

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 18/10/2021 sous le numéro de dépôt 120959

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	3 898 960	86 690	3 812 270	2 246 088
Autres titres immobilisés	1 611 167		1 611 167	5 026 721
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 510 127	86 690	5 423 437	7 272 809
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs	7 556		7 556	92 933
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				97 504
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires				8 000
Autres créances	11		11	11
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	32 500		32 500	347 086
Charges constatées d'avance	11 287		11 287	36 034
TOTAL ACTIF CIRCULANT	51 354		51 354	581 567
Charges à répartir sur plusieurs exercices	297 600		297 600	446 400
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION	297 600		297 600	446 400
TOTAL ACTIF	5 859 081	86 690	5 772 391	8 300 776

Bilan

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
PASSIF		
Capital social ou individuel	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 896	3 896
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-343 954	-473 710
Résultat de l'exercice	-294 194	129 757
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-633 251	-339 058
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	6 200 000	7 635 239
Emprunts		
Découverts et concours bancaires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses	1 446	7 378
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	187 142	140 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 054	547 103
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires		42 000
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales		25
Dettes fiscales et sociales		42 025
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		268 090
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	6 405 642	8 639 834
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	5 772 391	8 300 776

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				446 400
Autres produits				11
Total produits d'exploitation (I)				446 411
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			129 198	595 183
Impôts, taxes et versements assimilés			516	10 687
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			148 800	48 355
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			278 514	654 225
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-278 514	-207 814
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			1 089	
Produits financiers				
De participation (3)			173 608	868 053
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			321 987	287 640
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			182 134	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			677 730	1 155 693
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				268 824
Intérêts et charges assimilées (4)			692 320	549 299
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			692 320	818 123
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-14 591	337 570
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-294 194	129 757

Compte de résultat (suite)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	677 730	1 602 104
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	971 923	1 472 348
BENEFICE OU PERTE	-294 194	129 757
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	173 608	1 155 692
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	692 320	549 299

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE II

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 5 772 391 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 294 194 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 24/09/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Autres informations significatives

La société SAS INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE II a reçu le soutien financier de ses actionnaires le FPS Keys Rendement 6 ans et Keys Rendement Liberté. A ce titre, ils s'engagent notamment à ne pas demander le remboursement des avances financières actuellement consenties en comptes courants, et à apporter le cas échéant la trésorerie nécessaire afin que la société puisse faire face à ses engagements et poursuivre normalement son activité et ce jusqu'à la date de l'assemblée générale approuvant le compte de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Faits marquants

1) L'emprunt obligataire de 3M€ émis par la société RESIDE ETUDE à pris fin et a été encaissé le 06/10/2020. Également, le 30/12/2020 un remboursement partiel de 100K€ a été encaissé pour l'emprunt obligataire émis par la SAS IPI III.

L'emprunt obligataire de 1.3M€ souscrit par la SAS IPI a été remboursé le 05/11/2020.

2) Au cours de l'année la SAS IPI II a procédé à l'acquisition de plusieurs parts:

- 1000 parts de la SAS CG ESPRIT DES LOIS au prix d'un euro la part;
- 20 parts de la SNC BIGANOS ILOT D au prix d'un euro la part;
- 40 parts de la SNC 70 AVENUE MIRIEU DE LABARRE au prix d'un euro la part.

3) L'état d'urgence sanitaire pour pandémie liée au Coronavirus (Covid 19) a été prononcé par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) le 30 janvier 2020. La société est amenée depuis ce tétat d'urgence à devoir faire face aux conséquences de cette pandémie compte tenu de l'annonce par le gouvernement le 17 mars 2020 de la fermeture temporaire des "magasins et des entreprises non essentiels pour la vie de lanation" et ce jusqu'au 11 mai 2020. Face à l'aggravation de la propagation de l'épidémie de la Covid 19, un nouvel état d'urgence sanitaire a été déclaré à compter du 17 octobre 2020. Ce dernier a entraîné une deuxième mesure sanitaire qui a été mise en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020.

Au 31/12/2020, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur les comptes annuels de la société.

Évènements postérieurs à la date de clôture

La société est néanmoins amenée depuis cet état d'urgence à devoir faire face aux conséquences de cette pandémie. L'activité de prise de participations dans des sociétés immobilières, se limitant à la gestion des titres de participation, expose la société au risque de perte de valeur du portefeuille de titres et des créances rattachées. La valorisation des immeubles est fortement influencée par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter le patrimoine et la situation financière de la société.

A la date d'arrêté des comptes, l'entité n'a pas connaissance de nouveaux éléments autres que ceux déjà pris en comptes dans l'évaluation des actifs et l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement de l'Autorité des Normes Comptable n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°214-03 relatif au plan comptable général qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont :

Participation et créances rattachées

Les filiales de l'entité sont des sociétés ayant comme activité principale la promotion immobilière. Dans le cadre du financement des projets menés par ses filiales, la société a consenti des avances financières enregistrées en "créances rattachées à des participations".

La valeur brute des titres de participation est constituée de leur coût d'acquisition hors frais accessoires. Les créances rattachées sont enregistrées à leur valeur nominale.

A la clôture de l'exercice, les titres sont dépréciés par constitution d'une provision si l'analyse budgétaire du projet de promotion immobilière développé par la filiale fait apparaître une perte à terminaison. Cette provision est déterminée sur la base de la perte à terminaison proratisée à hauteur de la quote-part de détention.

Si le montant de la perte à terminaison est supérieur à la valeur des titres de participation, alors les créances rattachées sont dépréciées à hauteur du solde de la perte à terminaison non prise en compte dans la dépréciation des titres de participation de la filiale.

Autres titres immobilisés.

Les autres titres immobilisés correspondent à des obligations émises par des sociétés ayant comme activité principale la promotion immobilière.

La valeur brute de ces titres est constituée de leur coût d'acquisition hors frais accessoire.

A la clôture de l'exercice, ces titres sont dépréciés si l'analyse budgétaire du projet de promotion immobilière développé par la société, ayant émis l'emprunt obligataire, fait apparaître une perte à terminaison.

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.

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.

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 retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 514 912	1 603 273	219 225	3 898 960
- Autres titres immobilisés	5 026 721	251 167	3 666 721	1 611 167
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	7 541 633	1 854 440	3 885 946	5 510 127
ACTIF IMMOBILISE	7 541 633	1 854 440	3 885 946	5 510 127

* Dont souscription d'emprunt obligataire à échéance à moins d'un an :

1 360 000

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste			1 853 380	1 853 380
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			1 060	1 060
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			1 854 440	1 854 440
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste			785 946	785 946
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			3 100 000	3 100 000
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			3 885 946	3 885 946

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-euros

(1) Capital - (2) Capitaux propres autres que le capital - (3) Quote-part du capital détenue (en pourcentage)

(4) Valeur comptable brute des titres détenus - (5) Valeur comptable nette des titres détenus

(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - (7) Montants des cautions et avals donnés par l'entreprise

(8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - (9) Résultat du dernier exercice clos

(10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES S SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
SAS CG ESPRIT DES LOIS	1 101	-94	100,00	1 101	1 101	-		1 450	260	
- Participations (détenues entre 10 et 50 %)										
SC SNC 70 AVENUE MIRIEU DE LAB		-5	40,00			1 136			-5	
SC SCCV TARNOS LABORDE	1	-19	32,00			357			4	
SC SCCV LE PARVIS DE MULHOUSE	2	2	30,00						2	15
SNC BLITZSTONE	1	-10	33,33			7			-10	
SC SCCV STUD 'EOLE			20,00			292				
SC SCCV MONT DE MARSAN DUPAR	1		32,00			632				
SC SNC BIGANOS ILOT D		-1	20,00			335		30	-1	
SC SCCV ILOT 21	1	8	20,00			23			8	143
SC SCCV LA COURNEUVE ILOT MAR	2	-9	30,00			3			-9	1
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										
(Montants en K€)										

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 2 814 674 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Montant représenté par des effets de commerce
Capital souscrit:				
Capital souscrit non appelé				
Créances de l'actif immobilisé :				
Créances rattachées à des participations	2 795 819	2 795 819		
Prêts				
Autres				
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients				
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	7 568	7 568		
Charges constatées d'avance	11 287	11 287		
Total	2 814 673	2 814 673		

Prêts accordés en cours d'exercice
Prêts récupérés en cours d'exercice
Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques

Produits à recevoir

	Montant
INTERETS COURUS TARNOS	4 210
INTERETS COURUS MONT DE MARSAN	6 352
INTERETS COURUS / OBLIGATION	183 333
INTERETS COURUS / OBLIGATION VILLOR	67 833
AVOIR A RECEVOIR	7 200
Total	268 929

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 000,00 euros décomposé en 10 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 6 405 642 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	6 200 000		6 200 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	1 446	1 446		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	17 054	17 054		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	187 142	187 142		
Produits constatés d'avance				
Total	6 405 642	205 642	6 200 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice	1 300 000			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				
* Dont compte courant d'associé	180 000			

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FAR	13 200
INTERETS COURUS C/C KRL	2 051
INTERETS COURUS C/C KR 6 ANS	5 091
Total	20 342

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatés d'avance	11 287		
Total	11 287		

Charges à répartir

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	446 400		148 800	297 600
TOTAL	446 400		148 800	297 600

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation	173 608	868 053
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	321 987	287 640
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge	182 134	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	677 730	1 155 693
Dotations financières aux amortissements et provisions		268 824
Intérêts et charges assimilées	692 320	549 299
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	692 320	818 123
Résultat financier	-14 591	337 570

Parties liées

Liste des transactions significatives

Transactions effectuées avec des parties liées qui ne sont pas conclues aux conditions normales de marché.

- CONTRAT DE DOMICILIATION avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 1 426 €
- COMMISSION DE MONTAGE avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 48 000 € (FNP de 40 000€ en N-1)
- GESTION ADMINISTRATIVE ET DE GESTION avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 24 000 €
- HONORAIRES OBTENTION GFA avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 24 747 €

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

Montant en
euros

Effets escomptés non échus

Avals et cautions

Engagements en matière de pensions

Engagements de crédit-bail mobilier

Engagements de crédit-bail immobilier

Autres engagements donnés

NÉANT

Total

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles

Autres informations

Engagements reçus

Montant en
euros

Plafonds des découverts autorisés

Avals et cautions

Autres engagements reçus

NÉANT

Total

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de sûretés réelles

INVESTISSEMENT & PROMOTION IMMOBILIERE II

Siège social : 24, rue des Capucines – 75 002 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 2020

S.A.S. Groupe AEE

Sociétés 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 - 75 017 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

Exercice clos le 31 décembre 2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

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 INVESTISSEMENT & PROMOTION IMMOBILIERE II relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 participations et créances rattachées et aux autres titres immobilisés. 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 2020 s'établit à 5.423.437 euros, se composent :

- de titres de participation et d'avances financières à hauteur de 3.812.270 euros,
- des obligations souscrites et des intérêts courus pour un montant total de 1.611.167 euros.

Ces postes sont évalués selon les modalités décrites dans les paragraphes « Titres de participation et créances rattachées » et « Autres titres immobilisés » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de la méthode retenue par la société, décrite dans chacune des notes de l'annexe précitées, et à la mise en œuvre de tests pour nous assurer de sa correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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.441-4 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 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 23 septembre 2021

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



Olivier PRADES



Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	3 898 960	86 690	3 812 270	2 246 088
Autres titres immobilisés	1 611 167		1 611 167	5 026 721
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 510 127	86 690	5 423 437	7 272 809
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs	7 556		7 556	92 933
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				97 504
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires				8 000
Autres créances	11		11	11
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	32 500		32 500	347 086
Charges constatées d'avance	11 287		11 287	36 034
TOTAL ACTIF CIRCULANT	51 354		51 354	581 567
Charges à répartir sur plusieurs exercices	297 600		297 600	446 400
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION	297 600		297 600	446 400
TOTAL ACTIF	5 859 081	86 690	5 772 391	8 300 776

Bilan

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
PASSIF		
Capital social ou individuel	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 896	3 896
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-343 954	-473 710
Résultat de l'exercice	-294 194	129 757
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-633 251	-339 058
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	6 200 000	7 635 239
Emprunts		
Découverts et concours bancaires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses	1 446	7 378
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	187 142	140 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 054	547 103
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires		42 000
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales		25
Dettes fiscales et sociales		42 025
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		268 090
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	6 405 642	8 639 834
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	5 772 391	8 300 776

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				446 400
Autres produits				11
Total produits d'exploitation (I)				446 411
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			129 198	595 183
Impôts, taxes et versements assimilés			516	10 687
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			148 800	48 355
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			278 514	654 225
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-278 514	-207 814
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			1 089	
Produits financiers				
De participation (3)			173 608	868 053
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			321 987	287 640
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			182 134	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			677 730	1 155 693
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				268 824
Intérêts et charges assimilées (4)			692 320	549 299
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			692 320	818 123
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-14 591	337 570
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-294 194	129 757

Compte de résultat (suite)

31/12/2020

31/12/2019

Produits exceptionnels

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges

Total produits exceptionnels (VII)**Charges exceptionnelles**

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Total charges exceptionnelles (VIII)**RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)**

Participation des salariés aux résultats (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

Total des produits (I+III+V+VII)

677 730

1 602 104

Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)

971 923

1 472 348

BENEFICE OU PERTE**-294 194****129 757**

(a) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

173 608

1 155 692

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

692 320

549 299

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE II

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 5 772 391 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 294 194 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 24/09/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Autres informations significatives

La société SAS INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE II a reçu le soutien financier de ses actionnaires le FPS Keys Rendement 6 ans et Keys Rendement Liberté. A ce titre, ils s'engagent notamment à ne pas demander le remboursement des avances financières actuellement consenties en comptes courants, et à apporter le cas échéant la trésorerie nécessaire afin que la société puisse faire face à ses engagements et poursuivre normalement son activité et ce jusqu'à la date de l'assemblée générale approuvant le compte de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Faits marquants

1) L'emprunt obligataire de 3M€ émis par la société RESIDE ETUDE à pris fin et a été encaissé le 06/10/2020. Également, le 30/12/2020 un remboursement partiel de 100K€ a été encaissé pour l'emprunt obligataire émis par la SAS IPI III.

L'emprunt obligataire de 1.3M€ souscrit par la SAS IPI a été remboursé le 05/11/2020.

2) Au cours de l'année la SAS IPI II a procédé à l'acquisition de plusieurs parts:

- 1000 parts de la SAS CG ESPRIT DES LOIS au prix d'un euro la part;
- 20 parts de la SNC BIGANOS ILOT D au prix d'un euro la part;
- 40 parts de la SNC 70 AVENUE MIRIEU DE LABARRE au prix d'un euro la part.

3) L'état d'urgence sanitaire pour pandémie liée au Coronavirus (Covid 19) a été prononcé par l'OMS (Organisation Mondiale de la Santé) le 30 janvier 2020. La société est amenée depuis ce tétat d'urgence à devoir faire face aux conséquences de cette pandémie compte tenu de l'annonce par le gouvernement le 17 mars 2020 de la fermeture temporaire des "magasins et des entreprises non essentiels pour la vie de lanation" et ce jusqu'au 11 mai 2020. Face à l'aggravation de la propagation de l'épidémie de la Covid 19, un nouvel état d'urgence sanitaire a été déclaré à compter du 17 octobre 2020. Ce dernier a entraîné une deuxième mesure sanitaire qui a été mise en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020.

Au 31/12/2020, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur les comptes annuels de la société.

Évènements postérieurs à la date de clôture

La société est néanmoins amenée depuis cet état d'urgence à devoir faire face aux conséquences de cette pandémie. L'activité de prise de participations dans des sociétés immobilières, se limitant à la gestion des titres de participation, expose la société au risque de perte de valeur du portefeuille de titres et des créances rattachées. La valorisation des immeubles est fortement influencée par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter le patrimoine et la situation financière de la société.

A la date d'arrêté des comptes, l'entité n'a pas connaissance de nouveaux éléments autres que ceux déjà pris en comptes dans l'évaluation des actifs et l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement de l'Autorité des Normes Comptable n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°214-03 relatif au plan comptable général qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont :

Participation et créances rattachées

Les filiales de l'entité sont des sociétés ayant comme activité principale la promotion immobilière. Dans le cadre du financement des projets menés par ses filiales, la société a consenti des avances financières enregistrées en "créances rattachées à des participations".

La valeur brute des titres de participation est constituée de leur coût d'acquisition hors frais accessoires. Les créances rattachées sont enregistrées à leur valeur nominale.

A la clôture de l'exercice, les titres sont dépréciés par constitution d'une provision si l'analyse budgétaire du projet de promotion immobilière développé par la filiale fait apparaître une perte à terminaison. Cette provision est déterminée sur la base de la perte à terminaison proratisée à hauteur de la quote-part de détention.

Si le montant de la perte à terminaison est supérieur à la valeur des titres de participation, alors les créances rattachées sont dépréciées à hauteur du solde de la perte à terminaison non prise en compte dans la dépréciation des titres de participation de la filiale.

Autres titres immobilisés.

Les autres titres immobilisés correspondent à des obligations émises par des sociétés ayant comme activité principale la promotion immobilière.

La valeur brute de ces titres est constituée de leur coût d'acquisition hors frais accessoire.

A la clôture de l'exercice, ces titres sont dépréciés si l'analyse budgétaire du projet de promotion immobilière développé par la société, ayant émis l'emprunt obligataire, fait apparaître une perte à terminaison.

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.

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.

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 retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 514 912	1 603 273	219 225	3 898 960
- Autres titres immobilisés	5 026 721	251 167	3 666 721	1 611 167
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	7 541 633	1 854 440	3 885 946	5 510 127
ACTIF IMMOBILISE	7 541 633	1 854 440	3 885 946	5 510 127

* Dont souscription d'emprunt obligataire à échéance à moins d'un an :

1 360 000

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste			1 853 380	1 853 380
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			1 060	1 060
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			1 854 440	1 854 440
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste			785 946	785 946
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			3 100 000	3 100 000
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			3 885 946	3 885 946

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-euros

(1) Capital - (2) Capitaux propres autres que le capital - (3) Quote-part du capital détenue (en pourcentage)

(4) Valeur comptable brute des titres détenus - (5) Valeur comptable nette des titres détenus

(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - (7) Montants des cautions et avals donnés par l'entreprise

(8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - (9) Résultat du dernier exercice clos

(10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES S SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
SAS CG ESPRIT DES LOIS	1 101	-94	100,00	1 101	1 101	-		1 450	260	
- Participations (détenues entre 10 et 50 %)										
SC SNC 70 AVENUE MIRIEU DE LAB		-5	40,00			1 136			-5	
SC SCCV TARNOS LABORDE	1	-19	32,00			357			4	
SC SCCV LE PARVIS DE MULHOUSE	2	2	30,00						2	15
SNC BLITZSTONE	1	-10	33,33			7			-10	
SC SCCV STUD 'EOLE			20,00			292				
SC SCCV MONT DE MARSAN DUPAR	1		32,00			632				
SC SNC BIGANOS ILOT D		-1	20,00			335		30	-1	
SC SCCV ILOT 21	1	8	20,00			23			8	143
SC SCCV LA COURNEUVE ILOT MAR	2	-9	30,00			3			-9	1
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										
(Montants en K€)										

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 2 814 674 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Montant représenté par des effets de commerce
Capital souscrit:				
Capital souscrit non appelé				
Créances de l'actif immobilisé :				
Créances rattachées à des participations	2 795 819	2 795 819		
Prêts				
Autres				
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients				
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	7 568	7 568		
Charges constatées d'avance	11 287	11 287		
Total	2 814 673	2 814 673		

Prêts accordés en cours d'exercice

Prêts récupérés en cours d'exercice

Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques

Produits à recevoir

	Montant
INTERETS COURUS TARNOS	4 210
INTERETS COURUS MONT DE MARSAN	6 352
INTERETS COURUS / OBLIGATION	183 333
INTERETS COURUS / OBLIGATION VILLOR	67 833
AVOIR A RECEVOIR	7 200
Total	268 929

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 000,00 euros décomposé en 10 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 6 405 642 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	6 200 000		6 200 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	1 446	1 446		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	17 054	17 054		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	187 142	187 142		
Produits constatés d'avance				
Total	6 405 642	205 642	6 200 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice	1 300 000			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				
* Dont compte courant d'associé	180 000			

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FAR	13 200
INTERETS COURUS C/C KRL	2 051
INTERETS COURUS C/C KR 6 ANS	5 091
Total	20 342

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatés d'avance	11 287		
Total	11 287		

Charges à répartir

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	446 400		148 800	297 600
TOTAL	446 400		148 800	297 600

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation	173 608	868 053
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	321 987	287 640
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge	182 134	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	677 730	1 155 693
Dotations financières aux amortissements et provisions		268 824
Intérêts et charges assimilées	692 320	549 299
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	692 320	818 123
Résultat financier	-14 591	337 570

Parties liées

Liste des transactions significatives

Transactions effectuées avec des parties liées qui ne sont pas conclues aux conditions normales de marché.

- CONTRAT DE DOMICILIATION avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 1 426 €
- COMMISSION DE MONTAGE avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 48 000 € (FNP de 40 000€ en N-1)
- GESTION ADMINISTRATIVE ET DE GESTION avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 24 000 €
- HONORAIRES OBTENTION GFA avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 24 747 €

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

Montant en
euros

Effets escomptés non échus

Avals et cautions

Engagements en matière de pensions

Engagements de crédit-bail mobilier

Engagements de crédit-bail immobilier

Autres engagements donnés

NÉANT

Total

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles

Autres informations

Engagements reçus

Montant en
euros

Plafonds des découverts autorisés

Avals et cautions

Autres engagements reçus

NÉANT

Total

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de sûretés réelles

INVESTISSEMENT & PROMOTION IMMOBILIERE II

Société par actions simplifiée à capital variable

Siège social : 24, rue des Capucines – 75002 Paris

821 429 610 RCS Paris

(Ci-après la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mille vingt-et-un,

Le trente septembre,

Les associés de la Société se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, au siège social de la Société, sur convocation du Président.

Sont présents :

- **Keys Rendement Liberté**, fonds professionnel spécialisé, représentée par sa société de gestion, la société Keys REIM, société par actions simplifiée, dont le siège social est au 24, rue des Capucines – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 818 520 611, elle-même représentée par son Président, Monsieur Pierre Mattei,
- **Keys Rendement 6 ans**, fonds professionnel spécialisé, représentée par sa société de gestion, la société Keys REIM, société par actions simplifiée, dont le siège social est au 24, rue des Capucines – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 818 520 611, elle-même représentée par son Président, Monsieur Pierre Mattei,

Agissant en qualité d'associés détenant la totalité des actions composant le capital de la Société (ci-après les « **Associés** »).

Monsieur Pierre Mattei préside la séance en sa qualité de Président de la Société (ci-après le « **Président de séance** » ou le « **Président** »).

Le Président constate que tous les associés sont présents. En conséquence, l'Assemblée Générale peut valablement délibérer.

Le représentant de la société Groupe AEE, Commissaire aux comptes de la Société, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée Générale :

- une copie de la lettre de convocation des associés,
- une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes,
- l'inventaire et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020,
- le rapport de gestion du Président,
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- le rapport sur les conventions réglementées du Commissaire aux comptes,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée Générale,
- un exemplaire des statuts.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions légales et statutaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai de rigueur.

L'Assemblée Générale lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 – Approbation des comptes dudit exercice – Quitus au Président et au Commissaire aux comptes ;
2. Examen des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
3. Affectation du résultat ;
4. Constatation de la variation du capital social ;
5. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président présente et commente les comptes de l'exercice écoulé avant de donner lecture à l'Assemblée Générale des rapports établis par le Président et le commissaire aux comptes.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes inscrites à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

Lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 – Approbation des comptes dudit exercice – Quitus au Président et au Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne au Président et au Commissaire aux comptes, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat au titre de l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Examen des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce

L'Assemblée Générale approuve successivement chacune des conventions mentionnées dans le rapport sur les conventions réglementées du Commissaire aux Comptes visées par l'article L. 227-10 du Code de commerce.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élevant à (294.194) euros en totalité au compte report à nouveau qui est ainsi ramené de (343.953,84) euros à (638.148) euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Constatation de la variation du capital social

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président, constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le capital social de la Société s'élève à 1.000 euros.

Le capital social était de 1.000 euros à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ce qui traduit une absence d'augmentation du capital social durant l'exercice 2020.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME DECISION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Journal Spécial des Sociétés domicilié au 8 rue Saint Augustin – 75080 Paris cedex 02, afin d'accomplir tous dépôts et formalités, y compris par voie électronique, auprès du Tribunal de Commerce de Paris et où besoin sera.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

* *
*

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les associés et le Président.


Pierre Mattei (Oct 21 2021 12:00 GMT+2)

KEYS RENDEMENT LIBERTE FPS
Représentée par Keys REIM
Elle-même représentée par Pierre Mattei


Pierre Mattei (Oct 21 2021 12:00 GMT+2)

KEYS RENDEMENT 6 ANS FPS
Représentée par Keys REIM
Elle-même représentée par Pierre Mattei


Pierre Mattei (Oct 21 2021 12:00 GMT+2)
Le Président
Pierre Mattei