

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 18/10/2021 sous le numéro de dépôt 120957

## Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
<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				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	6 533 216	325 015	6 208 201	2 725 538
Autres titres immobilisés	4 979 217	1 322 000	3 657 217	5 224 772
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>11 512 433</b>	<b>1 647 015</b>	<b>9 865 418</b>	<b>7 950 310</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	572 932		572 932	572 932
Fournisseurs débiteurs				12 000
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				81 110
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	50 522		50 522	595 395
Autres créances	2 025 830		2 025 830	3 634 856
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	623 146		623 146	3 640 706
Charges constatées d'avance	126 277		126 277	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 398 707</b>		<b>3 398 707</b>	<b>8 537 000</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	760 000		760 000	1 140 000
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>760 000</b>		<b>760 000</b>	<b>1 140 000</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15 671 140</b>	<b>1 647 015</b>	<b>14 024 125</b>	<b>17 627 309</b>

## Bilan

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	1 500	1 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	150	150
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-3 354 403	-710 737
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 999 409</b>	<b>-2 643 666</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-5 352 162</b>	<b>-3 352 753</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	19 000 000	19 643 632
Emprunts		
Découverts et concours bancaires		1 995
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		1 995
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	279 620	1 188 946
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	95 527	95 489
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales		
Dettes fiscales et sociales	95 527	95 489
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	700	
Autres dettes	440	
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>19 376 287</b>	<b>20 980 062</b>
Ecart de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>14 024 125</b>	<b>17 627 309</b>

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				477 000
<b>Chiffre d'affaires net</b>				<b>477 000</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				1 140 000
Autres produits			1	
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>1</b>	<b>1 617 000</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)			288 721	1 471 595
Impôts, taxes et versements assimilés			77	8 202
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			380 000	357 934
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>668 798</b>	<b>1 837 732</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-668 797</b>	<b>-220 732</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>			<b>1 430</b>	
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>			<b>38 888</b>	
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)				180 000
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			491 131	686 379
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			119 000	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>610 131</b>	<b>866 379</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				1 766 015
Intérêts et charges assimilées (4)			1 903 285	1 523 298
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>1 903 285</b>	<b>3 289 313</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-1 293 154</b>	<b>-2 422 934</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-1 999 409</b>	<b>-2 643 666</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	830	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>830</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	830	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>830</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>612 392</b>	<b>2 483 379</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>2 611 801</b>	<b>5 127 045</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>		
	<b>-1 999 409</b>	<b>-2 643 666</b>
(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	1 903 285	1 505 000

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS KEYS OBLIGATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 13 626 715 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 460 623 euros.

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

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 08/03/2021 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 2021.

## Faits marquants

1) Le 10/02/2020 la SAS KEYS OBLIGATIONS cède 166 parts détenues dans la SCI LA ROCHELLE au prix de 5 euros la part.

De nouveaux titres ont été acquis au cours de l'année 2020:

- 40 parts de la SCCV MATRILLAC MARIE LOUISE au prix d'un euro la part;
- 35 parts de la SNC 41 BD TASSIGNY au prix de 10 euros la part;
- 35 parts de la SNC 118 BD DE METZ au prix de 10 euros la part;
- 35 parts de la SCCV PLESSIS au prix de 10 euros la part;
- 35 parts de la SCCV LES FORGES au prix de 10 euros la part.

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

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

3) La société a obtenu le remboursement de 1.5 M€ pour son emprunt obligataire Les Jardins d'Emilie.

## Évènements postérieurs à la date de clôture

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

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



## Règles et méthodes comptables

### Règles générales

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

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont :

### Participation et créances rattachées

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

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

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

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

### Autres titres immobilisés.

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

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

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

### Charges à répartir

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

## Règles et méthodes comptables

### Créances et dettes

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

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

### Disponibilités

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

### Changement de méthode

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

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

## Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	3 169 553	3 626 780	263 118	6 533 216
- Autres titres immobilisés *	6 546 772	1 337 017	2 904 572	4 979 217
- Prêts et autres immobilisations financières				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>9 716 325</b>	<b>4 963 797</b>	<b>3 167 690</b>	<b>11 512 433</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>9 716 325</b>	<b>4 963 797</b>	<b>3 167 690</b>	<b>11 512 433</b>

\* Dont souscription d'emprunt obligataire à échéance à moins d'un an : 2 675k€  
Dont souscription d'emprunt obligataire à échéance à plus d'un an : 967.2k€

## 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			4 962 357	4 962 357
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			1 440	1 440
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>			<b>4 963 797</b>	<b>4 963 797</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste			1 666 860	1 666 860
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			1 500 830	1 500 830
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>			<b>3 167 690</b>	<b>3 167 690</b>

## 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)
<b>A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES S SUR CHAQUE TITRE</b>										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
- Participations (détenues entre 10 et 50 % )										
SCI LA ROCHELLE	1	82	12,00			17		11 054	82	
118 BD DE METZ	1	-37	35,00					31	-37	
SCCV DOMAINE DE PREGNIN		-2	20,00			454			-2	
SCCV DEMEURE DU VALLON	2	-2	20,00			273			-2	
SCCV 90TH AVENUE		209	20,00			390		2 500	209	
SCCV MARTILLAC MARIE LOUISE		-6	20,00			292			-6	
SNC TASSIGNY	1	-40	35,00			382			-40	
SNC PAUL BERT	1	-41	35,00			639		1 731	-45	
SCCV LES FORGES	1	-40	35,00			1 050			-17	
SCCV VILLA ONTINES		-9	20,00			1 900			-9	
SAS FINANCIERE DES CONFLUENTS	10		18,00	983	658					
SCCV LA MANUFACTURE		5	20,00			86			5	
SCCV PLESSIS	1	1	35,00							
SCCV VILLA RIBERA			20,00			66				
<b>B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES</b>										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										
(Montants en K€)										

NB : nous n'avons pas obtenu les comptes de la société SAS Financière des Confluents

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 8 323 467 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	5 547 906	5 593 705	-45 799	
Prêts				
Autres				
<b>Créances de l'actif circulant :</b>				
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				
Taxe sur la valeur ajoutée	50 522	50 522		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	2 025 830	2 025 830		
Charges constatées d'avance	126 277	126 277		
<b>Total</b>	<b>8 323 467</b>	<b>8 369 266</b>	<b>-45 799</b>	

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

#### Produits à recevoir

	Montant
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS CAMELIA	1 337 017
<b>Total</b>	<b>1 337 017</b>

## 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 19 376 287 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	19 000 000		19 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	279 620	279 620		
Dettes fiscales et sociales	95 527	95 527		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	700	700		
Autres dettes	440	440		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>19 376 287</b>	<b>19 376 287</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-FACTURES NON PARVENUE	35 768
<b>Total</b>	<b>35 768</b>

## Charges à répartir

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt obligataire	1 140 000		380 000	760 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 140 000</b>		<b>380 000</b>	<b>760 000</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation		180 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	491 131	686 379
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge	119 000	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>610 131</b>	<b>866 379</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		1 766 015
Intérêts et charges assimilés	1 903 285	1 523 298
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 903 285</b>	<b>3 289 313</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 293 154</b>	<b>-2 422 934</b>

#### Parties liées

Liste des transactions significatives

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

- CONTRAT DE DOMICILIATION avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 1 426€
- GESTION ADMINISTRATIVE ET DE GESTION avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 36 000 €

## Notes sur le compte de résultat

### Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	830	
Reprises sur provisions et transferts de charge		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>830</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	830	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>830</b>	
<b>Résultat exceptionnel</b>		

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	830	
Produits des cessions d'éléments d'actif		830
<b>TOTAL</b>	<b>830</b>	<b>830</b>

## Autres informations

### Engagements financiers

### Engagements donnés

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

## Autres informations

### Engagements reçus

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



## **SAS KEYS OBLIGATIONS**

*Siège social* : 24 rue des Capucines – 75 002 PARIS  
S.A.S. au capital de 1 500 Euros

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

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

#### **S.A.S. Groupe AEE**

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

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

Tél. : 01 44 09 17 17 - Fax : 01 47 66 83 30 - e-mail : [groupe-dmp@groupe-dmp.com](mailto:groupe-dmp@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

**KEYS OBLIGATIONS, S.A.S.**

Exercice clos le 31 décembre 2020

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

Aux associés,

**Opinion**

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Keys Obligations relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**Fondement de l'opinion**

---

***Référentiel d'audit***

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

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

***Indépendance***

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

## Justification des appréciations

---

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Les immobilisations financières dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2020 s'établit à 9.865.418 euros, se composent :

- de titres de participation et d'avances financières à hauteur de 6.208.201 euros.
- des obligations souscrites et des intérêts courus pour un montant total de 3.657.217 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.

## Vérifications spécifiques

---

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

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

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

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

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

---

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président de la société.

### **Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

---

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie

- significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Fait à Paris, le 23 septembre 2021*

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



Olivier PRADES

## Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
<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				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	6 533 216	325 015	6 208 201	2 725 538
Autres titres immobilisés	4 979 217	1 322 000	3 657 217	5 224 772
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>11 512 433</b>	<b>1 647 015</b>	<b>9 865 418</b>	<b>7 950 310</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	572 932		572 932	572 932
Fournisseurs débiteurs				12 000
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				81 110
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	50 522		50 522	595 395
Autres créances	2 025 830		2 025 830	3 634 856
<b>Divers</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	623 146		623 146	3 640 706
Charges constatées d'avance	126 277		126 277	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 398 707</b>		<b>3 398 707</b>	<b>8 537 000</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	760 000		760 000	1 140 000
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>760 000</b>		<b>760 000</b>	<b>1 140 000</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15 671 140</b>	<b>1 647 015</b>	<b>14 024 125</b>	<b>17 627 309</b>

## Bilan

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
<b>PASSIF</b>		
Capital social ou individuel	1 500	1 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	150	150
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-3 354 403	-710 737
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 999 409</b>	<b>-2 643 666</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-5 352 162</b>	<b>-3 352 753</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	19 000 000	19 643 632
Emprunts		
Découverts et concours bancaires		1 995
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		1 995
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	279 620	1 188 946
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	95 527	95 489
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales		
Dettes fiscales et sociales	95 527	95 489
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	700	
Autres dettes	440	
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>19 376 287</b>	<b>20 980 062</b>
Ecart de conversion - Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>14 024 125</b>	<b>17 627 309</b>

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				477 000
<b>Chiffre d'affaires net</b>				<b>477 000</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				1 140 000
Autres produits			1	
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>1</b>	<b>1 617 000</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)			288 721	1 471 595
Impôts, taxes et versements assimilés			77	8 202
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			380 000	357 934
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>668 798</b>	<b>1 837 732</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-668 797</b>	<b>-220 732</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>			<b>1 430</b>	
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>			<b>38 888</b>	
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)				180 000
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			491 131	686 379
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			119 000	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>610 131</b>	<b>866 379</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				1 766 015
Intérêts et charges assimilées (4)			1 903 285	1 523 298
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>1 903 285</b>	<b>3 289 313</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-1 293 154</b>	<b>-2 422 934</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-1 999 409</b>	<b>-2 643 666</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	830	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>830</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	830	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>830</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>612 392</b>	<b>2 483 379</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>2 611 801</b>	<b>5 127 045</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>		
	<b>-1 999 409</b>	<b>-2 643 666</b>
(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	1 903 285	1 505 000

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS KEYS OBLIGATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020, dont le total est de 13 626 715 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 460 623 euros.

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

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 08/03/2021 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 2021.

## Faits marquants

1) Le 10/02/2020 la SAS KEYS OBLIGATIONS cède 166 parts détenues dans la SCI LA ROCHELLE au prix de 5 euros la part.

De nouveaux titres ont été acquis au cours de l'année 2020:

- 40 parts de la SCCV MATRILLAC MARIE LOUISE au prix d'un euro la part;
- 35 parts de la SNC 41 BD TASSIGNY au prix de 10 euros la part;
- 35 parts de la SNC 118 BD DE METZ au prix de 10 euros la part;
- 35 parts de la SCCV PLESSIS au prix de 10 euros la part;
- 35 parts de la SCCV LES FORGES au prix de 10 euros la part.

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

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

3) La société a obtenu le remboursement de 1.5 M€ pour son emprunt obligataire Les Jardins d'Emilie.

## Évènements postérieurs à la date de clôture

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

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



## Règles et méthodes comptables

### Règles générales

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

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont :

### Participation et créances rattachées

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

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

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

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

### Autres titres immobilisés.

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

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

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

### Charges à répartir

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

## Règles et méthodes comptables

### Créances et dettes

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

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

### Disponibilités

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

### Changement de méthode

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

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

## Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	3 169 553	3 626 780	263 118	6 533 216
- Autres titres immobilisés *	6 546 772	1 337 017	2 904 572	4 979 217
- Prêts et autres immobilisations financières				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>9 716 325</b>	<b>4 963 797</b>	<b>3 167 690</b>	<b>11 512 433</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>9 716 325</b>	<b>4 963 797</b>	<b>3 167 690</b>	<b>11 512 433</b>

\* Dont souscription d'emprunt obligataire à échéance à moins d'un an : 2 675k€  
Dont souscription d'emprunt obligataire à échéance à plus d'un an : 967.2k€

## 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			4 962 357	4 962 357
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			1 440	1 440
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>			<b>4 963 797</b>	<b>4 963 797</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste			1 666 860	1 666 860
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			1 500 830	1 500 830
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>			<b>3 167 690</b>	<b>3 167 690</b>

## 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)
<b>A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES S SUR CHAQUE TITRE</b>										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SCI LA ROCHELLE	1	82	12,00			17		11 054	82	
118 BD DE METZ	1	-37	35,00					31	-37	
SCCV DOMAINE DE PREGNIN		-2	20,00			454			-2	
SCCV DEMEURE DU VALLON	2	-2	20,00			273			-2	
SCCV 90TH AVENUE		209	20,00			390		2 500	209	
SCCV MARTILLAC MARIE LOUISE		-6	20,00			292			-6	
SNC TASSIGNY	1	-40	35,00			382			-40	
SNC PAUL BERT	1	-41	35,00			639		1 731	-45	
SCCV LES FORGES	1	-40	35,00			1 050			-17	
SCCV VILLA ONTINES		-9	20,00			1 900			-9	
SAS FINANCIERE DES CONFLUENTS	10		18,00	983	658					
SCCV LA MANUFACTURE		5	20,00			86			5	
SCCV PLESSIS	1	1	35,00							
SCCV VILLA RIBERA			20,00			66				
<b>B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES</b>										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										
(Montants en K€)										

NB : nous n'avons pas obtenu les comptes de la société SAS Financière des Confluents

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 8 323 467 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	5 547 906	5 593 705	-45 799	
Prêts				
Autres				
<b>Créances de l'actif circulant :</b>				
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				
Taxe sur la valeur ajoutée	50 522	50 522		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	2 025 830	2 025 830		
Charges constatées d'avance	126 277	126 277		
<b>Total</b>	<b>8 323 467</b>	<b>8 369 266</b>	<b>-45 799</b>	

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

#### Produits à recevoir

	Montant
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS CAMELIA	1 337 017
<b>Total</b>	<b>1 337 017</b>

## 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 19 376 287 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	19 000 000		19 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses				
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	279 620	279 620		
Dettes fiscales et sociales	95 527	95 527		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	700	700		
Autres dettes	440	440		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>19 376 287</b>	<b>19 376 287</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-FACTURES NON PARVENUE	35 768
<b>Total</b>	<b>35 768</b>

## Charges à répartir

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt obligataire	1 140 000		380 000	760 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 140 000</b>		<b>380 000</b>	<b>760 000</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation		180 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	491 131	686 379
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge	119 000	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>610 131</b>	<b>866 379</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		1 766 015
Intérêts et charges assimilés	1 903 285	1 523 298
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>1 903 285</b>	<b>3 289 313</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 293 154</b>	<b>-2 422 934</b>

#### Parties liées

Liste des transactions significatives

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

- CONTRAT DE DOMICILIATION avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 1 426€
- GESTION ADMINISTRATIVE ET DE GESTION avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 36 000 €

## Notes sur le compte de résultat

### Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	830	
Reprises sur provisions et transferts de charge		
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>830</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	830	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>830</b>	
<b>Résultat exceptionnel</b>		

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	830	
Produits des cessions d'éléments d'actif		830
<b>TOTAL</b>	<b>830</b>	<b>830</b>

## Autres informations

### Engagements financiers

### Engagements donnés

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

## Autres informations

### Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Autres engagements reçus	
<b>Total</b>	
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 : 24, rue des Capucines – 75002 Paris  
823 498 803 RCS Paris  
(Ci-après la « **Société** »)

\*\*\*\*

---

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

---

**L'an deux mille vingt-et-un,**

Le trente septembre,

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

#### **Sont présents :**

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

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

Monsieur Pierre Mattei préside la séance en sa qualité de Président de la société 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,
- l'inventaire et les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020,
- le rapport de gestion du Président,
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,
- le rapport sur les conventions réglementées du Commissaire aux comptes,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée Générale,

- un exemplaire des statuts.

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

L'Assemblée Générale lui donne acte de cette déclaration.

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

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

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

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

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

#### **PREMIERE RESOLUTION**

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

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

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

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

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

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

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

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

### **TROISIEME RESOLUTION**

#### *Affectation du résultat*

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élevant à (1.999.409) euros en totalité au compte report à nouveau qui est ainsi porté de (3.354.403,07) euros à 5.353.812 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 2017	733.978	720.000
31 décembre 2018	(724.459)	-
31 décembre 2019	(2.643.666)	-

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

### **QUATRIEME RESOLUTION**

#### *Constatation de la variation du capital social*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président, constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le capital social de la Société s'élève à 1.500 euros.

Le capital social était de 1.500 euros à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ce qui traduit une absence d'augmentation du capital social durant l'exercice 2020.

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

### **CINQUIEME DECISION**

#### *Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités*

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


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

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

\* \*  
\*

  
PM

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

  
Pierre Mattei (Oct 13, 2021 11:59 GMT+2)


---

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

  
Pierre Mattei (Oct 13, 2021 11:59 GMT+2)

---

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

  
Pierre Mattei (Oct 13, 2021 11:59 GMT+2)

---

**Le Président**  
Pierre Mattei