

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 24327
Numéro SIREN : 823 498 803
Nom ou dénomination : KEYS OBLIGATIONS

Ce dépôt a été enregistré le 10/10/2019 sous le numéro de dépôt 107383

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 10-10-2019

N° DE DEPOT : 107383

N° GESTION : 2016B24327

N° SIREN : 823498803

DENOMINATION : KEYS OBLIGATIONS

ADRESSE : 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris

MILLESIME : 2018



SAS KEYS OBLIGATIONS

Siège social : 11, rue Jean Mermoz – 75 008 PARIS
S.A.S. au capital de 1 500 Euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

S.A.S. Groupe AEE

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

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

Tél. : 01 44 09 17 17 - Fax. : 01 47 66 83 30 - e-mail : groupeomp@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

KEYS OBLIGATIONS, S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2018

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

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Keys Obligations relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Les immobilisations financières dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2018 s'établit à 20.451.899 euros, se composent :

- de titres de participation et d'avances financières à hauteur de 5.841.050 euros.
- des obligations souscrites et des intérêts courus pour un montant total de 14.610.849 euros.

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

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

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

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

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

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.

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 20 juin 2019

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



Thierry NOËL

Bilan

| | Brut | Amortissements Dépréciations | Net au 31/12/18 | Net au 31/12/17 |
|---|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| ACTIF | | | | |
| CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits assimilés | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillage | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immob. en cours / Avances & acomptes | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations et créances rattachées | 5 841 050 | | 5 841 050 | |
| Autres titres immobilisés | 14 610 849 | | 14 610 849 | 17 897 043 |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISE | 20 451 899 | | 20 451 899 | 17 897 043 |
| 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 | 532 | | 532 | 800 764 |
| Fournisseurs débiteurs | | | | |
| Personnel | | | | |
| Etat, Impôts sur les bénéfices | 270 742 | | 270 742 | |
| Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires | 315 252 | | 315 252 | 308 468 |
| Autres créances | 2 227 336 | | 2 227 336 | 965 000 |
| Divers | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 427 713 | | 427 713 | 283 454 |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 3 241 576 | | 3 241 576 | 2 357 686 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 357 934 | | 357 934 | 1 119 934 |
| Prime de remboursement des obligations | | | | |
| Ecart de conversion - Actif | | | | |
| COMPTES DE REGULARISATION | 357 934 | | 357 934 | 1 119 934 |
| TOTAL ACTIF | 24 051 409 | | 24 051 409 | 21 374 664 |

Bilan

| | Net au 31/12/18 | Net au 31/12/17 |
|---|--------------------|--------------------|
| PASSIF | | |
| Capital social ou individuel | 1 500 | 1 500 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ... | | |
| Ecart de réévaluation | | |
| Réserve légale | 150 | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | 13 721 | -720 107 |
| Résultat de l'exercice | -724 459 | 733 978 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | -709 087 | 15 371 |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| TOTAL AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | 18 941 524 | 19 842 151 |
| Emprunts | | |
| Découverts et concours bancaires | 2 029 | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits | 2 029 | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | |
| Emprunts et dettes financières diverses - Associés | | 10 199 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 334 096 | 314 103 |
| Personnel | | |
| Organismes sociaux | | |
| Etat, Impôts sur les bénéfices | | 360 989 |
| Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires | | 53 461 |
| Etat, Obligations cautionnées | 89 | |
| Autres dettes fiscales et sociales | 16 782 | 727 429 |
| Dettes fiscales et sociales | 16 871 | 1 141 879 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 335 642 | |
| Autres dettes | 5 130 335 | 50 960 |
| Produits constatés d'avance | | |
| TOTAL DETTES | 24 760 497 | 21 359 293 |
| Ecart de conversion - Passif | | |
| TOTAL PASSIF | 24 051 409 | 21 374 664 |

Compte de résultat

| | France | Exportations | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|--------------|--------------|------------------|------------------|
| Produits d'exploitation (1) | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue (biens) | | | | |
| Production vendue (services) | 8 750 | | 8 750 | 1 452 860 |
| Chiffre d'affaires net | 8 750 | | 8 750 | 1 452 860 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | | | | 1 524 000 |
| Autres produits | | | | |
| Total produits d'exploitation (I) | | | 8 750 | 2 976 860 |
| 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) | | | 59 174 | 1 551 071 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 49 216 | 7 505 |
| Salaires et traitements | | | | |
| Charges sociales | | | | |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 762 000 | 404 066 |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | | |
| Autres charges | | | | |
| Total charges d'exploitation (II) | | | 870 390 | 1 962 642 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | -861 640 | 1 014 218 |
| 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) | | | 428 037 | |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | 1 354 183 | 895 180 |
| 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) | | | 1 782 220 | 895 180 |
| Charges financières | | | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | | | 1 645 038 | 814 432 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| Total charges financières (VI) | | | 1 645 038 | 814 432 |
| RESULTAT FINANCIER (V-VI) | | | 137 182 | 80 749 |
| RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI) | | | -724 459 | 1 094 967 |

Compte de résultat (suite)

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|------------------|------------------|
| Produits exceptionnels | | |
| Sur opérations de gestion | | |
| Sur opérations en capital | | |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges | | |
| Total produits exceptionnels (VII) | | |
| Charges exceptionnelles | | |
| Sur opérations de gestion | | |
| Sur opérations en capital | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | |
| Total charges exceptionnelles (VIII) | | |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | | |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | 360 989 |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 1 790 970 | 3 872 040 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 2 515 428 | 3 138 063 |
| BENEFICE OU PERTE | | |
| | -724 459 | 733 978 |
| (a) Y compris : | | |
| - Redevances de crédit-bail mobilier | | |
| - Redevances de crédit-bail immobilier | | |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs | | |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs | | |
| (3) Dont produits concernant les entités liées | | |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées | 1 327 400 | 802 350 |

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS KEYS OBLIGATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018, dont le total est de 24 051 409 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant une perte de 724 459 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 17/06/2019 par les dirigeants de l'entreprise.

Autres informations significatives

La société SAS KEYS OBLIGATIONS a reçu le soutien financier de ses actionnaires le FPS Keys Rendement 6 ans et Keys Rendement Liberté. A ce titre, ils s'engagent notamment à ne pas demander le remboursement des avances financières actuellement consenties en comptes courants, et à apporter le cas échéant la trésorerie nécessaire afin que la société puisse faire face à ses engagements et poursuive normalement son activité et ce jusqu'à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

La société a acquis des participations à hauteur de 10% dans la société SCCV DOMAINE DE PREGNIN et à hauteur de 18% dans la société FINANCIERE DES CONFLUENTS au cours de l'exercice.

La société a souscrit à trois emprunts obligataires sur l'exercice :

1. 2000 obligations au prix unitaire de 1000 euros émise par la SAS Les Jardins d'emilie.
2. 1750 obligations au prix unitaire de 100 euros émise par la SAS l'imprimerie
3. 450 obligations au prix unitaire de 1000 euros émise par la SAS GROUPE SODIFEC

La société a été remboursée partiellement sur l'emprunt obligataires émis par la SAS Catumbel, à hauteur de 5.5 M€ sur les 12 M€ souscrits.

Evénements post-clôture

Le solde de l'emprunt obligataire émis par la SAS Catumbel (6.5M€) a été remboursé le 22 janvier 2019.

L'emprunt obligataire émis par la SAS Les Jardins De Cleia (1.6 M€) a été remboursé en juin 2019.

Le remboursement de l'emprunt obligataire émis par la SAS Groupe Sofidéc (475K€) est prévu pour le 2ème semestre 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 :

Titres de participation et créances rattachées aux participations

Les filiales de l'entité sont des sociétés ayant comme activité principale une activité de promotion immobilière. Dans le cadre du financement des projets menés par ses filiales, la SAS a consenti des avances financières importantes enregistrées dans le poste créances rattachées.

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

Lorsque la valeur actuelle des titres à la clôture est inférieure à la valeur brute comptable une dépréciation est constatée pour le montant de la différence sur la valeur des titres à hauteur de la valeur brute des titres et sur les créances rattachées au-delà.

La valeur d'utilité des titres est déterminée à partir de la situation nette de la filiale concernée retraitée des éventuelles plus ou moins values attendues sur les projets immobiliers développés par les filiales.

Autres titres immobilisés :

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

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

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

Charges à répartir

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

Règles et méthodes comptables

Créances et dettes

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

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

Disponibilités

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

Changement de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

| | Au début d'exercice | Augmentation | Diminution | En fin d'exercice |
|--|------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement | | | | |
| - Fonds commercial | | | | |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| - Terrains | | | | |
| - Constructions sur sol propre | | | | |
| - Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| - Installations générales, agencements et aménagement des constructions | | | | |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels | | | | |
| - Installations générales, agencements aménagement divers | | | | |
| - Matériel de transport | | | | |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier | | | | |
| - Emballages récupérables et divers | | | | |
| - Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| - Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| - Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| - Autres participations | | 5 841 050 | | 5 841 050 |
| - Autres titres immobilisés | 17 897 043 | 3 763 649 | 7 049 843 | 14 610 849 |
| - Prêts et autres immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières | 17 897 043 | 9 604 699 | 7 049 843 | 20 451 899 |
| ACTIF IMMOBILISE | 17 897 043 | 9 604 699 | 7 049 843 | 20 451 899 |

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 | | | | |
| Apports | | | 9 604 699 | 9 604 699 |
| Créations | | | | |
| Réévaluations | | | | |
| Augmentations de l'exercice | | | 9 604 699 | 9 604 699 |
| Ventilation des diminutions | | | | |
| Virements de poste à poste | | | | |
| Virements vers l'actif circulant | | | | |
| Cessions | | | | |
| Scissions | | | 7 049 843 | 7 049 843 |
| Mises hors service | | | | |
| Diminutions de l'exercice | | | 7 049 843 | 7 049 843 |

Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de remboursement d'emprunts

| | Mt. net début d'ex. | Augmentation | Dot ex. aux amort. | Mt. net fin d'ex. |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|-------------------|
| Frais d'émission d'emprunt à étaler | 1 119 934 | | | |
| Prime de remboursement des emprunts | | | 762 000 | 357 934 |

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-euros

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

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

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

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

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

| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) |
|--|-----|-------|-------|-----|-----|-------|-----|--------|-------|------|
| A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES S SUR CHAQUE TITRE | | | | | | | | | | |
| - Filiales (détenues à + 50 %) | | | | | | | | | | |
| - Participations (détenues entre 10 et 50%) | | | | | | | | | | |
| SC Domaine Pregnin | | -52 | 10,00 | | | 458 | | | -52 | |
| SAS FINANCIERES DES CONFLUENT | 10 | 4 216 | 18,00 | 983 | 983 | 4 400 | | 38 977 | 1 689 | |
| B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES | | | | | | | | | | |
| - Autres filiales françaises | | | | | | | | | | |
| - Autres filiales étrangères | | | | | | | | | | |
| - Autres participations françaises | | | | | | | | | | |
| - Autres participations étrangères | | | | | | | | | | |
| (Montants en K€) | | | | | | | | | | |

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 7 652 092 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 | 4 858 230 | 4 400 000 | 458 230 | |
| Prêts | | | | |
| Autres | | | | |
| Créances de l'actif circulant : | | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | | |
| Autres créances clients | 532 | 532 | | |
| Créances de titres prêtés ou remis en garantie | | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité Sociale et autres org. sociaux | | | | |
| Etat et autres collectivités publiques | | | | |
| Impôts sur les bénéfiques | 270 742 | 270 742 | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 315 252 | 315 252 | | |
| Autres impôts, taxe et assimilé | | | | |
| Divers | 2 227 336 | 7 336 | 2 220 000 | |
| Groupe et associés | | | | |
| Débiteurs divers | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Total | 7 652 092 | 4 993 862 | 2 678 230 | |
| Prêts accordés en cours d'exercice | | | | |
| Prêts récupérés en cours d'exercice | | | | |
| Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques | | | | |

Produits à recevoir

| | Montant |
|-------------------------------------|------------------|
| Intérêts courus s/créances rattaché | |
| Int.courus s/titres immobilisés | 400 000 |
| Etat - produits à recevoir | 1 113 649 |
| | 7 336 |
| Total | 1 520 985 |

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 500,00 euros décomposé en 150 titres d'une valeur nominale de 10,00 euros.

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 24 760 497 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 | 18 941 524 | 18 941 524 | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 2 029 | 2 029 | | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | | | |
| Dettes Fournisseurs et comptes rattachés | 334 096 | 334 096 | | |
| Dettes fiscales et sociales | 16 871 | 16 871 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 335 642 | 335 642 | | |
| Autres dettes* | 5 130 335 | 5 130 335 | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Total | 24 760 497 | 24 760 497 | | |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | | | | |
| Emprunts remboursés sur l'exercice | | | | |
| Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques | | | | |
| * Dont Comptes courant d'associé | 0 | 0 | | |

Charges à payer

| | Montant |
|------------------------------------|---------------|
| Fournisseurs - fact. non parvenues | 25 456 |
| INTERETS COURUS A PAYER | 2 029 |
| Etat - autres charges à payer | 16 782 |
| Total | 44 267 |

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Parties liées

Liste des transactions significatives

Les opérations réalisées au cours de l'exercice avec les parties liées entrant dans le cadre de l'article 833-16 du PCG sont les suivantes :

| Conventions | Parties prenantes à l'acte | Comptes annuels 31/12/2018 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Contrat de domiciliation | KEYS REIM (RCS 818 520 611) | Charge 594,00 € |
| Contrat de domiciliation | Keys Properties (RCS 814813762) | Charge 594,00 € |
| Gestion administrative et de gestion | Keys Properties Monaco (RCS 1155401) | Charge 20 000,00 € |
| Honoraires d'organisation | KEYS REIM (RCS 818 520 611) | Charge 17 613,00 € |

Keys Obligations

Société par actions simplifiée à capital variable
Siège social : 11, rue Jean Mermoz - 75008 Paris
823 498 803 RCS Paris
(ci-après la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 28 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf,
le vingt-huit juin,

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

Sont présents :

- **Keys Rendement Liberté**, fonds professionnel spécialisé, représentée par sa société de gestion, la société Keys Reim, société par actions simplifiée, dont le siège social est au 11, rue Jean Mermoz – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro unique 818 520 611, elle-même représentée par son président, Monsieur Pierre Mattei,
- **Keys Rendement 6 ans**, fonds professionnel spécialisé, représentée par sa société de gestion, la société Keys Reim, société par actions simplifiée, dont le siège social est au 11, rue Jean Mermoz – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro unique 818 520 611, elle-même représentée par son président, Monsieur Pierre Mattei,

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

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

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

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

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

- une copie de la lettre de convocation des associés,
- une copie de la lettre de convocation du commissaire aux comptes avec l'accusé de réception,
- l'inventaire et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018,
- le rapport de gestion du Président,

- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- le rapport sur les conventions réglementées du commissaire aux comptes,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée Générale,
- un exemplaire des statuts.

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

L'Assemblée Générale lui donne acte de cette déclaration.

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

- Lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. 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 ;
- Constatation de la variation du capital social ;
- Dissolution de la Société conformément à l'article L. 225-248 du Code de commerce ;
- Pouvoirs.

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

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

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

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

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élevant à <724.458,57> euros en totalité au compte report à nouveau qui est ainsi porté de 13.721,22 euros à <710.737,35> euros.

L'Assemblée Générale reconnaît par ailleurs qu'il lui a été rappelé qu'au cours des trois précédents exercices sociaux, aucun dividende n'a été distribué.

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président, constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le capital social de la Société s'élève à 1.500 euros.

Le capital social était de 1.500 euros à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2017, ce qui traduit une absence d'augmentation du capital social durant l'exercice 2018.

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

CINQUIEME DECISION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des informations transmises par le président et constaté que la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018 a eu pour effet de ramener les capitaux propres en dessous de la moitié du capital social, et statuant conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de Commerce et des statuts, décide de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la Société est tenue au plus tard à la clôture du deuxième exercice social suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

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

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

*

*

*

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



Pour Keys Rendement Liberté FPS

Pour Keys Rendement 6 ans FPS

Keys Reim SAS

Keys Reim SAS

Représentée par Monsieur Pierre Mattei

Représentée par Monsieur Pierre Mattei



Le Président

Monsieur Pierre Mattei