

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 20/09/2022 sous le numéro de dépôt 125579



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 2021

S.A.S. Groupe AEE

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

Siège social : 40 - 42 rue Laugier – 75017 PARIS

Tel. : 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

KEYS OBLIGATIONS, S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 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 2021 s'établit à 4.496.138 euros, se composent :

- de titres de participation et d'avances financières à hauteur de 3.859.936 euros.
- des obligations souscrites et des intérêts courus pour un montant total de 636.202 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.

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 15 juin 2022

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Olivier'.A solid horizontal blue line.

Olivier PRADES

ETATS FINANCIERS

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

SAS KEYS OBLIGATIONS

24 Rue Des Capucines

75002 PARIS

APE : 6420Z-

Siret : 82349880300019

Bilan

| | Brut | Amortissements Dépréciations | Net au 31/12/21 | Net au 31/12/20 |
|---|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | 3 859 936 | | 3 859 936 | 6 208 201 |
| Autres titres immobilisés | 2 358 202 | 1 722 000 | 636 202 | 3 657 217 |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISE | 6 218 138 | 1 722 000 | 4 496 138 | 9 865 418 |
| Stocks | | | | |
| Matières premières et autres approv. | | | | |
| En cours de production de biens | | | | |
| En cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Créances | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 532 | | 532 | 572 932 |
| Fournisseurs débiteurs | | | | |
| Personnel | | | | |
| Etat, Impôts sur les bénéfices | | | | 50 522 |
| Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires | | | | 2 025 830 |
| Autres créances | 4 652 902 | | 4 652 902 | |
| Divers | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 3 847 366 | | 3 847 366 | 623 146 |
| Charges constatées d'avance | | | | 126 277 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 8 500 800 | | 8 500 800 | 3 398 707 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 380 000 | | 380 000 | 760 000 |
| Prime de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion - Actif | | | | |
| COMPTE DE REGULARISATION | 380 000 | | 380 000 | 760 000 |
| TOTAL ACTIF | 15 098 938 | 1 722 000 | 13 376 938 | 14 024 125 |

Bilan

| | Net au 31/12/21 | Net au 31/12/20 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | -5 353 812 | -3 354 403 |
| Résultat de l'exercice | -2 233 323 | -1 999 409 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | -7 585 485 | -5 352 162 |
| 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 | 20 900 000 | 19 000 000 |
| Emprunts | | |
| Découverts et concours bancaires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits | | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | |
| Emprunts et dettes financières diverses - Associés | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 43 013 | 279 620 |
| Personnel | | |
| Organismes sociaux | | |
| Etat, Impôts sur les bénéfices | | |
| Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires | 89 | 95 527 |
| Etat, Obligations cautionnées | | |
| Autres dettes fiscales et sociales | | |
| Dettes fiscales et sociales | 89 | 95 527 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 700 | 700 |
| Autres dettes | 18 620 | 440 |
| Produits constatés d'avance | | |
| TOTAL DETTES | 20 962 422 | 19 376 287 |
| Ecarts de conversion - Passif | | |
| TOTAL PASSIF | 13 376 938 | 14 024 125 |

Compte de résultat

| | France | Exportations | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Produits d'exploitation (1) | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue (biens) | | | | |
| Production vendue (services) | 2 500 | | 2 500 | |
| Chiffre d'affaires net | 2 500 | | 2 500 | |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | | | | |
| Autres produits | | | | 1 |
| Total produits d'exploitation (I) | | | 2 500 | 1 |
| 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) | | | 267 499 | 288 721 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 447 | 77 |
| Salaires et traitements | | | | |
| Charges sociales | | | | |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 380 000 | 380 000 |
| - 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) | | | 647 946 | 668 798 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | -645 446 | -668 797 |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | | | 51 115 | 1 430 |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV) | | | 3 840 | 38 888 |
| Produits financiers | | | | |
| De participation (3) | | | 301 472 | |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | 363 161 | 491 131 |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | | | | |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges | | | 325 015 | 119 000 |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| Total produits financiers (V) | | | 989 648 | 610 131 |
| Charges financières | | | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | | 400 000 | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | | | 1 900 000 | 1 903 285 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| Total charges financières (VI) | | | 2 300 000 | 1 903 285 |
| RESULTAT FINANCIER (V-VI) | | | -1 310 352 | -1 293 154 |
| RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI) | | | -1 908 523 | -1 999 409 |

Compte de résultat (suite)

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Produits exceptionnels | | |
| Sur opérations de gestion | | |
| Sur opérations en capital | 658 000 | 830 |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges | | |
| Total produits exceptionnels (VII) | 658 000 | 830 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Sur opérations de gestion | | |
| Sur opérations en capital | 982 800 | 830 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | |
| Total charges exceptionnelles (VIII) | 982 800 | 830 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | -324 800 | |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 1 701 263 | 612 392 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 3 934 586 | 2 611 801 |
| BENEFICE OU PERTE | -2 233 323 | -1 999 409 |
| (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 | 1 900 000 | 1 903 285 |

ETATS FINANCIERS

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS KEYS OBLIGATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 13 376 938 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 2 233 323 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 19/04/2022 par les dirigeants de l'entreprise.

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.

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

1/ Soutien financier :

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 les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2/ Mouvements des titres :

La société a vendu la totalité de ses parts dans la SAS FINANCIERE DES CONFLUENTS pour 658 K€, générant une moins value de cession de - 325 K€.

3/ COVID

Le régime de sortie de l'état d'urgence sanitaire pour pandémie liée au Coronavirus (Covid 19), mis en place par la loi du 31 mai 2021, jusqu'au 30 septembre 2021, prolongé une première fois par la loi du 5 août 2021 devait prendre fin le 15 novembre 2021. La loi portant diverses dispositions de vigilance sanitaire publiée au Journal Officiel du 11 novembre 2021 prolonge donc jusqu'au 31 juillet 2022 le régime de sortie de l'état d'urgence sanitaire.

Pendant cette période, le Premier ministre peut limiter les déplacements, les possibilités d'utilisation des transports collectifs, l'ouverture des établissements recevant du public, l'ouverture des lieux de réunion ainsi que leur accès, les rassemblements, les réunions et les manifestations.

Cette crise sanitaire et ses conséquences économiques à moyen terme, qu'il est difficile à ce stade de pouvoir apprécier, sont susceptibles d'avoir une incidence sur certaines évaluations d'actifs et de passifs du bilan. La détention de titres de sociétés détenant des actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des titres de ces sociétés. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles des sociétés détenues sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière des sociétés détenues et de la société elle-même.

Compte tenu du caractère récent de la sortie de l'épidémie, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. Cependant, lors de l'établissement des comptes annuels au 31/12/2021, la société a mis tous les moyens en œuvre pour tenir compte de cette situation dans le cadre de la valorisation de ses actifs et passifs éventuels.

4/ Transfert du siège social :

La société a transféré son siège social du 11 rue Jean Mermoz 75000 Paris au 24 rue des Capucines 75002 Paris suite à la décision du président le 15/01/2021.

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 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 | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| - Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| - Autres participations | 6 533 216 | 908 041 | 3 581 320 | 3 859 936 |
| - Autres titres immobilisés | 4 979 217 | 2 015 154 | 4 636 168 | 2 358 202 |
| - Prêts et autres immobilisations financières | | | | |
| Immobilisations financières | 11 512 433 | 2 923 194 | 8 217 488 | 6 218 138 |
| ACTIF IMMOBILISE | 11 512 433 | 2 923 194 | 8 217 488 | 6 218 138 |

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 | | | 1 154 638 | 1 154 638 |
| Virements de l'actif circulant * | | | 1 768 556 | 1 768 556 |
| Acquisitions | | | | |
| Apports | | | | |
| Créations | | | | |
| Réévaluations | | | | |
| Augmentations de l'exercice | | | 2 923 194 | 2 923 194 |
| Ventilation des diminutions | | | | |
| Virements de poste à poste | | | 2 889 515 | 6 529 918 |
| Virements vers l'actif circulant * | | | 704 770 | 704 770 |
| Cessions | | | 982 800 | 982 800 |
| Scissions | | | | |
| Mises hors service | | | | |
| Emprunts obligataires échus | | | 3 640 403 | |
| Diminutions de l'exercice | | | 8 217 488 | 8 217 488 |

* Correspondent aux reclassements en #467

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-euros

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

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

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

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

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

| | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) |
|--|-----|------|-------|-----|-----|-------|-----|-------|------|------|
| A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES S SUR CHAQUE TITRE | | | | | | | | | | |
| - Filiales (détenues à + 50 %) | | | | | | | | | | |
| - Participations (détenues entre 10 et 50%) | | | | | | | | | | |
| SCI SCI LA ROCHELLE - 29 AV DU C | 1 | -457 | 12,00 | | | 28 | | 5 794 | -457 | |
| SC 118 BD DE METZ | 1 | -104 | 35,00 | | | | | | -67 | |
| SC DOMAINE PREGNIN | | -6 | 20,00 | | | 453 | | | -6 | |
| SCI SCCV VALLON DES CAILLOLS | 2 | | 20,00 | | | 272 | | | | |
| SCI SCCV 90TH AVENUE | | 68 | 20,00 | | | 243 | | 2 171 | 68 | |
| SC MARTILLAC MARIE LOUISE | | 628 | 20,00 | | | 87 | | 4 847 | 628 | |
| SC TASSIGNY | 1 | -80 | 35,00 | | | 573 | | | -39 | |
| SNC PAUL BERT | 1 | -57 | 35,00 | | | 450 | | | -16 | |
| SC LES FORGES | 1 | -40 | 35,00 | | | 1 050 | | | -1 | |
| SCI VILLA ONTINES | | -3 | 20,00 | | | 518 | | | -3 | |
| SCI SCCV LA MANUFACTURE | | | 20,00 | | | 87 | | | | |
| SC PLESSIS | 1 | 1 | 35,00 | | | | | | | |
| SCI VILLA RIBERA | | | 20,00 | | | 66 | | | | |
| 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 8 510 860 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 | 3 857 426 | 3 857 425 | 1 | |
| Prêts | | | | |
| Autres | | | | |
| Créances de l'actif circulant : | | | | |
| Clients douteux ou litigieux | | | | |
| Autres créances clients | 532 | 532 | | |
| Créances de titres prêtés ou remis en garantie | | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Sécurité Sociale et autres org. sociaux | | | | |
| Etat et autres collectivités publiques | | | | |
| Impôts sur les bénéficiaires | | | | |
| Taxe sur la valeur ajoutée | | | | |
| Autres impôts, taxe et assimilé | | | | |
| Divers | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Débiteurs divers | 4 652 902 | 4 652 902 | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Total | 8 510 860 | 8 510 859 | 1 | |
| 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 VILLAS ONTINES | 30 915 |
| INTERETS COURUS/OBLIGATIONS SECAM | 372 000 |
| INTERETS COURUS/OBLIGATIONS HIE LOR | 33 791 |
| INTERETS COURUS/OBLIGATIONS KL CHAM | 5 211 |
| Total | 441 917 |

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 20 962 422 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 | 20 900 000 | 20 900 000 | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | | | | |
| Emprunts et dettes financières diverses | | | | |
| Dettes Fournisseurs et comptes rattachés | 43 013 | 43 013 | | |
| Dettes fiscales et sociales | 89 | 89 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 700 | 700 | | |
| Autres dettes | 18 620 | 18 620 | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Total | 20 962 422 | 20 962 422 | | |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | | | | |
| Emprunts remboursés sur l'exercice | | | | |
| Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques | | | | |

Charges à payer

| | Montant |
|------------------------------------|------------------|
| FOURNISSEURS-FACTURES NON PARVENUE | 24 307 |
| INTERETS COURUS EO KR6 | 950 000 |
| INTERETS COURUS EO KRL | 950 000 |
| Total | 1 924 307 |

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Produits financiers de participation | 301 472 | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | 363 161 | 491 131 |
| Autres intérêts et produits assimilés | | |
| Reprises sur provisions et transferts de charge | 325 015 | 119 000 |
| Différences positives de change | | |
| Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement | | |
| Total des produits financiers | 989 648 | 610 131 |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | 400 000 | |
| Intérêts et charges assimilées | 1 900 000 | 1 903 285 |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| Total des charges financières | 2 300 000 | 1 903 285 |
| Résultat financier | -1 310 352 | -1 293 154 |

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

| | Charges | Produits |
|---|----------------|----------------|
| Valeurs comptables des éléments d'actif cédés | 982 800 | |
| Produits des cessions d'éléments d'actif | | 658 000 |
| TOTAL | 982 800 | 658 000 |

Charges à répartir

| | Au début de l'exercice | Augmentations | Diminutions | A la fin de l'exercice |
|--|------------------------|---------------|----------------|------------------------|
| Frais d'émission d'emprunt obligataire | 760 000 | | 380 000 | 380 000 |
| TOTAL | 760 000 | | 380 000 | 380 000 |

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Le régime de sortie de l'état d'urgence sanitaire pour pandémie liée au Coronavirus (Covid 19), mis en place par la loi du 31 mai 2021, jusqu'au 30 septembre 2021, prolongé une première fois par la loi du 5 août 2021 devait prendre fin le 15 novembre 2021. La loi portant diverses dispositions de vigilance sanitaire publiée au Journal Officiel du 11 novembre 2021 prolonge donc jusqu'au 31 juillet 2022 le régime de sortie de l'état d'urgence sanitaire.

Par ailleurs, la crise entre l'Ukraine et la Russie a connu une évolution majeure le jeudi 24 février 2022 déclenchant ainsi une guerre sur le territoire Ukrainien. Suite à l'invasion de la Russie en Ukraine la communauté internationale a pris des mesures de sanction forte contre l'occupant russe et diverses personnalités russes et biélorusses. En particulier l'union européenne a pris des mesures de sanctions dites « Mesures restrictives à l'égard de la Russie en réaction aux atteintes à l'intégrité et la souveraineté de l'Ukraine ».

Face à ces évènements et sur la base des éléments et informations disponibles à la date d'arrêté des comptes, nous n'avons pas d'information permettant de considérer que ces évènements ont une incidence certaine sur le bilan et le compte de résultat autres que ceux mentionnés dans les "Faits caractéristiques" à cette date.

La société est néanmoins amenée depuis ces évènements, à devoir faire face aux conséquences de cette pandémie et de ce conflit. 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.

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 1 424 €
- GESTION ADMINISTRATIVE ET DE GESTION avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 36 000 €
- HONORAIRES de GFA avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 79 660 €

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

| | Montant en euros |
|---|------------------|
| Effets escomptés non échus | NEANT |
| 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 | NEANT |
| 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 : 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 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux,

Le trente juin,

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 (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 2021,
- 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 2021 – 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. Echéance des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et du Commissaire aux comptes suppléant ;
6. 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 2021 – 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 2021 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 2021 s'élevant à (2.233.323) euros en totalité au compte report à nouveau qui est ainsi porté de (5.353.812) euros à (7.587.165) euros.

L'Assemblée Générale reconnaît que les résultats de l'exercice écoulé ne permettent pas de reconstituer les capitaux propres de la Société qui demeurent inférieurs à la moitié du capital social.

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

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 2021, 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 2020, ce qui traduit une absence d'augmentation du capital social durant l'exercice 2021.

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

CINQUIEME RESOLUTION

Echéance des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et du Commissaire aux comptes suppléant

L'Assemblée Générale constatant que le mandat du Commissaire aux comptes titulaire arrive ce jour à échéance, décide de renouveler le mandat de la société GROUPE AEE pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant, en 2028, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée Générale prend acte que le mandat de la société STB Audit, Commissaire aux comptes suppléant est arrivée à échéance et décide, en application du 2ème alinéa de l'article L. 823-1 I du Code de commerce, de ne pas procéder au renouvellement dudit mandat.

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

SIXIEME RESOLUTION

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.

* *
*

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.

DocuSigned by:

F03EE6C928914AE...

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

DocuSigned by:

F03EE6C928914AE...

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

DocuSigned by:

F03EE6C928914AE...

Le Président
Pierre Mattei