

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 B 15934

Numéro SIREN : 821 429 610

Nom ou dénomination : Investissement & Promotion Immobilière II

Ce dépôt a été enregistré le 23/07/2018 sous le numéro de dépôt 64825



20180648252017

DATE DEPOT : 23/07/2018

N° DE DEPOT : 64825

N° GESTION : 2016B15934

N° SIREN : 821429610

DENOMINATION : Investissement & Promotion Immobilière II

ADRESSE : 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris

MILLESIME : 2017

INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE N°II
 Société par Action Simplifiée à capital variable
 Siège social : 11 rue Jean Mermoz - 75 008 PARIS
 RCS PARIS 821 429 610

Greffe du Tribunal de commerce de Paris Acte déposé le : 24 JUIL. 2018 Sous le N° : 64825

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 21 JUIN 2018

L'an deux mille dix huit vingt et un juin à 13h30

Les associés de la société **INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, au siège social, sur convocation de la présidence.

La société **GROUPE AEE**, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents.

Les associés présents ou représentés réunissant le quorum requis, l'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur toute question à l'ordre du jour.

La séance est présidée par Monsieur **Pierre MATTEI**, représentant légal de la société Keystone Placement, président de la société Investissement et Promotion Immobilière.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- la copie des lettres de convocation adressées aux associés et aux commissaires aux comptes,
- le texte des résolutions proposées,
- le rapport d'activité du gérant,
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice,
- les comptes annuels : bilan, compte de résultat et annexe.

Il précise que tous les documents prescrits par l'article 41 du décret du 3 juillet 1978 ont été adressés aux associés et tenus à leur disposition au siège social dans les délais prévus par ledit article.

L'assemblée générale sur sa demande lui donne acte de ses déclarations.

Puis, il indique que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Rapport de gestion sur l'activité de la société et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et affectation des résultats,
- Quitus à la gérance,
- Questions diverses,
- Prise de décision conformément à l'article L. 225-248 du Code de commerce,
- Pouvoirs.

Le président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et des rapports du commissaire aux comptes.

Puis, il ouvre la discussion.

PREMIERE DECISION

Les associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du Commissaire aux comptes, approuvent les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2017 et qui font apparaître, pour ledit exercice, **une perte de (504 957) Euros**, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

En conséquence, les associés donnent quitus au Président de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

DEUXIEME DECISION

Les associés décident d'affecter la perte de l'exercice, soit **(504 957) Euros**, comme suit :

Affectation du résultat

- Report à nouveau antérieur (solde créditeur): 74 028 Euros
- Perte de l'exercice..... (504 957) Euros

Solde du compte report à nouveau après affectation : (430 229) Euros

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

TROISIEME DECISION

Les associés, après lecture du rapport de gestion décrivant les conventions réglementées, approuvent ces dernières.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

QUATRIEME RESOLUTION

Les associés ont pris connaissance que les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital de la société.

Par conséquent, les associés décident de ne pas liquider la société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Il a été établi le présent procès-verbal qui a été signé par le président.

Le Président

Keystone Placement

Représentée par monsieur Pierre Mattei





INVESTISSEMENT & PROMOTION IMMOBILIERE II (IPI 2)

Siège social : 11, rue Jean Mermoz – 75 008 PARIS
S.A.S. à capital variable de 1 000 Euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

S.A.S. Groupe AEE

Société d'Expertise Comptable - Inscrite au Tableau de l'Ordre de la Région Paris Ile-de-France
Société de Commissariat aux Comptes - Inscrite à la Compagnie Régionale de Paris

Siège social : 40-42, rue Laugier - 75017 Paris

Tél. : 01 44 09 17 17 - Fax. : 01 47 66 83 30 - e-mail : groupeedmp@groupe-dmp.com - web : www.groupe-dmp.com

S.A.S. au capital de 250 000 euros - SIRET 692 009 558 00077 - TVA Intracommunautaire : FR57 692 009 558 - CODE APE 6920Z

SAS INVESTISSEMENT & PROMOTION IMMOBILIERE II (IPI 2)

Exercice clos le 31 décembre 2017

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés de la société,

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 IPI 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

La note "Règles et méthodes comptables" de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations financières. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par votre société sur l'estimation de la valeur d'inventaire des immobilisations financières détenues.

Les immobilisations financières dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2017 s'établit à 1.705.711 euros, se composent de titres de participation de filiales ayant pour activité la promotion immobilière. Ces titres sont évalués à leurs coûts d'acquisition. Ils sont dépréciés si l'analyse budgétaire du projet de promotion immobilière développé par la société, établie par la direction à la date de clôture, fait apparaître une perte à terminaison.

Nos travaux ont consisté à apprécier la marge à terminaison issue de l'analyse budgétaire établie par la direction à la date de clôture.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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 de la société.

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

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

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

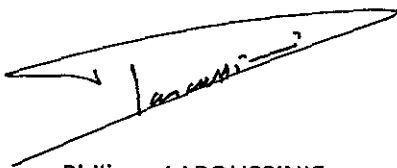
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 30 mars 2018

Le Commissaire aux comptes
S.A.S. GROUPE A.E.E.



Philippe LAROUSSINIE

Bilan Actif

		31/12/2017			31/12/2016
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
ACTIF CIRCULANT	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	1 850		1 850	1 650
	Créances rattachées à des participations	1 582 872		1 582 872	2 521 165
	Autres titres immobilisés	1 195 333		1 195 333	1 107 333
COMPTES DE REGULARISATION	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL (II)	2 780 056		2 780 056	3 630 149
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
COMPTES DE REGULARISATION	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés				105 600
	Autres créances	1 273 635		1 273 635	798
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	2 220 893		2 220 893	1 157 335
	Charges constatées d'avance				
	TOTAL (III)	3 494 528		3 494 528	1 263 733
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	403 395		403 395	
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		6 677 978		6 677 978	4 893 882
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an				1 582 872	1 037 362
(3) dont créances à plus d'un an					

Bilan Passif

		31/12/2017	31/12/2016
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	1 000	1 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	3 896	
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
Autres fonds propres	Autres réserves		
	Report à nouveau	74 028	
	Résultat de l'exercice	(504 957)	77 924
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	(426 032)	78 924
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	6 590 556	1 125
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		4 792 196
	Emprunts et dettes financières divers	386 367	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 656	2 345
	Dettes fiscales et sociales	19 390	17 600
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 650
	Autres dettes	42	42
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	7 104 011	4 814 957
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	6 677 978	4 893 882
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(504 956,63)	77 924,36
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	764 011	4 814 957
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		1 125

Compte de Résultat 1/2

			31/12/2017	31/12/2016	
		France	Exportation	12 mois	6 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)				88 000
	Montant net du chiffre d'affaires				88 000
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			608 640	
	Autres produits				
	Total des produits d'exploitation (1)			608 640	88 000
	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
CHARGES D'EXPLOITATION	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			637 981	5 129
	Impôts, taxes et versements assimilés			76	
	Salaires et traitements				
	Charges sociales du personnel				
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			205 245	
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant				
	Dotations aux provisions				
	Autres charges				
	Total des charges d'exploitation (2)			843 303	5 129
	RESULTAT D'EXPLOITATION			(234 663)	82 872

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2017	31/12/2016
RESULTAT D'EXPLOITATION		(234 663)	82 872
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	67 095	
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	15 040	11 484
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)	88 000	7 333
	Autres intérêts et produits assimilés (3)		
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		103 040	18 818
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	279 875	23 765
	Intérêts et charges assimilées (4)		
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		279 875	23 765
RESULTAT FINANCIER		(176 835)	(4 947)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(478 593)	77 924
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	63	
	Total des charges exceptionnelles	63	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(63)	
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		26 301	
TOTAL DES PRODUITS		711 680	106 818
TOTAL DES CHARGES		1 216 637	28 894
RESULTAT DE L'EXERCICE		(504 957)	77 924
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		15 040	11 484
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		279 875	23 765

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de 6 677 978 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total produits de 711 680 euros et un total charges de 1 216 637 euros, dégageant ainsi un résultat de -504 957 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2017 et finit le 31/12/2017.

Il a une durée de 12 mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

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

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Titres de participations et créances rattachées aux participations

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

Les participations et les créances rattachées n'ont pas, en cas de résultat comptable déficitaire et/ou de capitaux propres négatifs, été dépréciées par voie de provisions car il s'agit de filiales immobilières dont l'équilibre comptable et financier est, du fait de la nature des opérations à long terme en cours, assuré.

Charges à répartir

Les frais d'émission d'emprunts sont relatifs aux emprunts obligataires émis sur l'exercice. Ils sont répartis en charges sur la durée de l'emprunt concerné au prorata de la rémunération courue de l'exercice.

Le montant total des frais d'émission d'emprunts s'élève à 507.200 euros. Sur l'exercice, il a été rapporté en charges au compte de résultat la somme de 171.037,81 euros. Il reste donc 336.162,19 euros à rapporter en charges sur les exercices futurs.

Règles et Méthodes Comptables

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Changement de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels pour cet exercice sont celles préconisées par le plan comptable général.

Etablissement des états financiers en conformité avec:

- le Règlement 2016-07 homologué par arrêté du 26 décembre 2016
- les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce

Faits marquants

La société a acquis au cours de l'exercice des participations à hauteur de 20% dans la société SCCV Ilot 21.

La société a émis deux emprunts obligataires au cours de l'exercice pour un montant total de 6 340 000€ .

Ces deux emprunts obligataires ont été entièrement souscrit par le FPS Keys Rendement Liberté pour 3 170 000€ et par le FPS Keys Rendement 6 ans pour 3 170 000€ .

ANNEXE - Elément 2

Immobilisations

		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2017
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes						
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	2 522 815		46 770	162 500	822 363	1 584 722
	Autres titres immobilisés	1 107 333		88 000			1 195 333
	Prêts et autres immobilisations financières						
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 630 149		134 770	162 500	822 363	2 780 056
TOTAL		3 630 149		134 770	162 500	822 363	2 780 056

ANNEXE - Elément 3

Amortissements

	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2017
		Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Autres				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
sur sol d'autrui				
instal. agencement aménagement				
Instal technique, matériel outillage industriels				
Autres Instal., agencement, aménagement divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TOTAL				

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

ANNEXE - Elément 5

Créances et Dettes

		31/12/2017	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	1 582 872	1 582 872	
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	3 635	3 635	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers	1 270 000	1 270 000	
	Charges constatées d'avances			
TOTAL DES CREANCES		2 856 507	2 856 507	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2017	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)	6 590 556	250 556	6 340 000	
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	367 371	367 371		
	Fournisseurs et comptes rattachés	107 656	107 656		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	19 390	19 390		
	Taxes sur la valeur ajoutée				
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	18 996	18 996		
	Autres dettes	42	42		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		7 104 011	764 011	6 340 000	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		6 340 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

ANNEXE - Elément 6.10

Produits à recevoir

31/12/2017

Total des Produits à recevoir		110 374
Créances rattachées à des participations		15 040
<i>INTERETS COURUS MULHOUSE</i>	<i>1 283</i>	
<i>INTERETS COURUS LILLE TRANQUIL</i>	<i>5 343</i>	
<i>INTERETS COURUS COURNEUVE</i>	<i>8 414</i>	
Autres immobilisations financières		95 333
<i>INTERETS COURUS / OBLIGATION</i>	<i>95 333</i>	

ANNEXE - Elément 6.11

Charges à payer

		31/12/2017
Total des Charges à payer		368 777
Autres emprunts obligataires <i>INTERETS COURUS EMPRUNT OBLIGA</i>	<i>250 556</i>	250 556
Emprunts et dettes financières divers <i>INTERETS COURUS C/C KR 6 ANS</i>	<i>10 565</i>	10 565
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>FOURNISSEURS FAR</i>	<i>107 656</i>	107 656

ANNEXE - Elément 6.12

Charges constatées d'avance

	Période	Montants	31/12/2017
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION			
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			

ANNEXE - Elément 6.12

Produits constatés d'avance

	Période	Montants	31/12/2017
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS			
TOTAL			

ANNEXE - Elément 6.14

Capital social

		31/12/2017	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		10,00	100,0000	1 000,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		10,00	100,0000	1 000,00

ANNEXE - Elément 15

Filiales et participations

31/12/2017

31/12/2017		Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
					Brute	Nette
A. Renseignements détaillés						
1. Filiales (Plus de 50 %)						
2. Participations (10 à 50 %)						
SCCV LE PARVIS DE MULHOUSE		1 500	1 818 498	30,00	450	450
SCCV COURNEUVE		1 500	(1 587)	30,00	450	450
SCCV LILLE TRANQUILITE		1 500	(56 608)	30,00	450	450
SNC BLITZSTONE		900	101 430	33,33	300	300
SCCV ILOT 21		1 000	1 000	20,00	200	200
1. Filiales (Plus de 50 %)		Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
2. Participations (10 à 50 %)						
SCCV LE PARVIS DE MULHOUSE		(367 371)			1 816 998	
SCCV COURNEUVE		353 913			(3 087)	
SCCV LILLE TRANQUILITE		307 728			(58 108)	
SNC BLITZSTONE		873 891			100 530	
SCCV ILOT 21		32 300				
B. Renseignements globaux		Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
		françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital						
Capitaux propres						
Quote part détenue en pourcentage						
Valeur comptable des titres détenus - Brute						
Valeur comptable des titres détenus - Nette						
Prêts et avances consentis						
Montant des cautions et avals						
Chiffre d'affaires						
Résultat du dernier exercice clos						
Dividendes encaissés						

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	GROUPE AEE				FRANCK FERRUA			
	31/12/2017	31/12/2016	%	%	31/12/2017	31/12/2016	%	%
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	7 450		100,00					
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur					5 000		100,00	
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	7 450		100,00		5 000		100,00	
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous-total								
TOTAL	7 450		100,00		5 000		100,00	

Annexe libre

OPERATIONS REALISEES AVEC LES PARTIES LIEES

Conventions	Partie prenante à l'acte	Description	Comptes annuels 31/12/2017
CONTRAT DE MONTAGE	KEYS REIM (818 520 611)	* Rémunération: honoraire forfaitaire 8% du montant total de l'emprunt obligataire	Facturation: 507 200 € Base: 6 340 000 €
Contrat de domiciliation	Keys Properties (RCS 814813 762)	* Loyer annuel: 720 € * Pas de dépôt de garantie	Charge 718 € Période: 2017
Compte courant d'associé	FPS KEYS RENDEMENT 6ANS	* Avance maximum: 5 000 000 € * Rémunération: taux max déductible autorisé dans la limite de 2,25% l'an	Avance: 8 431 € Interet 1,67%: 10 565 €