

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 04084
Numéro SIREN : 818 520 611
Nom ou dénomination : Keys REIM

Ce dépôt a été enregistré le 03/06/2022 sous le numéro de dépôt 57327

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Keys Reim

Société par actions simplifiée
au capital de 300 000 €
24, rue des Capucines
75002 Paris

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Groupe A.A.E.

Commissaire aux Comptes

40-42, rue Laugier
75017 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Keys Reim

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'associé unique de la société Keys Reim,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Keys Reim** 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 des commissaires 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changement comptable » de l'annexe des comptes annuels qui expose la correction sur la méthode de provisionnement des primes et l'impact de cette correction sur les comptes annuels de la période.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé

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 les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé.

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. 441-6 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.

Responsabilités des commissaires 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, les commissaires aux comptes exercent leur jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ils identifient et évaluent les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et mettent en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillent des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder leur 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 ;
- ils prennent 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 ;
- ils apprécient 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 ;
- ils apprécient 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 leur rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'ils concluent à l'existence d'une incertitude significative, ils attirent l'attention des lecteurs de leur 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, ils formulent une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ils apprécient la présentation d'ensemble des comptes annuels et évaluent si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 26 avril 2022

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Laurent Bouby
Associé

Groupe A.A.E.



Olivier Prades
Associé

ETATS FINANCIERS

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

SASU KEYS REIM

24 Rue des Capucines

75002 PARIS

Tél.

Fax.

APE : 6630Z-

Siret : 81852061100018

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>	20
<i>Autres informations</i>	21

ETATS FINANCIERS

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Etats de synthèse des comptes

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	234 155	212 322	21 834	67 025
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	1 043 414	62 130	981 284	324 919
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	300 961	87 457	213 504	105 903
Immob. en cours / Avances & acomptes				61 839
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	261 030	127 599	133 431	670 688
Autres titres immobilisés	1 076 735	36 567	1 040 168	
Prêts				
Autres immobilisations financières	334 101		334 101	33 750
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 250 397	526 075	2 724 322	1 264 123
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	6 579 911		6 579 911	9 968 555
Fournisseurs débiteurs	1 740 812		1 740 812	1 587 957
Personnel	3 163		3 163	6 636
Etat, Impôts sur les bénéfices	3 909		3 909	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	920 841		920 841	983 526
Autres créances	17 015 284		17 015 284	9 312 922
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				17 535
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	6 748 469		6 748 469	5 527 587
Charges constatées d'avance	84 701		84 701	166 068
TOTAL ACTIF CIRCULANT	33 097 092		33 097 092	27 570 785
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTE DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	36 347 489	526 075	35 821 414	28 834 908

Bilan

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
PASSIF		
Capital social ou individuel	300 000	300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	30 000	30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 730 510	1 000 000
Report à nouveau	4 710 882	4 710 882
Résultat de l'exercice	508 175	6 730 510
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 279 567	12 771 392
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	434 000	
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	434 000	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts	3 503 926	
Découverts et concours bancaires	7 349	94
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	3 511 274	94
Emprunts et dettes financières diverses	22 250	
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	761 319	611 770
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		51 026
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 509 103	11 298 781
Personnel	972 570	414 110
Organismes sociaux	812 897	908 666
Etat, Impôts sur les bénéfices		
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 228 601	1 110 054
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	171 175	153 748
Dettes fiscales et sociales	3 185 243	2 586 579
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 098 083	1 515 267
Produits constatés d'avance	20 575	
TOTAL DETTES	25 107 847	16 063 516
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	35 821 414	28 834 908

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	25 774 066	2 729 848	28 503 914	28 203 949
Chiffre d'affaires net	25 774 066	2 729 848	28 503 914	28 203 949
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			5 333	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			11 011	3 036 000
Autres produits			830 574	278 942
Total produits d'exploitation (I)			29 350 832	31 518 891
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)			18 383 410	16 626 498
Impôts, taxes et versements assimilés			631 184	467 953
Salaires et traitements			4 979 309	3 861 073
Charges sociales			2 029 778	1 833 841
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			555 173	113 065
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			523 548	370 547
Total charges d'exploitation (II)			27 102 403	23 272 976
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			2 248 429	8 245 915
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			1 064	1 128
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			167 517	117 499
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			168 581	118 627
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			96 080	25 292
Intérêts et charges assimilées (4)			38 225	8 676
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			134 305	33 968
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			34 277	84 658
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			2 282 706	8 330 573

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		100 000
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		100 000
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	941 284	134 924
Sur opérations en capital	397 536	100 000
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	1 338 820	234 924
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-1 338 820	-134 924
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	435 711	1 465 139
Total des produits (I+III+V+VII)	29 519 413	31 737 518
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	29 011 239	25 007 008
BENEFICE OU PERTE	508 175	6 730 510
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	139 691	50 904
- 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	168 581	118 548
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	8 412	8 307

ETATS FINANCIERS

2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU KEYS REIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 35 821 414 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 508 175 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, à l'exception du point mentionné ci-après
- 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 :

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2014-03

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation. Les durées d'utilisation sont les suivantes:

- Agencements des constructions: 10 à 20 ans
- Matériel de bureau: 5 à 10 ans
- Matériel informatique: 3 ans
- Mobilier: 10 ans

Règles et méthodes comptables

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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 comptable

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 à l'exception de la correction concernant le provisionnement en N des primes versées en N+1. L'impact au 1er janvier 2021 des primes versées en 2021 au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 a été comptabilisé en charges exceptionnelles pour un montant de 0.9M€ comme indiqué dans la note "Résultat exceptionnel".

Provisions

Des provisions sont constituées pour couvrir les risques et charges nettement circonscrits quant à leur nature, que des événements survenus ou en cours rendent probables, mais dont l'échéance et le montant restent indéterminés.

Le montant constaté en provision représente la meilleure estimation du risque à date. Les provisions sont présentées à leur valeur nominale non actualisée.

Reconnaissance des produits

Les produits d'exploitation sont principalement composés de management fees et des honoraires facturés dans le cadre de conventions.

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

Acquisitions de titres sur l'exercice :

- Titres de participations du fonds "KEYS EXPLOITATION II" => le 29/11/2021, 65 titres acquis d'une valeur nominale de 1.000 € soit un total de 65.000 €
- Carried interest du fond "KEYS VALUE ADDED III SLP" => le 29/12/2021, 1128.47 titres acquis d'une valeur nominale de 500 € soit un total de 564.235 €

En date du 15 janvier 2021, le siège social a été transféré du 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris au 24 rue des Capucines 75002 Paris.

La société a contracté trois emprunts courant l'exercice 2021 : un emprunt de 500k€ à la BNP amortissable sur 6 ans ainsi que deux PGE de 1.5M€ chacun dont le remboursement a été différé sur la deuxième année et l'amortissement a été demandé sur 4 ans.

Autres éléments significatifs

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.

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	234 155			234 155
Immobilisations incorporelles	234 155			234 155
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	381 382	1 043 414	381 382	1 043 414
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	190 100	215 071	104 210	300 961
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	61 839	1 016 246	1 078 084	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	633 320	2 274 731	1 563 676	1 344 375
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	759 774	71 113	569 857	261 030
- Autres titres immobilisés		1 076 735		1 076 735
- Prêts et autres immobilisations financières	33 750	300 385	34	334 101
Immobilisations financières	793 524	1 448 233	569 891	1 671 866
ACTIF IMMOBILISE	1 661 000	3 722 964	2 133 567	3 250 397

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		1 016 246	512 500	1 528 746
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		1 258 485	935 733	2 194 218
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		2 274 731	1 448 233	3 722 964
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		1 078 084	512 500	1 590 584
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			57 391	57 391
Scissions				
Mises hors service		485 592		485 592
Diminutions de l'exercice		1 563 676	569 891	2 133 567

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SASU KEYS VALUE ADDED PARTICIPATIONS 75002 PARIS	1 000	-117 863	100,00	-27 777
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	A la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL I				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	167 131			212 322
TOTAL II	167 131			212 322
Terrains				
Constructions				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	56 463	65 494	59 827	62 130
Installations techniques				
matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Installations générales, Agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique et mobilier	84 198	31 488	28 228	87 457
Emballages récupérables et divers				
TOTAL III	140 660	96 982	88 055	149 587
TOTAL GENERAL (I+II+III)	307 791	142 173	88 055	361 909

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 26 777 754 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	95 030		95 030	
Prêts				
Autres	334 101		334 101	
Créances de l'actif circulant :				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	6 579 911	6 579 911		
Créances de titres prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés	1 588	1 588		
Sécurité Sociale et autres org. sociaux	1 575	1 575		
Etat et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéficiaires	3 909	3 909		
Taxe sur la valeur ajoutée	920 841	920 841		
Autres impôts, taxe et assimilé				
Divers				
Groupe et associés	16 842 250	16 842 250		
Débiteurs divers	1 913 847	1 913 847		
Charges constatées d'avance	84 701	84 701		
Total	26 777 754	26 348 622	429 131	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Prêts récupérés en cours d'exercice				
Prêts et Avances consentis aux ass. pers. physiques				

Notes sur le bilan

Produits à recevoir

	Montant
INT S/ CREANCES KVA PARTICIPAT	1 064
CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	122 773
FAE - FOND KREP	742 875
FAE - FOND KE	25 191
FAE - FOND KE II	356 816
FAE - FOND KS	1 615 739
FAE - FOND KVA	269 415
FAE - FOND KVA II	463 467
FAE - FOND KR6	4 204
FAE - FOND KRL	293 840
FAE - FOND KVA III	250 250
FAE - FOND KEYS LIVING	5 827
FAE KEYS PROPERTIES	227 200
FAE - KEYS SERVICE	36 257
Total	4 414 917

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 300 000,00 euros décomposé en 1 000 titres d'une valeur nominale de 300,00 euros.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2021.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	4 710 882
Résultat de l'exercice précédent	6 730 510
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	11 441 392
Affectations aux réserves	3 730 510
Distributions	3 000 000
Autres répartitions	
Report à Nouveau	4 710 882
Total des affectations	11 441 392

Notes sur le bilan

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		413 000			413 000
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		21 000			21 000
Total		434 000			434 000

Provision pour litiges salariaux : + 413k €

Autres provisions pour risques et charges: +21k € correspondant à la quote-part négative sur la société KVA participation indéfiniment responsable

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 25 107 847 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				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 511 274	92 934	3 333 316	85 024
Emprunts et dettes financières diverses	22 250	22 250		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	16 509 103	16 509 103		
Dettes fiscales et sociales	3 185 243	3 185 243		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	1 859 402	1 859 402		
Produits constatés d'avance	20 575	20 575		
Total	25 107 847	21 689 507	3 333 316	85 024
Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 500 000			
Emprunts remboursés sur l'exercice				
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FNP	612 066
FNP CREO PATRIMOINE	198 917
FNP JANIN	4 833
FNP FOND KRL	284 749
FNP FOND KR6	67 466
FNP FOND KVA	153 673
FNP FOND KS	1 516 049
FNP FOND KE II	95 967
FNP FOND KREP	1 093 231
FNP FOND KE	23 713
FNP FOND KVA II	277 718
FNP FOND KVA III	315 886
FNP KEYS SERVICES	254 736
FNP KEYS AM	4 176 316
FNP KEYS PROPERTIES	500 771
FNP KEYS ASSET MANAGEMENT	337 656
INTERETS COURUS D EMPRUNT	3 926
BANQUE CHARGE A PAYER	7 255
DETTES PROVISIONNEES CP	308 887
PERSONNEL - CHARGES A PAYER	647 404
CHARGES SOCIALES SUR CP	154 500
AUTRES CHARGES A PAYER	403 165
ETAT- CHARGES A PAYER	124 833
CLIENTS-AVOIRS A ETABLIR	368 081
Total	11 931 796

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	84 701		
Total	84 701		

Notes sur le bilan

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	20 575		
Total	20 575		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2021
HONORAIRES activité immobilière	12 890 771
MANAGEMENT FEES & autres activité financière	15 613 142
TOTAL	28 503 914

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers de participation	1 064	1 128
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	167 517	117 499
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	168 581	118 627
Dotations financières aux amortissements et provisions	96 080	25 292
Intérêts et charges assimilées	38 225	8 676
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	134 305	33 968
Résultat financier	34 277	84 658

Transferts de charges d'exploitation et financières

	Eléments exploitation	Eléments financiers
AVANTAGES EN NATURE	11 010	
TOTAL	11 010	

Notes sur le compte de résultat

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	508	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	940 775	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	397 536	
TOTAL	1 338 820	

Les autres charges exceptionnelles tiennent compte des primes chargées concernant l'exercice 2020 payées en 2021 pour 910k€. Les VCEAC correspondent à la VNC des immobilisations (agencements et mobilier) mises au rebut lors du déménagement du siège.

Rémunération des commissaires aux comptes :

Montant comptabilisé au titre des honoraires du commissaire aux comptes :

- Contrôle légal des comptes annuels : 34 000 € TTC

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	2 282 706	435 711	1 846 995
+ Résultat exceptionnel	-1 338 820		-1 338 820
- Participation des salariés			
Résultat comptable	943 886	435 711	508 175

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2020, la société SASU KEYS REIM est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS KEYS & CO, 24 Rue des Capucines 75002 PARIS avec les sociétés KEYS VALUE ADDED PARTICIPATIONS et KEYS PROVIDERS.

Convention de répartition de l'impôt sur les sociétés

L'impôt est comptabilisé dans les comptes des filiales de l'intégration fiscale comme en l'absence d'intégration fiscale.

Déficits fiscaux

Le groupe d'intégration fiscale n'a pas de déficits fiscaux reportables.

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.

Effectif

Effectif moyen du personnel : 59 personnes.

	Personnel salarie	Personnel mis à disposition
Cadres	23	10
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	36	
Ouvriers		
Total	59	10

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	-117 863
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	-117 863
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	-117 863
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

La société Keys Reim va apporter son soutien financier à sa filiale la société Keys Value Added Participations.
 NB : le montant indiqué correspond à la valeur des capitaux propres

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 sûretés réelles	

Engagements de retraite

La convention collective de l'entreprise SASU KEYS REIM, prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Compte tenu de la constitution récente de la société et de l'âge moyen des salariés le montant de provision pour indemnité retraite a été jugé non significatif.

KEYS REIM

Société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros
Siège Social : 24, rue des Capucines – 75002 Paris
818 520 611 RCS Paris
(Ci-après la « **Société** »)

EXTRAIT DU
PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 26 AVRIL 2022

DocuSigned by:

F03EE6C928914AE...

*Certifié conforme par le Président
Pierre Mattei*

[...]

PREMIERE DECISION

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 aux co-Commissaires aux comptes

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport des co-Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Associé Unique donne quitus au Président et aux co-Commissaires aux comptes de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION

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

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, prend acte que les conventions suivantes visées à l'article L. 227-10 alinéa 4 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Entités	Titre de la convention	Incidence financière Produit/(Charge)
KVA	Contrat de prestation de services (Gestion générale)	-13 060,00
PANAFRICA	Contrat de prestation de services : conseil en asset management	0,00
ITALIA	Convention d'Asset Management	0,00
KVA	Convention d'Asset Management	512 427,51
KVA II	Convention d'Asset Management	155 777,48
KVA III	Convention d'Asset Management	876 703,94
KL	Convention d'Asset Management	-85 806,67
KR	Convention d'assistance et de prestation de services	-46 483,00
Keys Asset Management	Convention d'assistance juridique et comptable	0,00
Keys Services	Convention d'assistance juridique et comptable	0,00
KVA	Convention de compte courant	1 064,00
ITALIA	Convention de conseil à l'asset management	0,00
KREP	Convention de conseil à l'asset management	2 963 726,85
KS	Convention de conseil à l'asset management	7 627 320,97
KS 2	Convention de conseil à l'asset management	0,00
Keys & CO	Convention de gestion centralisée de trésorerie	0,00
KAM	Convention de mise à disposition	1 246 287,83
KR	Convention de montage	0,00
KR	Convention de prestations de services connexes	4 748,00
KREP	Convention de prestations de services connexes	47 954,80
KS	Convention de prestations de services connexes	36 817,20
KVA	Convention de prestations de services connexes	9 505,50
KVA II	Convention de prestations de services connexes	4 154,50
KVA III	Convention de prestations de services connexes	4 838,00
KL	Convention de prestations de services connexes	2 374,00
PANAFRICA	Convention de prestations de services connexes	0,00
KE	Convention de prestations de services connexes	3 264,00
Keys PROVIDERS	Convention de prestations de services, d'assistance et conseils	4 804 660,55
KR6	Prospectus et Règlement	414 908,87
KREP	Prospectus et Règlement	1 504 852,86
KRL	Prospectus et Règlement	363 161,25
KS	Prospectus et Règlement	5 095 686,50
KP	Prospectus et Règlement	-64 181,00
KL	Prospectus et Règlement	5 827,01
KE	Règlement fond Keys Exploitation	395 473,47
KE II	Règlement fond Keys Exploitation II	864 046,55
KVA	Règlement fond Keys Value Added	281 069,11
ITALIA	Regulations for the management of the fund "KEYS ITALIA"	32 829,62
KVA II	Statuts SLP Keys Value Added II	1 869 816,22
KVA III	Statuts SLP Keys Value Added III	2 560 386,82

TROISIEME DECISION

Affectation du résultat

L'Associé Unique après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la manière suivante :

Détermination du résultat distribuable

- Résultat bénéficiaire de l'exercice : 508.175 euros
- Prise en compte du report à nouveau créditeur : 4.710.882 euros
- Prise en compte des « Autres réserves » : 4.730.510 euros

Soit un total à affecter de : 9.949.567 euros

Affectation du résultat distribuable

- Versement de dividendes : 3.000.000 euros
- Autres réserves : 0 euros
- Report à nouveau : 6.949.567 euros

Soit un total de : 9.949.567 euros

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

Exercices	Dividendes	Revenus <u>non</u> éligibles à l'abattement de 40%	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %
2018	-	-	-
2019	2.500.000	2.500.000	-
2020	3.000.000	3.000.000	-

[...]

ONZIEME DECISION

Pouvoir pour l'accomplissement des formalités

L'Associé Unique 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.

* *
*