 novembre 2022 cité ci-avant. Ce règlement a été appliqué de manière prospective.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre de ce nouveau règlement sont les suivants :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires

Ce changement de méthode n'a pas affecté les capitaux propres à l'ouverture

Les effets significatifs du changement de réglementation comptable au titre de l'exercice 2025 sont les suivants : reclassement des charges financières liées aux opérations pour 22 K€

- après l'application du nouveau règlement : résultat financier
- avant l'application du nouveau règlement : transfert de charges

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative 31.12.2024 entre des lignes du bilan ou du compte de résultat pour respecter le nouveau format des états financiers.

Dans la colonne comparative :

- la ligne Autres participations a été reclassée dans Participations pour 96 162 €.
- le poste Transferts de charges a été supprimé et intégré dans le poste Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions pour 161 404 €.

Compte tenu des reclassements/regroupements opérés sur les montants N-1 pour se conformer au nouveau format de présentation des états financiers, il est annexé aux états financiers le bilan et le compte de résultat arrêtés et publiés au 31.12.2024 en infra (cf. annexes)

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations financières

A 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 réévalué est retenue pour estimer la valeur d'utilité.

Lorsque la valeur d'utilité des titres est inférieure à zéro, une provision pour pertes allant au-delà de la participation est comptabilisée au titre de la part négative de cette valeur. Elle est d'abord imputée sur la créance de compte courant puis, le cas échéant, en provision complémentaire au passif.

Concernant les participations dans les deux sociétés SAS 66 rue de l'Evangile et SAS 61 69 rue de Charolais Paris 12, il n'a pas été comptabilisé de provision :

- 66 rue de l'Evangile : Malgré des capitaux propres comptables négatifs de la société au 31.12.2025, l'actif net réévalué de la société est positif au 31.12.2025 compte tenu de la prise en compte dans la valorisation de la société d'une marge à terminaison sur l'opération Les Messagers supérieure à la part négative des capitaux propres comptable. Cette valorisation repose sur l'hypothèse probable mais incertaine que la SAS 66 rue de l'Evangile assure le développement sur les lots J1 et J2 d'une opération immobilière au détriment de la réalisation de cette opération au profit d'un opérateur externe dans le cadre d'un contexte politique incertain. En l'absence de prise en compte de la réalisation du projet dans la SAS 66 rue de l'Evangile, une provision comptable aurait dû être comptabilisée pour un montant de 16 K€ sur les titres et de 2 894 K€ sur la créance rattachée à la participation.

- 61 69 rue de Charolais Paris 12 : Malgré des capitaux propres comptables négatifs de la société au 31.12.2025, situation directement liée à la destruction d'une partie du bâtiment en cours de construction « Les Messagers » en 2025, l'actif net réévalué de la société est positif au 31.12.2025 compte tenu de la prise en compte dans la valorisation de la société d'une marge à terminaison sur l'opération Les Messagers supérieure à la part négative des capitaux propres comptable. Cette marge à terminaison repose sur l'hypothèse incertaine que la société bénéficiera d'un financement de la reconstruction par l'assureur et/ou les entreprises intervenantes au chantier. En l'absence de prise en compte de ce financement, une provision comptable aurait dû être comptabilisée pour un montant de 12,90 M€ se décomposant comme suit 0,05 M€ au titre de la valeur brute des titres et 12.85 M€ au titre de la convention compte courant d'associé.

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

Signature de deux avenants n°13 à la CCA entre EFPC/SNEF (montant maximum autorisé : 19.1M€) et EFPC/IMMORESEAU (montant maximum autorisé : 8.7M€).

Signature d'un avenant n°7 à la CCA entre EFPC/SAS 61-69 Rue Charolais Paris 12 (montant maximum autorisé : 15.3 M€)

Signature d'un avenant n°9 à la CCA entre EFPC/SAS 66 Evangile (montant maximum autorisé : 3.6M€)

Signature de deux avenants n°1 à la CCA entre EFPC/SAS 22 Rue Cugnot Paris 18 (montant maximum autorisé : 1.1M€) et EFPC/SAS Promenade des Cheminots Bordeaux (montant maximum autorisé : 780 K€).

Mise en place d'une convention de prêt le 31/01/2025 entre EFPC/SNCF SA pour un montant de 93.7M€ et une durée de 2 ans (fin le 29 janvier 2027).

Signature d'un avenant n°1 au contrat de prêt le 02/05/2025, faisant évoluer :

- l'échéancier : modification de la date du premier tirage initialement prévu le 02/05/2025, désormais fixée au 01/08/2025 pour 20 M€
- ajout d'un article 2 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, fixée à 17 K€

Signature d'un avenant n°2 au contrat de prêt le 28/07/2025, faisant évoluer :

- l'alinéa 1er de l'article 3.3 (Mise à disposition du prêt) : La mise à disposition du prêt, sous réserve de la réalisation des conditions préalables, s'effectuera en deux tirages selon les montants et les dates prévus à l'échéancier.
- l'échéancier : modification des dates de tirage prévues à l'avenant n° 1 : les deux tirages initialement prévus le 01/08/2025 (20 M€) et le 30/01/2026 (8,7 M€) sont désormais regroupés en un tirage unique de 28,7 M€ au 30/01/2026.
- ajout d'un article 3 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, laquelle ne donnera exceptionnellement lieu à aucun paiement

Signature d'un avenant n°3 au contrat de prêt le 19/12/2025, faisant évoluer :

- l'alinéa 1er de l'article 3.3 (Mise à disposition du prêt) : La mise à disposition du prêt, sous réserve de la réalisation des conditions préalables, s'effectuera en deux tirages selon les montants et les dates prévus à l'échéancier,
- l'échéancier : modification des dates de tirage prévues à l'avenant n° 2 : le tirage initialement prévu le 30/01/2026 (28,7 M€) est désormais ventilé en plusieurs tirages : 4 M€ le 02/01/2026, 2 M€ le 02/03/2026, 2M€ le 01/07/2026, 2 M€ le 01/12/2026 et 18,7 M€ le 04/01/2027
- ajout d'un article 3 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, laquelle ne donnera exceptionnellement lieu à aucun paiement

Signature d'une sous-convention de prêts et de 3 avenants entre EFPC/SAS 61-69 Rue Charolais Paris 12 sur les mêmes objets que ceux cités ci-dessus.

- Hébert J1/J2 : EFPC a conclu une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec l'opérateur OCEANIS pour le développement des lots J1 et J2 du programme d'aménagement urbain Hébert. En parallèle, un contrat de sous-traitance a été signé avec SNEF pour les mêmes missions que celles confiées à OCEANIS.

Depuis ces signatures, deux éléments majeurs fragilisent l'opération :

1. Opposition de la Ville de Paris

La Ville s'est fermement opposée à l'implantation de programmes de coliving sur son territoire, remettant potentiellement en cause la faisabilité même du projet d'OCEANIS.

2. Évolutions législatives liées à la loi ELAN

Les résidences de services, jusqu'à présent exclues du plafonnement des loyers, pourraient être réintégrées dans le dispositif.

Une proposition de loi en ce sens a été adoptée par l'Assemblée nationale le 11 décembre et est en cours d'examen au Sénat.

Si cette mesure est définitivement adoptée, elle affecterait fortement la rentabilité du modèle économique d'OCEANIS PROMOTION, rendant leur projet financièrement non viable.

Compte tenu de ces incertitudes, la réalisation du projet par OCEANIS PROMOTION ainsi que l'acquisition des lots J1 et J2 auprès d'EFPC apparaissent aujourd'hui très compromises.

En conséquence, EFPC considère désormais la possibilité que la SAS développe elle-même une opération immobilière sur les lots J1 et J2.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

Dénomination et siège social	Forme juridique	Ayant son siège social à
GROUPE SNCF	SA	2 PLACE AUX ETOILE 93210 LA PLAINE ST DENIS

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

Intégration fiscale

A 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)

31/12/2025

ETAT DES STOCKS

STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Opérations	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation
Matières premières et autres approvisionnements	N/A	0	0	0
TOTAL		0	0	
En cours de production	Bercy Charenton	201 394	199 659	1 735
	Nanterres Les Groues	642 154	629 316	12 838
	Toulouse Sernam phase 1	74 957	72 138	2 819
	Pantin	132 608	132 031	577
	Bordeaux Amédée Sud	0	10 909	-10 909
	Hébert Lot E	0	8 368	-8 368
	Toulouse Sernam phase 2	86 095	82 874	3 221
	Gare de Lyon CAV 2	41 112	20 000	21 112
	Hébert Lot D	0	358 459	-358 459
TOTAL		1 178 320	1 513 754	
Produits finis	N/A	0	0	0
TOTAL		0	0	
Marchandises	N/A	0	0	0
TOTAL		0	0	

DEPRECIATION DES STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Opérations	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Matières premières et autres approvisionnements	N/A	0	0	0	
TOTAL		0	0		
En cours de production		201 394	199 659	1 735	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Bercy Charenton				
		642 154	629 316	12 838	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Nanterres Les Groues				
		74 957	72 138	2 819	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Toulouse Sernam phase 1				
		132 608	132 031	577	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Pantin				
	Bordeaux Amédée Sud	0	0	0	
	Hébert Lot E	0	0	0	
		86 095	82 874	3 221	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Toulouse Sernam phase 2				
		0	20 000	-20 000	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Gare de Lyon CAV 2				
		0	358 459	-358 459	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Hébert Lot D				
TOTAL		1 137 208	1 494 477		
Produits finis	N/A	0	0	0	
TOTAL		0	0		
Marchandises	N/A	0	0	0	
TOTAL		0	0		

COÛTS D'EMPRUNT INCORPORES DANS LE COUT DES STOCKS ET EN COURS AU 31/2/2025

Nature	Montant incorporé au cours de l'exercice
Matières premières et autres approvisionnements	-
En cours de production	22 379
Produits finis	-
Marchandises	-
Total	22 379

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises		Fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0	0
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0	0
Provisions pour litige	0	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
TOTAL (II)	0	0	0	0	0
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0	0
Provisions sur stocks	1 494 478	21 190	378 459	0	1 137 209
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0	0
TOTAL (III)	1 494 478	21 190	378 459	0	1 137 209
TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 494 478	21 190	378 459	0	1 137 209
Dont dotations et reprises d'exploitation		21 190	378 459	0	
Dont dotations et reprises financières		0	0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence					0

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		17 053	17 053	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
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	80 387	80 387	0
	Autres impôts	0	0	0
	Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés		91 351 747	8 574 727	82 777 020
Débiteurs divers		0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT		91 449 187	8 672 167	82 777 020
Charges constatées d'avance		0	0	0
TOTAL DES CREANCES		91 449 187	91 449 187	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		13 163	13 163	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0	0	0
Groupes et associés		91 737 151	2 362 195	89 374 956	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		91 750 314	26 750 314	65 000 000	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 855 349
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	7 004
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	1 862 354

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

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2025	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
Réserve légale	0							0
Réserves statutaires ou contractuelles	0							0
Réserves réglementées	0							0
Autres réserves	0							0
Report à nouveau	-2 356 210				4 416 392			2 060 182
Résultat de l'exercice	4 416 392	4 206 557			-4 416 392			4 206 557
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 065 182	4 206 557	0	0	0	0	0	6 271 739

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2025

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 458
Honoraires afférent aux services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	11 458

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	4 206 557	0
Impôts : - au taux de 25 %	0	
- sur PVLT		
Résultat après impôts	4 206 557	0

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
Sous convention de prêt SAS 61-69 rue du Charolais Paris 12	28 700 000		28 700 000	
Convention compte courant SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18	2 520 547		2 520 547	
Convention compte courant SAS Promenade des Cheminots Bordeaux	166 250		166 250	
Convention compte courant SAS 22 Rue Cugnot Paris 18	380 250		380 250	
	0			
B.Total engagements liés au financement	31 767 047	0	31 767 047	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	31 767 047	0	31 767 047	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant Immo Réseau	2 021 322		2 021 322	
Convention compte courant SNEF	1 478 722		1 478 722	
Contrat de prêt SNCFS	28 700 000		28 700 000	
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	32 200 044	0	32 200 044	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres (2) (3)	Quote-part du capital détenu (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société (4) (5)	Montant des engagements donnés par la société (4)	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos (3) (4) (6) (7)	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (3) (4) (7)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (4)	Observations
			Brute	Nette						
A. Renseignements détaillés(1) (2)										
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)										
SAS 61-69 RUE CHAROLAI PARIS 12	7 703	100%	14 307	14 307	82 400 725	0	0	-22 374 233	0	
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	-2 701 164	100%	16 068	16 068	2 952 991	2 520 547	0	-192 757	0	
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE	4 582 348	100%	16 067	16 067	0	0	797 746	334 427	0	
SAS 22 RUE CUGNOT PARIS 18	2 055	100%	7 120	7 120	2 055 864	380 250	0	-6 432	0	
SAS PROMENADE DES CHEMINOTS BORDEAUX	6 082	100%	11 600	11 600	3 942 168	166 250	0	-6 349	0	
A . Total des filiales			65 162	65 162	91 351 747	3 067 047			0	
Renseignements concernant les participations (10% à 50% du capital détenu par la société)										
B. Total des participations			0	0	0	0			0	
C. Total des filiales et des participations (A + B)			65 162	65 162	91 351 747	3 067 047			0	

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société astreinte à la publication

(2) Dans le monnaie locale d'opération

(3) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels qu'ils ne soient pas rendus publics suivant les dispositions prévues pour les micro-entreprises à l'article L. 232-25 du code du commerce, ces colonnes peuvent ne pas être renseignées

(4) En Euros

(5) Sous déduction des dépréciations le cas échéant

(6) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels que le compte de résultat ne soit pas rendu public suivant les dispositions prévues pour les petites entreprises à l'articles L. 232-25 du code du commerce, le chiffre d'affaires réalisé par cette filiale ou participation peut ne pas être renseigné

(7) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société ou des données d'un exercice antérieur du fait de la non disponibilité des comptes à la date d'établissement des comptes, le préciser dans la colonne "Observation"

ANNEXES

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

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 VI)	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	1 847 275
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)			769 986	3 881 471
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
<i>Total des produits exceptionnels (VII)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
<i>Total des charges exceptionnelles (VIII)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
<i>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</i>	<i>8 810 200</i>	<i>2 372 753</i>
<i>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</i>	<i>4 393 808</i>	<i>4 829 248</i>
<i>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</i>	<i>4 416 392</i>	<i>-2 456 495</i>



Espaces Ferroviaires Promotion Commun

EFPC

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Espaces Ferroviaires Promotion Commun EFPC

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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, notamment pour ce qui concerne les titres de participation dont les modalités d'estimation de la valeur d'utilité sont exposées dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels.

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.

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 6 mai 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Signed by:
 *Maxence Beny*

Maxence Beny

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 31/12/2025

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut			Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
TOTAL capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
TOTAL frais d'établissement				
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets (...), droits et valeurs similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	0	0	0	0
Participations	96 162	0	96 162	96 162
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	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 (1)	96 162	0	96 162	96 162
<i>(1) dont à moins d'un an</i>	0	0	0	0
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	96 162	0	96 162	96 162
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	1 178 321	1 137 209	41 112	19 278
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
TOTAL Stock et en-cours	1 178 321	1 137 209	41 112	19 278
Créances clients et comptes rattachés	17 053	0	17 053	3 248 473
Autres créances	91 432 134	0	91 432 134	68 413 954
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances (1)	91 449 187	0	91 449 187	71 662 427
<i>(1) dont à moins d'un an</i>	97 440	0	97 440	3 811 299
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	6 435 592	0	6 435 592	5 903 640
TOTAL Valeurs mobilières de placement	6 435 592	0	6 435 592	5 903 640
TOTAL de l'actif circulant (IV)	99 063 100	1 137 209	97 925 891	77 585 345
Frais d'émission des emprunts (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	0		0	0
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	99 159 262	1 137 209	98 022 053	77 681 507

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	5 000	5 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserve légale	500	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	2 059 682	-2 356 210
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	4 206 557	4 416 392
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	6 271 739	2 065 182
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL des provisions (II)	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 diverses	91 737 151	74 716 013
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 163	358 899
Dettes fiscales et sociales	0	541 412
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL des dettes (III) (1)	91 750 314	75 616 324
(1) dont à moins d'un an	13 163	900 311
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	98 022 053	77 681 507

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Ventes de marchandises	0	0
Production vendue	36 408	2 707 122
Montant net du chiffre d'affaires	36 408	2 707 122
Production stockée	-331 525	-2 468 165
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	378 459	2 217 626
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres produits	4	3
Total des produits d'exploitation (I)	83 346	2 456 586
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	42 302	242 883
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes	315 346	283 030
Impôts, taxes et versements assimilés	3 532	1 176
Salaires	0	0
Cotisations sociales	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	21 190	242 883
Dotation aux provisions	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0
Autres charges	2	12
Total des charges d'exploitation (II)	382 373	769 984
Résultat d'exploitation (I - II)	-299 027	1 686 602
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0	0
Produits financiers de participations	4 560 000	2 973 390
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	2 752 819	3 380 224
Reprises sur dépréciations et provisions	0	0
Différences positives de change	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des produits financiers (V)	7 312 819	6 353 614
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées	2 807 235	3 623 823
Différences négatives de change	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des charges financières (VI)	2 807 235	3 623 823
Résultat financier (V - VI)	4 505 584	2 729 791
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	4 206 557	4 416 392
Produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles (VIII)	0	0
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
Total des produits (I + III + V + VII)	7 396 165	8 810 200
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 189 608	4 393 807
Bénéfice ou perte	4 206 557	4 416 392

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2025

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe du Bilan avant répartition de l'exercice clos au 31/12/2025 dont le total est de 98 022 053 € et le résultat comptable étant de 4 206 557 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la sociétés sont établis conformément aux dispositifs prévus par le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de la comptabilité suivants s'appliquent (sous réserve des changements décrits ci-après) :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité ;
 - prudence
 - permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrit en comptabilité est la méthode du coût historique

Changement de réglementation comptable :

La société a procédé à un changement de méthode comptable obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer la règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n°2022-06 du 4 novembre 2022 cité ci-avant. Ce règlement a été appliqué de manière prospective.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre de ce nouveau règlement sont les suivants :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires

Ce changement de méthode n'a pas affecté les capitaux propres à l'ouverture

Les effets significatifs du changement de réglementation comptable au titre de l'exercice 2025 sont les suivants : reclassement des charges financières liées aux opérations pour 22 K€

- après l'application du nouveau règlement : résultat financier
- avant l'application du nouveau règlement : transfert de charges

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative 31.12.2024 entre des lignes du bilan ou du compte de résultat pour respecter le nouveau format des états financiers.

Dans la colonne comparative :

- la ligne Autres participations a été reclassée dans Participations pour 96 162 €.
- le poste Transferts de charges a été supprimé et intégré dans le poste Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions pour 161 404 €.

Compte tenu des reclassements/regroupements opérés sur les montants N-1 pour se conformer au nouveau format de présentation des états financiers, il est annexé aux états financiers le bilan et le compte de résultat arrêtés et publiés au 31.12.2024 en infra (cf. annexes)

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations financières

A 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 réévalué est retenue pour estimer la valeur d'utilité.

Lorsque la valeur d'utilité des titres est inférieure à zéro, une provision pour pertes allant au-delà de la participation est comptabilisée au titre de la part négative de cette valeur. Elle est d'abord imputée sur la créance de compte courant puis, le cas échéant, en provision complémentaire au passif.

Concernant les participations dans les deux sociétés SAS 66 rue de l'Evangile et SAS 61 69 rue de Charolais Paris 12, il n'a pas été comptabilisé de provision :

- 66 rue de l'Evangile : Malgré des capitaux propres comptables négatifs de la société au 31.12.2025, l'actif net réévalué de la société est positif au 31.12.2025 compte tenu de la prise en compte dans la valorisation de la société d'une marge à terminaison sur l'opération Les Messagers supérieure à la part négative des capitaux propres comptable. Cette valorisation repose sur l'hypothèse probable mais incertaine que la SAS 66 rue de l'Evangile assure le développement sur les lots J1 et J2 d'une opération immobilière au détriment de la réalisation de cette opération au profit d'un opérateur externe dans le cadre d'un contexte politique incertain. En l'absence de prise en compte de la réalisation du projet dans la SAS 66 rue de l'Evangile, une provision comptable aurait dû être comptabilisée pour un montant de 16 K€ sur les titres et de 2 894 K€ sur la créance rattachée à la participation.

- 61 69 rue de Charolais Paris 12 : Malgré des capitaux propres comptables négatifs de la société au 31.12.2025, situation directement liée à la destruction d'une partie du bâtiment en cours de construction « Les Messagers » en 2025, l'actif net réévalué de la société est positif au 31.12.2025 compte tenu de la prise en compte dans la valorisation de la société d'une marge à terminaison sur l'opération Les Messagers supérieure à la part négative des capitaux propres comptable. Cette marge à terminaison repose sur l'hypothèse incertaine que la société bénéficiera d'un financement de la reconstruction par l'assureur et/ou les entreprises intervenantes au chantier. En l'absence de prise en compte de ce financement, une provision comptable aurait dû être comptabilisée pour un montant de 12,90 M€ se décomposant comme suit 0,05 M€ au titre de la valeur brute des titres et 12.85 M€ au titre de la convention compte courant d'associé.

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

Signature de deux avenants n°13 à la CCA entre EFPC/SNEF (montant maximum autorisé : 19.1M€) et EFPC/IMMORESEAU (montant maximum autorisé : 8.7M€).

Signature d'un avenant n°7 à la CCA entre EFPC/SAS 61-69 Rue Charolais Paris 12 (montant maximum autorisé : 15.3 M€)

Signature d'un avenant n°9 à la CCA entre EFPC/SAS 66 Evangile (montant maximum autorisé : 3.6M€)

Signature de deux avenants n°1 à la CCA entre EFPC/SAS 22 Rue Cugnot Paris 18 (montant maximum autorisé : 1.1M€) et EFPC/SAS Promenade des Cheminots Bordeaux (montant maximum autorisé : 780 K€).

Mise en place d'une convention de prêt le 31/01/2025 entre EFPC/SNCF SA pour un montant de 93.7M€ et une durée de 2 ans (fin le 29 janvier 2027).

Signature d'un avenant n°1 au contrat de prêt le 02/05/2025, faisant évoluer :

- l'échéancier : modification de la date du premier tirage initialement prévu le 02/05/2025, désormais fixée au 01/08/2025 pour 20 M€
- ajout d'un article 2 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, fixée à 17 K€

Signature d'un avenant n°2 au contrat de prêt le 28/07/2025, faisant évoluer :

- l'alinéa 1er de l'article 3.3 (Mise à disposition du prêt) : La mise à disposition du prêt, sous réserve de la réalisation des conditions préalables, s'effectuera en deux tirages selon les montants et les dates prévus à l'échéancier.
- l'échéancier : modification des dates de tirage prévues à l'avenant n° 1 : les deux tirages initialement prévus le 01/08/2025 (20 M€) et le 30/01/2026 (8,7 M€) sont désormais regroupés en un tirage unique de 28,7 M€ au 30/01/2026.
- ajout d'un article 3 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, laquelle ne donnera exceptionnellement lieu à aucun paiement

Signature d'un avenant n°3 au contrat de prêt le 19/12/2025, faisant évoluer :

- l'alinéa 1er de l'article 3.3 (Mise à disposition du prêt) : La mise à disposition du prêt, sous réserve de la réalisation des conditions préalables, s'effectuera en deux tirages selon les montants et les dates prévus à l'échéancier,
- l'échéancier : modification des dates de tirage prévues à l'avenant n° 2 : le tirage initialement prévu le 30/01/2026 (28,7 M€) est désormais ventilé en plusieurs tirages : 4 M€ le 02/01/2026, 2 M€ le 02/03/2026, 2M€ le 01/07/2026, 2 M€ le 01/12/2026 et 18,7 M€ le 04/01/2027
- ajout d'un article 3 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, laquelle ne donnera exceptionnellement lieu à aucun paiement

Signature d'une sous-convention de prêts et de 3 avenants entre EFPC/SAS 61-69 Rue Charolais Paris 12 sur les mêmes objets que ceux cités ci-dessus.

- Hébert J1/J2 : EFPC a conclu une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec l'opérateur OCEANIS pour le développement des lots J1 et J2 du programme d'aménagement urbain Hébert. En parallèle, un contrat de sous-traitance a été signé avec SNEF pour les mêmes missions que celles confiées à OCEANIS.

Depuis ces signatures, deux éléments majeurs fragilisent l'opération :

1. Opposition de la Ville de Paris

La Ville s'est fermement opposée à l'implantation de programmes de coliving sur son territoire, remettant potentiellement en cause la faisabilité même du projet d'OCEANIS.

2. Évolutions législatives liées à la loi ELAN

Les résidences de services, jusqu'à présent exclues du plafonnement des loyers, pourraient être réintégrées dans le dispositif.

Une proposition de loi en ce sens a été adoptée par l'Assemblée nationale le 11 décembre et est en cours d'examen au Sénat.

Si cette mesure est définitivement adoptée, elle affecterait fortement la rentabilité du modèle économique d'OCEANIS PROMOTION, rendant leur projet financièrement non viable.

Compte tenu de ces incertitudes, la réalisation du projet par OCEANIS PROMOTION ainsi que l'acquisition des lots J1 et J2 auprès d'EFPC apparaissent aujourd'hui très compromises.

En conséquence, EFPC considère désormais la possibilité que la SAS développe elle-même une opération immobilière sur les lots J1 et J2.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant

Autres informations

Identité des sociétés consolidantes

Dénomination et siège social	Forme juridique	Ayant son siège social à
GROUPE SNCF	SA	2 PLACE AUX ETOILE 93210 LA PLAINE ST DENIS

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

Intégration fiscale

A 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)

31/12/2025

ETAT DES STOCKS

STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Opérations	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation
Matières premières et autres approvisionnements	N/A	0	0	0
TOTAL		0	0	
En cours de production	Bercy Charenton	201 394	199 659	1 735
	Nanterres Les Groues	642 154	629 316	12 838
	Toulouse Sernam phase 1	74 957	72 138	2 819
	Pantin	132 608	132 031	577
	Bordeaux Amédée Sud	0	10 909	-10 909
	Hébert Lot E	0	8 368	-8 368
	Toulouse Sernam phase 2	86 095	82 874	3 221
	Gare de Lyon CAV 2	41 112	20 000	21 112
	Hébert Lot D	0	358 459	-358 459
TOTAL		1 178 320	1 513 754	
Produits finis	N/A	0	0	0
TOTAL		0	0	
Marchandises	N/A	0	0	0
TOTAL		0	0	

DEPRECIATION DES STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Opérations	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Matières premières et autres approvisionnements	N/A	0	0	0	
TOTAL		0	0		
En cours de production	Bercy Charenton	201 394	199 659	1 735	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Nanterres Les Groues	642 154	629 316	12 838	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Toulouse Sernam phase 1	74 957	72 138	2 819	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Pantin	132 608	132 031	577	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Bordeaux Amédée Sud	0	0	0	
	Hébert Lot E	0	0	0	
	Toulouse Sernam phase 2	86 095	82 874	3 221	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Gare de Lyon CAV 2	0	20 000	-20 000	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
	Hébert Lot D	0	358 459	-358 459	Evaluation au cas par cas selon les critères décrits dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks.
TOTAL		1 137 208	1 494 477		
Produits finis	N/A	0	0	0	
TOTAL		0	0		
Marchandises	N/A	0	0	0	
TOTAL		0	0		

COÛTS D'EMPRUNT INCORPORES DANS LE COUT DES STOCKS ET EN COURS AU 31/2/2025

Nature	Montant incorporé au cours de l'exercice
Matières premières et autres approvisionnements	-
En cours de production	22 379
Produits finis	-
Marchandises	-
Total	22 379

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises		Fin de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0	0
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0	0
Provisions pour litige	0	0	0	0	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
TOTAL (II)	0	0	0	0	0
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0	0
Provisions sur stocks	1 494 478	21 190	378 459	0	1 137 209
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0	0
TOTAL (III)	1 494 478	21 190	378 459	0	1 137 209
TOTAL GENERAL (I + II + III)	1 494 478	21 190	378 459	0	1 137 209
Dont dotations et reprises d'exploitation		21 190	378 459	0	
Dont dotations et reprises financières		0	0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence					0

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		17 053	17 053	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
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	80 387	80 387	0
	Autres impôts	0	0	0
	Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés		91 351 747	8 574 727	82 777 020
Débiteurs divers		0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT		91 449 187	8 672 167	82 777 020
Charges constatées d'avance		0	0	0
TOTAL DES CREANCES		91 449 187	91 449 187	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		13 163	13 163	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	0	0	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0	0	0
Groupes et associés		91 737 151	2 362 195	89 374 956	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		91 750 314	26 750 314	65 000 000	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 855 349
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	7 004
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	1 862 354

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

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2025	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
Réserve légale	0							0
Réserves statutaires ou contractuelles	0							0
Réserves réglementées	0							0
Autres réserves	0							0
Report à nouveau	-2 356 210				4 416 392			2 060 182
Résultat de l'exercice	4 416 392	4 206 557			-4 416 392			4 206 557
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 065 182	4 206 557	0	0	0	0	0	6 271 739

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

31/12/2025

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 458
Honoraires afférent aux services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	11 458

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	4 206 557	0
Impôts : - au taux de 25 %	0	
- sur PVLT		
Résultat après impôts	4 206 557	0

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
Sous convention de prêt SAS 61-69 rue du Charolais Paris 12	28 700 000		28 700 000	
Convention compte courant SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18	2 520 547		2 520 547	
Convention compte courant SAS Promenade des Cheminots Bordeaux	166 250		166 250	
Convention compte courant SAS 22 Rue Cugnot Paris 18	380 250		380 250	
	0			
B.Total engagements liés au financement	31 767 047	0	31 767 047	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	31 767 047	0	31 767 047	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant Immo Réseau	2 021 322		2 021 322	
Convention compte courant SNEF	1 478 722		1 478 722	
Contrat de prêt SNCFS	28 700 000		28 700 000	
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	32 200 044	0	32 200 044	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capitaux propres (2) (3)	Quote-part du capital détenu (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société (4) (5)	Montant des engagements données par la société (4)	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos (3) (4) (6) (7)	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (3) (4) (7)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice (4)	Observations
			Brute	Nette						
A. Renseignements détaillés(1) (2)										
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)										
SAS 61-69 RUE CHAROLAIS PARIS 12	7 703	100%	14 307	14 307	82 400 725	0	0	-22 374 233	0	
SAS 66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18	-2 701 164	100%	16 068	16 068	2 952 991	2 520 547	0	-192 757	0	
SAS 37 CHEMIN DU RAISIN TOULOUSE	4 582 348	100%	16 067	16 067	0	0	797 746	334 427	0	
SAS 22 RUE CUGNOT PARIS 18	2 055	100%	7 120	7 120	2 055 864	380 250	0	-6 432	0	
SAS PROMENADE DES CHEMINOTS BORDEAUX	6 082	100%	11 600	11 600	3 942 168	166 250	0	-6 349	0	
A . Total des filiales			65 162	65 162	91 351 747	3 067 047			0	
Renseignements concernant les participations (10% à 50% du capital détenu par la société)										
B. Total des participations			0	0	0	0			0	
C. Total des filiales et des participations (A + B)			65 162	65 162	91 351 747	3 067 047			0	

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société astreinte à la publication

(2) Dans le monnaie locale d'opération

(3) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels qu'ils ne soient pas rendus publics suivant les dispositions prévues pour les micro-entreprises à l'article L. 232-25 du code du commerce, ces colonnes peuvent ne pas être renseignées

(4) En Euros

(5) Sous déduction des dépréciations le cas échéant

(6) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels que le compte de résultat ne soit pas rendu public suivant les dispositions prévues pour les petites entreprises à l'articles L. 232-25 du code du commerce, le chiffre d'affaires réalisé par cette filiale ou participation peut ne pas être renseigné

(7) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société ou des données d'un exercice antérieur du fait de la non disponibilité des comptes à la date d'établissement des comptes, le préciser dans la colonne "Observation"

ANNEXES

ESPACES FERROVIAIRES PROMOTION COMMUN (EFPC)

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 VI)	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	1 847 275
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)			769 986	3 881 471
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 (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)	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



Espaces Ferroviaires Promotion Commun

EFPC

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2025

Rapport spécial du commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées



Espaces Ferroviaires Promotion Commun EFPC

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

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.

- ▶ Avec la société SNEF, disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %

Un avenant n° 13 à la convention de compte courant d'associés signé le 1er janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Modification de la durée de la convention (désormais à durée indéterminée).
- ▶ Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 19,1.
- ▶ Modification de la liste des projets de promotion couverts.
- ▶ Subordination de la convention de compte courant initiale à tout financement interne / externe mis en place.

- ▶ Avec la société ImmoRéseau, disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %

Un avenant n° 13 à la convention de compte courant d'associés signé le 1^{er} janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Modification de la durée de la convention (désormais à durée indéterminée).
- ▶ Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 8,7.
- ▶ Modification de la liste des projets de promotion couverts.
- ▶ Subordination de la convention de compte courant initiale à tout financement interne / externe mis en place.

- ▶ Avec la société SNCF

a) Convention de prêt signée le 31 janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Financement des investissements de promotion immobilière d'un ensemble de bureaux dans Paris 12 (Projet Messenger).
- ▶ Montant du prêt : M€ 97,3.
- ▶ Durée : 2 ans (prenant fin le 29 janvier 2027).

b) Avenant n° 1 au contrat de prêt signé le 2 mai 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Evolution de l'échéancier : modification de la date du premier tirage initialement prévu le 2 mai 2025, désormais fixée le 1 août 2025 à M€ 20.
- ▶ Ajout d'un article 2 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, fixée à K€ 17.

c) Avenant n° 2 au contrat de prêt signé le 28 juillet 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Modification de l'alinéa 1^{er} de l'article 3.3 (mise à disposition du prêt) : la mise à disposition du prêt, sous réserve de la réalisation des conditions préalables, s'effectuera en deux tirages selon les montants et les dates prévus par l'échéancier.
- ▶ Evolution de l'échéancier : modification des dates de tirage prévues à l'avenant n° 1 : les deux tirages initialement prévus le 1 août 2025 (M€ 20) et le 30 janvier 2026 (M€ 8,7) sont désormais regroupés en un tirage unique de M€ 28,7 au 30 janvier 2026.
- ▶ Ajout d'un article 3 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, laquelle ne donnera exceptionnellement lieu à aucun paiement.

d) Avenant n° 3 au contrat de prêt signé le 19 décembre 2025

- ▶ Modification de l'alinéa 1^{er} de l'article 3.3 (mise à disposition du prêt) : la mise à disposition du prêt, sous réserve de la réalisation des conditions préalables, s'effectuera en deux tirages selon les montants et les dates prévus par l'échéancier.
- ▶ Evolution de l'échéancier : modification des dates de tirage prévues à l'avenant n° 2 : le tirage initialement prévu le 30 janvier 2026 (M€ 28,7) est désormais ventilé en plusieurs tirages : M€ 4 le 2 janvier 2026, M€ 2 le 2 mars 2026, M€ 2 le 1^{er} juillet 2026, M€ 2 le 1^{er} décembre 2026 et M€ 18,7 le 4 janvier 2027.
- ▶ Ajout d'un article 3 relatif au montant et aux modalités de paiement de la commission de report de tirage, laquelle ne donnera exceptionnellement lieu à aucun paiement.
- ▶ Avec la S.A.S. 61/69 rue de Charolais à Paris 12e, filiale de votre société à 100 %

a) Avenant n° 7 à la convention de compte courant d'associés signé le 1^{er} janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Modification de la durée de la convention (désormais à durée indéterminée).
- ▶ Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 15,3.
- ▶ Subordination de la convention de compte courant initiale à tout financement interne / externe mis en place.

b) Sous-convention de prêt signée le 31 janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ La convention porte sur le même objet que la convention de prêt signée le 31 janvier 2025 entre EFPC et SNCF (Direction Corporate Finance (DCF)) - Financement des investissements de promotion immobilière d'un ensemble de bureaux dans Paris 12 (Projet Messenger).

c) Avenant n° 1 du 31 décembre 2025 à la sous-convention de prêt signé le 2 mai 2025

Nature et modalités

- ▶ L'avenant à la sous-convention porte sur le même objet que l'avenant n° 1 signé le 2 mai 2025 entre votre société et SNCF (Direction Corporate Finance (DCF)).

d) Avenant n° 2 du 31 décembre 2025 à la sous-convention de prêt signé le 28 juillet 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ L'avenant à la sous-convention porte sur le même objet que l'avenant n° 2 signé le 28 juillet 2025 entre votre société et SNCF (Direction Corporate Finance (DCF)).

e) Avenant n° 3 du 31 décembre 2025 à la sous-convention de prêt – signé le 19 décembre 2025

Nature, objet et modalités

L'avenant à la sous-convention porte sur le même objet que l'avenant n° 3 signé le 19 décembre 2025 entre votre société et SNCF (Direction Corporate Finance (DCF)).

- ▶ Avec la S.A.S. 66 rue de l'Evangile à Paris 18e, filiale de votre société à 100 %

Avenant n° 9 à la convention de compte courant d'associés signé le 1^{er} janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Modification de la durée de la convention (désormais à durée indéterminée).
- ▶ Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 3,6.

- ▶ Avec la S.A.S. 22 rue Cugnot à Paris 18e, filiale de votre société à 100 %

Un avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associés signé le 1^{er} janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Modification de la durée de la convention (désormais à durée indéterminée).
- ▶ Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : M€ 1,1.

- ▶ Avec la S.A.S. Promenade des cheminots Bordeaux, filiale de votre société à 100 %

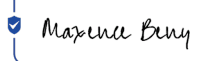
Un avenant n° 1 à la convention de compte courant d'associés signé le 1^{er} janvier 2025

Nature, objet et modalités

- ▶ Modification de la durée de la convention (désormais à durée indéterminée).
- ▶ Modification du montant maximal de l'engagement autorisé : K€ 780.

Paris-La Défense, le 6 mai 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Signed by:


Maxence Beny