

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATION PAR KAYLIM.

Le présent document reçoit l'approbation totale de Kaylim

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)

12 mars 2021

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

<p>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</p>

A. Risques liés à l'émetteur

L'Emetteur est une société spécialisée dans la promotion immobilière de logements.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Les prix de vente pratiqués sont supérieurs au prix de marché mais s'expliquent par la nature neuve de la construction et les prestations.

L'Emetteur est exposé au risque lié à l'expérience commune des opérateurs. Il s'agit de la première opération commune des opérationnels avec le nouvel investisseur.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire actuelle. En effet, l'épidémie mondiale du coronavirus a mis en difficulté l'industrie du bâtiment. Cela peut impliquer un retard des travaux et des difficultés de commercialisation.

B. Risques liés aux obligations

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 50% de la levée, soit la somme d'un million soixante-cinq mille euros (1 065 000€). Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. L'identité de l'émetteur

1. Données concernant l'émetteur

Kaylim, est une SAS de droit français ayant établi son siège social à 20 boulevard Eugène Deruelle, 69432 Lyon Cedex 03 et enregistrée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 793 563 784. Son site internet est le suivant : <https://kaylim.fr/>

2. Activité de l'Emetteur

Kaylim est spécialisée dans la promotion immobilière de logements. Elle a pour objet social :

- La promotion immobilière, la construction vente de biens immobiliers.
- L'activité de marchand de biens.
- La construction, la rénovation et l'extension de tout bien immobilier notamment pour son compte et ou par exécution de tous mandats pour le compte de tiers, qu'ils soient particuliers ou professionnels.
- Du conseil en maîtrise d'œuvre, coordination de travaux et de contracter toutes affaires en tant qu'entreprise générale du bâtiment.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ; la prise d'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant lesdites activités ; la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe .toutes opérations contribuant à la réalisation de cet objet.

3. Actionnariat

Actionnaires :

La société est détenue à :

- 50 % par la SA MF20, représentée par son président Florent Aubail
- 15 % par Florent Aubail en tant que personne physique
- 35 % par la SAS Lafah, elle-même représentée par sa présidente Leila Legouera

4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

5. Organe d'administration

Composition :

La présidente de la société est Mme Leila Legouera.

Rémunération :

Selon les statuts, la rémunération du président, s'il y en a une, est votée chaque année en assemblée générale.

6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de Kaylim.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs aux exercices 2019 et 2020 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 31/12/2020 ses capitaux propres s'élèvent à 832 724 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement bancaire s'élève à 0 €.

4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre

C. Identité de l'offreur

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS. Le site internet de l'Offreur est le suivant : www.raizers.com

Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	2 130 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 065 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	15/03/2021
Date de fermeture de l'Offre	06/04/2021
Date d'émission prévue des obligations	06/04/2021

Frais à charge des investisseurs	0 €
----------------------------------	-----

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l’Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 2 130 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l’écran de la Plateforme Raizers. Le prix d’émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l’issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l’Emetteur.

L’Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l’Emetteur correspondront au montant de l’Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l’Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 7 août 2020 conclu entre d’une part l’Emetteur et d’autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu’à complète souscription de l’Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l’approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

L’Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l’Emetteur et avec l’accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 06/04/2021.

5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l’émission de l’Emprunt obligataire sont à charge de l’Emetteur.

B. Raisons de l’offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération est située sur la commune « Les Houches », dans la vallée de Chamonix. Il s'agit d'un programme de 54 logements avec terrasses et parkings dans un immeuble de standing, avec piscine, spa, salle de sport, local à ski et laverie. Le programme est commercialisé à 72% (dont 9 % d'options).

Une partie du foncier a été acquise le 4 octobre 2020 et l'autre le 2 février 2021 pour 2 535 000 €, financées sur fonds propres.

Les travaux débuteront au mois de mai 2021 et la livraison est prévue en octobre 2022.

Raizers intervient pour financer le début des travaux et sécuriser l'opération avant la signature, prévue dès le mois d'avril, des premiers actes de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) avec les clients.

L'emprunt sera garanti par une hypothèque de 1^{er} rang sur les lots non vendus et les GAPD (Garanties A Premières Demandes) de la SAS Lafah et la SCCV Les Mazots de Kayla.

Zoom sur le programme

Le programme sera composé de 54 appartements répartis sur cinq niveaux et deux bâtiments, avec chacun une terrasse et un parking couvert. L'immeuble aux prestations « haut standing » sera équipé également d'une salle de fitness, d'une piscine avec espace SPA, d'un local à ski et d'une laverie.

Les prestations de base comprendront notamment du parquet en chêne dans les espaces nuit, WC suspendus, chauffage au sol et cuisines entièrement équipées.

Une place de parking est attribuée pour chaque appartement et deux places pour les T4.

Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Surface terrasse	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Précommercialisé	État de commercialisation
1	RDC	T2	53	11	Parking couvert	5 663	299 000	non	
2	RDC	Studio	26	8	Parking couvert	5 423	143 000	oui	RÉSERVE
3	RDC	T3	73	8	Parking couvert	4 050	296 379	oui	RÉSERVE - Mairie
4	RDC	T3	59	14	Parking couvert	5 541	325 000	non	
5	RDC	T3	54	13	Parking couvert	6 104	329 000	oui	RÉSERVE
6	RDC	T2	37	7	Parking couvert	6 042	221 000	oui	RÉSERVE
7	RDC	T4	80	13	Parking couvert	4 200	336 462	oui	RÉSERVE - Maire
101	1er	T2	46	13	Parking couvert	6 441	299 000	oui	RÉSERVE
102	1er	T3	58	16	Parking couvert	5 418	315 000	oui	RÉSERVE
103	1er	T3	58	11	Parking couvert	4 250	246 287	oui	RÉSERVE - Mairie
104	1er	Studio	32	-	Parking couvert	5 866	190 000	oui	RÉSERVE
105	1er	T3	59	14	Parking couvert	6 137	360 000	non	OPTION
106	1er	T3	54	13	Parking couvert	6 121	330 000	non	
107	1er	T2	37	8	Parking couvert	6 534	239 000	oui	RÉSERVE
108	1er	T4	80	13	Parking couvert	5 996	480 000	oui	RÉSERVE
109	1er	T3	52	7	Parking couvert	4 300	222 955	oui	RÉSERVE - Mairie
201	2ème	T4	76	37	Parking couvert	5 658	430 000	oui	RÉSERVE
202	2ème	T3	56	33	Parking couvert	5 990	335 000	non	
203	2ème	T3	54	19	Parking couvert	6 249	335 000	oui	RÉSERVE
204	2ème	T5	117	165	Parking couvert	6 420	750 000	oui	RÉSERVE
205	2ème	T3	56	17	Parking couvert	4 300	239 338	oui	RÉSERVE - Mairie
206	2ème	T4	72	12	Parking couvert	4 503	324 220	oui	RÉSERVE - Mairie
207	2ème	T3	57	7	Parking couvert	4 570	261 182	oui	RÉSERVE - Mairie
301	3ème	T3	56	28	Parking couvert	6 378	355 000	non	OPTION
302	3ème	T3	56	31	Parking couvert	6 468	360 000	oui	RÉSERVE - Dation
303	3ème	T3	54	15	Parking couvert	6 256	335 000	oui	RÉSERVE
304	3ème	T3	60	15	Parking couvert	6 191	374 000	oui	RÉSERVE
305	3ème	T3	52	15	Parking couvert	6 865	355 000	non	
306	3ème	Studio	21	6	Parking couvert	8 095	170 000	non	
306 bis	4ème	Studio	21	6	Parking couvert	7 619	160 000	non	
307	3ème	T2	36	6	Parking couvert	6 994	255 000	non	
308	3ème	T2	36	9	Parking couvert	7 087	255 000	non	
309	3ème	T2	41	10	Parking couvert	5 932	461 150	oui	RÉSERVE
310	3ème	T2	37	6	Parking couvert	5 932	461 150	oui	RÉSERVE
311	3ème	Studio	25		Parking couvert	7 200	180 000	oui	RÉSERVE
312	3ème	Studio	30		Parking couvert	6 333	190 000	oui	RÉSERVE
401 D	4ème	T4 duplex	109	104	Parking couvert	7 529	819 000	non	
402	4ème	T3	56	31	Parking couvert	6 486	361 000	oui	RÉSERVE
403 D	4ème	T4 duplex	99	70	Parking couvert	7 906	779 000	oui	RÉSERVE
404 D	4ème	T4 duplex	99	93	Parking couvert	7 876	779 000	non	
405	4ème	T3	56	15	Parking couvert	6 640	370 000	non	OPTION

406	4ème	T3	56	13	Parking couvert	6 648	370 000	oui	RÉSERVE
407 D	4ème	T4 duplex	90	93	Parking couvert	8 432	759 000	oui	RÉSERVE
408	4ème	T2	36	9	Parking couvert	7 058	255 000	oui	RÉSERVE
409	4ème	T2	41	10	Parking couvert	6 532	269 000	oui	RÉSERVE
410	4ème	T2	33	6	Parking couvert	7 476	250 000	non	
411	4ème	T3	56	9	Parking couvert	6 707	375 000	non	
412	4ème	T2	39	4	Parking couvert	7 106	275 000	non	
413	4ème	T3	58	19	Parking couvert	6 502	380 000	non	OPTION
501	5ème	T3	57	7	Parking couvert	6 557	372 000	oui	RÉSERVE
502	5ème	T2	100	38	Parking couvert	6 576	656 000	oui	RÉSERVE
601	6ème	T4 duplex	86	36	Parking couvert	8 135	699 000	oui	RÉSERVE
602	6ème	T2	39	9	Parking couvert	7 364	285 000	non	OPTION
603	6ème	T4 duplex	83	71	Parking couvert	9 338	779 000	oui	RÉSERVE
TOTAL			3 061	1 248		6 404	19 588 973		
	Garages					750 000	132 200 € réservés		
	Caves					84 000			
TOTAL ANNEXES							834 000		

TOTAL GENERAL 20 422 973

Les prix/m² des appartements vendus à la mairie sont inférieurs au prix de vente moyen, car la mairie a souhaité réserver des appartements pour les habitants des Houches à prix préférentiels (convention entre l'opérateur et la mairie).

Les acquéreurs ont versé un dépôt de garantie compris entre 2 % et 5 % du prix de vente.

Travaux :

Le coût des travaux a été estimé à 2520 €/m² HT et 4 % HT d'imprévus ont été provisionnés dans le bilan.

L'entreprise pressentie pour la réalisation du gros œuvre est [l'Entreprise Hubert Rougeot Meursault](#). Cette [société lyonnaise](#) a été créée en 1960, a des capitaux propres de 12,3 M€ et réalise un chiffre d'affaires de 68 M€ en 2019 pour un résultat de 1.55 M€.

Le désamiantage a été réalisé et le terrassement ainsi que la démolition devraient débiter à la fin du mois de mars, une fois les fonds reçus.

L'opérateur est également accompagné par [Xanadu Architectes](#), maîtrise d'œuvre de conception, ainsi qu'[Atelier Popcorn](#) et [le studio architecte à la](#) maîtrise d'œuvre de réalisation. Il s'agit de deux cabinets spécialisés dans les ouvrages de montage.

Commercialisation :

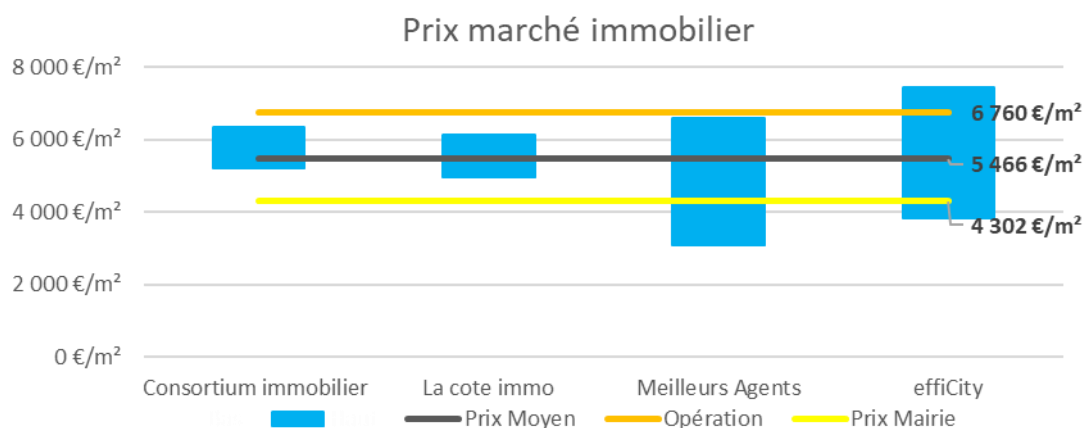
Le programme est commercialisé par [Barnes Chamonix](#), [Chamonix Immobilier](#) et [Athena Adviser](#) avec des honoraires de 5 % TTC.

Niveau de commercialisation :

	En chiffres d'affaires	En % du chiffre d'affaires	En nombre de lot	En % du nombre de lot
Réservations	12 856 973	63%	34	69%
Garages vendus	132 200	1%		
TOTAL réservations	12 989 173	64%		
Options	1 750 000	9%	5	9%
TOTAL réservations et options	14 739 173	72%		

La maire a réservé sept lots pour les habitants de la commune, à des prix préférentiels. Une convention est établie entre la commune des Houches et la SCCV Les mazots de Kayla pour l'attribution de ces logements. Les attributions seront décidées par la commune en fonction de critères familiaux et de revenus.

Prix de marché :



Le prix au mètre carré de l'opération est supérieur de 24 % au prix de marché sur la commune. Il s'agit cependant de logements neufs, aux prestations « premium », qui restent dans la moyenne haute des prix de marché relevés sur la commune (6 630 €/m²).

De plus, la résidence est située dans la vallée de Chamonix. Cette zone attractive est un réel atout pour la commercialisation des appartements.

Le prix de vente est également validé par le taux de commercialisation de 64 % (hors options en cours).

Emplacement :

Le programme est situé sur la commune des Houches, dans la vallée de Chamonix (à 9 kms), et à 75 kms de Genève. Cette station de ski familiale est réputée pour sa proximité avec le massif du Mont Blanc. La résidence est située à égale distance de la télécabine du Prarion et du téléphérique de Bellevue (6 mn à pied), permettant de rejoindre l'ensemble du domaine skiable Les Houches/Saint Gervais et la célèbre piste verte et permet un retour skis aux pieds jusqu'à la résidence.

En plein cœur du village, la résidence bénéficie de toutes les commodités à proximité.

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	17 026 644	3 405 329	20 431 973	6 760 €/m² pour les lots classiques et 4302 €/m² pour les lots mairie
Coût d'acquisition	2 535 000		2 535 000	
Frais notaires	33 391		33 391	1,3%
Frais divers liés au foncier	608 807	22 565	631 372	
Hypothèque	40 896		40 896	
Travaux	7 711 528	1 542 306	9 253 834	2 520 €/m² HT
Aléas travaux	304 960	60 992	365 952	4% du coût des travaux HT
Honoraires techniques	1 711 540	342 308	2 053 848	
Assurances	258 000		258 000	
Frais financiers	117 150	23 430	140 580	
Autres frais	176 000	35 200	211 200	
Coût de revient à l'acquisition	13 497 272	2 026 801	15 524 073	5 072 €/m²
Honoraires commercialisation	840 000	168 000	1 008 000	5 % TTC

Intérêts financiers	426 000		426 000	10% / an sur 24 mois
Coût de revient total	14 763 272	2 194 801	16 958 073	5 541 €/m²
Marge nette	2 263 372	1 210 528	3 473 900	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>13%</i>		<i>17%</i>	
Marge nette incl. Honoraires de gestion	3 259 372	1 409 528	4 668 900	
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	<i>19%</i>		<i>23%</i>	

2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

C. Financement de l'opération

Besoins		Ressources	
		Apport en fonds propres opérateur	2 511 784 € 16%
Prix de revient à l'acquisition TTC		Dation	360 000 € 2%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme	2 130 000 € 14%
		Appel de fonds VEFA	10 522 289 € * 68%
	Total besoins	15 524 073 €	Total ressources

* Correspond à une précommercialisation de 54 % (hors parking) : entièrement couvert par les réservations

3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré

L'opérateur a apporté 2,5 m€ d'apport en fonds propres dans l'opération.

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	Euros (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	06/04/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 16 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 17 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 14 du Contrat obligataire

Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers (www.raizers.com).

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020

**KAYLIM – Immatriculée au RCS de Lyon
N° 793 563 784 - SAS au capital de 30 000 €
20 boulevard Eugène Deruelle - 69432 Lyon Cedex 03**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 2 130 000 EUROS
COMPOSE DE 2 130 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-I bis du Code monétaire et financier.

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet www.raizers.com ayant précédé l'accès au présent document.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-3 du Code monétaire et financier.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société KAYLIM, SAS, dont le siège social est situé 20 boulevard Eugène Deruelle, 69432 Lyon Cedex 03 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 793 563 784, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS

L'Emetteur a pour activité la promotion immobilière de logements et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 RCS PARIS (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour le financement d'une opération de promotion immobilière de 54 logements en R+5 aux Houches portée par la SCCV Les Mazots de Kayla (890 207 368 RCS Thonon-les-Bains), cadastrée C180 à C186, située au 353 rue de Bellevue, 74130 Les Houches, ci-après dénommée « **L'Opération** ».

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de deux millions cent trente mille euros (2 130 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par deux millions cent trente mille (2 130 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 14 du présent Contrat (les « **Obligations** »).

L'Emprunt Obligataire est régi par les articles L.213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L.228-38 et suivants du Code de commerce.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à cinquante pour cent (50%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à cinquante pour cent (50%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €).

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « **Banque Séquestre** »).

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 7 août 2020 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux deux millions cent trente mille (2 130 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent Contrat jusqu'au 06/04/2021 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi » :

- chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- à l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 06/04/2021 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les Obligations sont émises pour une durée de 24 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux années, après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque obligation aura été remboursée.

10 RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des Obligations, à ne conférer ni ne permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit, sauf (i) au profit d'un établissement de crédit ou (ii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

Les Mazots de Kayla, SCCV au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 23, rue du Salève, 74100 Annemasse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 890 207 368, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Lafah, SAS au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 23, rue du Salève, 74100 Annemasse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 880 484 878, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

12 GARANTIE HYPOTECAIRE

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'Immeuble par le Représentant de la Masse le jour de l'acquisition de l'Immeuble par l'Emetteur, ci-après dénommé la « **Garantie Hypothécaire** ».

Pour garantir aux Porteurs l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire visée au présent article 12, l'Emetteur affecte à titre de gage au profit du Représentant de la Masse, qui accepte, la somme représentant le montant de l'Emprunt Obligataire (déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-dessus) qui sera versée au notaire représentant Raizers pour la prise de garantie hypothécaire susvisée (le « **Notaire Séquestre** »).

Pour assurer la validité du gage, cette somme sera versée au Notaire Séquestre, qui en sera constitué dépositaire et séquestre.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée au Notaire Séquestre de son obligation de conservation de la somme susvisée et de lui donner instruction de verser ladite somme au notaire représentant l'Emetteur pour l'utilisation des fonds visée à l'article 3 ci-dessus et la prise de garantie hypothécaire susvisée.

Par dérogation à l'article 1960 du Code civil, l'Emetteur autorise d'ores et déjà et de manière irrévocable le Notaire Séquestre à libérer le montant séquestré à la seule demande de Raizers.

Ce versement sur instruction de Raizers vaudra au Notaire Séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

L'encaissement des fonds par le Notaire Séquestre vaudra acceptation de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

13 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du présent Contrat est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les Conditions Suspensives ci-dessous seront réalisées :

- Réception du contrat de GFA signé et de la quittance de paiement ;
- Réception des attestations d'assurance DO, TRC, CNR, RCP et des quittances de paiement ;
- Réception de la convention signée avec la mairie ;
- Acte d'affectation hypothécaire.

14 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de dix pour cent (10 %) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

15 INTERETS DE RETARD

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

16 REMBOURSEMENT

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Echéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

17 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

17.1 Remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur de la totalité des obligations

L'Émetteur pourra, à compter à toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité (et non une partie seulement) des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Echéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire (tel que défini ci-dessous), sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le « Montant de Remboursement Volontaire » sera égal, pour chaque Obligation en euros arrondi au centime d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro inférieur), à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus au titre de l'Obligation, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement Volontaire (exclue).

17.2 Remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur par tranches d'obligations

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement par tranches des Obligations restantes avant leur Date d'échéance, sous réserve du respect par l'Émetteur de toutes les dispositions légales et réglementaire applicables et à condition d'en aviser (un tel avis est irrévocable) le Représentant des obligataires dix (10) jours calendaires avant le remboursement d'une tranche.

Les tranches de remboursement se définissent comme suit :

- Tranche 1 : 800 000 €
- Tranche 2 : 700 000 €
- Tranche 3 : 630 000 €

Le montant de remboursement des intérêts ne peut être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'Emprunt obligataire.

18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent de six (6) mois de maturité de l'emprunt Obligataire, jusqu'à la Date de Remboursement anticipé (exclue). :

- défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- livraison de l'Opération définie en article 3
- Non réception sous trois mois des trois constats d'affichage du transfert de permis et de l'attestation de de non recours contre le transfert de permis
- s'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - changement de contrôle de l'Emetteur, caractérisé soit par le transfert de plus de 50% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un actionnaire tiers, soit par tout évènement ou convention ayant pour conséquence le changement de contrôle effectif de l'Emetteur, que ce soit dans l'immédiat ou à une échéance antérieure à la maturité de l'obligation ;
 - en cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
 - en cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
 - en cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
 - en cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
 - en cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
 - en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
 - en cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de cinq (5) jours ouvrés à la suite de la date prévue à l'échéancier, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

20 PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 21 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libèreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

21 REGIME FISCAL

Il est rappelé que la perception des intérêts d'obligations constitue une valeur mobilière de placement au regard de l'administration fiscale. A ce titre, elle est soumise à prélèvements sociaux ainsi qu'au barème de l'imposition sur le revenu. La gestion de ces flux fiscaux est assumée par Raizers en ce qui concerne les retenus à la source.

La documentation relative au traitement fiscal des valeurs mobilières de placement par l'administration fiscale française est disponible en version libre d'accès sur la Plateforme Raizers.

22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'Émetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

Il est entendu entre les Parties que l'Émetteur est seul responsable :

- Du bon respect des conditions de forme applicables au procès-verbal afférent à une telle décision ;
- De l'archivage du procès-verbal via les supports matériels admis par la loi.

Il est rappelé à l'Émetteur que l'ensemble des conditions de formes et d'archivage relatives au procès-verbal ainsi que leurs sanctions sont prévues dans le Code de commerce.

En tout état de cause, Raizers ne pourra à aucun moment voir sa responsabilité engagée en cas de procès-verbal non conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l'Émetteur sera toujours tenu de rembourser l'Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

23 MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

23.1 Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

23.2 Représentant de la Masse

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- l'Émetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;

- les entités garantes de tout ou partie des engagements de l’Emetteur ; et
- les personnes auxquelles l’exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l’assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d’un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l’exercice de ses fonctions.

23.3 Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l’assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d’accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l’initiative ou à l’encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l’être à l’initiative ou à l’encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s’immiscer dans la gestion des affaires de l’Emetteur.

23.4 Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l’Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l’Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l’assemblée générale ; si cette assemblée générale n’a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l’un d’entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d’Appel de Paris afin qu’un mandataire soit nommé pour convoquer l’assemblée.

Une convocation indiquant la date, l’heure, le lieu, l’ordre du jour et le quorum exigé sera adressé par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l’assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l’assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

23.5 Pouvoirs des assemblées générales

L’assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d’autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L’assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l’objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l’assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L’assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l’exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

23.6 Information des Porteurs

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées

et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

23.7 Reporting

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque trimestre au minimum les informations suivantes :

- un résumé de l'activité du trimestre écoulé ;
- les principaux indicateurs clés de performance de l'Emetteur à savoir au minimum (i) le chiffre d'affaires, (ii) l'excédent brut d'exploitation et (iii) le résultat net ;
- l'état de la trésorerie de l'Emetteur à date ; et
- le niveau d'endettement de l'Emetteur.

23.8 Frais

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale.

24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

25 DECLARATIONS ET GARANTIES

25.1 Déclarations du Porteur

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat ;
- que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- l'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- l'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- la signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;

- l'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- l'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le Porteur de la survenance de tout événement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel événement.

26 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel pour les besoins de l'article 15.2 du présent Contrat exclusivement, aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

KAYLIM
20 boulevard Eugène Deruelle
69 432 Lyon Cedex 03

- **Pour Raizers :**

Raizers
16, rue Fourcroy
75017 Paris
A l'attention de : Grégoire LINDER
Courriels : contact@raizers.com

27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

28 NON DIFFUSION

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du conseiller en investissement participatif de la société Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

30 INFORMATIQUE ET LIBERTE

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données n° 2016/679.

Signé électroniquement,

Signé par Leila Legouera
Le 11/03/2021

Signed with
universign



Signé par Grégoire Linder
Le 11/03/2021

Signed with
universign



KAYLIM

Représentée par : LAFAH, représentée par sa
Présidente, Leila LEGOUERA

Titre : Présidente

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

Il est convenu entre l'Emetteur, chaque Porteur et Raizers que Raizers n'est partie au présent Contrat que pour les besoins des clauses 4 « Montant de l'Emission » et 7 « Modalités de Souscription »

La signature électronique du bulletin de souscription par le porteur de l'obligation vaut pour signature du Contrat.

imp/id

KAYLIM (SAS)

Construction - Vente
20 bd Eugène de Deruelle

69003 LYON

BILAN AU : 30/06/20

N° SIRET : 79356378400032

Code NAF : 6810Z

SOMMAIRE

	Pages
- Attestation des comptes	1
COMPTES ANNUELS	
- Bilan actif-passif	2 et 3
- Détail bilan	4 et 5
- Compte de résultat	6 et 7

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise

KAYLIM
20 bd Eugène de Deruelle
69003 LYON

pour l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020,

et conformément à nos accords , j'ai effectué les diligences prévues par les normes de Présentation définies par l'Ordre des Experts Comptables.

A la date de mes travaux qui ne constituent pas un audit, et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	1 250 135.63 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	141 787.00 Euros
- Résultat net comptable,	179 787.05 Euros

Fait à GAILLARD
Le 18/11/2020

imp/id



Comptes annuels

—

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/06/2020 12			Exercice N-1 30/06/2019 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles	35 783	14 573	28 163	460
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations	250 000		250 000	250 000	
Autres titres immobilisés					
Prêts	7000-		7000-		
Autres immobilisations financières	15 056-		15 056-		
	TOTAL II	263 727	14 573	249 154	250 460
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	257 342		257 342	262 930
	Autres créances	252 685		252 685	99 508
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	483 963		483 963	491 155	
Charges constatées d'avance (3)					
	TOTAL III	993 990		993 990	853 593
Comptes de	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	1 257 717	14 573	1 243 144	1 111 673

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 30/06/2020 12	Exercice N-1 30/06/2019 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 30 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	30 000	30 000
	RESERVES Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	2 077	2 077
	Report à nouveau	620 860	240 060
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	179 787	380 800
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	TOTAL I	832 724	652 937
	AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées	
	TOTAL II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	TOTAL III		
DETTES (I)	DETTES FINANCIERES Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	1 277 270 436	1 277 265 446
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	16 151 109 454	31 943 127 308
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	13 102	25 142
	TOTAL IV	410 420	451 116
	Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance	
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	1 243 144	1 104 053

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 30/06/2020 12	Exercice N-1 30/06/2019 12
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	249 154.04	250 460.00
21841000 Bungalow "bulle de vente"	8 080.00	8 080.00
21820000 Materiel de transport	25 647.00	
28184100 Amortissement bungalow	8 080.00	7 620.00
28182000 Amortissement des véhicules	6 493.04	
26112100 Autres participations	230 000.00	250 000.00
Total II	249 154.04	250 460.00
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	257 342.00	262 930.00
41100000 Clients	179 842.00	262 930.00
41810000 Facture à établir	77 500.00	
AUTRES CREANCES	252 684.94	99 508.19
40110000 Fournisseurs	5 340.90	21 598.88
44400000 Etat - cice	3 654.00	3 654.00
44562000 Tva sur immobilisation	4 233.73	3 800.90
44566010 Tva autoliquidation	2 888.60	2 828.60
44566200 Tva s/ acq.intracommunautaire	1 491.40	1 254.00
44567000 Crédit de tva à reporter	22 151.00	29 498.00
44586000 Tva s/fact.non parvenues		140.00
46705000 Mr et mme gindre - samoens	111 800.30	
46710000 Notaire jay	46 291.20	
46711000 Débiteurs divers	8 521.12	8 521.12
46716000 Autres labacci		7 000.00
46730000 Me robotier	3 537.69	3 537.69
46797000 Provision vente sci les boulea	500.00	500.00
46797100 Provision gindre	450.00	450.00
46797110 Provision grevaz		925.00
46797111 Proviion duperreix	8 675.00	
46797112 Scp morel		400.00
46797113 Provision evian	400.00	400.00
46799000 Promesse de ventes	32 750.00	15 000.00
DISPONIBILITES	483 963.43	491 155.13
51204000 Qonto.relevé	468 963.43	476 155.13
51211000 Credit agricole des savoie	15 000.00	15 000.00
Total III	993 990.37	800 579.44
TOTAL GÉNÉRAL	1 243 144.41	802 655.44

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 30/06/2020 12	Exercice N-1 30/06/2019 12
CAPITAL	30 000.00	30 000.00
10100000 Capital social	30 000.00	30 000.00
RESERVE LEGALE	2 076.58	2 076.58
10610000 Réserve légale	2 076.58	2 076.58
REPORT A NOUVEAU	620 860.45	240 060.60
11900000 Report à nouveau	620 860.45	240 060.60
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	179 787.24	380 799.85
Total I	832 724.27	652 937.03
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	1 277.17	1 277.17
51210000 Banque cic	1 277.17	1 277.17
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	270 435.75	265 446.60
45510000 C/c mme amina Kchoua	270 435.75	265 446.60
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	16 151.15	31 943.24
40110000 Fournisseurs	16 031.15	31 103.24
40810000 Fourn. fact.non parvenues	120.00	840.00
DETTES FISCALES ET SOCIALES	109 454.05	127 307.96
43730000 Retraite malakoff	304.50	304.50
44410000 Etat, controle fiscal	384.00	384.00
44566000 Tva déductible s/abs	23 598.55	12 459.86
44571000 Tva collectee	9 208.33	9 208.33
44571010 Tva autoliquidation	3 126.00	2 888.60
44571200 Tva s/ acq.intracommunautaire	1 254.00	1 254.00
44580000 Tva à régulariser	61 987.67	19 321.00
44582000 Tva à régulariser au 30.06.19		71 666.67
44700000 Etat taxe aménagement	9 591.00	9 591.00
44860000 Charges à payer		230.00
AUTRES DETTES	13 102.02	25 142.33
46713000 Huissier chastagna.activ.ener		788.51
46714000 Huissier Misrahi Linkoffice		626.60
46715000 Huissier Hor Pro hr	13 102.02	23 727.22
Total IV	410 420.14	451 116.30
TOTAL GÉNÉRAL	1 243 144.41	802 655.44

COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2020 12			Exercice N-1 30/06/2019 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)						
Ventes de marchandises				300 000	300 000	100.00
Production vendue de Biens					141 787	
Production vendue de Services	141 787		141 787			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	141 787		141 787	300 000	158 213	52.75
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits			0		0	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			141 787	300 000	158 213	52.74
CHARGES D'EXPLOITATION (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			19 805	28 279	8 474	29.96
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			187 988	77 871	110 117	141.41
Impôts, taxes et versements assimilés			230	9 285	9 515	NS
Salaires et traitements						
Charges sociales				7 250	7 250	100.00
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			6 953	1 616	5 335	330.26
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			22	5	16	296.53
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			214 538	124 307	90 231	72.59
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			72 751	175 693	248 444	141.41
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2020 12	Exercice N-1 30/06/2019 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations (3)		299 327	299 327	100.00
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V		299 327	299 327	
CHARGES FINANCIERES				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI				
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)		299 327	299 327	
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	72 751	475 020	550 771	115.95
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital	252 538		252 538	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
TOTAL VII	252 538		252 538	NS
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		94 220	94 220	100.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
TOTAL VIII		94 220	94 220	100.00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	252 538	94 220	346 758	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	394 325	599 327	205 002	34.21
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	214 538	218 527	3 990	1.83
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	179 787	380 800	115 514	141.76

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées



Fidexor

Siège Social :
Z.I La Châtelaine-37 rue René Cassin
74240 GAILLAQD
Tel. 04 50 39 97 00

SAS au capital de 50 000 €
RC SThonon - Les-Bains
SIREN : 961500626 - APE : 6920Z

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de
la région Rhône-Alpes et de commissariat aux comptes membre
de la compagnie régionale de Chambéry.

implid.com

imp/id

KAYLIM (SAS)

Construction - Vente
20 bd Eugène de Deruelle

69003 LYON

BILAN AU : 30/06/2019

N° SIRET : 79356378400032

Code NAF : 6810Z

SOMMAIRE

	Pages
- Attestation des comptes	1
COMPTES ANNUELS	
- Bilan actif-passif	2 et 3
- Détail bilan	4 et 5
- Compte de résultat	6 et 7
- Détail Compte de résultat	8 et 9



ATTESTATION
d'expert comptable

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise

KAYLIM
20 bd Eugène de Deruelle
69003 LYON

pour l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019,

et conformément à nos accords , j'ai effectué les diligences prévues par les normes de Présentation définies par l'Ordre des Experts Comptables.

A la date de mes travaux qui ne constituent pas un audit, et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	1 104 053.32 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	300 000.00 Euros
- Résultat net comptable,	380 799.85 Euros

Fait à GAILLARD
Le 30/09/2019

imp/id



Comptes annuels

—

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/06/2019 12			Exercice N-1 30/06/2018 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, Brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques Matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles	8 080	7 620	460	2 076
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations	250 000		250 000		
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	TOTAL II	258 080	7 620	250 460	2 076
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES (3)				
	Clients et Comptes rattachés	262 930		262 930	55 250
	Autres créances	99 508		99 508	529 269
	Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	491 155		491 155	216 060	
Charges constatées d'avance (3)					
	TOTAL III	853 593		853 593	800 579
Comptes de	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	1 111 673	7 620	1 104 053	802 655

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 30/06/2019 12	Exercice N-1 30/06/2018 12	
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 30 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	30 000	30 000	
	RESERVES Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	2 077	2 077	
	Report à nouveau	240 060	202 822	
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	380 800	442 882	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées			
	TOTAL I	652 937	272 137	
	AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	TOTAL II			
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges			
TOTAL III				
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	1 277 265 446	1 277 295 797	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	DETTES D'EXPLOITATION Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	31 943 127 308	84 002 149 442	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	25 142		
	TOTAL IV	451 116	530 518	
	Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance		
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	1 104 053	802 655	
	Ecarts de conversion passif (V)			

(1) Dont à moins d'un an

451 116

530 518

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 30/06/2019 12	Exercice N-1 30/06/2018 12
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	250 460.00	2 076.00
21841000 Bungalow "bulle de vente"	8 080.00	8 080.00
28184100 Amortissement bungalow	7 620.00-	6 004.00-
26112100 Autres participations	250 000.00	
Total II	250 460.00	2 076.00
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	2 62 930.00	55 250.00
41100000 Clients	2 62 930.00	55 250.00
AUTRES CREANCES	99 508.19	529 269.44
40110000 Fournisseurs	21 598.88	
44400000 Etat - cice	3 654.00	3 654.00
44562000 Tva sur immobilisation	3 800.90	3 800.75
44566000 Tva déductible s/abs		4 685.65
44566010 Tva autoliquidation	2 828.60	2 888.60
44566200 Tva s/ acq.intracommunautaire	1 254.00	1 254.00
44567000 Crédit de tva à reporter	29 498.00	
44586000 Tva s/fact.non parvenues	140.00	785.83
46710000 Notaires scattolin techtchoua		13 223.74
46711000 Débiteurs divers	8 521.12	7 071.12
46716000 Autres LABACCI	7 000.00	
46730000 Me robotier	3 537.69	3 537.69
46733000 Huissier urssaf me abelard		6 640.06
46796000 Provision vente Ragot		272 000.00
46792000 Provision vente Taleb	500.00	200 000.00
46797100 Provision Gindre	450.00	
46797110 Provision Grevaz	925.00	
46797000 Provision vente sci les boulea		500.00
46797112 Sep Morel	400.00	
46797113 Provision Evian	400.00	
46798000 Mr hauterville johnthan		9 228.00
46799000 Promesse de ventes	15 000.00	
DISPONIBILITES	491 155.13	216 060.00
51204000 Qonto.relevé	476 155.13	201 060.00
51211000 Credit agricole des savoie	15 000.00	15 000.00
Total III	853 593.32	800 579.44
TOTAL GÉNÉRAL	1 104 053.32	802 655.44

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 30/06/2019 12	Exercice N-1 30/06/2018 12
CAPITAL	30 000.00	30 000.00
10100000 Capital social	30 000.00	30 000.00
RESERVE LEGALE	2 076.57	2 076.87
10610000 Réserve légale	2 076.57	2 076.87
REPORT A NOUVEAU	240 060.60	202 822.26
11900000 Report à nouveau débiteur	240 060.60	202 822.26
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	380 799.85	442 882.36
Total I	652 937.03	272 137.03
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	1 277.17	1 277.17
51210000 Banque cic	1 277.17	1 277.17
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	265 445.60	295 796.59
45510000 C/c mme amina Kchoua	265 445.60	295 796.59
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	31 943.24	84 002.26
40110000 Fournisseurs	31 103.24	79 287.26
40810000 Fourn. fact.non parvenues	840.00	4 715.00
DETTE FISCALES ET SOCIALES	127 307.96	149 442.45
43730000 Retraite malakoff	304.50	4 183.85
44410000 Etat, controle fiscal	384.00	384.00
44566000 Tva déductible s/abs	12 459.86	
44571000 Tva collectee	9 208.33	9 208.33
44571010 Tva autoliquidation	2 888.60	2 888.60
44571200 Tva s/ acq.intracommunautaire	1 254.00	1 254.00
44580000 Tva à régulariser	19 321.00	89 321.00
44581000 Tva à régulariser au 30.06.18		41 666.67
44582000 Tva à régulariser au 30.06.19	71 666.67	
44700000 Etat taxe aménagement	9 591.00	
44860000 Charges à payer	230.00	536.00
AUTRES DETTES	25 142.33	
46713000 Huissier chastagna.activ.ener	788.51	
46714000 Huissier Misrahi Linkoffice	626.60	
46715000 Huissier Hor Pro hr	23 727.22	
Total IV	451 116.30	530 518.47
TOTAL GÉNÉRAL	1 104 053.32	802 655.50

COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2019 12			Exercice N-1 30/06/2018 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de Biens	300 000		300 000	208 333	91 667	44.00
Production vendue de Services						
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	300 000		300 000	208 333	91 667	44.00
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits			0		0	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			300 000	208 333	91 667	44.00
CHARGES D'EXPLOITATION (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			28 279	1 415	26 864	NS
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			77 871	68 334	9 537	13.96
Impôts, taxes et versements assimilés			9 285	155	9 130	NS
Salaires et traitements						
Charges sociales			7 250		7 250	
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 616	1 616		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			5	424	419	98.71
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			124 307	71 944	52 363	72.78
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			175 693	136 389	39 304	28.82
QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2019 12	Exercice N-1 30/06/2018 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations (3)	299 327		299 327	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	299 327		299 327	
CHARGES FINANCIERES				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL VI				
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	299 327		299 327	
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	475 020	136 389	338 631	248.28
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital		401 110	401 110-	100.00
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
TOTAL VII		401 110	401 110	NS
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	94 220	94 567	346-	0.37-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		50	50-	100.00-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
TOTAL VIII	94 220	94 617	396-	0.42-
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	94 220-	306 493	346	0.37
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)	599 327	609 443	10 116	1.66-
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	218 527	166 561	51 966	31.20
5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	380 800	442 882	62 082-	14.02-

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2019 12	Exercice N-1 30/06/2018 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
PRODUCTION VENDUE DE BIENS 70120000 Travaux supplémentaires	300 000.00	208 333.33	91 666.67	44.00
Chiffre d'affaires NET	300 000.00	208 333.33	91 666.67	44.00
AUTRES PRODUITS 75800000 Prod.divers de gest.cour.	0.20		0.20	
	0.20		0.20	
Total des Produits d'exploitation	300 000.20	208 333.33	91 666.87	44.00
ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS	28 278.87	1 415.00	26 863.87	NS
60110000 Travaux de maçonnerie	334.27		334.27	
60115500 Honoraires architecte	24 388.60		24 388.60	
60115600 Honoraires géomètre	3 556.00	1 415.00	2 141.00	151.31
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	77 871.14	68 334.20	9 536.94	13.96
60400000 Ach etudes et presta service	13 593.34	26 348.75	12 755.41	48.41
60611000 Electricité		222.04	222.04	100.00
60640000 Fournitures administratives	145.34	154.14	8.80	5.71
61400000 Charges copropriete		1 075.68	1 075.68	100.00
61830000 Divers documentation technique	1 256.43		1 256.43	
62210000 Commissions et courtage		2 949.75	2 949.75	100.00
62260000 Honoraires	8 760.34	286.00	8 474.34	NS
62261000 Honoraires comptables	2 300.83	6 576.17	4 275.34	65.01
62263000 Honoraire juridique	5 199.67		5 199.67	
62270000 Frais notaire acte en mains	3.53	8 356.32	8 352.79	99.96
62620000 Indemn.kilometriques mr ait	28 833.92	22 365.35	6 468.57	28.92
62630000 Hébergement ovh	49.35		49.35	
62711000 Services bancaires	641.59		641.59	
62800000 Secrétariat Liladminoffice	17 086.80		17 086.80	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	9 285.00	155.00	9 130.00	NS
63511000 Cotisation foncière entreprise	306.00	155.00	461.00	297.42
63512000 Taxe aménagement	9 591.00		9 591.00	
CHARGES SOCIALES	7 250.38		7 250.38	
64510000 Urssaf + pôle emploi	7 250.38		7 250.38	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	1 616.00	1 616.00		
68112000 Dotation aux amortissements	1 616.00	1 616.00		
AUTRES CHARGES	5.47	424.08	418.61	98.71
65800000 Charges div.gest.courante	5.47	424.08	418.61	98.71
Total des Charges d'exploitation	124 306.86	71 944.28	52 362.58	72.78
Résultat d'exploitation	175 693.34	136 389.05	39 304.29	28.82
PRODUITS FINANCIER DE PARTICIPATIONS	299 327.00		299 327.00	
76110000 Participations scv	299 327.00		299 327.00	
Total des Produits financiers	299 327.00		299 327.00	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2019 12	Exercice N-1 30/06/2018 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Résultat courant avant impôts	475 020.00	136 389.00	338 631.00	248.28
Total des Produits exceptionnelles		306 493.69	306 493.69-	100.00-
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	94 220.44	94 566.69	346.25	0.37-
67140000 Régularisation frs et divers		7 299.84	7 299.84-	100.00-
67180000 Autres charges exceptionnelles	79 228.00		79 228.00	
67200000 Fact non comptabilisées	11 150.89	37 729.79	26 578.90-	70.45-
67210000 Projets annulés	3 841.40	49 537.06	45 695.51-	92.25-
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL		50.00	50.00-	100.00-
67500000 Vnc éléments actifs cédés		50.00	50.00-	100.00-
Total des Charges exceptionnelles	94 220.29	94 616.69	396.25-	0.42-
Résultat exceptionnel	94 220.29-	306 493.69	400 713.98-	130.74-
Total des produits	599 327.00	609 443.33	10 116.33	1.66-
Total des charges	218 527.15	166 560.97	51 966.33	31.20
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	380 799.85	442 822.36	62 022.51-	14.00-



Fidexor

Siège Social :
Z.I La Châtelaine - 37 rue René Cassin
74240 GAILLAOD
Tel. 04 50 39 97 00

SAS au capital de 50 000 €
RC S Thonon - Les-Bains
SIREN : 961500626 - APE: 6920Z

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de
la région Rhône-Alpes et de commissariat aux comptes membre
de la compagnie régionale de Chambéry.

implid.com