Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

KEYS REIM
Société par actions simplifiée au capital de 306.300 euros
Siège social : 121 avenue de Malakoff - 75116 Paris
818 520 611 RCS de Paris
(La « **Société** »)

PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
PRISES PAR ACTE SOUS SEING PRIVE EN DATE DU 30 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le trente octobre,

La soussignée :

- **ATLAND** (598 500 775 RCS Paris), représentée par Monsieur Antoine ONFRAY, Directeur Général Délégué, dûment habilité aux fins des présentes (l'« **Associé Unique** »),

Seule associée de la Société, détenant l'intégralité des actions et des droits de vote composant le capital social de la Société (l'« **Associé Unique** »), a adopté les décisions qui figurent ci-après.

Le cabinet GRANT THORNTON, commissaire aux comptes titulaire de la Société, a dûment été informé de ce que l'Associé Unique devait statuer sur l'ordre du jour des présentes.

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

1. du rapport de gestion du Président sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
2. du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
3. des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe aux comptes annuels ;
4. du projet de texte des décisions proposées à l'Associé Unique ;
5. de l'ordonnance du Président du tribunal des activités économiques de Paris ayant prorogé jusqu'au 31 octobre 2026 le délai de réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; et
6. des statuts de la Société.

A pris, en accord avec le Président de la Société et conformément aux statuts de la Société, les décisions matérialisées par le présent acte sous seing privé et relatives à l'ordre du jour suivant :

- Présentation et approbation du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Examen et approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ; et
- Pouvoirs en vue des formalités.

A titre liminaire, l'Associé Unique prenant acte des décisions mises à l'ordre du jour, déclare expressément et

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

en tant que de besoin :

- valider les modalités d'information préalable et de prise des présentes décisions ainsi que le délai de mise à disposition du rapport du Président et plus généralement de l'ensemble des documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ainsi que par les statuts de la Société ;
- être, en conséquence, suffisamment et valablement informé de l'ensemble des projets visés à l'ordre du jour des présentes ;
- renoncer, en conséquence, à titre irrévocable et définitif, à se prévaloir, en tout état de cause, (i) des modalités d'information préalable et de communication des documents dans les délais prescrits ainsi que de la prise des présentes décisions, et (ii) de toute irrégularité et réclamation à ce titre.

Ceci exposé, l'Associé Unique a adopté, conformément à l'ordre du jour, les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION *(Présentation et approbation du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025)*

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils ont été présentés par le Président, et faisant apparaître un bénéfice comptable de 307.284 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans son rapport de gestion.

L'Associé Unique prend acte de ce que, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, aucune dépense ou charge non déductible fiscalement visée à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée par la Société au cours de l'exercice écoulé.

En conséquence, l'Associé Unique donne quitus entier et sans réserve au Président pour l'exercice de son mandat durant l'exercice écoulé.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

DEUXIEME DECISION *(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)*

L'Associé Unique décide, après avoir pris connaissance des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'affecter le bénéfice s'élevant à 307.284 euros en report à nouveau dont le solde débiteur est ainsi ramené de (2.191.572) € à (1.884.288) €.

L'Associé unique reconnait par ailleurs qu'il lui a été rappelé, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, qu'au cours des trois précédents exercices sociaux, il a été distribué les dividendes suivants :

- Exercice clos au 31 décembre 2024 : 0 €
- Exercice clos au 31 décembre 2023 : 3.000.000 €
- Exercice clos au 31 décembre 2022 : 0 €

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

TROISIEME DECISION *(Examen et approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de*

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

commerce)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le Président et rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 227-10 alinéa 4 du Code de commerce, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la société et son dirigeant, son associé unique ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3,

Prend acte des conventions suivantes relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

a) Une convention de prestations de services conclue le 1er juillet 2025 entre la Société et ATLAND, NEOLIEUX (anciennement dénommée ATLAND RESIDENTIEL), ATLAND VOISIN, AEDGIS, FUNDIMMO, AEDGIS GROUP, MAISONS MARIANNE, ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT, ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT SPAIN et KEYS AM PARTNER (annulant celle signée le 1er janvier 2025), elle-même annulée et remplacée par une convention conclue le 1er octobre 2025 entre les mêmes parties ainsi que STAM EUROPE et STAM FRANCE INVESTMENT MANAGERS ; au titre de ces deux conventions successives, la Société a comptabilisé une charge de 250 265 euros HT en 2025.

b) Une convention de sous-location de bureaux meublés portant sur les locaux situés 121 avenue de Malakoff – 75116 Paris, conclue le 22 septembre 2025 ; au titre de cette convention, la Société a comptabilisé une charge de 17 921 euros HT en 2025.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

QUATRIEME DECISION *(Pouvoirs pour formalités)*

L'associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité et autres qu'il appartiendra afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

* * * * *

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

Le présent acte sous seing privé, constatant les décisions unanimes de l'Associé Unique, sera mentionné sur le registre des délibérations tenus au siège social.

Signé par :
Antoine Onfray
64877463EF5D4A0...

Par : **ATLAND**
Titre : Associé Unique
Représentée par : M. Antoine ONFRAY
Directeur Général Délégué

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

RSM France
5-7 rue des Italiens
75009 PARIS
FRANCE
www.rsmfrance.fr

Signé par :
Antoine Onfray
64877463EF5D4A0...

Comptes annuels

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

SASU KEYS REIM

121 AVENUE DE MALAKOFF
75016 PARIS
SIRET 81852061100034

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes au capital de 100.000 €, inscrite au bureau de l'Ordre de la région Paris Ile-de-France et membre de la compagnie régionale de Paris.RCS Paris 800 709 891.
RSM Paris est membre du réseau RSM et exerce ses activités sous le nom RSM. RSM est le nom commercial utilisé par les membres du réseau RSM.
Chaque membre du réseau RSM est un cabinet indépendant d'audit, expertise comptable et conseil qui exerce en son nom.
Le réseau RSM n'est pas une entité juridique à part entière.

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Sommaire

1. Bilan et compte de résultat

Bilan Actif 3
Bilan Passif 4
Compte de résultat 5
Compte de résultat (suite) 6

2. Annexe

Règles et méthodes comptables 8
Faits caractéristiques 11
Notes sur le bilan 12
Notes sur le compte de résultat 22
Autres informations 25

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Rapport de l'Expert Comptable

COMPTE RENDU DES TRAVAUX DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Conformément à la mission qui nous a été confiée par et qui a fait l'objet de notre lettre en date du 25/11/2022, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SASU KEYS REIM relatifs à l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

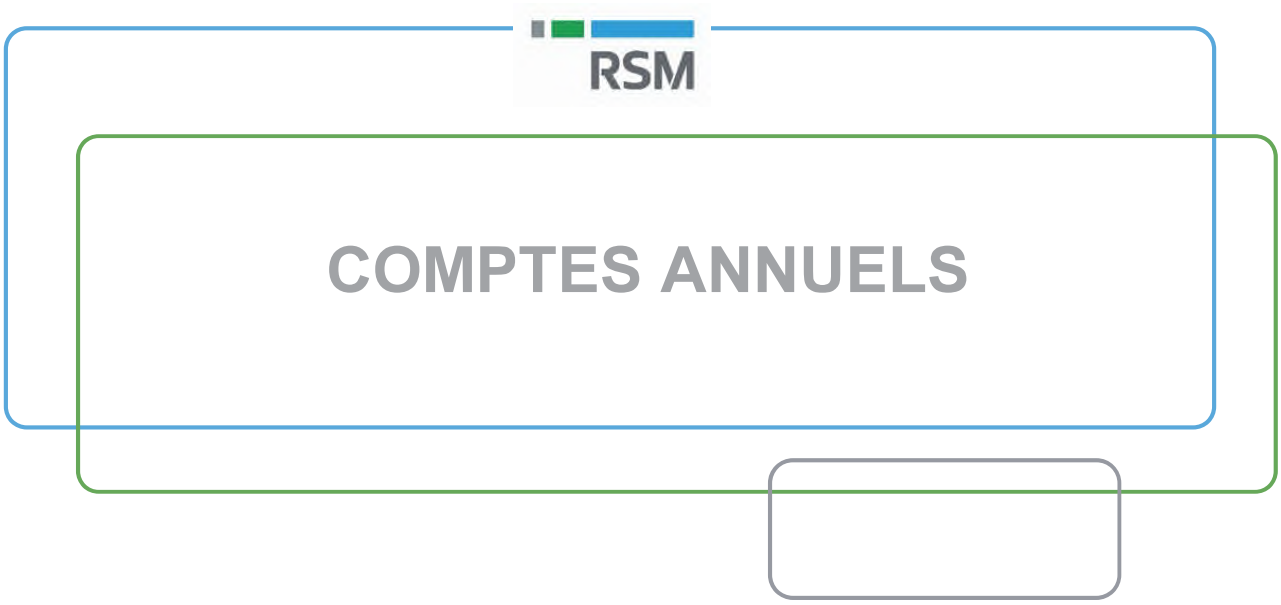
	Montants en euros
Total bilan	10 748 123
Chiffre d'affaires	10 377 754
Résultat net comptable (Bénéfice)	**307 284**

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil National de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

Fait à PARIS
Le 07/04/2026

PASCAL VIALLA
EXPERT-COMPTABLE

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563



COMPTES ANNUELS

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Bilan Actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés,solutions informatiques, droits et valeurs similaires	1 359 226	1 239 327	119 899	248 862
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	440 385	187 586	252 799	293 271
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	520 467	408 491	111 976	90 129
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1)				
Participations	537 202	507 430	29 772	1 101
Créances rattachées aux participations	36 966	36 966		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	1 341 735	1 276 735	65 000	233 063
Prêts				
Autres immobilisations financières	182 002		182 002	156 191
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	**4 417 983**	**3 656 534**	**761 448**	**1 022 618**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	7 224		7 224	7 224
Créances (2)				
Clients et comptes rattachés	3 139 488		3 139 488	3 344 121
Autres créances	2 939 806		2 939 806	2 411 976
Charges constatées d'avance	228 637		228 637	272 755
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	3 671 520		3 671 520	3 516 487
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**9 986 675**		**9 986 675**	**9 552 562**
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - actif (VII)				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)	**14 404 657**	**3 656 534**	**10 748 123**	**10 575 180**
(1) Dont à moins d'un an			120 931	24 211
(2) Dont à moins d'un an			6 307 931	13 822 183

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Bilan Passif

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé…)	306 300	306 300
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	203 401	203 401
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	30 000	30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 191 572	6 122 154
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**307 284**	**-8 313 726**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**-1 344 587**	**-1 651 871**
AUTRES FONDS PROPRES		
Fonds non remboursables		
Avances conditionnées		
Droit du concédant		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	375 000	294 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	**375 000**	**294 000**
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 085 044	2 101 014
Emprunts et dettes financières diverses	22 150	330 912
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 818 224	6 005 203
Dettes fiscales et sociales	876 846	939 656
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 915 446	1 477 011
Produits constatés d'avance		1 079 256
TOTAL DETTES (IV)	**11 717 710**	**11 933 051**
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**10 748 123**	**10 575 180**
(1) Dont à moins d'un an (a)	11 396 191	10 642 122
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Compte de résultat

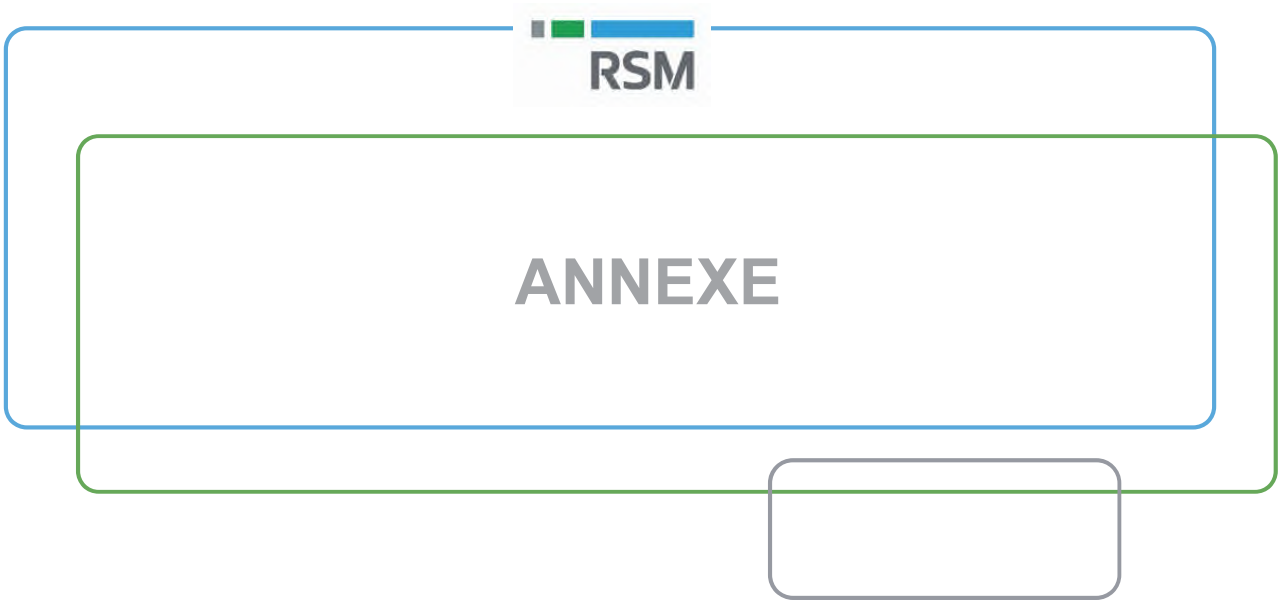
	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	9 966 730	411 024	10 377 754	14 589 707
Chiffre d'affaires net	**9 966 730**	**411 024**	**10 377 754**	**14 589 707**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions			4 500	18 000
Reprises sur amortissements, dépréciations. et provisions				8 328
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			343 478	399 444
Total produits d'exploitation (I)			**10 725 732**	**15 015 479**
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (1)			5 848 182	8 595 766
Impôts, taxes et versements assimilés			554 790	1 178 541
Salaires			1 635 558	2 364 676
Cotisations sociales			862 700	1 150 289
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			214 925	289 279
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			81 000	152 880
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			826 271	463 856
Total charges d'exploitation (II)			**10 023 426**	**14 195 288**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**702 306**	**820 191**
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 (2)			4 653	24 211
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			504 560	575 164
Autres intérêts et produits assimilés (2)			32 056	
Reprises sur dépréciations et provisions			8 707 535	
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières			15	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total produits financiers (V)			**9 248 819**	**599 375**
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 287 884	8 203 380
Intérêts et charges assimilées (3)			8 286 494	64 981
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**9 574 378**	**8 268 362**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-325 559**	**-7 668 986**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**376 747**	**-6 848 796**

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Compte de résultat (suite)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		**680 767**
Charges exceptionnelles (VIII)		**2 194 166**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		**-1 513 399**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	69 463	-48 468
Total des produits (I+III+V+VII)	**19 974 551**	**16 295 621**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**19 667 267**	**24 609 347**
BENEFICE OU PERTE	**307 284**	**-8 313 726**
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	81 608	110 910
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	209 813	599 375
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		2 562

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563



Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SASU KEYS REIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 10 748 123 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 307 284 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 ont été établis en conformité avec :
- le règlement de l'Autorité des Normes Comptable n° 2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022
- les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28)

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, à l'exception des incidences de la première application du règlement ANC 2022-06,
- 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.

Changement de méthode comptable

A compter du 1er janvier 2025, l'application pour la première fois du règlement ANC 2022-06 modifiant le règlement ANC 2014-03 entraîne des changements de comptabilisation et de présentation. Les pincipaux changements opérés sont les suivants :

Changement de comptabilisation

* En termes de résultats exceptionnels :
- Les opérations de cession / sortie d'immobilisations figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation (ou dans le résultat financier s'il s'agit d'immobilisations financières)
- Les quotes-parts de subventions d'investissement virées au compte de résultat figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation
- Le périmètre du résultat exceptionnel est réduit aux évènements majeurs et significatifs (les autres évènements étant désormais traduits dans le résultat d'exploitation)

* Suppression des transferts de charge dans le résultat d'exploitation et le résultat financier :
- Les refacturations diverses firgurent désormais dans les rubriques de produits par nature
- Les remboursements reçus des organismes sociaux en cas d'arrêt maladie, congé de parentalité ou d'accident du travail firgurent en compensation de charges de personnel

Changement de présentation

Les principaux impacts à compter de l'exercice 2025 sont les suivants :

* Présentation du compte de résultat :
- Le résultat exceptionnel est synthétisé sur deux lignes "charges et produits exceptionnels" dans le compte de résultat

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Règles et méthodes comptables

- Les transferts de charge N-1 ont été regroupés dans la colonne N-1 sur la ligne " reprise par amortissements, dépréciations et provisions"

* Présentation du bilan :
- Les frais d'établissement sont présentés dans un total séparé de l'actif (et non dans le total des immobilisations)
- Les charges constatées d'avance sont totalisées dans les créances
- Les avances et acomptes sont regroupés dans les immobilisations en cours

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.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vue 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 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 nettre comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramené à la velur 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 comptable, cette dernière et maintenue au bilan.

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

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Règles et méthodes comptables

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.

Reconnaissance des produits

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

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Faits caractéristiques

Faits marquants de l'exercice

Changement d'actionnariat

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.

Les conditions suspensives ont été levées, le changement d'actionnaires est intervenu le 30 juin 2025.

Titres KEYS PARTICIPATIONS

En date du 28 février 2025, la société KEYS REIM, associée unique de la société KEYS PARTICIPATIONS, a décidé :
- d'augmenter le capital social de sa filiale d'un montant de 506.430 euros, pour le porter de 1.000 euros à 507.440 euros, par création de 506.430 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, par compensation avec des créances.
- de procéder à une réduction du capital motivée par des pertes de 506.430 euros pour le réduire à 1.000 euros, par voie de réduction du nombre d'ations.
A l'issue de cette opérations le capital de KEYS PARTICIPATIONS s'élève à 1.000 euros.

Titres KEYS AM PARTNER

En date du 26 juin 2025, la société KEYS REIM a acquis les titres de KEYS AM PARTNER pour un montant de 28.671€.
A l'issue de cette opération, la société KEYS REIM détient 100% du capital de la société KEYS AM PARTNER.

Soutien financier

La société mère ATLAND SA a apporté son soutien financier à sa filiale. A ce titre, elle s'engage notamment à ne pas demander le remboursement des avances financières actuellement consenties en compte courant, et à apporter le cas échéant la trésorerie nécessaire afin que la société puisse faire face à ses engagements et poursuivre normalement son activité et ce jusqu'au 31 décembre 2026.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

La Direction a évalué la capacité de la Société à poursuivre son exploitation et a arrêté les comptes selon le principe de continuité d'exploitation.
Toutefois, comme indiqué dans la note « Passifs éventuels », la Société fait l'objet de plusieurs procédures judiciaires dont l'issue demeure incertaine à la date d'arrêté des comptes. Compte tenu de l'incertitude entourant l'issue de ces procédures et de l'importance de leurs conséquences financières potentielles, cette situation fait apparaître une incertitude significative quant à la continuité d'exploitation de la Société.

Passifs éventuels

La Société fait l'objet de plusieurs procédures judiciaires engagées par des investisseurs et représentants d'investisseurs de véhicules qu'elle gère ou a gérés, portant notamment sur des demandes indemnitaires fondées sur des manquements allégués dans le cadre de leur gestion. Compte tenu de la nature de ces demandes, leurs conséquences financières potentielles pourraient être significatives pour la Société.

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

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	1 370 702	-11 476		1 359 226
Immobilisations incorporelles	**1 370 702**	**-11 476**		**1 359 226**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	436 866	3 519		440 385
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	10 377			10 377
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	434 797	75 293		510 090
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**882 040**	**78 813**		**960 853**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	489 879	590 719	506 430	574 168
- Autres titres immobilisés	1 191 735	150 000		1 341 735
- Prêts et autres immobilisations financières	156 191	25 810		182 002
Immobilisations financières	**1 837 805**	**766 529**	**506 430**	**2 097 904**
ACTIF IMMOBILISE	**4 090 547**	**833 866**	**506 430**	**4 417 983**

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- ---------- Acquisitions	Entrées ---------- Apports	- ---------- Créations
Ventilation des augmentations					
Immobilisations incorporelles			-11 476		
Immobilisations corporelles			78 813		
Immobilisations financières	506 430		260 099		
Augmentations de l'exercice	**506 430**		**327 436**		

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- ---------- Cessions	Sorties ---------- Scissions	- ---------- Mise hors service
Ventilation des diminutions					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières	506 430				
Diminutions de l'exercice	**506 430**				

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

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	-80 017	100,00	-132 970
SAS KEYS PARTICIPATIONS 75002 PARIS	1 000	-48 722	100,00	-244 063
KEYS AM PARTNER 99999 LUXEMBOURG			100,00	
- 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 %)	536 102	28 672	106 530		
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement - Fonds commercial - Autres immobilisations incorporelles		linéaire	1 121 839	117 487		1 239 327
Immobilisations incorporelles			**1 121 839**	**117 487**		**1 239 327**
- Terrains - Constructions sur sol propre - Constructions sur sol d'autrui - Installations générales, agencement et aménagements des constructions	10 à 20 ans	linéaire	143 595	43 992		187 586
- Installations techniques, matériel et outillage industriels - Installations générales, agencement et aménagements divers	10 ans	linéaire	6 486	1 038		7 523
- Matériel de transport - Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 à 10 ans	linéaire	348 559	52 408		400 967
- Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles			**498 639**	**97 437**		**596 077**
Total			**1 620 479**	**214 925**		**1 835 404**

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 526 898 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	36 966		36 966
Prêts			
Autres	182 002	120 931	61 071
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	3 139 488	3 139 488	
Autres	2 939 806	2 939 806	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	228 637	228 637	
Total	**6 526 898**	**6 428 862**	**98 037**

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS - FAE	222 377
CLIENTS - FAE GROUPE	272 346
FAE - FOND KREP	365 570
FAE - FOND KE	15 347
FAE - FOND KE II	162 884
FAE - FOND KS	269 049
FAE - FOND KVA	87 223
FAE - FOND KVA II	3 727
FAE - FOND KVA III	279 276
FAE - FOND KU	73 823
FAE - FOND KR 6ANS	39 201
FAE - FOND KRL	37 329
FAE - FOND KL	9 431
CLIENTS FAE REFACTURATION FONDS	10 330
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	27 873
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	15 675
Total	**1 891 461**

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	1 447 450	824 493	450 812	1 821 131
Stocks et en-cours				
Créances	7 793 331	463 391	8 256 723	
Total	**9 240 781**	**1 287 884**	**8 707 535**	**1 821 131**

Compte tenu du risque de non-recouvrement de la créance en compte courant vis-à-vis de KEYS & CO, elle a été dépréciée à hauteur de 7.793.331€ sur l'exercice 2024. Sur l'exercice 2025, une dotation complémentaire de 463.391€ a été comptabilisée.

Au cours de l'exercice, la créance en compte courant a été cédée pour 1€ et l'intégralité de la provision pour dépréciation a été reprise.

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 27/06/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	6 122 154
Résultat de l'exercice précédent	-8 313 726
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	**-2 191 572**
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-2 191 572
Total des affectations	**-2 191 572**

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	306 300				306 300
Primes d'émission	203 401				203 401
Réserve légale	30 000				30 000
Report à Nouveau	6 122 154	-8 313 726	-8 313 726		-2 191 572
Résultat de l'exercice	-8 313 726	8 313 726	307 284	-8 313 726	307 284
Total Capitaux Propres	**-1 651 871**		**-8 006 443**	**-8 313 726**	**-1 344 587**

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Provisions pour risques					
Litiges	294 000	81 000			375 000
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Provisions pour charges					
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					
Autres provisions					
Total	**294 000**	**81 000**			**375 000**
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		81 000			
Financières					
Exceptionnelles					

La provision de 375K€ est relative à un litige intervenu suite à un licenciement. La dotation de 81K€ est liée à une revalorisation du risque lié au litige toujours en cours.

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 11 717 710 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Echéance à plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	9	9		
- à plus de 1 an à l'origine	1 085 036	763 517	321 519	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	22 150	22 150		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 818 224	6 818 224		
Dettes fiscales et sociales	876 846	876 846		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	2 915 446	2 915 446		
Produits constatés d'avance				
Total	**11 717 710**	**11 396 191**	**321 519**	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	1 011 899			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FRNS_FNP_HORS GROUPE	1 653 448
FRNS_FNP_NDF_DIRIGEANT	102 421
FRNS_FNP_COMMISSIONS	3 985 195
FNP KEYS PROPERTIES	48 609
INTERETS COURUS / SUR EMPRUNTS BQ	580
PERSONNEL - PROV. CP & RTT	90 238
PERSONNEL - PROV. BONUS	221 596
CHARGES SOCIALES SUR S/CP	49 599
ORGANISMES SOCIAUX - CAP	101 934
ETAT- CHARGES A PAYER	60 518
ETAT - TAXE SUR LES SALAIRES	5 378
CLIENTS_AVOIRS A ETABLIR	1 101 206
DIVERS-CHARGES A PAYER	200 000
Total	**7 620 723**

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEE D AVANCES	228 637		
Total	**228 637**		

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires liés à l'activité immobilière	2 921 922	4 894 645
Management fees et autres activités financières	7 371 363	9 604 850
Diverses autres prestations	84 469	90 212
TOTAL	**10 377 754**	**14 589 707**

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers de participation	4 653	24 211
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	504 560	575 164
Autres intérêts et produits assimilés	32 056	
Reprises sur provisions et transferts de charge	8 707 535	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	15	
Total des produits financiers	**9 248 819**	**599 375**
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 287 884	8 203 380
Intérêts et charges assimilées	8 286 494	64 981
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	**9 574 378**	**8 268 362**
Résultat financier	**-325 559**	**-7 668 986**

En date du 27 juin 2025, la société KEYS REIM a cédé la totalité de la créance de KEYS & CO s'élevant à la somme de 8.256.723 Euros.
Compte tenu du caractère irrcouvrable de la créance, la cession a été acceptée et consentie par les parties à un prix de 1 Euro.
La créance avait été intégralement dépréciée. Une reprise de provision a été constatée sur l'exercice 2025.

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels		**680 767**
Charges exceptionnelles		**2 194 166**
Résultat exceptionnel		**-1 513 399**

Les produits exceptionnels 2024, sont principalement composés :

Nettoyage des comptes fournisseurs (9K€)
Produits de cession d'immobilisations (50K€)
Reprise de provision pour litige (272K€)
Remboursement d'assurance (350K€)

Les charges exceptionnelles 2024, 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€)
Amortissements d'immobilisations mises au rebut (443K€)

Changement de présentation à compter de 2025

Les produits de cession d'immobilisation et les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées, les amortissements exceptionnels des immobilisations mises au rebut, les charges et produits liées à des litiges, les amendes et pénalités figurent désormais dans le résultat courant, alors qu'ils auraient été comptabilisés en résultat exceptionnel avant l'application du nouveau règlement.

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	376 747	69 463	307 284
+ Résultat exceptionnel			
- Participations des salariés			
Résultat comptable	**376 747**	**69 463**	**307 284**
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la Société a été informée de plusieurs procédures judiciaires relatives à des faits et circonstances antérieurs à la clôture. Ces procédures et leurs conséquences potentielles sont décrites dans la note « Passifs éventuels ».

Effectif

Effectif moyen du personnel : 18 personnes.

	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	
Cadres et ingénieurs	18
Total	**18**

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

	Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale.	
Nom	FINEXIA
Siège	121 AVENUE DE MALAKOFF 75016 PARIS
N° d'identification si entité française	377751425
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être détenues	121 AVENUE DE MALAKOFF - 75016 PARIS
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entité compris dans l'ensemble d'entité visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale.	
Nom	ATLAND
Siège	121 AVENUE DE MALAKOFF 75016 PARIS
N° d'identification si entité française	598500775
Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être détenues	121 AVENUE DE MALAKOFF - 75016 PARIS

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Garantie affectée à un engagement (assurance DIT CTRAT-GPE)	500 000
Autres engagements donnés	500 000
Total	**500 000**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Docusign Envelope ID: 50E2B14E-C73E-8435-8129-BB5C2DEAC563

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Soutien financier de la maison mère	
Avals et cautions	
Autres engagements reçus	
Total	
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 2025

Keys Reim
Société par actions simplifiée
au capital de 306 300 €
121, avenue de Malakoff
75116 Paris

Grant Thornton
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 271 184 €
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
92000 Neuilly-sur-Seine

Sensitivity: C1-Internal

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Keys Reim

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'associé unique de la société Keys Reim,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Keys Reim relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Sensitivity: C1-Internal

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans les notes « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation » et « Passifs éventuels » de l'annexe des comptes annuels.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n° 2022-06.

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, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », 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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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 unique

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

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.

Sensitivity: C1-Internal

Autres informations

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

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. 821-55 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 :

Sensitivity: C1-Internal

- 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 30 octobre 2026

Le commissaire aux comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Bouby

Laurent Bouby
Associé

Sensitivity: C1-Internal

Bilan Actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés,solutions informatiques, droits et valeurs similaires	1 359 226	1 239 327	119 899	248 862
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	440 385	187 586	252 799	293 271
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	520 467	408 491	111 976	90 129
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1)				
Participations	537 202	507 430	29 772	1 101
Créances rattachées aux participations	36 966	36 966		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	1 341 735	1 276 735	65 000	233 063
Prêts				
Autres immobilisations financières	182 002		182 002	156 191
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	**4 417 983**	**3 656 534**	**761 448**	**1 022 618**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	7 224		7 224	7 224
Créances (2)				
Clients et comptes rattachés	3 139 488		3 139 488	3 344 121
Autres créances	2 939 806		2 939 806	2 411 976
Charges constatées d'avance	228 637		228 637	272 755
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	3 671 520		3 671 520	3 516 487
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**9 986 675**		**9 986 675**	**9 552 562**
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - actif (VII)				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)	**14 404 657**	**3 656 534**	**10 748 123**	**10 575 180**
(1) Dont à moins d'un an			120 931	24 211
(2) Dont à moins d'un an			6 307 931	13 822 183

Bilan Passif

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé…)	306 300	306 300
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	203 401	203 401
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	30 000	30 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 191 572	6 122 154
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**307 284**	**-8 313 726**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**-1 344 587**	**-1 651 871**
AUTRES FONDS PROPRES		
Fonds non remboursables		
Avances conditionnées		
Droit du concédant		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	375 000	294 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	**375 000**	**294 000**
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 085 044	2 101 014
Emprunts et dettes financières diverses	22 150	330 912
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 818 224	6 005 203
Dettes fiscales et sociales	876 846	939 656
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 915 446	1 477 011
Produits constatés d'avance		1 079 256
TOTAL DETTES (IV)	**11 717 710**	**11 933 051**
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - passif (V)		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**10 748 123**	**10 575 180**
(1) Dont à moins d'un an (a)	11 396 191	10 642 122
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	9 966 730	411 024	10 377 754	14 589 707
Chiffre d'affaires net	**9 966 730**	**411 024**	**10 377 754**	**14 589 707**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions			4 500	18 000
Reprises sur amortissements, dépréciations. et provisions				8 328
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			343 478	399 444
Total produits d'exploitation (I)			**10 725 732**	**15 015 479**
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (1)			5 848 182	8 595 766
Impôts, taxes et versements assimilés			554 790	1 178 541
Salaires			1 635 558	2 364 676
Cotisations sociales			862 700	1 150 289
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			214 925	289 279
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			81 000	152 880
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			826 271	463 856
Total charges d'exploitation (II)			**10 023 426**	**14 195 288**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**702 306**	**820 191**
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 (2)			4 653	24 211
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			504 560	575 164
Autres intérêts et produits assimilés (2)			32 056	
Reprises sur dépréciations et provisions			8 707 535	
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières			15	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total produits financiers (V)			**9 248 819**	**599 375**
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 287 884	8 203 380
Intérêts et charges assimilées (3)			8 286 494	64 981
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**9 574 378**	**8 268 362**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-325 559**	**-7 668 986**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**376 747**	**-6 848 796**

Compte de résultat (suite)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		**680 767**
Charges exceptionnelles (VIII)		**2 194 166**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		**-1 513 399**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	69 463	-48 468
Total des produits (I+III+V+VII)	**19 974 551**	**16 295 621**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**19 667 267**	**24 609 347**
BENEFICE OU PERTE	**307 284**	**-8 313 726**
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	81 608	110 910
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	209 813	599 375
(3) 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 31/12/2025, dont le total est de 10 748 123 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 307 284 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 ont été établis en conformité avec :
- le règlement de l'Autorité des Normes Comptable n° 2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022
- les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28)

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, à l'exception des incidences de la première application du règlement ANC 2022-06,
- 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.

Changement de méthode comptable

A compter du 1er janvier 2025, l'application pour la première fois du règlement ANC 2022-06 modifiant le règlement ANC 2014-03 entraîne des changements de comptabilisation et de présentation. Les pincipaux changements opérés sont les suivants :

Changement de comptabilisation

* En termes de résultats exceptionnels :
- Les opérations de cession / sortie d'immobilisations figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation (ou dans le résultat financier s'il s'agit d'immobilisations financières)
- Les quotes-parts de subventions d'investissement virées au compte de résultat figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation
- Le périmètre du résultat exceptionnel est réduit aux évènements majeurs et significatifs (les autres évènements étant désormais traduits dans le résultat d'exploitation)

* Suppression des transferts de charge dans le résultat d'exploitation et le résultat financier :
- Les refacturations diverses firgurent désormais dans les rubriques de produits par nature
- Les remboursements reçus des organismes sociaux en cas d'arrêt maladie, congé de parentalité ou d'accident du travail firgurent en compensation de charges de personnel

Changement de présentation

Les principaux impacts à compter de l'exercice 2025 sont les suivants :

* Présentation du compte de résultat :
- Le résultat exceptionnel est synthétisé sur deux lignes "charges et produits exceptionnels" dans le compte de résultat

Règles et méthodes comptables

- Les transferts de charge N-1 ont été regroupés dans la colonne N-1 sur la ligne " reprise par amortissements, dépréciations et provisions"

* Présentation du bilan :
- Les frais d'établissement sont présentés dans un total séparé de l'actif (et non dans le total des immobilisations)
- Les charges constatées d'avance sont totalisées dans les créances
- Les avances et acomptes sont regroupés dans les immobilisations en cours

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.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vue 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 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 nettre comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramené à la velur 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 comptable, cette dernière et maintenue au bilan.

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

Règles et méthodes comptables

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.

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 marquants de l'exercice

Changement d'actionnariat

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.

Les conditions suspensives ont été levées, le changement d'actionnaires est intervenu le 30 juin 2025.

Titres KEYS PARTICIPATIONS

En date du 28 février 2025, la société KEYS REIM, associée unique de la société KEYS PARTICIPATIONS, a décidé :
- d'augmenter le capital social de sa filiale d'un montant de 506.430 euros, pour le porter de 1.000 euros à 507.440 euros, par création de 506.430 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, par compensation avec des créances.
- de procéder à une réduction du capital motivée par des pertes de 506.430 euros pour le réduire à 1.000 euros, par voie de réduction du nombre d'ations.
A l'issue de cette opérations le capital de KEYS PARTICIPATIONS s'élève à 1.000 euros.

Titres KEYS AM PARTNER

En date du 26 juin 2025, la société KEYS REIM a acquis les titres de KEYS AM PARTNER pour un montant de 28.671€.
A l'issue de cette opération, la société KEYS REIM détient 100% du capital de la société KEYS AM PARTNER.

Soutien financier

La société mère ATLAND SA a apporté son soutien financier à sa filiale. A ce titre, elle s'engage notamment à ne pas demander le remboursement des avances financières actuellement consenties en compte courant, et à apporter le cas échéant la trésorerie nécessaire afin que la société puisse faire face à ses engagements et poursuivre normalement son activité et ce jusqu'au 31 décembre 2026.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

La Direction a évalué la capacité de la Société à poursuivre son exploitation et a arrêté les comptes selon le principe de continuité d'exploitation.
Toutefois, comme indiqué dans la note « Passifs éventuels », la Société fait l'objet de plusieurs procédures judiciaires dont l'issue demeure incertaine à la date d'arrêté des comptes. Compte tenu de l'incertitude entourant l'issue de ces procédures et de l'importance de leurs conséquences financières potentielles, cette situation fait apparaître une incertitude significative quant à la continuité d'exploitation de la Société.

Passifs éventuels

La Société fait l'objet de plusieurs procédures judiciaires engagées par des investisseurs et représentants d'investisseurs de véhicules qu'elle gère ou a gérés, portant notamment sur des demandes indemnitaires fondées sur des manquements allégués dans le cadre de leur gestion. Compte tenu de la nature de ces demandes, leurs conséquences financières potentielles pourraient être significatives pour la Société.

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	1 370 702	-11 476		1 359 226
Immobilisations incorporelles	**1 370 702**	**-11 476**		**1 359 226**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	436 866	3 519		440 385
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	10 377			10 377
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	434 797	75 293		510 090
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**882 040**	**78 813**		**960 853**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	489 879	590 719	506 430	574 168
- Autres titres immobilisés	1 191 735	150 000		1 341 735
- Prêts et autres immobilisations financières	156 191	25 810		182 002
Immobilisations financières	**1 837 805**	**766 529**	**506 430**	**2 097 904**
ACTIF IMMOBILISE	**4 090 547**	**833 866**	**506 430**	**4 417 983**

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- Acquisitions	Entrées Apports	- Créations
Ventilation des augmentations					
Immobilisations incorporelles			-11 476		
Immobilisations corporelles			78 813		
Immobilisations financières	506 430		260 099		
Augmentations de l'exercice	**506 430**		**327 436**		

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- Cessions	Sorties Scissions	- Mise hors service
Ventilation des diminutions					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières	506 430				
Diminutions de l'exercice	**506 430**				

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	-80 017	100,00	-132 970
SAS KEYS PARTICIPATIONS 75002 PARIS	1 000	-48 722	100,00	-244 063
KEYS AM PARTNER 99999 LUXEMBOURG			100,00	
- 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 %)	536 102	28 672	106 530		
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement						
- Fonds commercial						
- Autres immobilisations incorporelles		linéaire	1 121 839	117 487		1 239 327
Immobilisations incorporelles			**1 121 839**	**117 487**		**1 239 327**
- Terrains						
- Constructions sur sol propre						
- Constructions sur sol d'autrui						
- Installations générales, agencement et aménagements des constructions	10 à 20 ans	linéaire	143 595	43 992		187 586
- Installations techniques, matériel et outillage industriels						
- Installations générales, agencement et aménagements divers	10 ans	linéaire	6 486	1 038		7 523
- Matériel de transport						
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 à 10 ans	linéaire	348 559	52 408		400 967
- Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles			**498 639**	**97 437**		**596 077**
Total			**1 620 479**	**214 925**		**1 835 404**

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 526 898 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	36 966		36 966
Prêts			
Autres	182 002	120 931	61 071
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	3 139 488	3 139 488	
Autres	2 939 806	2 939 806	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	228 637	228 637	
Total	**6 526 898**	**6 428 862**	**98 037**

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS - FAE	222 377
CLIENTS - FAE GROUPE	272 346
FAE - FOND KREP	365 570
FAE - FOND KE	15 347
FAE - FOND KE II	162 884
FAE - FOND KS	269 049
FAE - FOND KVA	87 223
FAE - FOND KVA II	3 727
FAE - FOND KVA III	279 276
FAE - FOND KU	73 823
FAE - FOND KR 6ANS	39 201
FAE - FOND KRL	37 329
FAE - FOND KL	9 431
CLIENTS FAE REFACTURATION FONDS	10 330
FOURNISSEURS AVOIRS A RECEVOIR	27 873
ETAT - PRODUITS A RECEVOIR	15 675
Total	**1 891 461**

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	1 447 450	824 493	450 812	1 821 131
Stocks et en-cours				
Créances	7 793 331	463 391	8 256 723	
Total	**9 240 781**	**1 287 884**	**8 707 535**	**1 821 131**

Compte tenu du risque de non-recouvrement de la créance en compte courant vis-à-vis de KEYS & CO, elle a été dépréciée à hauteur de 7.793.331€ sur l'exercice 2024. Sur l'exercice 2025, une dotation complémentaire de 463.391€ a été comptabilisée.

Au cours de l'exercice, la créance en compte courant a été cédée pour 1€ et l'intégralité de la provision pour dépréciation a été reprise.

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 27/06/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	6 122 154
Résultat de l'exercice précédent	-8 313 726
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	**-2 191 572**
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-2 191 572
Total des affectations	**-2 191 572**

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	306 300				306 300
Primes d'émission	203 401				203 401
Réserve légale	30 000				30 000
Report à Nouveau	6 122 154	-8 313 726	-8 313 726		-2 191 572
Résultat de l'exercice	-8 313 726	8 313 726	307 284	-8 313 726	307 284
Total Capitaux Propres	**-1 651 871**		**-8 006 443**	**-8 313 726**	**-1 344 587**

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Provisions pour risques					
Litiges	294 000	81 000			375 000
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Provisions pour charges					
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					
Autres provisions					
Total	**294 000**	**81 000**			**375 000**
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		81 000			
Financières					
Exceptionnelles					

La provision de 375K€ est relative à un litige intervenu suite à un licenciement. La dotation de 81K€ 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 11 717 710 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Echéance à plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	9	9		
- à plus de 1 an à l'origine	1 085 036	763 517	321 519	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	22 150	22 150		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 818 224	6 818 224		
Dettes fiscales et sociales	876 846	876 846		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	2 915 446	2 915 446		
Produits constatés d'avance				
Total	**11 717 710**	**11 396 191**	**321 519**	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	1 011 899			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FRNS_FNP_HORS GROUPE	1 653 448
FRNS_FNP_NDF_DIRIGEANT	102 421
FRNS_FNP_COMMISSIONS	3 985 195
FNP KEYS PROPERTIES	48 609
INTERETS COURUS / SUR EMPRUNTS BQ	580
PERSONNEL - PROV. CP & RTT	90 238
PERSONNEL - PROV. BONUS	221 596
CHARGES SOCIALES SUR S/CP	49 599
ORGANISMES SOCIAUX - CAP	101 934
ETAT- CHARGES A PAYER	60 518
ETAT - TAXE SUR LES SALAIRES	5 378
CLIENTS_AVOIRS A ETABLIR	1 101 206
DIVERS-CHARGES A PAYER	200 000
Total	**7 620 723**

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEE D AVANCES	228 637		
Total	**228 637**		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires liés à l'activité immobilière	2 921 922	4 894 645
Management fees et autres activités financières	7 371 363	9 604 850
Diverses autres prestations	84 469	90 212
TOTAL	**10 377 754**	**14 589 707**

Charges et produits d'exploitation et financiers

Résultat financier

	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers de participation	4 653	24 211
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	504 560	575 164
Autres intérêts et produits assimilés	32 056	
Reprises sur provisions et transferts de charge	8 707 535	
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	15	
Total des produits financiers	**9 248 819**	**599 375**
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 287 884	8 203 380
Intérêts et charges assimilées	8 286 494	64 981
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	**9 574 378**	**8 268 362**
Résultat financier	**-325 559**	**-7 668 986**

En date du 27 juin 2025, la société KEYS REIM a cédé la totalité de la créance de KEYS & CO s'élevant à la somme de 8.256.723 Euros.
Compte tenu du caractère irrcouvrable de la créance, la cession a été acceptée et consentie par les parties à un prix de 1 Euro.
La créance avait été intégralement dépréciée. Une reprise de provision a été constatée sur l'exercice 2025.

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels		**680 767**
Charges exceptionnelles		**2 194 166**
Résultat exceptionnel		**-1 513 399**

Les produits exceptionnels 2024, sont principalement composés :

Nettoyage des comptes fournisseurs (9K€)
Produits de cession d'immobilisations (50K€)
Reprise de provision pour litige (272K€)
Remboursement d'assurance (350K€)

Les charges exceptionnelles 2024, 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€)
Amortissements d'immobilisations mises au rebut (443K€)

Changement de présentation à compter de 2025

Les produits de cession d'immobilisation et les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées, les amortissements exceptionnels des immobilisations mises au rebut, les charges et produits liées à des litiges, les amendes et pénalités figurent désormais dans le résultat courant, alors qu'ils auraient été comptabilisés en résultat exceptionnel avant l'application du nouveau règlement.

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	376 747	69 463	307 284
+ Résultat exceptionnel			
- Participations des salariés			
Résultat comptable	**376 747**	**69 463**	**307 284**
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la Société a été informée de plusieurs procédures judiciaires relatives à des faits et circonstances antérieurs à la clôture. Ces procédures et leurs conséquences potentielles sont décrites dans la note « Passifs éventuels ».

Effectif

Effectif moyen du personnel : 18 personnes.

	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers Employés, techniciens, agents de maîtrise Cadres et ingénieurs	18
Total	**18**

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

	Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale.	
Nom Siège N° d'identification si entité française Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être détenues	FINEXIA 121 AVENUE DE MALAKOFF 75016 PARIS 377751425 121 AVENUE DE MALAKOFF - 75016 PARIS
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entité compris dans l'ensemble d'entité visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale.	
Nom Siège N° d'identification si entité française Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être détenues	ATLAND 121 AVENUE DE MALAKOFF 75016 PARIS 598500775 121 AVENUE DE MALAKOFF - 75016 PARIS

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Garantie affectée à un engagement (assurance DIT CTRAT-GPE)	500 000
Autres engagements donnés	500 000
Total	**500 000**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Soutien financier de la maison mère	
Avals et cautions	
Autres engagements reçus	
Total	
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.