



66 rue de l'Evangile Paris 18

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



66 rue de l'Evangile Paris 18

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 66 rue de l'Evangile Paris 18 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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.

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 à l'associé unique.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément 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

66 rue de l'Evangile Paris 18

SIREN 844899948

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

Etats Financiers au 31/12/2025

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
TOTAL capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
TOTAL frais d'établissement	0	0	0	0
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	0	0	0	0
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)	0	0	0	0
(1) Dont à moins d'un an	0	0	0	0
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	0	0	0	0
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	2 874 028	2 874 028	0	0
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	2 874 028	2 874 028	0	0
Créances clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	1 516	0	1 516	2 063
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances (1)	1 516	0	1 516	2 063
(1) Dont à moins d'un an	1 516	0	1 516	2 063
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	66 650	0	66 650	100 446
TOTAL Valeurs mobilières de placement	66 650	0	66 650	100 446
TOTAL de l'actif circulant (IV)	2 942 194	2 874 028	68 166	102 509
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	2 942 194	2 874 028	68 166	102 509

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	20 000	20 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-2 721 164	-2 565 253
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-192 757	-155 911
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	-2 893 921	-2 701 164
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	2 952 991	2 791 294
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 097	12 379
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL des dettes (III) (1)	2 962 087	2 803 673
(1) Dont à moins d'un an	9 097	12 379
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	68 166	102 509

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	0	0
Montant net du chiffre d'affaires	0	0
Production stockée	185 465	150 253
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0	67 999
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres produits	1	1
Total des produits d'exploitation (I)	185 466	218 253
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	185 465	150 253
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes	7 289	5 658
Impôts, taxes et versements assimilés	3	0
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	185 465	150 253
Dotation aux provisions	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0
Autres charges	1	1
Total des charges d'exploitation (II)	378 223	306 165
Résultat d'exploitation (I - II)	-192 757	-87 912
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0	0
Produits financiers de participations	0	0
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
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)	0	0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées	0	67 999
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)	0	67 999
Résultat financier (V - VI)	0	-67 999
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	-192 757	-155 911
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)	185 466	218 253
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	378 223	374 164
Bénéfice ou perte	-192 757	-155 911

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

66 rue de l'Evangile Paris 18

31/12/2025

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est de 68 166 € et le résultat comptable étant de -192 757 €.

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.

L'application du nouveau format des états financiers n'a pas nécessité d'opérer de reclassements et/ou regroupements dans la colonne comparative au 31.12.2024 entre des lignes du bilan ou du compte de résultat.

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 46 K€.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Méthode de valorisation des stocks

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

Méthode de dépréciation des stocks

Les stocks d'en-cours de production font l'objet 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

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

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

Chaque année :

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

Provision pour perte à terminaison

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

Faits caractéristiques

L'aménageur urbain du programme Hébert, EFAC, a obtenu, au 1er trimestre 2025, un accord de vente avec un autre opérateur à des conditions financières plus favorables.

De ce fait, sur demande de l'Associé Unique EFPC, le Comité d'Engagement Groupe (CEG) du 27 mars 2025 et le Comité Stratégique d'EFPC du 31 mars 2025 ont entériné l'abandon par la SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18 de l'exercice de son droit de priorité sur les lots J1 et 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 l'opération.

Signature d'un avenant n°9 à la CCA entre la SAS 66 Evangile Paris 18/EFPC (montant maximal autorisé : 3.6M€)

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.groupe-sncf.com/fr/groupe/finances>

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 01/01/2019.

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

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

NOTES SUR LE BILAN

66 rue de l'Evangile Paris 18

31/12/2025

66 rue de l'Evangile Paris 18

ETAT DES STOCKS

STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0
En cours de production	2 874 028	2 688 563	185 465
Produits finis	0	0	0
Marchandises	0	0	0
Total	2 874 028	2 688 563	185 465

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

Nature	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	
En cours de production	2 874 028	2 688 563	185 465	Evaluation au cas par cas selon les critères définis dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks
Produits finis	0	0	0	
Marchandises	0	0	0	
Total	2 874 028	2 688 563	185 465	

COÛTS D'EMPRUNT INCORPORES DANS LE COUT DES STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Montant incorporé au cours de l'exercice
Matières premières et autres approvisionnements	-
En cours de production	46 286
Produits finis	-
Marchandises	-
Total	46 286

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		0	0	0
Créances représentatives de titres prêtés		0	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	1 516	1 516	0
	Autres impôts	0	0	0
	Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés		0	0	0
Débiteurs divers		0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT		1 516	1 516	0
Charges constatées d'avance		0	0	0
TOTAL DES CREANCES		1 516	1 516	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		9 097	9 097	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		2 952 991	25 424	2 927 567	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		2 962 087	2 962 087	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés person		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	5 763
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	5 763

PRODUITS A RECEVOIR

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

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

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	2 000			2 000	10
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	2 000	0	0	2 000	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Résultat N	Clôture
Capital social ou individuel	20 000							20 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0							0
Ecart de réévaluation	0							0
Réserve légale	0							0
Réserves statutaires ou contractuelles	0							0
Réserves réglementées	0							0
Autres réserves	0							0
Report à nouveau	-2 565 253				-155 911			-2 721 164
Résultat de l'exercice	-155 911				155 911		-192 757	-192 757
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 701 164	0	0	0	0	0	-192 757	-2 893 921

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

66 rue de l'Evangile Paris 18

31/12/2025

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Honoraires afférents à la certification des comptes	7 046
Honoraires afférent aux services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	7 046

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	-192 757	0
Impôts : - au taux de 25 %	0	
- sur PVLT		
Résultat après impôts	-192 757	0

ENGAGEMENT HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	0	0	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant EFPC	2 520 547		2 520 547	
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	2 520 547	0	2 520 547	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

ANNEXES

66 rue de l'Evangile Paris 18

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
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	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL immobilisations financières	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé (II)	0	0	0	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	2 688 563	2 688 563	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	2 688 563	2 688 563	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	2 063	0	2 063	69 401
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	2 063	0	2 063	69 401
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	100 446	0	100 446	12 928
TOTAL Disponibilités	100 446	0	100 446	12 928
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	2 791 072	2 688 563	102 509	82 329
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)	2 791 072	2 688 563	102 509	82 329

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
Etats Financiers au 31/12/2024

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 20 000	20 000	20 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0	0
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	0	0
Report à nouveau	-2 565 253	-2 225 923
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-155 911	-339 331
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-2 701 164	-2 545 253
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	2 791 294	2 265 295
TOTAL Dettes financières	2 791 294	2 265 295
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 379	362 287
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	12 379	362 287
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	2 803 673	2 627 582
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	102 509	82 329

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
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	0	0	0	0
Chiffres d'affaires nets	0	0	0	0
Production stockée			150 253	333 817
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			67 999	45 728
Autres produits			1	0
Total des produits d'exploitation (I)			218 253	379 545
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)			150 253	333 817
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			5 658	5 456
Impôts, taxes et versements assimilés			0	57
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	150 253	333 817
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	0
Autres charges			1	1
Total des charges d'exploitation (II)			306 164	673 148
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-87 911	-293 603
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			0	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			67 999	45 728
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			67 999	45 728
RÉSULTAT FINANCIER			-67 999	-45 728
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-155 911	-339 331

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
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>218 253</i>	<i>379 545</i>
<i>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</i>	<i>374 164</i>	<i>718 875</i>
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-155 911	-339 331

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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU VENDREDI 29 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, vendredi 29 mai, à douze heures trente, l'associé unique de la SAS **66 rue de l'Evangile Paris 18**, Société par Actions Simplifiée au capital de 20 000 euros [...], a été invité 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 DECISION** (*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025*)

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

- la perte de l'exercice :	- 192 756,76 €
- augmentée du compte Report à nouveau :	- 2 721 163,93 €
Soit un total	- 2 913 920,69 €
	=====
- à la distribution d'un dividende de 0 € par action :	0 €
- à la réserve légale :	0 €
- le solde étant reporté à nouveau :	- 2 913 920,69 €
Soit un total	- 2 913 920,69 €
	=====

Après affectation du résultat, les capitaux propres de la Société s'élèveront à la somme de - 2 893 920,69 €.

Il résulte de ce qui précède que les capitaux propres restent inférieurs à la moitié du capital social à la clôture de l'exercice et que la Société n'a pu reconstituer son capital au cours de ce dernier.
Cependant, l'associé unique constate bénéficier d'un délai supplémentaire de deux exercices pour recapitaliser les fonds propres de la Société, soit au plus tard le 31/12/2026, compte tenu du fait que la condition prévue aux articles L. 225-248 al.4 et R. 225-166-1 du Code de commerce (modifié par la loi n°2023 du 9 mars 2023) est remplie, à savoir un capital social supérieur à 1% du total bilan de l'exercice N -1 de la Société.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'associé unique 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 décision est adoptée par l'associé unique

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

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

Cette décision est adoptée par l'associé unique »

[...]

Copie certifiée conforme

La Présidente

EFPC

Représentée par Fadia KARAM

DocuSigned by:

4EB3EA1C332E486...

66 RUE DE L'EVANGILE PARIS 18



Certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:
karam Fadia
4EB3EA1C332E486...

66 rue de l'Evangile Paris 18

SIREN 844899948

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

Etats Financiers au 31/12/2025

Sommaire

Sommaire.....2

Etats financiers - Bilan - Actif.....3

Etats financiers - Bilan - Passif.....4

Etats financiers - Compte de résultat de l'exercice.....5

Annexe.....7

NOTES SUR LE BILAN.....10

ETAT DES STOCKS.....11

ETATS DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES.....12

CHARGES A PAYER.....13

PRODUITS A RECEVOIR.....13

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....14

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....14

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....15

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....16

VENTILATION DE L'IMPOT.....17

ENGAGEMENT HORS BILAN.....18

ANNEXES.....19

BILAN 2024.....20

CPTE DE RESULTAT 2024.....22

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
TOTAL capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
TOTAL frais d'établissement	0	0	0	0
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	0	0	0	0
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)	0	0	0	0
<i>(1) Dont à moins d'un an</i>	0	0	0	0
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	0	0	0	0
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	2 874 028	2 874 028	0	0
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	2 874 028	2 874 028	0	0
Créances clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	1 516	0	1 516	2 063
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances (1)	1 516	0	1 516	2 063
<i>(1) Dont à moins d'un an</i>	1 516	0	1 516	2 063
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	66 650	0	66 650	100 446
TOTAL Valeurs mobilières de placement	66 650	0	66 650	100 446
TOTAL de l'actif circulant (IV)	2 942 194	2 874 028	68 166	102 509
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	2 942 194	2 874 028	68 166	102 509

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	20 000	20 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-2 721 164	-2 565 253
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-192 757	-155 911
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	-2 893 921	-2 701 164
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	2 952 991	2 791 294
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 097	12 379
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL des dettes (III) (1)	2 962 087	2 803 673
(1) Dont à moins d'un an	9 097	12 379
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	68 166	102 509

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	0	0
Montant net du chiffre d'affaires	0	0
Production stockée	185 465	150 253
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0	67 999
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres produits	1	1
Total des produits d'exploitation (I)	185 466	218 253
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	185 465	150 253
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes	7 289	5 658
Impôts, taxes et versements assimilés	3	0
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	185 465	150 253
Dotation aux provisions	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0
Autres charges	1	1
Total des charges d'exploitation (II)	378 223	306 165
Résultat d'exploitation (I - II)	-192 757	-87 912
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0	0
Produits financiers de participations	0	0
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
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)	0	0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées	0	67 999
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)	0	67 999
Résultat financier (V - VI)	0	-67 999
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	-192 757	-155 911
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)	185 466	218 253
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	378 223	374 164
Bénéfice ou perte	-192 757	-155 911

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

66 rue de l'Evangile Paris 18

31/12/2025

66 rue de l'Evangile Paris 18

Annexe

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est de 68 166 € et le résultat comptable étant de -192 757 €.

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 46 K€.

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

Les 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 :

- le poste Transferts de charges a été supprimé et intégré dans le poste Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions pour 67 999 €.

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 :

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

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

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

Chaque année :

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

Provision pour perte à terminaison

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

Faits caractéristiques

L'aménageur urbain du programme Hébert, EFAC, a obtenu, au 1er trimestre 2025, un accord de vente avec un autre opérateur à des conditions financières plus favorables.

De ce fait, sur demande de l'Associé Unique EFPC, le Comité d'Engagement Groupe (CEG) du 27 mars 2025 et le Comité Stratégique d'EFPC du 31 mars 2025 ont entériné l'abandon par la SAS 66 rue de l'Evangile Paris 18 de l'exercice de son droit de priorité sur les lots J1 et 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 l'opération.

Signature d'un avenant n°9 à la CCA entre la SAS 66 Evangile Paris 18/EFPC (montant maximal autorisé : 3.6M€)

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.groupe-sncf.com/fr/groupe/finances>

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 01/01/2019.

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

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

NOTES SUR LE BILAN

66 rue de l'Evangile Paris 18
31/12/2025

66 rue de l'Evangile Paris 18

ETAT DES STOCKS

STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0
En cours de production	2 874 028	2 688 563	185 465
Produits finis	0	0	0
Marchandises	0	0	0
Total	2 874 028	2 688 563	185 465

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

Nature	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	
En cours de production	2 874 028	2 688 563	185 465	Evaluation au cas par cas selon les critères définis dans le paragraphe méthode de dépréciation des stocks
Produits finis	0	0	0	
Marchandises	0	0	0	
Total	2 874 028	2 688 563	185 465	

COÛTS D'EMPRUNT INCORPORES DANS LE COUT DES STOCKS ET EN COURS AU 31/12/2025

Nature	Montant incorporé au cours de l'exercice
Matières premières et autres approvisionnements	-
En cours de production	46 286
Produits finis	-
Marchandises	-
Total	46 286

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

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		0	0	0
Créances représentatives de titres prêtés		0	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0	0	0
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	1 516	1 516	0
	Autres impôts	0	0	0
	Etat - divers	0	0	0
Groupes et associés		0	0	0
Débiteurs divers		0	0	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT		1 516	1 516	0
Charges constatées d'avance		0	0	0
TOTAL DES CREANCES		1 516	1 516	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		9 097	9 097	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		2 952 991	25 424	2 927 567	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		2 962 087	2 962 087	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés person		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	5 763
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Total	5 763

PRODUITS A RECEVOIR

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

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

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	2 000			2 000	10
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	2 000	0	0	2 000	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Résultat N	Clôture
Capital social ou individuel	20 000							20 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0							0
Ecart de réévaluation	0							0
Réserve légale	0							0
Réserves statutaires ou contractuelles	0							0
Réserves réglementées	0							0
Autres réserves	0							0
Report à nouveau	-2 565 253				-155 911			-2 721 164
Résultat de l'exercice	-155 911				155 911		-192 757	-192 757
Subventions d'investissement	0							0
Provisions réglementées	0							0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-2 701 164	0	0	0	0	0	-192 757	-2 893 921

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

66 rue de l'Evangile Paris 18
31/12/2025

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

	CAC 1
Honoraires afférents à la certification des comptes	7 046
Honoraires afférent aux services autres que la certification des comptes	
Honoraires totaux	7 046

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)

VENTILATION DE L'IMPOT

	Résultat courant	Résultat exceptionnel (et participation)
Résultat avant impôts	-192 757	0
Impôts : - au taux de 25 %	0	
- sur PVL		
Résultat après impôts	-192 757	0

ENGAGEMENT HORS BILAN

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	0	0	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
Convention compte courant EFPC	2 520 547		2 520 547	
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	2 520 547	0	2 520 547	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

ANNEXES

66 rue de l'Evangile Paris 18

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
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	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL immobilisations financières	0	0	0	0
Total Actif Immobilisé (II)	0	0	0	0
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	2 688 563	2 688 563	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	2 688 563	2 688 563	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	0	0	0	0
Autres créances	2 063	0	2 063	69 401
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	2 063	0	2 063	69 401
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	100 446	0	100 446	12 928
TOTAL Disponibilités	100 446	0	100 446	12 928
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Total Actif Circulant (III)	2 791 072	2 688 563	102 509	82 329
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)	2 791 072	2 688 563	102 509	82 329

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
Etats Financiers au 31/12/2024

BILAN PASSIF

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 20 000	20 000	20 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0	0
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves	0	0
Report à nouveau	-2 565 253	-2 225 923
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-155 911	-339 331
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-2 701 164	-2 545 253
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	2 791 294	2 265 295
TOTAL Dettes financières	2 791 294	2 265 295
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 379	362 287
Dettes fiscales et sociales	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	0	0
TOTAL Dettes d'exploitation	12 379	362 287
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL DETTES (IV)	2 803 673	2 627 582
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	102 509	82 329

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
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	0	0	0	0
Chiffres d'affaires nets	0	0	0	0
Production stockée			150 253	333 817
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			67 999	45 728
Autres produits			1	0
Total des produits d'exploitation (I)			218 253	379 545
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)			150 253	333 817
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			5 658	5 456
Impôts, taxes et versements assimilés			0	57
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	150 253	333 817
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	0
Autres charges			1	1
Total des charges d'exploitation (II)			306 164	673 148
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-87 911	-293 603
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			0	0
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			67 999	45 728
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			67 999	45 728
RÉSULTAT FINANCIER			-67 999	-45 728
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-155 911	-339 331

66 rue de l'Evangile Paris 18 (ex SNCF-C24)
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>218 253</i>	<i>379 545</i>
<i>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</i>	<i>374 164</i>	<i>718 875</i>
<i>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</i>	<i>-155 911</i>	<i>-339 331</i>