

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	138 562		138 562	2 500
Chiffre d'affaires net	138 562		138 562	2 500
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			138 562	2 500
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)			168 488	267 499
Impôts, taxes et versements assimilés			260	447
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			443	
Total charges d'exploitation (II)			549 191	647 946
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-410 629	-645 446
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			139 289	51 115
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			56 652	3 840
Produits financiers				
De participation (3)			97 958	301 472
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			425 149	363 161
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				325 015
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			523 107	989 648
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			57 756	400 000
Intérêts et charges assimilées (4)			1 885 703	1 900 000
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			1 943 459	2 300 000
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-1 420 352	-1 310 352
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-1 748 344	-1 908 523

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	740	658 000
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	740	658 000
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	740	982 800
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	740	982 800
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-324 800
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	801 698	1 701 263
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 550 042	3 934 586
BENEFICE OU PERTE	-1 748 344	-2 233 323
(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	1 885 703	1 900 000

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** »)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 JUIN 2023

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à -1.748.344 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -1.748.344 euros

Report à nouveau antérieur : -7.587.135 euros

En totalité au compte « Report à Nouveau » qui s'élève ainsi à -9.335.479 euros.

L'Assemblée Générale constate que les résultats de l'exercice ne permettent pas de reconstituer les capitaux propres de la Société, lesquels demeurent en conséquence inférieurs à la moitié du capital social.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois précédents exercices.

Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:

F03EE6C928914AE...

Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:
F03EE6C928914AE...

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

SAS KEYS OBLIGATIONS

24 Rue Des Capucines
75002 PARIS

APE : 6420Z-
Siret : 82349880300019

Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan	2
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	7
<i>Règles et méthodes comptables</i>	8
<i>Faits caractéristiques</i>	11
<i>Notes sur le bilan</i>	12
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	18
<i>Autres informations</i>	20

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Etats de synthèse des comptes

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
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	2 598 009	120	2 597 889	3 859 936
Autres titres immobilisés	9 391 359	1 722 000	7 669 359	636 202
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	11 989 368	1 722 120	10 267 248	4 496 138
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	68 474		68 474	532
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	10 750		10 750	
Autres créances	481 349		481 349	4 652 902
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	622 816		622 816	3 847 366
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 183 390		1 183 390	8 500 800
Charges à répartir sur plusieurs exercices				380 000
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTE DE REGULARISATION				380 000
TOTAL ACTIF	13 172 758	1 722 120	11 450 638	13 376 938

Bilan

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
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	-7 587 135	-5 353 812
Résultat de l'exercice	-1 748 344	-2 233 323
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-9 333 829	-7 585 485
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	57 636	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	57 636	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	20 635 703	20 900 000
Emprunts		
Découverts et concours bancaires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses	50 944	
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 627	43 013
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	11 862	89
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	130	
Dettes fiscales et sociales	11 992	89
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	740	700
Autres dettes	1 825	18 620
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	20 726 831	20 962 422
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	11 450 638	13 376 938

ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS KEYS OBLIGATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 11 450 638 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 1 748 344 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 17/05/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

Faits caractéristiques

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont eu des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux ainsi que sur l'économie mondiale.

Les événements induits ont notamment un impact au niveau de l'approvisionnement et des coûts des matières premières et des matériaux de construction impactant l'activité économique des entreprises françaises.

Il est rappelé que la société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

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.

Pour ce qui concerne la crise Covid les dispositions mises en place par le gouvernement ont pris fin le 31 juillet 2022. Même si la loi du 30 juillet 2022 abroge ces deux régimes d'exception ; elle maintient néanmoins un dispositif de veille et de sécurité sanitaire en matière de lutte contre la Covid-19 jusqu'au 30 juin 2023.

Compte tenu du caractère récent de la sortie de l'épidémie, du conflit Ukraine/Russie et des pressions inflationnistes, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. Cependant, lors de l'établissement des comptes annuels au 31/12/2022, 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.

Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2022.

Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement de l'Autorité des Normes Comptable n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont :

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 2023.

2/ Mouvements des titres :

La société a vendu la totalité de ses parts dans 3 filiales et a souscrit à une nouvelle participation (création) en lien avec ses nouveaux emprunts obligataires. Plus de détail concernant le résultat de ces opérations se trouve dans le résultat exceptionnel.

3/ Emprunts obligataires émis :

La société a des emprunts obligataires de 19 000 k€. Un remboursement partiel a été effectué courant l'exercice clos le 31.12.2022 à hauteur de 99 k€. Le solde restant est de 18 901 k€. Ces emprunts obligataires sont à échéance 31.12.2022. Ils ont été prorogés le 28.07.2022 jusqu'au 31.12.2023 avec une possibilité de prorogation d'un an supplémentaire. Une seconde prorogation de la durée de vie du fonds Keys Rendement Liberté FPS jusqu'au 31/12/2024 a été notifiée aux investisseurs le 10.03.2023.

4/ Emprunts obligataires souscrits :

Au cours de l'exercice clos le 31.12.2022 la société a obtenu le remboursement d'un emprunt obligataire et a souscrit à 5 nouveaux pour un total de 7 028 k€.

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	3 859 936	337 859	1 599 785	2 598 009
- Autres titres immobilisés	2 358 202	7 423 739	390 582	9 391 359
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	6 218 138	7 761 598	1 990 367	11 989 368
ACTIF IMMOBILISE	6 218 138	7 761 598	1 990 367	11 989 368

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			733 362	733 362
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			7 027 936	7 027 936
Apports				
Créations			300	300
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			7 761 598	7 761 598
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste			1 176 165	1 176 165
Virements vers l'actif circulant *			482 471	482 471
Cessions			740	740
Scissions				
Mises hors service				
Emprunts obligataires échus			330 991	330 991
Diminutions de l'exercice			1 990 367	1 990 367

* 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		-482	12,00					11 441	-482	
SAS MARCA INVEST I	1	-69	30,00			100			-69	
SCI VILLA RIBERA			20,00							
SCI SCCV VALLON DES CAILLOLS	2		20,00			272				
SCI SCCV 90TH AVENUE		32	20,00					699	32	
SC MARTILLAC MARIE LOUISE		78	20,00					912	78	
SC TASSIGNY	1	-114	35,00			573			-35	
SNC PAUL BERT	1	609	35,00					9 170	666	
SC LES FORGES	1	117	35,00			1 050		8 462	158	
SCI VILLA ONTINES			20,00			600				
SCI SCCV LA MANUFACTURE			20,00							
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 3 156 512 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Montant représenté par des effets de commerce
Capital souscrit:				
Capital souscrit non appelé				
Créances de l'actif immobilisé :				
Créances rattachées à des participations	2 595 939	1 445 977	1 149 962	
Prêts				
Autres				
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	68 474	68 474		
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	10 750	10 750		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	481 349	481 349		
Charges constatées d'avance				
Total	3 156 512	2 006 550	1 149 962	
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	82 915
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS SECAM	372 000
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS WEISS	60 661
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS BELLEVI	163 164
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS BIRD	88 098
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS NEOS 1	29 500
CLEINTS - FAE	17 400
Total	813 738

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	1 722 000	120		1 722 120
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	1 722 000	120		1 722 120
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		120		
Exceptionnelles				

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 20 726 831 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	20 635 703	1 734 745	18 900 958	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	50 944	50 944		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	25 627	25 627		
Dettes fiscales et sociales	11 992	11 992		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	740	740		
Autres dettes	1 825	1 825		
Produits constatés d'avance				
Total	20 726 831	1 825 873	18 900 958	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice	99 042			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS-FACTURES NON PARVENUE	25 627
INTERETS COURUS EO KR6	867 373
INTERETS COURUS EO KRL	867 373
ETAT- CHARGES A PAYER	130
Total	1 760 503

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.

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Autres provisions pour risques et charges		57 636			57 636
Total		57 636			57 636

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers de participation	97 958	301 472
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	425 149	363 161
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		325 015
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	523 107	989 648
Dotations financières aux amortissements et provisions	120	400 000
Intérêts et charges assimilés	1 885 703	1 900 000
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	1 885 823	2 300 000
Résultat financier	-1 362 717	-1 310 352

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	740	658 000
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	740	658 000
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	740	982 800
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	740	982 800
Résultat exceptionnel		-324 800

Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	740	
Produits des cessions d'éléments d'actif		740
TOTAL	740	740

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	

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 2022

KEYS OBLIGATIONS, S.A.S.

Exercice clos le 31 décembre 2022

**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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Non application du principe de continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels concernant la prochaine liquidation de la société.

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 2022 s'établit à 10.267.248 euros, se composent :

- de titres de participation et d'avances financières à hauteur de 2.597.889 euros.
- des obligations souscrites et des intérêts courus pour un montant total de 7.669.359 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 15 juin 2023

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



Olivier PRADES

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
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	2 598 009	120	2 597 889	3 859 936
Autres titres immobilisés	9 391 359	1 722 000	7 669 359	636 202
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	11 989 368	1 722 120	10 267 248	4 496 138
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	68 474		68 474	532
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	10 750		10 750	
Autres créances	481 349		481 349	4 652 902
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	622 816		622 816	3 847 366
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 183 390		1 183 390	8 500 800
Charges à répartir sur plusieurs exercices				380 000
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				380 000
TOTAL ACTIF	13 172 758	1 722 120	11 450 638	13 376 938



Bilan

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
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	-7 587 135	-5 353 812
Résultat de l'exercice	-1 748 344	-2 233 323
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-9 333 829	-7 585 485
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	57 636	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	57 636	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	20 635 703	20 900 000
Emprunts		
Découverts et concours bancaires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses	50 944	
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 627	43 013
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	11 862	89
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	130	
Dettes fiscales et sociales	11 992	89
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	740	700
Autres dettes	1 825	18 620
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	20 726 831	20 962 422
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	11 450 638	13 376 938



Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	138 562		138 562	2 500
Chiffre d'affaires net	138 562		138 562	2 500
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			138 562	2 500
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)			168 488	267 499
Impôts, taxes et versements assimilés			260	447
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			443	
Total charges d'exploitation (II)			549 191	647 946
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-410 629	-645 446
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			139 289	51 115
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			56 652	3 840
Produits financiers				
De participation (3)			97 958	301 472
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			425 149	363 161
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				325 015
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			523 107	989 648
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			57 756	400 000
Intérêts et charges assimilées (4)			1 885 703	1 900 000
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			1 943 459	2 300 000
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-1 420 352	-1 310 352
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-1 748 344	-1 908 523



Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	740	658 000
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	740	658 000
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	740	982 800
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	740	982 800
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-324 800
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	801 698	1 701 263
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 550 042	3 934 586
BENEFICE OU PERTE	-1 748 344	-2 233 323
(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	1 885 703	1 900 000





ETATS FINANCIERS

2022

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS KEYS OBLIGATIONS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 11 450 638 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 1 748 344 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 17/05/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

Faits caractéristiques

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont eu des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux ainsi que sur l'économie mondiale.

Les événements induits ont notamment un impact au niveau de l'approvisionnement et des coûts des matières premières et des matériaux de construction impactant l'activité économique des entreprises françaises.

Il est rappelé que la société n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

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.

Pour ce qui concerne la crise Covid les dispositions mises en place par le gouvernement ont pris fin le 31 juillet 2022. Même si la loi du 30 juillet 2022 abroge ces deux régimes d'exception ; elle maintient néanmoins un dispositif de veille et de sécurité sanitaire en matière de lutte contre la Covid-19 jusqu'au 30 juin 2023.

Compte tenu du caractère récent de la sortie de l'épidémie, du conflit Ukraine/Russie et des pressions inflationnistes, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. Cependant, lors de l'établissement des comptes annuels au 31/12/2022, 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.

Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture annuelle susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'arrêté au 31 décembre 2022.



Règles et méthodes comptables

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement de l'Autorité des Normes Comptable n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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

- 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.

Non application du principe de continuité d'exploitation

La Société ayant pour actionnaires des fonds d'investissement ayant décidé leur clôture définitive au 31 décembre 2024, il est prévu de procéder à la liquidation de la Société et de ses filiales au cours des années 2023 et 2024. Dans ce cadre, le principe comptable de continuité d'exploitation de la société n'a pas été appliqué lors de l'arrêté des comptes clos le 31/12/2022. Les comptes annuels clos le 31/12/2022 sont ainsi présentés en valeur liquidative.



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 2023.

2/ Mouvements des titres :

La société a vendu la totalité de ses parts dans 3 filiales et a souscrit à une nouvelle participation (création) en lien avec ses nouveaux emprunts obligataires. Plus de détail concernant le résultat de ces opérations se trouve dans le résultat exceptionnel.

3/ Emprunts obligataires émis :

La société a des emprunts obligataires de 19 000 k€. Un remboursement partiel a été effectué courant l'exercice clos le 31.12.2022 à hauteur de 99 k€. Le solde restant est de 18 901 k€. Ces emprunts obligataires sont à échéance 31.12.2022. Ils ont été prorogés le 28.07.2022 jusqu'au 31.12.2023 avec une possibilité de prorogation d'un an supplémentaire. Une seconde prorogation de la durée de vie du fonds Keys Rendement Liberté FPS jusqu'au 31/12/2024 a été notifiée aux investisseurs le 10.03.2023.

4/ Emprunts obligataires souscrits :

Au cours de l'exercice clos le 31.12.2022 la société a obtenu le remboursement d'un emprunt obligataire et a souscrit à 5 nouveaux pour un total de 7 028 k€.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	3 859 936	337 859	1 599 785	2 598 009
- Autres titres immobilisés	2 358 202	7 423 739	390 582	9 391 359
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	6 218 138	7 761 598	1 990 367	11 989 368
ACTIF IMMOBILISE	6 218 138	7 761 598	1 990 367	11 989 368



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			733 362	733 362
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions			7 027 936	7 027 936
Apports				
Créations			300	300
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice			7 761 598	7 761 598
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste			1 176 165	1 176 165
Virements vers l'actif circulant *			482 471	482 471
Cessions			740	740
Scissions				
Mises hors service				
Emprunts obligataires échus			330 991	330 991
Diminutions de l'exercice			1 990 367	1 990 367

* 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		-482	12,00					11 441	-482	
SAS MARCA INVEST I	1	-69	30,00			100			-69	
SCI VILLA RIBERA			20,00							
SCI SCCV VALLON DES CAILLOLS	2		20,00			272				
SCI SCCV 90TH AVENUE		32	20,00					699	32	
SC MARTILLAC MARIE LOUISE		78	20,00					912	78	
SC TASSIGNY	1	-114	35,00			573			-35	
SNC PAUL BERT	1	609	35,00					9 170	666	
SC LES FORGES	1	117	35,00			1 050		8 462	158	
SCI VILLA ONTINES			20,00			600				
SCI SCCV LA MANUFACTURE			20,00							
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 3 156 512 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Montant représenté par des effets de commerce
Capital souscrit:				
Capital souscrit non appelé				
Créances de l'actif immobilisé :				
Créances rattachées à des participations	2 595 939	1 445 977	1 149 962	
Prêts				
Autres				
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	68 474	68 474		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfiques				
Taxe sur la valeur ajoutée	10 750	10 750		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés				
Débiteurs divers	481 349	481 349		
Charges constatées d'avance				
Total	3 156 512	2 006 550	1 149 962	
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	82 915
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS SECAM	372 000
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS WEISS	60 661
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS BELLEVI	163 164
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS BIRD	88 098
INTERETS COURUS/OBLIGATIONS NEOS 1	29 500
CLEINTS - FAE	17 400
Total	813 738



Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	1 722 000	120		1 722 120
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	1 722 000	120		1 722 120
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation				
Financières		120		
Exceptionnelles				

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 20 726 831 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	20 635 703	1 734 745	18 900 958	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses	50 944	50 944		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	25 627	25 627		
Dettes fiscales et sociales	11 992	11 992		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	740	740		
Autres dettes	1 825	1 825		
Produits constatés d'avance				
Total	20 726 831	1 825 873	18 900 958	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice	99 042			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				



Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS-FACTURES NON PARVENUE	25 627
INTERETS COURUS EO KR6	867 373
INTERETS COURUS EO KRL	867 373
ETAT- CHARGES A PAYER	130
Total	1 760 503

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.

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Autres provisions pour risques et charges		57 636			57 636
Total		57 636			57 636



Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers de participation	97 958	301 472
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	425 149	363 161
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		325 015
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	523 107	989 648
Dotations financières aux amortissements et provisions	120	400 000
Intérêts et charges assimilées	1 885 703	1 900 000
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	1 885 823	2 300 000
Résultat financier	-1 362 717	-1 310 352

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	740	658 000
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	740	658 000
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	740	982 800
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	740	982 800
Résultat exceptionnel		-324 800



Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	740	
Produits des cessions d'éléments d'actif		740
TOTAL	740	740

Charges à répartir

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

Parties liées

Liste des transactions significatives

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

- CONTRAT DE DOMICILIATION avec KEYS REIM (RCS 818 520 611) pour un montant de 1 424 €
- GESTION ADMINISTRATIVE ET DE GESTION avec KEYS SERVICES (RCS 11S5401) pour un montant de 36 000 €



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	