

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 08/01/2021 sous le numéro de dépôt 2239

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 08-01-2021

N° DE DEPOT : 002239

N° GESTION : 2016B24327

N° SIREN : 823498803

DENOMINATION : KEYS OBLIGATIONS

ADRESSE : 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris

MILLESIME : 2020



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 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 : 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 2019

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

Aux associés de la société,

Opinion avec réserve

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 1^{er} septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », 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 avec réserve

Motivation de la réserve

Dans le cadre de l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 19.000.000 euros au 31 décembre 2019, la société a constaté une charge d'honoraires de montage pour un montant de 1.140.000 euros. Cette facturation a été transférée à l'actif du bilan dans le poste « Charges à répartir » et sera reconnue en charges sur la durée de l'emprunt à compter du 1^{er} janvier 2020.

A la date du présent rapport, un désaccord persiste avec la Direction de la société sur le bien-fondé de celle-ci. Les postes des états financiers de l'exercice clos au 31 décembre 2019, affectés par cette réserve sont circonscrits et concernent :

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

- A l'actif, à hauteur de 1.140.000 € le poste Charges à répartir,
- Au passif, à hauteur de 1.140.000 € le poste Dettes fournisseurs,
- Au compte de résultat à hauteur de 1.140.000 € les postes Transfert de charges et Autres achats et charges externes. Le résultat de l'exercice 2019 n'est donc pas impacté.

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 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.

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, outre le point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », 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 2019 s'établit à 7.950.310 euros, se composent :

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

- de titres de participation et d'avances financières à hauteur de 2.725.538 euros.
- des obligations souscrites et des intérêts courus pour un montant total de 6.546.772 euros.
- Des dépréciations des emprunts obligataires pour un montant total de -1.322.000 euros.

Ces postes sont évalués selon les modalités décrites dans les paragraphes « 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.

À l'exception de l'incidence du point décrit dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », 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 1^{er} septembre 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'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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 : groupe@dmp@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

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 ;

S.A.S. Groupe AEE

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

Siège social : 40-42, rue Laugier - 75 017 Paris

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

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

- 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 8 décembre 2020

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



Emmanuel DARROMAN

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 : 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

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	3 169 553	444 015	2 725 538	5 841 050
Autres titres immobilisés	6 546 772	1 322 000	5 224 772	14 610 849
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	9 716 325	1 766 015	7 950 310	20 451 899
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	572 932		572 932	532
Fournisseurs débiteurs	12 000		12 000	
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices	81 110		81 110	270 742
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	595 395		595 395	315 252
Autres créances	3 634 856		3 634 856	2 227 336
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 640 706		3 640 706	427 713
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	8 537 000		8 537 000	3 241 576
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 140 000		1 140 000	357 934
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION	1 140 000		1 140 000	357 934
TOTAL ACTIF	19 393 324	1 766 015	17 627 309	24 051 409

Bilan

	Net au 31/12/19	Net au 31/12/18
PASSIF		
Capital social ou individuel	1 500	1 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	150	150
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-710 737	13 721
Résultat de l'exercice	-2 643 666	-724 459
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-3 352 753	-709 087
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	19 643 632	18 941 524
Emprunts		
Découverts et concours bancaires	1 995	2 029
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	1 995	2 029
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	50 000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 188 946	334 096
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	95 489	89
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales		18 782
Dettes fiscales et sociales	95 489	15 871
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		335 642
Autres dettes		5 130 335
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	20 980 062	24 760 497
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	17 627 309	24 051 409

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	477 000		477 000	8 750
Chiffre d'affaires net	477 000		477 000	8 750
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1 140 000	
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			1 617 000	8 750
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)			1 471 595	59 174
Impôts, taxes et versements assimilés			8 202	49 216
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			357 934	762 000
- 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)			1 837 732	870 390
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-220 732	-861 640
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)			180 000	428 037
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			686 379	1 354 183
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)			866 379	1 782 220
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 766 015	
Intérêts et charges assimilées (4)			1 523 298	1 645 038
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			3 289 313	1 645 038
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 422 934	137 182
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-2 643 666	-724 459

Compte de résultat (suite)

	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	2 483 379	1 790 970
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 127 045	2 515 428
BENEFICE OU PERTE	-2 643 666	-724 459
(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	180 000	
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 505 000	1 327 400

ETATS FINANCIERS

2019

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS KEYS OBLIGATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 17 627 309 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 643 666 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 01/09/2020 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 poursuivre normalement son activité et ce jusqu'à la date de l'assemblée générale approuvant le compte de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Faits marquants

Remboursement de l'emprunt obligataire en cours le 31/12/2019.

La société a émis un nouveau contrat de prêt obligataire non convertible "Wholesale" souscrit le 31 décembre 2019 pour un montant de 19M€.

La société a souscrit le 16 juin 2019, 1 070 obligations auprès de la société SAS Investissement et promotion immobilière III pour un montant total de 1 070K€.

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'arrêté 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 Comptables 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 au compte est la méthode des coûts historiques.

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

Les principales méthodes utilisées sont :

Participation et créances rattachées

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

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

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

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

Autres titres immobilisés.

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

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

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	1 878 074	4 727 171	3 169 553
- Autres titres immobilisés *	14 610 849	3 369 128	11 433 205	6 546 772
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	20 560 375	5 247 202	16 160 376	9 716 325
ACTIF IMMOBILISE	20 560 375	5 247 202	16 160 376	9 716 325

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

2 947 000

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

2 670 000

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			5 247 202	5 247 202
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			5 247 202	5 247 202
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			16 160 376	16 160 376
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			16 160 376	16 160 376

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 %)										
SCI SCI LA ROCHELLE - 29 AV DU C	1	-159	95,00	1	1	81			-159	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SC Domaine Pregnin		-21	20,00			458			-21	
SCI SCCV VALLON DES CAILLOLS	2	-18	20,00			276			-18	
SCI SCCV 90TH AVENUE		-16	20,00			394			-16	
SNC PAUL BERT	1	4	35,00			638	15		4	
SCI VILLA ONTINES			20,00							
SAS FINANCIERES DES CONFLUENT	10	2 983	18,00	983	539			116	-233	180
SCI SCCV LA MANUFACTURE		-37	20,00			93			-37	
SCI VILLA RIBERA		-6	20,00			67			-6	
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 7 081 147 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Montant représenté par des effets de commerce
Capital souscrit:				
Capital souscrit non appelé				
Créances de l'actif immobilisé :				
Créances rattachées à des participations	2 184 853	2 007 253	177 600	
Prêts				
Autres				
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	572 932	572 932		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices	81 110	81 110		
Taxe sur la valeur ajoutée	595 395	595 395		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	3 646 856	3 646 856		
Charges constatées d'avance				
Total	7 081 147	6 903 547	177 600	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Prêts récupérés en cours d'exercice				
Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques				

Produits à recevoir

	Montant
Int.courus s/aut.emp.obligataires	177 600
Int.courus s/titres immobilisés	1 404 572
Total	1 582 172

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

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

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 20 980 062 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	19 643 632	643 632	19 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 995	1 995		
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 188 946	1 188 946		
Dettes fiscales et sociales	95 489	95 489		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	50 000	50 000		
Produits constatés d'avance				
Total	20 980 062	1 980 062	19 000 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	19 000 000			
Emprunts remboursés sur l'exercice	19 050 000			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

* Dont compte courant d'associé

50 000

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	320 946
INTERETS COURUS EO KR6	643 632
INTERETS COURUS A PAYER	1 995
Total	966 573

Charges à répartir

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt obligataire	357 934	1 140 000	357 934	1 140 000
TOTAL	357 934	1 140 000	357 934	1 140 000

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	180 000	428 037
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	686 379	1 354 183
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	866 379	1 782 220
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 766 015	
Intérêts et charges assimilées	1 523 298	1 645 038
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	3 289 313	1 645 038
Résultat financier	-2 422 934	137 182

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation		
791000 - Transfert de charges d'exploitation	1 140 000	
	1 140 000	
Total	1 140 000	

Parties liées

Liste des transactions significatives

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

- CONTRAT DE DOMICILIATION avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 1 188 €
- HONORAIRES D'ORINATION avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 192 914 €
- COMMISSION DE MONTAGE avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 1 140 000 € (mis en charges à répartir)
- GESTION ADMINISTRATIVE ET DE GESTION avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 20 000 €
- HONORAIRES OBTENTION GFA avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 27 691 €

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

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

Autres informations

Engagements reçus

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

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 19 NOVEMBRE 2020**

L'an deux mille vingt,
le dix-neuf novembre,

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 directeur général, Monsieur Philippe Goldberger,
- **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 directeur général, Monsieur Philippe Goldberger,

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

Monsieur Philippe Goldberger préside la séance en sa qualité de représentant de la société Keys Reim, directeur général 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 2019,
- 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 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 ;
- Constatation de la variation du capital social ;
- 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 2019 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 2019 s'élevant à <2.643.665,72> euros en totalité au compte report à nouveau qui est ainsi porté de <710.737,35> euros à <3.354.403,07> euros.

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

Exercice	Résultat	Dividendes
31 décembre 2016	<107>	-
31 décembre 2017	733.978	720.000
31 décembre 2018	<724.459>	-

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 2019, 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 2018, ce qui traduit une absence d'augmentation du capital social durant l'exercice 2019.

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

CINQUIEME DECISION

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
Keys Reim SAS
Représentée par Monsieur Philippe Goldberger

Pour Keys Rendement 6 ans FPS
Keys Reim SAS
Représentée par Monsieur Philippe Goldberger



Le Président
Keys Reim
Agissant en qualité de directeur général de la
Société
Représentée par Monsieur Philippe Goldberger