

## **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS 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)**

**19/05/2022**

**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><b>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</b></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 son fort développement. L'opérateur est en forte phase de développement et a beaucoup d'opérations en cours de montage et à venir. Il a renforcé son équipe afin de maintenir son développement.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. La situation sanitaire et géopolitique actuelle peut impacter la commercialisation et l'avancement des travaux.

### **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 300 000 €. 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 société par actions simplifiée de droit français ayant établi son siège social au 20 boulevard Eugène Deruelle, 69432 Lyon Cedex 03 et immatriculée 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 :

- 60 % par la SA MF20, représentée par son président Florent Aubail
- 15 % par Florent Aubail en tant que personne physique
- 25 % 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 :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

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.

1. 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.

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 19 mai 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 877 280 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 3 138 645 € réparti comme décrit ci-dessous :

- Dettes financières : 2 797 954 €
- Dettes d'exploitation : 340 691 €

3. 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.

**B. 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. Le site internet de l'Offreur est le suivant : [www.raizers.com](http://www.raizers.com)

<b>Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement</b>
--

**A. Description de l'offre**

1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	400 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	300 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	19/05/2022
Date de fermeture de l'Offre	30/05/2022
Date d'émission prévue des obligations	30/05/2022
Frais à charge des investisseurs	Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription)

## 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 400 000 €. 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 29 septembre 2021 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 30 mai 2022.

#### 5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur. Néanmoins, il est précisé que l'investisseur devra, en cas de paiement par carte bancaire sur la plateforme de Raizers, régler des frais de 0,8% du montant versé. Ces frais s'appliquent à chaque alimentation du portefeuille électronique (« wallet ») de l'investisseur réalisée par carte bancaire. A noter également que les frais de carte bancaire sont exonérés de TVA selon l'article 261 C du Code général des impôts français.

### **B. Raisons de l'offre**

#### 1. Description du projet immobilier

##### **Opération**

Déjà financée avec succès sur Raizers, la **Société KAYLIM** est spécialisée dans les programmes immobiliers de logements neufs, orientés moyen/haut de gamme. Sur ce marché, elle intervient soit directement comme opérateur, soit en rétrocédant des permis. La société est dirigée par **Leila Legouera**, directrice administrative et financière, et **Florent Aubail**, serial entrepreneur et financeur. Les opérateurs viennent de procéder à un remboursement anticipé de 50% du capital emprunté sur l'opération Les Mazots de Kayla soit 1 000 000 €.

Cette nouvelle opération est située sur la commune de Groisy [Lieudit « Entre les routes »](#), située sur l'axe Genève-Annecy, zone recherchée.

L'opérateur réalise deux bâtiments collectifs de 12 appartements avec parkings et extérieurs aux prestations de qualité ainsi que 4 maisons.

**L'opération est commercialisée à hauteur de 65 % (contrats de réservation).** L'acquisition a été réalisée le 8 octobre 2021 et les travaux ont commencé au début du mois de mai 2022. La livraison de la résidence est prévue au premier trimestre 2023.

L'opérateur sollicite Raizers pour **financer le début des travaux**. L'emprunt sera garanti par une **hypothèque de 1<sup>er</sup> rang** sur l'assiette foncière et la **Garantie à Première Demande** de la SCCV Le Domaine des Usses et la SAS Lafah.

#### Emplacement

L'opération est située à Groisy, commune de 3500 habitants. La commune se situe sur l'axe Genève-Annecy qui est une localisation en plein essor avec la recherche d'espaces verts liés à la crise sanitaire. La commune offre toutes les commodités de proximité : boulangerie, supérette, pharmacie, centre médical, restaurant... Située au cœur du village, le programme est à 15 min de la gare de Groisy, qui permet de rejoindre Annemasse en 40 min en et Annecy en 10 min. En voiture, Genève se trouve à 40 min via l'A41 et Annecy à 25 min via l'A4.

#### Zoom sur le programme

Le programme est composé de deux bâtiments : un collectif composé de quatre logements, un second collectif composé de 10 logements et quatre maisons mitoyennes.

Les prestations proposées sont de niveau haut standing :

- Cloisonnements intérieurs de 72 mm d'épaisseur

- Parquet contrecollé dans pièces de nuits et carrelage 60x60
- WC suspendus
- Chauffage au sol
- Cuisines équipées

Bâtiment	Lot n°	Niveau	Typologie	m²	Superficie extérieure	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Etat de commercialisation
M	1		5 pièces	113,8	130	1 parking	4 561	519 000	
M	2		5 pièces	129,4	97	1 parking	4 243	549 000	RESERVE
M	3		4 pièces	102,3	85	2 parkings et 1 cave	4 487	459 000	RESERVE
M	4		3 pièces	116,8	106	2 parkings et 1 cave	4 272	499 000	RESERVE
B1	1	RDC	2 pièces	39	57	1 parking et 1 cave	5 615	219 000	RESERVE
B1	2	RDC	3 pièces	54,6	78	1 parking et 1 cave	5 110	279 000	RESERVE
B1	3	1er Etage	2 pièces	39	5	1 parking et 1 cave	4 846	189 000	RESERVE
B1	4	1er Etage	3 pièces	59,8	5	1 parking et 1 cave	4 331	259 000	RESERVE
B2	1	RDC	2 pièces	38,3	36	1 parking et 1 cave	5 718	219 000	RESERVE
B2	2	RDC	3 pièces	58,1	60	1 parking et 1 cave	4 802	279 000	RESERVE
B2	3	RDC	3 pièces	62,4	5	1 parking et 1 cave	2 450	152 880	Quota - Logements sociaux
B2	4	RDC	4pièces	00086	21	1 parking et 1 cave	2 450	211 435	Quota - Logements sociaux
B2	5	1er Etage	3 pièces	49,8	6	1 parking et 1 cave	2450	122 010	Quota - Logements sociaux
B2	6	1er Etage	3 pièces	58,1	6	1 parking et 1 cave	4 458	259 000	RESERVE
B2	7	1er Etage	3 pièces	63,1	6	1 parking et 1 cave	2 450	154 595	Quota - Logements sociaux
B2	8	1er Etage	4 pièces	86,3	6	1 parking et 1 cave	2 450	211 435	Quota - Logements sociaux
	Combles		Combles	300			1 000	300 000	
			Parkings		5		18 000	90 000	
	<b>TOTAL</b>			<b>1157,1</b>			<b>4 585</b>	<b>4 971 355</b>	

L'opérateur a l'obligation de commercialiser 25 % du programme, soit 5 lots, en logements sociaux.

Concernant les combles et 4 parkings, l'opérateur souhaite les racheter avec une SCI patrimoniale.

#### Travaux et prestataires

Les entreprises pressenties pour la réalisation des travaux sont :

- Terrassement : [Benedetti](#) (filiale de Vinci terrassement depuis 2015) qui réalise un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros en 2019

- Gros œuvre : [Gherardini](#) est une société créée en 2019 par Yoann Gherardini. La société réalise des [projets variés](#) tels que des lycées, parkings, universités, villas, immeubles, locaux, internats.... La société réalise 6,5 millions d'euros de chiffre d'affaires sur l'exercice au 31/03/2021 et possède des capitaux propres de 90 000 €.

Le coût budgété des travaux, et validé par l'économiste, est de 1 800 000 €, soit 1 566 € HT/m<sup>2</sup>.

L'opérateur a prévu dans son bilan un budget plus élevé, à hauteur de 1 596 € HT / m<sup>2</sup> afin d'anticiper d'éventuels surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.

L'opérateur a prévu en sus un budget « imprévus travaux » à hauteur de 5 % du coût des travaux.

#### Zoom sur les prestataires :

La maîtrise d'œuvre de conception est assurée par Eric Marmol, architecte.

Marmol Architecture bénéficie depuis 1963, date de sa création à Bonneville, d'une expérience reconnue dans les collectifs, constructions neuves et rénovations, architecture traditionnelle ou contemporaine. Son agence a conçu ou réalisé plus de 100 projets dans le domaine de l'habitat.

La maîtrise d'œuvre d'exécution est assurée par [Bruno Desbrosses SARL](#), société en activité depuis 13 ans.

---

### Prix de marché

---

Les prix de vente, bien que supérieurs aux prix des comparables et à la moyenne marché (réalisée sur le neuf et l'ancien), sont validés par la commercialisation à hauteur de 65 % du chiffre d'affaires.

De plus, l'offre est rare sur ce secteur et pour ce type de biens. Ce secteur est de plus en plus recherché pour sa proximité avec Annecy et Genève.

#### Biens à vendre à proximité :

Description	
Programme de 19 logements à Groisy avec parkings et extérieurs. Livraison 2ème trimestre 2022. Un dernier lot à vendre	<b>Type :</b> Appartement
	<b>Nb pièces :</b> 4
	<b>Surface :</b> 82 m <sup>2</sup>
	<b>Prix :</b> 366 000 €
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> :</b> 4 474 €/m <sup>2</sup>
Programme à Allonzier-la-caille de 32 logements avec parkings et terrasses. Livraison 3ème trimestre 2022	<b>Type :</b> Appartement
	<b>Nb pièces :</b> T2-T3-T4
	<b>Surface :</b> 78 m <sup>2</sup>
	<b>Prix :</b> 312 800 €
	<b>Prix en €/m<sup>2</sup> :</b> 4 000 €/m <sup>2</sup>
	<b>Nb pièces :</b> T4
	<b>Surface :</b> 55 m <sup>2</sup>
	<b>Prix :</b> 380 000 €
<b>Prix en €/m<sup>2</sup> :</b> 6 909 €/m <sup>2</sup>	
<b>RIX MOYEN</b>	<b>4 237 €/m<sup>2</sup></b>

## Stratégie de commercialisation

La commercialisation a débuté en mai 2021 et a été réalisée en interne, notamment via M. Dohollo et en externe via Visa Immo Annecy. Le coût de commercialisation budgété est de 4,5 % du prix de vente.

Niveau de commercialisation :

- 63 % des lots ;
- 65 % du chiffre d'affaires

A date, il ne reste qu'une seule maison « libre » à vendre. Les combles seront acquis directement par l'opérateur via une SCI avec quatre parkings.

Pour les cinq logements sociaux disponibles sur le programme, l'opérateur est en discussion avec plusieurs bailleurs sociaux : [Halpades](#) , [3F](#) et [ICF Habitat](#). Le prix de vente ne sera pas inférieur au coût budgété, à savoir 2 450 €/m<sup>2</sup>.

### Planning prévisionnel



### Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>4 207 368</b>	<b>763 987</b>	<b>4 971 355</b>	<b>4 957 €/m<sup>2</sup> pour les appartements libres, 2 450 €/m<sup>2</sup> pour les appartements sociaux et 4391 €/m<sup>2</sup> pour les maisons</b>
Coût d'acquisition	396 000	4 000	400 000	
Frais notaires	7 150		7 150	
Hypothèque	7 680		7 680	
Autres frais liés au foncier	104 937	2 285	107 222	
Travaux	1 846 528	369 306	2 215 834	1 596 €/m <sup>2</sup>
Imprévus	90 250	18 050	108 300	5 % d'aléas
Honoraires techniques	258 062	51 612	309 674	
Frais financiers et divers, assurances	252 140	17 172	269 312	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>2 962 747</b>	<b>462 425</b>	<b>3 425 172</b>	<b>2 960 €/m<sup>2</sup></b>
Honoraires commercialisation	186 400	37 280	223 680	4,5%
Honoraires de gestion	298 000	59 600	357 600	
Intérêts financiers	48 000		48 000	8% sur 18 mois

<b>Coût de revient total</b>	<b>3 495 147</b>	<b>559 305</b>	<b>4 054 452</b>	<b>3 504 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Marge nette</b>	<b>712 221</b>	<b>204 681</b>	<b>916 903</b>	
En % du Chiffre d'affaires	17%		18%	
<b>Marge nette incl. Honoraires de gestion</b>	<b>1 010 221</b>	<b>264 281</b>	<b>1 274 503</b>	
En % du Chiffre d'affaires	24%		26%	

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

Besoins		Ressources		
<b>Prix de revient à l'acquisition TTC</b>		Apport en fonds propres opérateur	468 000 €	14%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme	400 000 €	12%
		Appel de fonds VEFA	2 557 172 €	75%
<b>Total besoins</b>	<b>3 425 172 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>3 425 172 €</b>	<b>100%</b>

**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	Euro (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	18 mois
Date de remboursement	30/11/2023
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	8 %
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](http://www.raizers.com)).

## **Annexes**

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2020 et 2021

**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 400 000 EUROS  
COMPOSE DE 400 000 OBLIGATIONS  
(le « Contrat »)**

**AVERTISSEMENT**

*La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une offre de titres financiers et d'instruments admis à des fins de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2 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](http://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.621-8-2 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, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 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 au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **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 12 logements et 4 maisons, cadastrée F1263. L'opération est nommée « Le Domaine des Usses », et est située au Lieudit « Entre les routes » 74 570 Groisy (l'« **Opération** »).

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de quatre cent mille euros (400 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par quatre cent mille (400 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 14 du 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 soixante-quinze pour cent (75%) 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 soixante-quinze pour cent (75%) 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 29 septembre 2021 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

## 8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux quatre cent mille (400 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 30/05/2022 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<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> 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 30/05/2022 (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

### 9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

Les Obligations sont émises pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, une année et demie, après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

### 9.2 Option offerte à l'Emetteur

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'échéance initialement prévue de six (6) mois ; ces six (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 14 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 15 du Contrat.

Enfin, il est indiqué que l'exercice de cette option offerte à l'Emetteur ne nécessite pas la conclusion d'un avenant par écrit et qu'un tel décalage ne sera pas assimilé à un retard de remboursement.

## **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 bénéficiaire pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

## **11 GARANTIES A PREMIERE DEMANDE**

Le Domaine des Usses, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 657 route de Levau - 74380 Cranves-Sales, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 903 399 194, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Lafah, société par actions simplifiée 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 HYPOTHECAIRE**

Pour garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire (principal, intérêts, frais et accessoires), une hypothèque de premier rang sera inscrite sur l'actif immobilier décrit en article 3 par le Représentant de la Masse le jour de l'acquisition dudit actif immobilier par l'Emetteur, ci-après dénommée 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 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 de l'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 huit pour cent (8%) (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

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'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.

En toutes hypothèses, le taux d'intérêt applicable en cas de remboursement anticipé (total ou partiel), sera au minimum de quatre pourcent (4%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

### 17.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation, à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus.

*Pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%.*

**Exemple 1 (Remboursement Total)** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêt (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$ .

**Ce taux d'intérêt étant inférieur à 5%, celui-ci ne s'appliquera pas. Raizers appliquera dans cette hypothèse le Taux d'Intérêt Minimum de 5%.**

**Exemple 2 (Remboursement Total)** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .

**Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 9 mois se fera bien sur la base d'un taux de 7,5%.**

### 17.2 Remboursement anticipé partiel

En cas de remboursement d'une partie seulement des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal à un multiple en nombre entier du montant minimum de souscription.

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'article 14 du Contrat.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 17.1 s'appliquera en cette hypothèse.

**Exemple 3 (Remboursement Partiel)** : *Pour un emprunt de 24 mois d'un montant de 300 000€ (300 000 obligations), au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%. Le paiement des intérêts est annuel.*

- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 1<sup>ère</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$ .
  - o Ce taux étant inférieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le Taux d'Intérêt Minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € :  $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$ .
  - o Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2<sup>ème</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .

- Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € :  $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$ .
  - Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Au bout de 12 mois, l'Emetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
- Au titre de la 1<sup>ère</sup> tranche : 5 000€
  - Au titre de la 2<sup>ème</sup> tranche : 7 500€
  - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet :  $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$ .

**Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.**

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
- L'Emetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
  - L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet :  $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$ .

**Soit un montant total de 110 000€ : 100 000€ + 10 000€ = 110 000€.**

## **18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**

En cas de survenance de l'un des évènements 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 du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en article 17 :

- Défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- livraison de l'Opération définie en article 3
- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
  - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
  - 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 immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des cas de défaut en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Emetteur :

- le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Emetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;
- Tout événement ayant pour effet d'entraîner une modification du contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;
- L'apport en fiducie-sûreté de la totalité ou d'une partie seulement du capital social de l'Emetteur (ou d'une société affiliée à l'Emetteur) ayant pour conséquence de modifier le(s) ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s) de l'Emetteur.

La notion d'« **ultimes bénéficiaires économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- 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 dix (10) jours ouvrés à la suite de la constatation du défaut de l'Emetteur, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les dix (10) jours ouvrés suivant la réception de la mise en demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Emetteur. Le Contrat de prestation de services contient une clause pénale qui précise la pénalité qui pourra être exigée par Raizers en cas :

- i) d'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure à l'encontre de l'Emetteur (et de ses éventuels garants),

- ii) de mise en œuvre d'une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l'encontre de l'Émetteur.

## 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'Emetteur, 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.

Sauf avis contraire des Porteurs, il est entendu que le Représentant de la Masse pourra décider à tout moment à compter de la date de signature du Contrat, et avec l'accord préalable de l'Emetteur, de modifier certaines dispositions dudit Contrat et notamment celles relatives :

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11 et 12).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 14 et 15).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au présent Contrat.

### **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 Consultation écrite

Les décisions collectives visées à l'Article 24.5 peuvent être prises, au choix de Raizers, en assemblée générale ou bien faire l'objet d'une consultation écrite.

Dans le cadre d'une consultation écrite, Raizers adresse à chaque Porteur, par courriel, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Porteurs. Les Porteurs disposent d'un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à Raizers par courriel.

Tout Porteur n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

### 23.7 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.

### 23.8 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 :

- **Avancée des travaux**
  - Photos intérieur/extérieur ;
  - Si VEFA : dernière attestation du maître d'œuvre ;
  - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.
- **Commercialisation**
  - Grille de commercialisation à jour ;
  - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
  - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.
- **Financiers**
  - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.

- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une indemnité d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication. Le montant de cette indemnité est fixé en Annexe 2 du Contrat de prestation de services.

### **23.9 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.

### **23.10 Gestion extinctive**

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

## **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 évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

## **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 aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

Kaylim  
20 boulevard Eugène Deruelle  
69432 Lyon Cedex 03

- **Pour Raizers :**

Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris  
A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : [contact@raizers.com](mailto: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 16/05/2022

Signed with  
**universign**



---

**Kaylim**

Représentée par : LAFAH,  
Elle-même représentée par Leila LEGOUERA  
Titre : Présidente

Signé par Grégoire LINDER  
Le 16/05/2022

Signed with  
**universign**



---

**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER  
Titre : Président

**La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat et de la procuration visée en Annexe 1.**

## **Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS**

### **PROCURATION**

Dans le cadre de la représentation des intérêts des Porteurs d'Obligations, une procuration est donnée à Raizers SAS, en sa qualité de Représentant de la Masse, pour faciliter une phase éventuelle de prolongation ou de recouvrement de l'Emprunt Obligataire.

Par les présentes, et en ma qualité de Porteur d'Obligations, je donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse Raizers SAS, pour moi et en mon nom de négociant, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux, sans toutefois ne jamais baisser le taux de l'Emprunt Obligataire initialement convenu ;
- Montant de l'émission.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire tous documents utiles et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire dans ce cadre.

Il est précisé que cette procuration est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts des Obligations relatives au présent Contrat. Elle peut être révoquée à tout moment par le Porteur considéré.

## 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-		
	<b>TOTAL II</b>	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)					
	<b>TOTAL III</b>	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)				
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	1 257 717	14 573	1 243 144	1 111 673

## BILAN PASSIF

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

## COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2020 12			Exercice N-1 30/06/2019 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>						
Ventes de marchandises				300 000	300 000	100.00
Production vendue de Biens					141 787	
Production vendue de Services	141 787		141 787			
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	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	
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>			141 787	300 000	158 213	52.74
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2)</b>						
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
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>			214 538	124 307	90 231	72.59
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			72 751	175 693	248 444	141.41
<b>QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>						
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	%
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
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				
<b>TOTAL V</b>		299 327	299 327	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL VI</b>				
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>		299 327	299 327	
<b>3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	72 751	475 020	550 771	115.95
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>				
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				
<b>TOTAL VII</b>	252 538		252 538	NS
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		94 220	94 220	100.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
<b>TOTAL VIII</b>		94 220	94 220	100.00
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	252 538	94 220	346 758	NS
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
<b>TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	394 325	599 327	205 002	34.21
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	214 538	218 527	3 990	1.83
<b>5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	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

## BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/06/2021 12			Exercice N-1 30/06/2020 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (1)				
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	40 305	22 906	17 399	28 163
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations	4 991		4 991		
Créances rattachées à des participations	2 698 024		2 698 024	250 000	
Autres titres immobilisés				7 000-	
Prêts				15 056-	
Autres immobilisations financières					
	<b>TOTAL II</b>	2 743 320	22 906	2 720 414	249 154
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	513 205		513 205	257 342
	Autres créances	311 644		311 644	252 685
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	470 663		470 663	483 963	
Charges constatées d'avance (3)					
	<b>TOTAL III</b>	1 295 512		1 295 512	993 990
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	4 038 831	22 906	4 015 925	1 243 144

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

0-

## BILAN PASSIF

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b> 30/06/2021 12	<b>Exercice N-1</b> 30/06/2020 12
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	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	800 648	620 860
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	44 555	179 787
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	<b>TOTAL I</b>	877 280	832 724
	<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
<b>TOTAL II</b>			
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques Provisions pour charges			
<b>TOTAL III</b>			
<b>DETTES (1)</b>	DETTES FINANCIERES Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	1 629 420 1 277 1 167 257	1 277 270 436
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	43 213 135 098	16 151 109 454
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	162 380	13 102
	<b>Comptes de Régularisation</b>		
	Produits constatés d'avance		
	<b>TOTAL IV</b>	3 138 645	410 420
	Ecarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	4 015 925	1 243 144	

(1) Dont à moins d'un an

1 509 225

455 271

## COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2021 12			Exercice N-1 30/06/2020 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>						
Ventes de marchandises						
Production vendue de Biens						
Production vendue de Services	407 540		407 540	141 787	265 753	187.43
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	407 540		407 540	141 787	265 753	187.43
Production stockée			57 221		57 221	
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits						
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>			350 319	141 787	208 532	147.07
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2)</b>						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			6 476	19 805	13 329	67.30
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			205 544	187 988	17 556	9.34
Impôts, taxes et versements assimilés			19 556	230	19 326	NS
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			8 333	6 953	1 380	19.85
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			30 000	22	29 978	NS
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>			269 908	214 538	55 370	25.81
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			80 411	72 751	153 162	210.53
<b>QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			1 500		1 500	

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTES DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2021	12	Exercice N-1 30/06/2020	12	Ecart N / N-1	
					Euros	%
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	3 019				3 019	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>TOTAL V</b>	<b>3 019</b>				<b>3 019</b>	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
<b>TOTAL VI</b>						
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>3 019</b>				<b>3 019</b>	
<b>3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>81 929</b>		<b>78 185</b>		<b>3 745</b>	<b>4.79</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital			252 538		252 538	100
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>TOTAL VII</b>			<b>252 538</b>		<b>252 538</b>	<b>100</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	27 535				27 535	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
<b>TOTAL VIII</b>	<b>27 535</b>				<b>27 535</b>	
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>27 535</b>		<b>252 538</b>		<b>280 073</b>	<b>110.90</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	9 839				9 839	
<b>TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>353 338</b>		<b>394 325</b>		<b>40 987</b>	<b>10.39</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>308 782</b>		<b>214 538</b>		<b>92 244</b>	<b>43.93</b>
<b>5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>44 555</b>		<b>179 787</b>		<b>135 232</b>	<b>75.22</b>

\* 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