

## **KEYS REIM**

Société par actions simplifiée au capital de 306.300 euros  
Siège Social : 24, rue des Capucines – 75002 Paris  
818 520 611 RCS Paris  
(Ci-après la « **Société** »)

\*\*\*\*

### **PROCES-VERBAL DES DECISIONS** **DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 27 JUIN 2025**

**L'an deux mille vingt-cinq,**

Le vingt-sept juin,

A dix heures,

**Keys & Co**, société par actions simplifiée au capital social de 4.775.103,40, dont le siège social est au 24, rue des Capucines – 75002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 845 258 409, représentée par son président, Monsieur Pierre Mattei,

**propriétaire de 1.021 actions de la Société,**

Agissant en qualité d'associé unique détenant la totalité des actions composant le capital de la Société.

En l'absence des représentants de la société Grant Thornton, commissaire aux comptes de la Société, régulièrement convoqué,

L'associé unique déclare avoir pris connaissance ou reçu copie des documents suivants :

- la copie de la lettre de convocation du commissaire aux comptes ;
- la copie des lettres de convocation de l'associé unique ;
- un exemplaire des statuts de la Société ;
- les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le rapport de gestion du Président ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;
- le texte des projets de décisions.

L'Associé unique a pris les décisions suivantes relatives à :

1. Lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 – Approbation des comptes dudit exercice – Quitus au Président et au Commissaire aux comptes
2. Examen des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce
3. Affectation du résultat
4. Pouvoir pour l'accomplissement des formalités

### **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 2024 – Approbation des comptes dudit exercice – Quitus au Président et au Commissaire aux comptes*

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 au commissaire 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 lecture du rapport du Président sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce, en prend acte purement et simplement

### **TROISIEME DECISION**

*Affectation du résultat*

L'Associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la manière suivante :

#### Détermination du résultat distribuable

- Perte de l'exercice : .....(8 313 726) euros

**Affectation du report à nouveau débiteur pour: ..... (8 313 726) euros**

**Total du report à nouveau débiteur après affectation :..... 2 191 572 euros**

L'Associé unique constate que les capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social et décide, conformément à l'article L225-248 du code de commerce, la poursuite de l'activité de la Société.

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

<b>Exercices</b>	<b>Dividendes</b>	<b>Revenus <u>non</u> éligibles à l'abattement de 40%</b>	<b>Revenus éligibles à l'abattement de 40 %</b>
2021	3.000.000	3.000.000	-
2022	0	0	-
2023	3 000 000	3 000 000	-

**QUATRIEME 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.

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui a été signé par l'Associé, après lecture.



---

**Keys & Co**  
M. Pierre Mattei

**Bilan actif**

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	1 370 702	1 121 839	248 862	34 670
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	436 866	143 595	293 271	826 168
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	445 174	355 045	90 129	180 321
Immobilisations corporelles en cours				282 100
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	2 101	1 000	1 101	1 101
Créances rattachées aux participations	487 778	487 778		
Autres titres immobilisés	1 191 735	958 672	233 063	534 401
Prêts				
Autres immobilisations financières	156 191		156 191	347 786
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 090 547</b>	<b>3 067 928</b>	<b>1 022 618</b>	<b>2 206 547</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>7 224</b>		<b>7 224</b>	<b>6 072</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	3 344 121		3 344 121	4 388 473
Autres créances	10 205 308	7 793 331	2 411 976	14 295 741
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 516 487		3 516 487	5 532 169
Charges constatées d'avance (3)	272 755		272 755	401 983
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17 345 893</b>	<b>7 793 331</b>	<b>9 552 562</b>	<b>24 624 438</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 436 440</b>	<b>10 861 260</b>	<b>10 575 180</b>	<b>26 830 985</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			24 211	
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

**Bilan passif**

	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	306 300	306 300
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	203 401	203 401
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	30 000	30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	6 122 154	11 096 773
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-8 313 726</b>	<b>-1 974 619</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-1 651 871</b>	<b>9 661 855</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	294 000	413 000
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>294 000</b>	<b>413 000</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 101 014	2 920 500
Emprunts et dettes financières diverses (3)	330 912	1 282 255
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 005 203	7 241 139
Dettes fiscales et sociales	939 656	2 450 992
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 477 011	1 573 616
Produits constatés d'avance	1 079 256	1 287 628
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>11 933 051</b>	<b>16 756 130</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 575 180</b>	<b>26 830 985</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 290 929	2 126 048
(1) Dont à moins d'un an (a)	10 642 122	14 630 082
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 500	8 055
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	13 936 610	653 097	14 589 707	20 116 582
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>13 936 610</b>	<b>653 097</b>	<b>14 589 707</b>	<b>20 116 582</b>

	31/12/2024	31/12/2023
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation	18 000	23 500
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	8 328	63 791
Autres produits	399 444	108 220
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>	<b>15 015 479</b>	<b>20 312 093</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	8 595 766	11 336 768
Impôts, taxes et versements assimilés	1 178 541	1 092 914
Salaires et traitements	2 364 676	5 461 700
Charges sociales	1 150 289	3 013 195
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	289 279	233 823
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	152 880	
Autres charges	463 856	304 404
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>	<b>14 195 288</b>	<b>21 442 804</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>820 191</b>	<b>-1 130 711</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>		
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>		
<b>Produits financiers</b>		
De participation (3)	24 211	17 070
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	575 164	749 125
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		2 848
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total produits financiers (V)</b>	<b>599 375</b>	<b>769 042</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8 203 380	649 282
Intérêts et charges assimilées (4)	64 981	56 268
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total charges financières (VI)</b>	<b>8 268 362</b>	<b>705 550</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-7 668 986</b>	<b>63 493</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-6 848 796</b>	<b>-1 067 219</b>

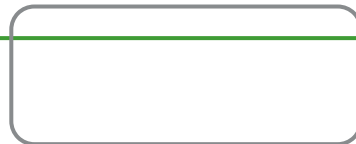
## Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	9 160	158 126
Sur opérations en capital	50 000	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	621 607	
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>680 767</b>	<b>158 126</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	1 727 628	1 110 862
Sur opérations en capital	23 571	10 000
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	442 967	
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>2 194 166</b>	<b>1 120 862</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-1 513 399</b>	<b>-962 736</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-48 468	-55 336
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>16 295 621</b>	<b>21 239 261</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>24 609 347</b>	<b>23 213 880</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-8 313 726</b>	<b>-1 974 619</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	110 910	143 094
- 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	599 375	766 194
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	2 562	



RSM

ANNEXE



## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU KEYS REIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 10 575 180 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 8 313 726 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 ont été établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC N° 2016-07 du 26/12/2016 et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### 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 de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

## Règles et méthodes comptables

### Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- \* Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- \* Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- \* Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- \* Matériel informatique : 3 ans
- \* Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

### Titres de participations

---

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### Dépréciation des actifs immobilisés

---

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation. Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est à dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan.

La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié.

### Créances

---

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### Provisions

---

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

### Disponibilités

---

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

### Frais d'émission des emprunts

---

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

## Règles et méthodes comptables

### Reconnaissance des produits

---

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

### Produits et charges exceptionnels

---

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### 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

### Faits caractéristiques

---

Par décision en date du 9 avril 2024, la société KEYS REIM a autorisé la cession du fonds de commerce de sa filiale, la société KEYS PROPERTIES, à la société B&C Property Management.

Compte tenu du risque de non-recouvrement de la créance en compte courant vis-à-vis de la société KEYS & CO, son montant de 7.793.331€ a été intégralement déprécié au 31 décembre 2024.

### Autres éléments significatifs

---

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.

### Contexte économique

---

Au cours de l'année 2024, l'économie française connaît une croissance modeste et une incertitude politique. Cette situation a eu un impact profond sur le marché immobilier, illustrant l'interdépendance entre la santé économique générale et les dynamiques sectorielles spécifiques. Les tensions géopolitiques exacerbées par le conflit en Ukraine ont non seulement désorganisé les chaînes d'approvisionnement mais ont aussi instauré un climat d'incertitude affectant les décisions d'investissement. Malgré la baisse des taux directeurs de la BCE à 3,15%, le marché de l'immobilier reste significativement impacté par ce contexte.

## 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	1 028 602	342 100		1 370 702
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 028 602</b>	<b>342 100</b>		<b>1 370 702</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 108 272	4 820	676 226	436 866
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	10 377			10 377
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	477 896		43 100	434 797
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	282 100	60 000	342 100	
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 878 646</b>	<b>64 820</b>	<b>1 061 426</b>	<b>882 040</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	381 168	108 711		489 879
- Autres titres immobilisés	1 191 735			1 191 735
- Prêts et autres immobilisations financières	347 786	7 441	199 035	156 191
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 920 689</b>	<b>116 152</b>	<b>199 035</b>	<b>1 837 805</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 827 936</b>	<b>523 072</b>	<b>1 260 461</b>	<b>4 090 547</b>

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	342 100	64 820	116 152	523 072
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>342 100</b>	<b>64 820</b>	<b>116 152</b>	<b>523 072</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste		342 100		342 100
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		719 326	199 035	918 361
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>		<b>1 061 426</b>	<b>199 035</b>	<b>1 260 461</b>

## 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 %)				
SARL KEYS PROPERTIES PARIS 75002 PARIS	7 622	352 954	100,00	969 226
SAS KEYS PARTICIPATIONS 75002 PARIS	1 000	-311 089	100,00	-104 532
- Participations (détenues entre 10 et 50% )				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 001	1 001	487 778		
- Participations (détenues entre 10 et 50% )					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises	1 000	1 000			
- Autres participations étrangères					

## Notes sur le bilan

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	993 932	127 908		1 121 839
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>993 932</b>	<b>127 908</b>		<b>1 121 839</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	282 104	537 716	676 226	143 595
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	5 448	1 038		6 486
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	302 504	65 584	19 529	348 559
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>590 057</b>	<b>604 338</b>	<b>695 755</b>	<b>498 639</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 583 988</b>	<b>732 246</b>	<b>695 755</b>	<b>1 620 479</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 14 466 152 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
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations	487 778	24 211	463 567
Prêts			
Autres	156 191		156 191
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	3 344 121	3 344 121	
Autres	10 205 308	10 205 308	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	272 755	272 755	
<b>Total</b>	<b>14 466 152</b>	<b>13 846 394</b>	<b>619 758</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

## Notes sur le bilan

### Produits à recevoir

	Montant
ICAR_KEYS PARTICIPATIONS	24 211
CLIENTS - FAE	152 536
CLIENTS - FAE GROUPE	221 136
FAE - FOND KREP	265 570
FAE - FOND KE	15 347
FAE - FOND KE II	173 415
FAE - FOND KS	312 294
FAE - FOND KSV	105 158
FAE - FOND KVA	45 624
FAE - FOND KVA II	3 727
FAE - FOND KVA III	282 325
FAE - FOND KU	72 799
FAE - FOND KR 6ANS	39 201
FAE - FOND KRL	37 329
FAE - FOND Y IMMO	157 466
FAE - FOND KL	9 431
CLIENTS FAE REFACTURATION FONDS	22 299
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	197 228
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	8 375
DIVERS-PRODUITS A RECEVOIR	331 863
<b>Total</b>	<b>2 477 332</b>

### 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	1 037 401	410 049		1 447 450
Stocks				
Compte courant d'associés		7 793 331		7 793 331
<b>Total</b>	<b>1 037 401</b>	<b>8 203 380</b>		<b>9 240 781</b>
<b>Répartition des dotations et reprises :</b>				
Exploitation				
Financières		8 203 380		
Exceptionnelles				

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 306 300,00 euros décomposé en 1 021 titres d'une valeur nominale de 300,00 euros.

#### Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 27/06/2024.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	11 096 773
Résultat de l'exercice précédent	-1 974 619
Prélèvements sur les réserves	
<b>Total des origines</b>	<b>9 122 154</b>
Affectations aux réserves	
Distributions	3 000 000
Autres répartitions	
Report à Nouveau	6 122 154
<b>Total des affectations</b>	<b>9 122 154</b>

#### Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	306 300				306 300
Primes d'émission	203 401				203 401
Réserve légale	30 000				30 000
Report à Nouveau	11 096 773	-1 974 619	-1 974 619	3 000 000	6 122 154
Résultat de l'exercice	-1 974 619	1 974 619	-8 313 726	-1 974 619	-8 313 726
Dividendes		3 000 000			
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>9 661 855</b>	<b>3 000 000</b>	<b>-10 288 345</b>	<b>1 025 381</b>	<b>-1 651 871</b>

La colonne "Affectation des résultats " est présente à titre informatif.

## 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	152 880	271 880		294 000
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					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
<b>Total</b>	<b>413 000</b>	<b>152 880</b>	<b>271 880</b>		<b>294 000</b>
<b>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</b>					
Exploitation		152 880			
Financières					
Exceptionnelles			271 880		

La provision de 294K€ est relative à un litige intervenu suite à un licenciement. La reprise de 272K€ fait suite au versement d'une première indemnité. La dotation de 153K€ est liée à une revalorisation du risque lié au litige toujours en cours.

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 11 933 051 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 dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 500	1 500		
- à plus de 1 an à l'origine	2 099 514	836 935	1 262 579	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	28 350			28 350
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 005 203	6 005 203		
Dettes fiscales et sociales	939 656	939 656		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	1 779 573	1 779 573		
Produits constatés d'avance	1 079 256	1 079 256		
<b>Total</b>	<b>11 933 051</b>	<b>10 642 122</b>	<b>1 262 579</b>	<b>28 350</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	814 044			
(**) Dont envers les associés	302 562			

## Notes sur le bilan

### Charges à payer

	Montant
FRNS - FNP - HORS GROUPE	11 040
FRNS_FNP_HORS GROUPE	1 466 191
FRNS_FNP_NDF_DIRIGEANT	84 027
FRNS_FNP_COMMISSIONS	2 877 117
FNP KEYS PROPERTIES	48 609
FNP KEYS & CO	45 312
INTERETS COURUS / SUR EMPRUNTS BQ	3 160
C/C_ICAP_KEYS PROPERTIES	2 562
PERSONNEL - PROV. CP & RTT	83 087
PERSONNEL - PROV. BONUS	149 919
CHARGES SOCIALES SUR S/CP	44 665
ORGANISMES SOCIAUX - CAP	70 462
ETAT- CHARGES A PAYER	57 518
ETAT - TAXE SUR LES SALAIRES	20 820
CLIENTS_AVOIRS A ETABLIR	346 770
CLIENTS_AVOIRS A ETABLIR_GROUPE	80 051
DIVERS-CHARGES A PAYER	400 000
<b>Total</b>	<b>5 791 310</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEE D AVANCES	272 754		
<b>Total</b>	<b>272 754</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATEES D AVANCE	1 079 256		
<b>Total</b>	<b>1 079 256</b>		

## Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2024
Honoraires liés à l'activité immobilière	4 894 645
Management fees et autres activités financières	9 604 850
Diverses autres prestations	90 212
<b>TOTAL</b>	<b>14 589 707</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 48 755 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

#### Résultat financier

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation	24 211	17 070
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	575 164	749 125
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		2 848
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>599 375</b>	<b>769 042</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	8 203 380	649 282
Intérêts et charges assimilées	64 981	56 268
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>8 268 362</b>	<b>705 550</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-7 668 986</b>	<b>63 493</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation		
7910000 - AVANTAGES EN NATURE	7 642	
7912000 - TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATIO	686	
	8 328	
<b>Total</b>	<b>8 328</b>	

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	9 160	158 126
Produits exceptionnels sur opérations en capital	50 000	
Reprises sur provisions et transferts de charge	621 607	
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>680 767</b>	<b>158 126</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 727 628	1 110 862
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	23 571	10 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	442 967	
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>2 194 166</b>	<b>1 120 862</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-1 513 399</b>	<b>-962 736</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités commerciales	1 199 488	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	528 140	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	23 571	
Amortissements des immobilisations	442 967	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		9 160
Produits des cessions d'éléments d'actif		50 000
Provisions pour risques et charges		271 880
Transfert de charges		349 727
<b>TOTAL</b>	<b>2 194 166</b>	<b>680 767</b>

Les produits exceptionnels sont principalement composés :

- \* Nettoyage de comptes fournisseurs (9K€)
- \* Produit de cession d'immobilisation (50k€)
- \* Reprise de provision pour litige (272K€)
- \* Remboursement d'assurance (350k€).

Les charges exceptionnelles sont principalement composées :

- \* Pénalités commerciales suite à la rupture anticipée de certains contrats (1.199K€)
- \* Nettoyage de provisions non débouclées de plus de 5 ans (528K€)
- \* Valeur comptable des actifs cédés (24K€)
- \* Amortissement d'immobilisations mises au rebut (443K€)

## Résultat et impôts sur les bénéfiques

### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	-6 848 796	-48 468	-6 800 328
+ Résultat exceptionnel	-1 513 399		-1 513 399
- Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>-8 362 194</b>	<b>-48 468</b>	<b>-8 313 726</b>
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

## Notes sur le compte de résultat

### 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.

### **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.

## Autres informations

### Evènements postérieurs à la 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 2024.

Autres évènements :

Les sociétés ATLAND et KEYS & CO ont conclu en date du 7 avril 2025 un accord de cession de l'intégralité du capital social de la société KEYS REIM, sous conditions suspensives dont notamment les autorisations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de l'autorité française de la concurrence. A la date d'arrêté des comptes, les conditions suspensives étant désormais levées, le changement d'actionnaires devrait intervenir au plus tard le 30 juin 2025.

### Effectif

Effectif moyen du personnel : 23 personnes dont 2 apprentis.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	23	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>23</b>	

## Autres informations

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Soutien financier à sa filiale Keys Participations à hauteur des capitaux propres	310 089
Avals et cautions	310 089
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Garantie affectée à un engagement (assurance DIT CTRAT-GPE)	500 000
Autres engagements donnés	500 000
<b>Total</b>	<b>810 089</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

### Engagements de retraite

Aucun engagement n'a été valorisé en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées.

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 de montant de provision pour indemnité retraite a été jugé non significatif.

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

## Keys Reim

Société par actions simplifiée  
au capital de 306 300 €  
24, rue des Capucines  
75002 Paris

## Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et  
de Commissariat aux Comptes  
au capital de 2 297 184 €  
inscrite au tableau de l'Ordre  
de la région Paris Ile-de-France et  
membre de la Compagnie régionale  
de Versailles et du Centre  
RCS Paris B 632 013 843  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## **Keys Reim**

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'associé unique de la société Keys Reim,

### **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 Reim** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 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. 821-5 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.

Neuilly-sur-Seine, le 25 juin 2025

Le commissaire aux comptes

**Grant Thornton**

**Membre français de Grant Thornton International**



Laurent Bouby  
Associé

**Bilan actif**

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	1 370 702	1 121 839	248 862	34 670
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions	436 866	143 595	293 271	826 168
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	445 174	355 045	90 129	180 321
Immobilisations corporelles en cours				282 100
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	2 101	1 000	1 101	1 101
Créances rattachées aux participations	487 778	487 778		
Autres titres immobilisés	1 191 735	958 672	233 063	534 401
Prêts				
Autres immobilisations financières	156 191		156 191	347 786
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 090 547</b>	<b>3 067 928</b>	<b>1 022 618</b>	<b>2 206 547</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>7 224</b>		<b>7 224</b>	<b>6 072</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	3 344 121		3 344 121	4 388 473
Autres créances	10 205 308	7 793 331	2 411 976	14 295 741
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 516 487		3 516 487	5 532 169
Charges constatées d'avance (3)	272 755		272 755	401 983
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17 345 893</b>	<b>7 793 331</b>	<b>9 552 562</b>	<b>24 624 438</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>21 436 440</b>	<b>10 861 260</b>	<b>10 575 180</b>	<b>26 830 985</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			24 211	
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

**Bilan passif**

	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	306 300	306 300
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	203 401	203 401
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	30 000	30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	6 122 154	11 096 773
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-8 313 726</b>	<b>-1 974 619</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-1 651 871</b>	<b>9 661 855</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	294 000	413 000
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>294 000</b>	<b>413 000</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 101 014	2 920 500
Emprunts et dettes financières diverses (3)	330 912	1 282 255
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 005 203	7 241 139
Dettes fiscales et sociales	939 656	2 450 992
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 477 011	1 573 616
Produits constatés d'avance	1 079 256	1 287 628
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>11 933 051</b>	<b>16 756 130</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 575 180</b>	<b>26 830 985</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 290 929	2 126 048
(1) Dont à moins d'un an (a)	10 642 122	14 630 082
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 500	8 055
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	13 936 610	653 097	14 589 707	20 116 582
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>13 936 610</b>	<b>653 097</b>	<b>14 589 707</b>	<b>20 116 582</b>

	31/12/2024	31/12/2023
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation	18 000	23 500
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	8 328	63 791
Autres produits	399 444	108 220
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>	<b>15 015 479</b>	<b>20 312 093</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	8 595 766	11 336 768
Impôts, taxes et versements assimilés	1 178 541	1 092 914
Salaires et traitements	2 364 676	5 461 700
Charges sociales	1 150 289	3 013 195
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	289 279	233 823
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	152 880	
Autres charges	463 856	304 404
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>	<b>14 195 288</b>	<b>21 442 804</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>820 191</b>	<b>-1 130 711</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>		
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>		
<b>Produits financiers</b>		
De participation (3)	24 211	17 070
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	575 164	749 125
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		2 848
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total produits financiers (V)</b>	<b>599 375</b>	<b>769 042</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8 203 380	649 282
Intérêts et charges assimilées (4)	64 981	56 268
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total charges financières (VI)</b>	<b>8 268 362</b>	<b>705 550</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-7 668 986</b>	<b>63 493</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-6 848 796</b>	<b>-1 067 219</b>

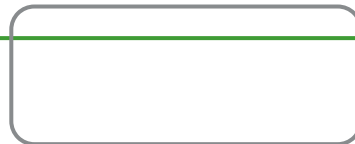
## Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	9 160	158 126
Sur opérations en capital	50 000	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	621 607	
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>680 767</b>	<b>158 126</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	1 727 628	1 110 862
Sur opérations en capital	23 571	10 000
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	442 967	
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>2 194 166</b>	<b>1 120 862</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-1 513 399</b>	<b>-962 736</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-48 468	-55 336
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>16 295 621</b>	<b>21 239 261</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>24 609 347</b>	<b>23 213 880</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-8 313 726</b>	<b>-1 974 619</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	110 910	143 094
- 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	599 375	766 194
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	2 562	



RSM

ANNEXE



## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU KEYS REIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 10 575 180 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 8 313 726 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 ont été établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC N° 2016-07 du 26/12/2016 et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### 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 de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

## Règles et méthodes comptables

### Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- \* Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- \* Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- \* Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- \* Matériel informatique : 3 ans
- \* Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

### Titres de participations

---

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### Dépréciation des actifs immobilisés

---

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation. Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est à dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan.

La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié.

### Créances

---

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### Provisions

---

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

### Disponibilités

---

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

### Frais d'émission des emprunts

---

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

## Règles et méthodes comptables

### Reconnaissance des produits

---

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

### Produits et charges exceptionnels

---

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### 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

### Faits caractéristiques

---

Par décision en date du 9 avril 2024, la société KEYS REIM a autorisé la cession du fonds de commerce de sa filiale, la société KEYS PROPERTIES, à la société B&C Property Management.

Compte tenu du risque de non-recouvrement de la créance en compte courant vis-à-vis de la société KEYS & CO, son montant de 7.793.331€ a été intégralement déprécié au 31 décembre 2024.

### Autres éléments significatifs

---

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.

### Contexte économique

---

Au cours de l'année 2024, l'économie française connaît une croissance modeste et une incertitude politique. Cette situation a eu un impact profond sur le marché immobilier, illustrant l'interdépendance entre la santé économique générale et les dynamiques sectorielles spécifiques. Les tensions géopolitiques exacerbées par le conflit en Ukraine ont non seulement désorganisé les chaînes d'approvisionnement mais ont aussi instauré un climat d'incertitude affectant les décisions d'investissement. Malgré la baisse des taux directeurs de la BCE à 3,15%, le marché de l'immobilier reste significativement impacté par ce contexte.

## 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	1 028 602	342 100		1 370 702
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 028 602</b>	<b>342 100</b>		<b>1 370 702</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 108 272	4 820	676 226	436 866
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	10 377			10 377
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	477 896		43 100	434 797
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	282 100	60 000	342 100	
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 878 646</b>	<b>64 820</b>	<b>1 061 426</b>	<b>882 040</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	381 168	108 711		489 879
- Autres titres immobilisés	1 191 735			1 191 735
- Prêts et autres immobilisations financières	347 786	7 441	199 035	156 191
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 920 689</b>	<b>116 152</b>	<b>199 035</b>	<b>1 837 805</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>4 827 936</b>	<b>523 072</b>	<b>1 260 461</b>	<b>4 090 547</b>

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	342 100	64 820	116 152	523 072
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>342 100</b>	<b>64 820</b>	<b>116 152</b>	<b>523 072</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste		342 100		342 100
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		719 326	199 035	918 361
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>		<b>1 061 426</b>	<b>199 035</b>	<b>1 260 461</b>

## 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 %)				
SARL KEYS PROPERTIES PARIS 75002 PARIS	7 622	352 954	100,00	969 226
SAS KEYS PARTICIPATIONS 75002 PARIS	1 000	-311 089	100,00	-104 532
- Participations (détenues entre 10 et 50% )				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 001	1 001	487 778		
- Participations (détenues entre 10 et 50% )					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises	1 000	1 000			
- Autres participations étrangères					

## Notes sur le bilan

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	993 932	127 908		1 121 839
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>993 932</b>	<b>127 908</b>		<b>1 121 839</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	282 104	537 716	676 226	143 595
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	5 448	1 038		6 486
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	302 504	65 584	19 529	348 559
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>590 057</b>	<b>604 338</b>	<b>695 755</b>	<b>498 639</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>1 583 988</b>	<b>732 246</b>	<b>695 755</b>	<b>1 620 479</b>

## Notes sur le bilan

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 14 466 152 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
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations	487 778	24 211	463 567
Prêts			
Autres	156 191		156 191
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	3 344 121	3 344 121	
Autres	10 205 308	10 205 308	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	272 755	272 755	
<b>Total</b>	<b>14 466 152</b>	<b>13 846 394</b>	<b>619 758</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

## Notes sur le bilan

### Produits à recevoir

	Montant
ICAR_KEYS PARTICIPATIONS	24 211
CLIENTS - FAE	152 536
CLIENTS - FAE GROUPE	221 136
FAE - FOND KREP	265 570
FAE - FOND KE	15 347
FAE - FOND KE II	173 415
FAE - FOND KS	312 294
FAE - FOND KSV	105 158
FAE - FOND KVA	45 624
FAE - FOND KVA II	3 727
FAE - FOND KVA III	282 325
FAE - FOND KU	72 799
FAE - FOND KR 6ANS	39 201
FAE - FOND KRL	37 329
FAE - FOND Y IMMO	157 466
FAE - FOND KL	9 431
CLIENTS FAE REFACTURATION FONDS	22 299
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	197 228
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	8 375
DIVERS-PRODUITS A RECEVOIR	331 863
<b>Total</b>	<b>2 477 332</b>

### 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	1 037 401	410 049		1 447 450
Stocks				
Compte courant d'associés		7 793 331		7 793 331
<b>Total</b>	<b>1 037 401</b>	<b>8 203 380</b>		<b>9 240 781</b>
<b>Répartition des dotations et reprises :</b>				
Exploitation				
Financières		8 203 380		
Exceptionnelles				

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 306 300,00 euros décomposé en 1 021 titres d'une valeur nominale de 300,00 euros.

#### Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 27/06/2024.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	11 096 773
Résultat de l'exercice précédent	-1 974 619
Prélèvements sur les réserves	
<b>Total des origines</b>	<b>9 122 154</b>
Affectations aux réserves	
Distributions	3 000 000
Autres répartitions	
Report à Nouveau	6 122 154
<b>Total des affectations</b>	<b>9 122 154</b>

#### Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	306 300				306 300
Primes d'émission	203 401				203 401
Réserve légale	30 000				30 000
Report à Nouveau	11 096 773	-1 974 619	-1 974 619	3 000 000	6 122 154
Résultat de l'exercice	-1 974 619	1 974 619	-8 313 726	-1 974 619	-8 313 726
Dividendes		3 000 000			
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>9 661 855</b>	<b>3 000 000</b>	<b>-10 288 345</b>	<b>1 025 381</b>	<b>-1 651 871</b>

La colonne "Affectation des résultats " est présente à titre informatif.

## 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	152 880	271 880		294 000
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					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
<b>Total</b>	<b>413 000</b>	<b>152 880</b>	<b>271 880</b>		<b>294 000</b>
<b>Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :</b>					
Exploitation		152 880			
Financières					
Exceptionnelles			271 880		

La provision de 294K€ est relative à un litige intervenu suite à un licenciement. La reprise de 272K€ fait suite au versement d'une première indemnité. La dotation de 153K€ est liée à une revalorisation du risque lié au litige toujours en cours.

## Notes sur le bilan

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 11 933 051 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 dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 500	1 500		
- à plus de 1 an à l'origine	2 099 514	836 935	1 262 579	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	28 350			28 350
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 005 203	6 005 203		
Dettes fiscales et sociales	939 656	939 656		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	1 779 573	1 779 573		
Produits constatés d'avance	1 079 256	1 079 256		
<b>Total</b>	<b>11 933 051</b>	<b>10 642 122</b>	<b>1 262 579</b>	<b>28 350</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	814 044			
(**) Dont envers les associés	302 562			

## Notes sur le bilan

### Charges à payer

	Montant
FRNS - FNP - HORS GROUPE	11 040
FRNS_FNP_HORS GROUPE	1 466 191
FRNS_FNP_NDF_DIRIGEANT	84 027
FRNS_FNP_COMMISSIONS	2 877 117
FNP KEYS PROPERTIES	48 609
FNP KEYS & CO	45 312
INTERETS COURUS / SUR EMPRUNTS BQ	3 160
C/C_ICAP_KEYS PROPERTIES	2 562
PERSONNEL - PROV. CP & RTT	83 087
PERSONNEL - PROV. BONUS	149 919
CHARGES SOCIALES SUR S/CP	44 665
ORGANISMES SOCIAUX - CAP	70 462
ETAT- CHARGES A PAYER	57 518
ETAT - TAXE SUR LES SALAIRES	20 820
CLIENTS_AVOIRS A ETABLIR	346 770
CLIENTS_AVOIRS A ETABLIR_GROUPE	80 051
DIVERS-CHARGES A PAYER	400 000
<b>Total</b>	<b>5 791 310</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEE D AVANCES	272 754		
<b>Total</b>	<b>272 754</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATEES D AVANCE	1 079 256		
<b>Total</b>	<b>1 079 256</b>		

## Notes sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2024
Honoraires liés à l'activité immobilière	4 894 645
Management fees et autres activités financières	9 604 850
Diverses autres prestations	90 212
<b>TOTAL</b>	<b>14 589 707</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 48 755 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

#### Résultat financier

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers de participation	24 211	17 070
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	575 164	749 125
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		2 848
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>599 375</b>	<b>769 042</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	8 203 380	649 282
Intérêts et charges assimilées	64 981	56 268
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>8 268 362</b>	<b>705 550</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-7 668 986</b>	<b>63 493</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation		
7910000 - AVANTAGES EN NATURE	7 642	
7912000 - TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATIO	686	
	8 328	
<b>Total</b>	<b>8 328</b>	

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	9 160	158 126
Produits exceptionnels sur opérations en capital	50 000	
Reprises sur provisions et transferts de charge	621 607	
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>680 767</b>	<b>158 126</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 727 628	1 110 862
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	23 571	10 000
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	442 967	
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>2 194 166</b>	<b>1 120 862</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-1 513 399</b>	<b>-962 736</b>

## Notes sur le compte de résultat

### Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités commerciales	1 199 488	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	528 140	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	23 571	
Amortissements des immobilisations	442 967	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		9 160
Produits des cessions d'éléments d'actif		50 000
Provisions pour risques et charges		271 880
Transfert de charges		349 727
<b>TOTAL</b>	<b>2 194 166</b>	<b>680 767</b>

Les produits exceptionnels sont principalement composés :

- \* Nettoyage de comptes fournisseurs (9K€)
- \* Produit de cession d'immobilisation (50k€)
- \* Reprise de provision pour litige (272K€)
- \* Remboursement d'assurance (350k€).

Les charges exceptionnelles sont principalement composées :

- \* Pénalités commerciales suite à la rupture anticipée de certains contrats (1.199K€)
- \* Nettoyage de provisions non débouclées de plus de 5 ans (528K€)
- \* Valeur comptable des actifs cédés (24K€)
- \* Amortissement d'immobilisations mises au rebut (443K€)

## Résultat et impôts sur les bénéfiques

### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	-6 848 796	-48 468	-6 800 328
+ Résultat exceptionnel	-1 513 399		-1 513 399
- Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>-8 362 194</b>	<b>-48 468</b>	<b>-8 313 726</b>
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

## Notes sur le compte de résultat

### **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.

### **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.

## Autres informations

### Evènements postérieurs à la 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 2024.

Autres évènements :

Les sociétés ATLAND et KEYS & CO ont conclu en date du 7 avril 2025 un accord de cession de l'intégralité du capital social de la société KEYS REIM, sous conditions suspensives dont notamment les autorisations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et de l'autorité française de la concurrence. A la date d'arrêté des comptes, les conditions suspensives étant désormais levées, le changement d'actionnaires devrait intervenir au plus tard le 30 juin 2025.

### Effectif

Effectif moyen du personnel : 23 personnes dont 2 apprentis.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	23	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>23</b>	

## Autres informations

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Soutien financier à sa filiale Keys Participations à hauteur des capitaux propres	310 089
Avals et cautions	310 089
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Garantie affectée à un engagement (assurance DIT CTRAT-GPE)	500 000
Autres engagements donnés	500 000
<b>Total</b>	<b>810 089</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

### Engagements de retraite

Aucun engagement n'a été valorisé en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées.

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 de montant de provision pour indemnité retraite a été jugé non significatif.