

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 04084
Numéro SIREN : 818 520 611
Nom ou dénomination : Keys REIM

Ce dépôt a été enregistré le 13/07/2021 sous le numéro de dépôt 62522

ETATS FINANCIERS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

SASU KEYS REIM

24 Rue des Capucines

75002 PARIS

Tél.

Fax.

APE : 6630Z-

Siret : 81852061100018

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	234 155	167 131	67 025	84 487
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	381 382	56 463	324 919	159 109
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	190 100	84 198	105 903	43 953
Immob. en cours / Avances & acomptes	61 839		61 839	
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	759 774	89 086	670 688	638 623
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	33 750		33 750	33 750
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 661 000	396 877	1 264 123	959 922
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	9 968 555		9 968 555	12 582 835
Fournisseurs débiteurs	1 587 957		1 587 957	1 022 942
Personnel	6 636		6 636	287
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	983 526		983 526	733 547
Autres créances	9 312 922		9 312 922	7 268 121
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	17 535		17 535	77 808
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	5 527 587		5 527 587	6 356 489
Charges constatées d'avance	166 068		166 068	75 486
TOTAL ACTIF CIRCULANT	27 570 785		27 570 785	28 117 515
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	29 231 785	396 877	28 834 908	29 077 437

Bilan

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
PASSIF		
Capital social ou individuel	300 000	300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	30 000	30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 000 000	1 000 000
Report à nouveau	4 710 882	4 304 055
Résultat de l'exercice	6 730 510	2 906 827
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 771 392	8 540 882
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		3 036 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		3 036 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts		
Découverts et concours bancaires	94	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	94	
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	611 770	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	51 026	51 026
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 298 781	11 338 196
Personnel	414 110	229 079
Organismes sociaux	908 666	462 800
Etat, Impôts sur les bénéfices		502 002
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 110 054	1 074 133
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	153 748	85 143
Dettes fiscales et sociales	2 586 579	2 353 156
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 515 267	3 706 774
Produits constatés d'avance		51 404
TOTAL DETTES	16 063 516	17 500 555
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	28 834 908	29 077 437

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	24 036 081	4 167 868	28 203 949	34 013 134
Chiffre d'affaires net	24 036 081	4 167 868	28 203 949	34 013 134
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 036 000	
Autres produits			278 942	189 183
Total produits d'exploitation (I)			31 518 891	34 202 317
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)			16 626 498	20 592 420
Impôts, taxes et versements assimilés			467 953	455 505
Salaires et traitements			3 861 073	2 458 535
Charges sociales			1 833 841	1 111 372
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			113 065	85 392
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				3 036 000
Autres charges			370 547	206 304
Total charges d'exploitation (II)			23 272 976	27 945 528
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			8 245 915	6 256 789
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			1 128	13 617
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			117 499	
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 produits financiers (V)			118 627	13 617
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			25 292	63 794
Intérêts et charges assimilées (4)			8 676	5 580
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			33 968	69 374
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			84 658	-55 757
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			8 330 573	6 201 032

Compte de résultat (suite)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		68 894
Sur opérations en capital	100 000	1 600 000
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		10 000
Total produits exceptionnels (VII)	100 000	1 678 894
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	134 924	48 442
Sur opérations en capital	100 000	2 074 637
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	234 924	2 123 079
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-134 924	-444 185
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 465 139	2 850 020
Total des produits (I+III+V+VII)	31 737 518	35 894 828
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	25 007 008	32 988 000
BENEFICE OU PERTE	6 730 510	2 906 827
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	50 904	54 244
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		68 894
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		48 250
(3) Dont produits concernant les entités liées	118 548	739
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	8 307	5 182

ETATS FINANCIERS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU KEYS REIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 28 834 908 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 6 730 510 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 19/05/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Faits marquants

Acquisition de titres de participation du fonds KEYS LIVING:

- En date du 09/10/2020 il a été acquis 1000 titres de catégories A pour une valeur nominale de 100€ soit un montant total de 100 000€.

Évènements postérieur à la clôture

Face au nouvel état d'urgence sanitaire déclaré à compter du 17 octobre 2020 et sur la base des éléments et informations disponibles à la date d'arrêté des comptes, ainsi que sur la base d'hypothèses d'une reprise rapide de l'activité économique, nous considérons que cet événement n'a pas d'impact d'incidence sur le bilan et le compte de résultat autres que ceux mentionnés dans les "Faits caractéristiques" à cette date.

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 :

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2014-03

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures

Évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes

- * Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie des ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Lors de l'audit des comptes annuels 2019 un désaccord entre la direction et le commissaire aux comptes a eu lieu sur le bien fondé de la facturation de la commission de montage de l'emprunt obligataire, reconnue en chiffre d'affaire au titre de l'exercice. Compte tenu de ce contexte une provision pour risque a été constitué à hauteur de l'intégralité de la commission afin de faire face de éventuelle sortie des ressources. Cette provision a été réintégrée fiscalement à 100%.

Suite à l'établissement, par un expert financier, d'une note de constatations analysant les opérations justifiant de la facturation des commissions de montage d'emprunts obligataires, le désaccord a été levé. La provision a donc été intégralement reprise dans les comptes clos au 31 décembre 2020 et déduite fiscalement.

Engagement retraite

La convention collective de l'entreprise SASU KEYS REIM, prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Compte tenu de la constitution récente de la société et de l'âge moyen des salariés le montant de provision pour indemnité retraite a été jugé non significatif.

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	212 700	21 455		234 155
Immobilisations incorporelles	212 700	21 455		234 155
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	184 992	196 390		381 382
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	84 583	105 517		190 100
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		61 838		61 839
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	269 575	363 745		633 320
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	702 417	157 357	100 000	759 774
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	33 750			33 750
Immobilisations financières	736 167	157 357	100 000	793 524
ACTIF IMMOBILISE	1 218 442	542 557	100 000	1 661 000

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				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	21 455	363 745	157 357	542 557
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	21 455	363 745	157 357	542 557
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			100 000	100 000
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			100 000	100 000

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SASU KEYS VALUE ADDED PARTICIPATIONS 75002 PARIS	1000,00	-90 086,01	100,00	-38 075,60
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL I				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	128 213	38 917		167 131
TOTAL II	128 213	38 917		167 131
Terrains				
Constructions				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	25 883	30 580		56 463
Installations techniques matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Installations générales, Agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier	40 630	43 568		84 198
Emballages récupérables et divers				
TOTAL III	66 512	74 148		140 660
TOTAL GENERAL (I+II+III)	194 726	113 065		307 791

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 22 205 687 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	146 274		146 274	
Prêts				
Autres	33 750		33 750	
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	9 968 555	9 968 555		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés	1 622	1 622		
Sécurité Sociale et autres org. sociaux	5 014	5 014		
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	983 526	983 526		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés	9 072 402	9 072 402		
Débiteurs divers	1 828 477	1 828 477		
Charges constatées d'avance	166 068	166 068		
Total	22 205 687	22 025 663	180 024	

Prêts accordés en cours d'exercice

Prêts récupérés en cours d'exercice

Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques

Notes sur le bilan

Produits à recevoir

	Montant
INT S/ CREANCES KVA PARTICIPAT	1 049
INT S/ CREANCES KVA III	78
Clients - factures à établir	350 387
Ventes de produits finis FAE	770 853
FAE - FOND KP	64 181
FAE - FOND KE	69 145
Ventes de travaux FAE	608 993
Ventes d études FAE	501 192
Prestations de services FAE	531 856
Activités annexes FAE	293 840
FAE - FOND KVA III	1 593 765
FAE - FOND KRED	2 000
FAE - FOND KEYS LIVING	102 968
Total	4 890 309

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 300 000,00 euros décomposé en 1 000 titres d'une valeur nominale de 300,00 euros.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 31/07/2020

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	4 304 055
Résultat de l'exercice précédent	2 906 827
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	7 210 882
Affectations aux réserves	
Distributions	2 500 000
Autres répartitions	
Report à Nouveau	4 710 882
Total des affectations	7 210 882

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Autres provisions pour risques et charges	3 036 000		3 036 000		
Total	3 036 000		3 036 000		

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 16 012 491 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				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	94	94		
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	11 298 781	11 298 781		
Dettes fiscales et sociales	2 586 579	2 586 579		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	2 127 037	2 127 037		
Produits constatés d'avance				
Total	16 012 491	16 012 491		

Emprunts souscrits en cours d'exercice
 Emprunts remboursés sur l'exercice
 Montant des emprunts et dettes contractés
 auprès des associés personnes physiques

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	573 777
FNP WFTI	11 444
FNP CREO PATRIMOINE	633 993
FNP JANIN	138 533
FNP FOND KRL	376 127
FNP FOND KR6	149 118
FNP FOND KVA	101 064
FNP FOND KS	392 327
FNP FOND KREP	1 661 944
FNP FOND KE	17 601
FNP FOND KVA II	469 120
FNP FOND KP	3 600
FNP FOND KVA III	554 369
FNP KEYS SERVICES	417 044
FNP KEYS AM	3 650 236
FNP KEYS PROPERTIES	425 520
FNP KEYS ASSET MANAGEMENT	170 572
Dettes provis. pr congés à payer	244 877
Personnel - autres charges à payer	136 346
Charges sociales s/congés à payer	93 277
Charges sociales - charges à payer	322 003
Etat - autres charges à payer	105 061
Clients - RRR à accorder	254 356
Total	10 902 309

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	166 068		
Total	166 068		

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	1 128	13 617
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	117 499	
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	118 627	13 617
Dotations financières aux amortissements et provisions	25 292	63 794
Intérêts et charges assimilées	8 676	5 580
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	33 968	69 374
Résultat financier	84 658	-55 757

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	134 924	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	100 000	
Produits des cessions d'éléments d'actif		100 000
TOTAL	234 924	100 000

Rémunération des commissaires aux comptes :

Montant comptabilisé au titre des honoraires du commissaire aux comptes :

- Contrôle légal des comptes annuels : 44 400€ TTC

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 40 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	34	5
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	6	
Ouvriers		
Total	40	5

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	
Total	

NEANT

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

Total

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles

NEANT



SAS KEYS REIM

Siège social : 24, rue des Capucines – 75 002 PARIS
S.A.S. au capital de 300.000 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 : groupedmp@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

S.A.S. KEYS REIM

Exercice clos le 31 décembre 2020

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

A l'associé,

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 **KEYS REIM** 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.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Provisions » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels et le « Tableau des provisions » des « Notes sur le bilan » de l'annexe aux comptes annuels concernant la reprise sur l'exercice d'une provision relative aux commissions de montage d'emprunt obligataire facturées sur l'exercice précédent.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, 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 le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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.

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 du Président.

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 juin 2021

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



Olivier PRADES

ETATS FINANCIERS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

SASU KEYS REIM

24 Rue des Capucines

75002 PARIS

Tél.

Fax.

APE : 6630Z-

Siret : 81852061100018

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	234 155	167 131	67 025	84 487
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	381 382	56 463	324 919	159 109
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	190 100	84 198	105 903	43 953
Immob. en cours / Avances & acomptes	61 839		61 839	
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	759 774	89 086	670 688	638 623
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	33 750		33 750	33 750
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 661 000	396 877	1 264 123	959 922
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	9 968 555		9 968 555	12 582 835
Fournisseurs débiteurs	1 587 957		1 587 957	1 022 942
Personnel	6 636		6 636	287
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	983 526		983 526	733 547
Autres créances	9 312 922		9 312 922	7 268 121
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes	17 535		17 535	77 808
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	5 527 587		5 527 587	6 356 489
Charges constatées d'avance	166 068		166 068	75 486
TOTAL ACTIF CIRCULANT	27 570 785		27 570 785	28 117 515
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	29 231 785	396 877	28 834 908	29 077 437

Bilan

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
PASSIF		
Capital social ou individuel	300 000	300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	30 000	30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 000 000	1 000 000
Report à nouveau	4 710 882	4 304 055
Résultat de l'exercice	6 730 510	2 906 827
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 771 392	8 540 882
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		3 036 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		3 036 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts		
Découverts et concours bancaires	94	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	94	
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	611 770	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	51 026	51 026
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 298 781	11 338 196
Personnel	414 110	229 079
Organismes sociaux	908 666	462 800
Etat, Impôts sur les bénéfices		502 002
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 110 054	1 074 133
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	153 748	85 143
Dettes fiscales et sociales	2 586 579	2 353 156
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 515 267	3 706 774
Produits constatés d'avance		51 404
TOTAL DETTES	16 063 516	17 500 555
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	28 834 908	29 077 437

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	24 036 081	4 167 868	28 203 949	34 013 134
Chiffre d'affaires net	24 036 081	4 167 868	28 203 949	34 013 134
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 036 000	
Autres produits			278 942	189 183
Total produits d'exploitation (I)			31 518 891	34 202 317
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)			16 626 498	20 592 420
Impôts, taxes et versements assimilés			467 953	455 505
Salaires et traitements			3 861 073	2 458 535
Charges sociales			1 833 841	1 111 372
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			113 065	85 392
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				3 036 000
Autres charges			370 547	206 304
Total charges d'exploitation (II)			23 272 976	27 945 528
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			8 245 915	6 256 789
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			1 128	13 617
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			117 499	
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 produits financiers (V)			118 627	13 617
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			25 292	63 794
Intérêts et charges assimilées (4)			8 676	5 580
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			33 968	69 374
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			84 658	-55 757
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			8 330 573	6 201 032

Compte de résultat (suite)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		68 894
Sur opérations en capital	100 000	1 600 000
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		10 000
Total produits exceptionnels (VII)	100 000	1 678 894
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	134 924	48 442
Sur opérations en capital	100 000	2 074 637
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	234 924	2 123 079
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-134 924	-444 185
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	1 465 139	2 850 020
Total des produits (I+III+V+VII)	31 737 518	35 894 828
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	25 007 008	32 988 000
BENEFICE OU PERTE	6 730 510	2 906 827
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	50 904	54 244
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		68 894
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		48 250
(3) Dont produits concernant les entités liées	118 548	739
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	8 307	5 182

ETATS FINANCIERS

2020

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU KEYS REIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 28 834 908 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 6 730 510 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 19/05/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Faits marquants

Acquisition de titres de participation du fonds KEYS LIVING:

- En date du 09/10/2020 il a été acquis 1000 titres de catégories A pour une valeur nominale de 100€ soit un montant total de 100 000€.

Évènements postérieur à la clôture

Face au nouvel état d'urgence sanitaire déclaré à compter du 17 octobre 2020 et sur la base des éléments et informations disponibles à la date d'arrêtés des comptes, ainsi que sur la base d'hypothèses d'une reprise rapide de l'activité économique, nous considérons que cet événement n'a pas d'impact d'incidence sur le bilan et le compte de résultat autres que ceux mentionnés dans les "Faits caractéristiques" à cette date.

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'arrêtés 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 :

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2014-03

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures

Évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes

- * Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie des ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Lors de l'audit des comptes annuels 2019 un désaccord entre la direction et le commissaire aux comptes a eu lieu sur le bien fondé de la facturation de la commission de montage de l'emprunt obligataire, reconnue en chiffre d'affaire au titre de l'exercice. Compte tenu de ce contexte une provision pour risque a été constitué à hauteur de l'intégralité de la commission afin de faire face de éventuelle sortie des ressources. Cette provision a été réintégrée fiscalement à 100%.

Suite à l'établissement, par un expert financier, d'une note de constatations analysant les opérations justifiant de la facturation des commissions de montage d'emprunts obligataires, le désaccord a été levé. La provision a donc été intégralement reprise dans les comptes clos au 31 décembre 2020 et déduite fiscalement.

Engagement retraite

La convention collective de l'entreprise SASU KEYS REIM, prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Compte tenu de la constitution récente de la société et de l'âge moyen des salariés le montant de provision pour indemnité retraite a été jugé non significatif.

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	212 700	21 455		234 155
Immobilisations incorporelles	212 700	21 455		234 155
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	184 992	196 390		381 382
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	84 583	105 517		190 100
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		61 838		61 839
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	269 575	363 745		633 320
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	702 417	157 357	100 000	759 774
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	33 750			33 750
Immobilisations financières	736 167	157 357	100 000	793 524
ACTIF IMMOBILISE	1 218 442	542 557	100 000	1 661 000

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				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	21 455	363 745	157 357	542 557
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	21 455	363 745	157 357	542 557
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			100 000	100 000
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			100 000	100 000

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SASU KEYS VALUE ADDED PARTICIPATIONS 75002 PARIS	1000,00	-90 086,01	100,00	-38 075,60
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL I				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	128 213	38 917		167 131
TOTAL II	128 213	38 917		167 131
Terrains				
Constructions				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	25 883	30 580		56 463
Installations techniques matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Installations générales, Agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier	40 630	43 568		84 198
Emballages récupérables et divers				
TOTAL III	66 512	74 148		140 660
TOTAL GENERAL (I+II+III)	194 726	113 065		307 791

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 22 205 687 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	146 274		146 274	
Prêts				
Autres	33 750		33 750	
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	9 968 555	9 968 555		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés	1 622	1 622		
Sécurité Sociale et autres org. sociaux	5 014	5 014		
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	983 526	983 526		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés	9 072 402	9 072 402		
Débiteurs divers	1 828 477	1 828 477		
Charges constatées d'avance	166 068	166 068		
Total	22 205 687	22 025 663	180 024	

Prêts accordés en cours d'exercice

Prêts récupérés en cours d'exercice

Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques

Notes sur le bilan

Produits à recevoir

	Montant
INT S/ CREANCES KVA PARTICIPAT	1 049
INT S/ CREANCES KVA III	78
Clients - factures à établir	350 387
Ventes de produits finis FAE	770 853
FAE - FOND KP	64 181
FAE - FOND KE	69 145
Ventes de travaux FAE	608 993
Ventes d études FAE	501 192
Prestations de services FAE	531 856
Activités annexes FAE	293 840
FAE - FOND KVA III	1 593 765
FAE - FOND KRED	2 000
FAE - FOND KEYS LIVING	102 968
Total	4 890 309

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 300 000,00 euros décomposé en 1 000 titres d'une valeur nominale de 300,00 euros.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 31/07/2020

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	4 304 055
Résultat de l'exercice précédent	2 906 827
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	7 210 882
Affectations aux réserves	
Distributions	2 500 000
Autres répartitions	
Report à Nouveau	4 710 882
Total des affectations	7 210 882

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Autres provisions pour risques et charges	3 036 000		3 036 000		
Total	3 036 000		3 036 000		

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 16 012 491 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				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	94	94		
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	11 298 781	11 298 781		
Dettes fiscales et sociales	2 586 579	2 586 579		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	2 127 037	2 127 037		
Produits constatés d'avance				
Total	16 012 491	16 012 491		

Emprunts souscrits en cours d'exercice
 Emprunts remboursés sur l'exercice
 Montant des emprunts et dettes contractés
 auprès des associés personnes physiques

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	573 777
FNP WFTI	11 444
FNP CREO PATRIMOINE	633 993
FNP JANIN	138 533
FNP FOND KRL	376 127
FNP FOND KR6	149 118
FNP FOND KVA	101 064
FNP FOND KS	392 327
FNP FOND KREP	1 661 944
FNP FOND KE	17 601
FNP FOND KVA II	469 120
FNP FOND KP	3 600
FNP FOND KVA III	554 369
FNP KEYS SERVICES	417 044
FNP KEYS AM	3 650 236
FNP KEYS PROPERTIES	425 520
FNP KEYS ASSET MANAGEMENT	170 572
Dettes provis. pr congés à payer	244 877
Personnel - autres charges à payer	136 346
Charges sociales s/congés à payer	93 277
Charges sociales - charges à payer	322 003
Etat - autres charges à payer	105 061
Clients - RRR à accorder	254 356
Total	10 902 309

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	166 068		
Total	166 068		

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	1 128	13 617
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	117 499	
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	118 627	13 617
Dotations financières aux amortissements et provisions	25 292	63 794
Intérêts et charges assimilées	8 676	5 580
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	33 968	69 374
Résultat financier	84 658	-55 757

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	134 924	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	100 000	
Produits des cessions d'éléments d'actif		100 000
TOTAL	234 924	100 000

Rémunération des commissaires aux comptes :

Montant comptabilisé au titre des honoraires du commissaire aux comptes :

- Contrôle légal des comptes annuels : 44 400€ TTC

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 40 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	34	5
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	6	
Ouvriers		
Total	40	5

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	
Total	

NEANT

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

Total

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles

NEANT

KEYS REIM

Société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros

Siège Social : 24, rue des Capucines – 75002 Paris

818 520 611 RCS Paris

(Ci-après la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DES DECISIONS **DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 30 JUIN 2021**

L'an deux mille vingt-et-un,

Le trente juin,

La société **Keys Providers**, société par actions simplifiée au capital de 350.000 euros, 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 (« **l'Associé Unique** »), représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre Mattei, dûment habilité aux fins des présentes,

Agissant en qualité d'Associé Unique détenant la totalité des actions composant le capital de la Société.

En l'absence du représentant de la société Groupe AEE, Commissaire aux comptes de la Société, régulièrement convoqué,

L'Associé Unique déclare avoir pris connaissance ou reçu copie des documents suivants :

- la copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- un exemplaire des statuts de la Société ;
- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- le rapport de gestion du Président ;
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;
- le texte des projets de décisions.

L'Associé Unique a pris les décisions suivantes relatives à :

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. Nomination d'un co-Commissaire aux comptes titulaire ;
5. Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Pierre Mattei ;
6. Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-Louis Mattei ;
7. Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Cyril Garreau ;
8. Pouvoir pour l'accomplissement des formalités.



PREMIERE DECISION

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 – Quidus au Président et au Commissaire aux comptes

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

L'Associé Unique donne quidus au Président et au Commissaire aux comptes de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Fonds	Titre de la convention	Incidence financière Produit/(Charge)
KVA	Contrat de prestation de services (Gestion générale)	122 500,00
PANAFRICA	Contrat de prestation de services : conseil en asset management	-
ITALIA	Convention d'Asset Management	-
KVA	Convention d'Asset Management	588 373,32
KVA II	Convention d'Asset Management	794 675,20
KVA III	Convention d'Asset Management	1 575 500,27
KL	Convention d'Asset Management	85 806,67
KR	Convention d'assistance et de prestation de services	298 953,00
Keys Asset Management	Convention d'assistance juridique et comptable	-
Keys Services	Convention d'assistance juridique et comptable	-21 919,81
KVA	Convention de compte courant	1 049,22
ITALIA	Convention de conseil à l'asset management	41 214,00
KREP	Convention de conseil à l'asset management	2 531 421,28
KS	Convention de conseil à l'asset management	7 219 056,94
KS 2	Convention de conseil à l'asset management	-25 082,43
Keys & CO	Convention de gestion centralisée de trésorerie	-
KAM	Convention de mise à disposition	-529 444,05
KR	Convention de montage	40 000,00
KR	Convention de prestations de services connexes	4 752,00
KREP	Convention de prestations de services connexes	57 083,40
KS	Convention de prestations de services connexes	34 986,60
KVA	Convention de prestations de services connexes	8 316,00
KVA II	Convention de prestations de services connexes	4 306,50
KVA III	Convention de prestations de services connexes	445,50
PANAFRICA	Convention de prestations de services connexes	1 188,00
Keys PROVIDERS	Convention de prestations de services, d'assistance et conseils	-4 084 721,23
KR6	Prospectus et Règlement	504 549,97
KREP	Prospectus et Règlement	2 526 642,57
KRL	Prospectus et Règlement	504 718,56
KS	Prospectus et Règlement	4 349 545,81
KE	Règlement fond Keys Exploitation	379 233,00
KVA	Règlement fond Keys Value Added	308 618,58
ITALIA	Regulations for the management of the fund "KEYS ITALIA"	20 103,17
KVA II	Statuts SLP Keys Value Added II	1 833 803,00
KVA III	Statuts SLP Keys Value Added III	2 010 413,52

PM

DEUXIEME DECISION

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

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, prend acte que les conventions suivantes visée à l'article L. 227-10 alinéa 4 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

TROISIEME DECISION

Affectation du résultat

L'Associé Unique après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de la manière suivante :

Détermination du résultat distribuable

- Résultat bénéficiaire de l'exercice : **6.730.510 euros**
- Prise en compte du report à nouveau créditeur : **4.710.882 euros**
- Prise en compte des « Autres réserves » : **1.000.000 euros**

Soit un total à affecter de : 12.441.392 euros

Affectation du résultat distribuable

- Versement de dividendes : **3.000.000 euros**
- Autres réserves : **4.730.510 euros**
- Report à nouveau : **4.710.882 euros**

Soit un total de : 12.441.392 euros

L'Associé Unique reconnaît par ailleurs qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois précédents exercices sociaux, il a été distribué les dividendes suivants :

Exercices	Dividendes	Revenus <u>non</u> éligibles à l'abattement de 40%	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %
2017	-	-	-
2018	-	-	-
2019	2.500.000	2.500.000	-

QUATRIEME DECISION

Nomination d'un co-Commissaire aux comptes titulaire

L'Associé Unique décide de nommer la société Grant Thornton, société par actions simplifiée au capital de 2.297.184 euros, dont le siège social est situé sis 29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Nanterre sous le numéro 632 013 843, en qualité de co-Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant, en 2027, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

pm

CINQUIEME DECISION

Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Pierre Mattei

L'Associé Unique prend acte que le mandat d'Administrateur de Monsieur Pierre Mattei est arrivé à échéance et décide, conformément aux dispositions statutaires, de renouveler son mandat pour une durée de 3 ans soit, jusqu'à l'assemblée générale statuant, en 2025, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SIXIEME DECISION

Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-Louis Mattei

L'Associé Unique prend acte que le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-Louis Mattei est arrivé à échéance et décide, conformément aux dispositions statutaires, de renouveler son mandat pour une durée de 3 ans soit, jusqu'à l'assemblée générale statuant, en 2025, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SEPTIEME DECISION

Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Cyril Garreau

L'Associé Unique prend acte que le mandat d'Administrateur de Monsieur Cyril Garreau est arrivé à échéance et décide, conformément aux dispositions statutaires, de renouveler son mandat pour une durée de 3 ans soit, jusqu'à l'assemblée générale statuant, en 2025, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

HUITIEME DECISION

Pouvoir pour l'accomplissement des formalités

L'Associé Unique 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.

* *
*

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui a été signé par l'Associé Unique, après lecture.



L'Associé Unique
Keys Providers
Représentée par Pierre Mattei