

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 04/01/2021 sous le numéro de dépôt 467

# DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 04-01-2021

N° DE DEPOT : 000467

N° GESTION : 2016B04084

N° SIREN : 818520611

DENOMINATION : Keys REIM

ADRESSE : 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris

MILLESIME : 2019



## **SAS KEYS REIM**

*Siège social* : 11, rue Jean Mermoz – 75 008 PARIS  
S.A.S. au capital de 300.000 Euros

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

**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019**

#### **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](mailto:groupedmp@groupe-dmp.com) - Web : [www.groupe-dmp.com](http://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 2019

**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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 30 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

**Fondement de l'opinion**

---

***Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

## 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 constitution à la clôture de l'exercice d'une provision relative aux commissions de montage d'emprunt obligataire facturées sur l'exercice.

## Justification des appréciations

---

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé

---

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président arrêté le 30 juin 2020 et dans les autres documents adressés à l'associé sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé appelé à statuer sur les comptes.

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 2020*

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



Arnaud SAINT-DIZIER

# ETATS FINANCIERS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Etats de synthèse des comptes

## Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
<b>ACTIF</b>				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés	212 700	128 213	84 487	119 937
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	184 992	25 883	159 109	179 815
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	84 583	40 630	43 953	73 189
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	702 417	63 794	638 623	2 240 778
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	33 750		33 750	3 600
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 218 442</b>	<b>258 520</b>	<b>959 922</b>	<b>2 617 319</b>
<b>Stocks</b>				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	12 582 835		12 582 835	11 291 033
Fournisseurs débiteurs	1 022 942		1 022 942	1 652 687
Personnel	287		287	1 985
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	733 547		733 547	597 348
Autres créances	7 268 121		7 268 121	228 085
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	77 808		77 808	3 073
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	6 356 489		6 356 489	6 409 518
Charges constatées d'avance	75 486		75 486	155 230
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>28 117 515</b>		<b>28 117 515</b>	<b>20 338 959</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>29 335 957</b>	<b>258 520</b>	<b>29 077 437</b>	<b>22 956 279</b>

## Bilan

	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	300 000	300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	30 000	23 282
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 000 000	
Report à nouveau	4 304 055	442 361
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 906 827</b>	<b>4 868 412</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 540 882</b>	<b>5 634 055</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	3 036 000	10 000
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>3 036 000</b>	<b>10 000</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts		
Découverts et concours bancaires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	51 026	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 338 196	6 355 351
Personnel	229 079	769 922
Organismes sociaux	462 800	240 883
Etat, Impôts sur les bénéfices	502 002	2 171 502
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 074 133	2 078 949
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	85 143	113 998
Dettes fiscales et sociales	2 353 156	5 375 254
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	3 706 774	5 581 618
Produits constatés d'avance	51 404	
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>17 500 555</b>	<b>17 312 224</b>
Ecart de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>29 077 437</b>	<b>22 956 279</b>

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	30 486 439	3 526 695	34 013 134	24 295 214
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>30 486 439</b>	<b>3 526 695</b>	<b>34 013 134</b>	<b>24 295 214</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			189 183	170 720
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>34 202 317</b>	<b>24 465 934</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			20 592 420	13 550 196
Impôts, taxes et versements assimilés			455 505	205 780
Salaires et traitements			2 458 535	2 036 306
Charges sociales			1 111 372	840 230
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			85 392	51 535
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges ; dotations aux provisions			3 036 000	
Autres charges			206 304	505 229
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>27 945 528</b>	<b>17 189 275</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>6 256 789</b>	<b>7 276 659</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			13 617	71
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
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				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>13 617</b>	<b>71</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			63 794	
Intérêts et charges assimilées (4)			5 580	206
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>69 374</b>	<b>206</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-55 757</b>	<b>-135</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>6 201 032</b>	<b>7 276 524</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	68 894	60
Sur opérations en capital	1 600 000	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	10 000	
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>1 678 894</b>	<b>60</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	48 442	5
Sur opérations en capital	2 074 637	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		10 000
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>2 123 079</b>	<b>10 005</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-444 185</b>	<b>-9 945</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	2 850 020	2 398 167
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>35 894 828</b>	<b>24 466 065</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>32 988 000</b>	<b>19 597 653</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>2 906 827</b>	<b>4 868 412</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	54 244	16 100
- 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		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

**ETATS FINANCIERS**

**2019**

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU KEYS REIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 29 116 155 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 5 319 292 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 30/06/2020 par les dirigeants de l'entreprise.

## Faits marquants

Au cours de l'année 2019, la société KEYS REIM a cédées certaines participations du SLP KEYS VALUE ADDED II.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice sont les suivantes :

- 22/05/2019 : 200 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 200 000€ à la société DESFI (SIREN 818972093).
- 22/05/2019 : 100 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 100 000€ à la société DESFI (SIREN 818972093).
- 14/02/2019 : 300 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 300 000€ à la société KERAZ (SIREN 818403206).
- 16/04/2019 : 100 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 100 000€ à la société UMGP (SIREN 316730662).
- 16/04/2019 : 150 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 150 000€ à M. BARRIER JEAN LOUIS.
- 16/04/2019 : 100 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 100 000€ à la société SEMERP (SIREN 775684780).
- 14/05/2019 : 150 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 150 000€ à la société MARCHE AUTO SERVICE (SIREN 342397296).
- 17/05/2019 : 100 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 100 000€ à la société SLURL COCHET (SIREN 451358204).
- 17/05/2019 : 100 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 100 000€ à la société FINANCIERE SAPHIR (SIREN 811170505).
- 17/04/2019 : 100 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 100 000€ à la société 3BINVEST (SIREN 850219130).
- 22/05/2019 : 200 titres de catégorie A à un montant unitaire de 1000€ pour un montant total de 200 000€ à la société MEYJCAF (SIREN 810795047).

## Évènements postérieurs à la date de clôture

Le premier trimestre de l'année 2020 a été marqué par l'émergence et l'expansion de la pandémie liée au coronavirus (Covid-19) affectant l'activité économique mondiale, et plus particulièrement en France depuis mi-mars 2020.

Sur la base des éléments et informations disponibles à la date d'arrêt des comptes, et sur la base d'hypothèses d'une reprise rapide de l'activité économique et des mesures de soutien gouvernementales, nous considérons que le principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause.

Par ailleurs, il est difficile de mesurer à ce jour l'impact de ses événements sur la performance et la valorisation des actifs ainsi que sur la qualité de crédit des locataires. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2020. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2019.

## 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°2014-03 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 de 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 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 constituée à hauteur de l'intégralité de la commission afin de faire face de l'éventuelle sortie des ressources. Cette provision a été réintégré fiscalement à 100%.

### 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			212 700
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>212 700</b>			<b>212 700</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	184 992			184 992
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	84 583			84 583
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>269 575</b>			<b>269 575</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	2 240 778	61 639	1 600 000	702 417
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	3 600	30 150		33 750
<b>Immobilisations financières</b>	<b>2 244 378</b>	<b>91 789</b>	<b>1 600 000</b>	<b>736 167</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 726 653</b>	<b>91 789</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 218 442</b>

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			30 150	30 150
Apports			61 639	61 639
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>			<b>91 789</b>	<b>91 789</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			1 600 000	1 600 000
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>			<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>

## 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 %)				
KEYS VALUE ADDED PARTICIPATIONS 75008 PARIS	1 000	-52 010	100,00	-29 323
- Participations (détenues entre 10 et 50% )				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 000	1 000	88 178		
- Participations (détenues entre 10 et 50% )					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

## 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				
<b>TOTAL I</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	92 763	35 451		128 213
<b>TOTAL II</b>	<b>92 763</b>	<b>35 451</b>		<b>128 213</b>
Terrains				
Constructions				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	5 177	20 706		25 883
Installations techniques matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Installations générales, Agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier	11 394	29 235		40 630
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL III</b>	<b>16 571</b>	<b>49 941</b>		<b>66 512</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III)</b>	<b>109 334</b>	<b>85 392</b>		<b>194 726</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 21 805 885 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
<b>Capital souscrit:</b>				
Capital souscrit non appelé				
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>				
Créances rattachées à des participations	88 917		88 917	
Prêts				
Autres	33 750		33 750	
<b>Créances de l'actif circulant :</b>				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	12 582 835	12 582 835		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés	34	34		
Sécurité Sociale et autres org. sociaux	253	253		
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	733 547	733 547		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés	7 187 136	7 187 136		
Débiteurs divers	1 103 927	1 103 927		
Charges constatées d'avance	75 486	75 486		
<b>Total</b>	<b>21 805 885</b>	<b>21 683 218</b>	<b>122 667</b>	
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	739
Clients - factures à établir	368 012
Ventes de produits finis FAE	484 447
FAE - FOND KP	65 941
FAE - FOND KE	11 916
Ventes de travaux FAE	2 613 669
Ventes d études FAE	1 481 480
Prestations de services FAE	1 960 746
Activités annexes FAE	420 609
FAE - UE	337 539
FAE - FOND KVA III	543 284
<b>Total</b>	<b>8 288 382</b>

### 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 28/03/2019.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	442 361
Résultat de l'exercice précédent	4 868 412
Prélèvements sur les réserves	
<b>Total des origines</b>	<b>5 310 773</b>
Affectations aux réserves	1 006 718
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	4 304 055
<b>Total des affectations</b>	<b>5 310 773</b>

## 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	10 000		10 000		
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
<b>Total</b>	<b>10 000</b>	<b>3 036 000</b>	<b>10 000</b>		<b>3 036 000</b>

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 17 449 530 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				
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	11 338 196	11 338 196		
Dettes fiscales et sociales	2 353 156	2 353 156		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	3 706 774	3 706 774		
Produits constatés d'avance	51 404	51 404		
<b>Total</b>	<b>17 449 530</b>	<b>17 449 530</b>		
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	298 568
FNP WFTI	138 581
FNP CREO PATRIMOINE	458 789
FNP FOND KRL	406 040
FNP FOND KR6	231 116
FNP FOND KVA	104 564
FNP FOND KS	2 461 710
FNP FOND KREP	1 031 087
FNP FOND KVA II	548 642
FNP FOND KP	2 936
FNP FOND KVA III	410 133
FNP KEYS SERVICES	690 146
FNP KEYS AM	3 080 150
FNP KEYS PROPERTIES	109 396
FNP KEYS IM	209 241
FNP KEYS ASSET MANAGEMENT	118 069
Dettes provis. pr congés à payer	147 280
Charges sociales s/congés à payer	57 984
Charges sociales - charges à payer	120 469
Etat - autres charges à payer	59 212
<b>Total</b>	<b>10 684 111</b>

## Comptes de régularisation

## Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	75 486		
<b>Total</b>	<b>75 486</b>		

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Résultat financier

	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers de participation	13 617	71
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
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		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>13 617</b>	<b>71</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	63 794	
Intérêts et charges assimilées	5 580	206
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>69 374</b>	<b>206</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-55 757</b>	<b>-135</b>

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	192	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	1 600 000	
Autres charges	474 637	
Produits des cessions d'éléments d'actif		1 600 000
Autres provisions réglementées sur immobilisations		10 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 074 829</b>	<b>1 610 000</b>

Rémunération des commissaires aux comptes :

Montant comptabilisé au titre des honoraires du commissaire aux comptes :

- Contrôle légal des comptes annuels : 26 085€ TTC

## Autres informations

### Effectif

Effectif moyen du personnel : 28 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	24	6
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	4	
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>6</b>

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	<b>NÉANT</b>
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
<b>Total</b>	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	

**Autres informations****Engagements reçus**

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	<b>NÉANT</b>
Avals et cautions	
Autres engagements reçus	
<b>Total</b>	
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	

**Keys REIM**  
Société par actions simplifiée  
Au capital social de 300.000 euros  
Siège social : 11, rue Jean Mermoz, 75008 Paris  
818 520 611 RCS Paris  
(ci-après la « **Société** »)

---

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS  
DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 31 JUILLET 2020**

---

L'an deux mille vingt,  
le trente et un juillet,

la société **Keys AM**, société par actions simplifiée au capital de 350.000 euros, dont le siège social est au 11, rue Jean Mermoz – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro unique 818 520 611 RCS Paris (« l'**Associé Unique** »), représentée par son directeur général, Monsieur Pierre Mattei, dûment habilités 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 2019 ;
- 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 :

- Lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Approbation des comptes dudit exercice. Quitus au Président et au commissaire aux comptes ;
- Examen des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Affectation du résultat ;

## PREMIERE DECISION

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 2019, 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 quitus au Président et au commissaire aux comptes de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

## DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, prend acte des conventions visées à l'article L. 227-10 alinéa 4 du Code de commerce qui ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

<b>Fonds</b>	<b>Titre de la convention</b>	<b>Incidence financière Produit/(Charge)</b>
KVA	Contrat de prestation de services (Gestion générale)	675 437,50
PANAFRICA	Contrat de prestation de services : conseil en asset management	11 896,05
ITALIA	Convention d'Asset Management	460 874,00
KVA	Convention d'Asset Management	1 106 238,76
KVA II	Convention d'Asset Management	1 836 068,00
KVA III	Convention d'Asset Management	196 875,00
KR	Convention d'assistance et de prestation de services	375 501,79
Keys Asset Management	Convention d'assistance juridique et comptable	(187 709,17)
Keys Services	Convention d'assistance juridique et comptable	(21 920,00)
KVA	Convention de compte courant	738,68
ITALIA	Convention de conseil à l'asset management	40 725,00
KREP	Convention de conseil à l'asset management	4 170 805,80
KS	Convention de conseil à l'asset management	7 053 990,39
Keys & CO	Convention de gestion centralisée de trésorerie	12 878,00

KAM	Convention de mise à disposition	(617 900,89)
KR	Convention de montage	3 036 000,00
KR	Convention de prestations de services connexes	4 752,00
KREP	Convention de prestations de services connexes	58 954,50
KS	Convention de prestations de services connexes	26 581,50
KVA	Convention de prestations de services connexes	9 652,50
KVA II	Convention de prestations de services connexes	4 900,50
PANAFRICA	Convention de prestations de services connexes	1 188,00
Keys PROVIDERS	Convention de prestations de services, d'assistance et conseils	(4 939 039,81)
KR6	Prospectus et Règlement	530 149,19
KREP	Prospectus et Règlement	643 530,14
KRL	Prospectus et Règlement	525 720,81
KS	Prospectus et Règlement	2 509 237,53
KREP	Règlement & prospectus	2 026 150,46
KE	Règlement fond Keys Exploitation	173 551,07
KVA	Règlement fond Keys Value Added	976 782,42
ITALIA	Regulations for the management of the fund "KEYS ITALIA"	40 152,96
KVA II	Statuts SLP Keys Value Added II	3 667 126,84
KVA III	Statuts SLP Keys Value Added III	130 075,22

### **TROISIEME DECISION**

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 2019 de la manière suivante :

#### Détermination du résultat distribuable

- Résultat bénéficiaire de l'exercice : ..... **2.906.827 euros**
- Prise en compte du report à nouveau créditeur : ..... **4.304.055 euros**

**Soit un total à affecter de : ..... 7.210.882 euros**

Affectation du résultat distribuable

- Distribution à titre de dividendes :.....**2.500.000 euros**
- Au poste « Autres Réserves » :.....**4.710.882 euros**

**Soit un total de : ..... 7.210.882 euros**

Ce dividende, qui constitue sur le plan fiscal un revenu pour l'Associé Unique, sera mis en paiement au plus tard le 10 aout 2020.

L'Associé Unique reconnaît par ailleurs qu'il lui a été rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

\* \*  
\*

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**  
**La société Keys AM**  
Représentée par Monsieur Pierre Mattei