

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE L'OBLIGATION NOMINATIVE PARTEMEL IMMO

Le présent document reçoit l'approbation totale de TEMEL IMMO

**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)**

17 NOVEMBRE 2020

**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 Promotion Immobilière, marchand de biens.

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 aux :

Risque lié aux travaux.

Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur

Risque lié à la commercialisation

Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur.

Risque lié aux autorisations administratives :

En cas de demande d'autorisations administratives, tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur.

Risque lié à la situation sanitaire 2020 :

L'épidémie mondiale de coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment ainsi que celle du tourisme. Cela a impliqué un retard dans les travaux ainsi qu'un ralentissement de la vente des lots.

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 600 000€. 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

La société TEMEL IMMO, SASU, dont le siège social est situé 11 avenue des Vallées la Sapinière 74200 Thonon-les-Bains et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 820 642 791. Son site internet est le suivant : <https://temelimmo.com/>

2. Activité de l'Emetteur

TEMEL IMMO est spécialisé dans le domaine de Marchand de biens et promotion immobilière. Elle a pour objet social notamment :

Marchand de biens, la propriété, l'achat, la vente de biens immobiliers, de fonds de commerce.

Toute opérations de constructions, promotion immobilière ; ainsi que tous travaux de rénovation et ce, à titre accessoire.

L'acquisition, la propriété, la jouissance de toutes parts ou actions de sociétés exerçant une activité financière, commerciale ou industrielle.

3. Actionnariats

Actionnaires :

TEMEL IMMO est détenu à 100% par Monsieur KIZILKAYA Mustafa

4. Organe d'administration

Composition :

Président - Monsieur KIZILKAYA Mustafa, né le 7 avril 1985 à Samsun (Turquie) demeurant 19 Chemin de Sous-Collonges 74200 Thonon-les-Bains

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2018 et 2019 sont repris en annexe.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net n'est pas suffisant au regard de ses obligations actuelles.

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 31 décembre 2019 ses capitaux propres s'élèvent à 175 796€.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 1 186 077€ réparti comme décrit ci-dessous :

- Concours bancaires courants : 65 €
- Emprunts et dettes financières diverses : 340 090€
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 733 647 €
- Dettes fiscales et sociales : 112 275 €

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	800 000 euros
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	600 000 euros
Valeur nominale d'une Obligation	1 euro
Date d'ouverture de l'Offre	18 novembre 2020
Date de fermeture de l'Offre	4 décembre 2020
Date d'émission prévue des obligations	4 décembre 2020
Frais à charge des investisseurs	Aucun

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 800 000 € 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 (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 21 octobre 2020 conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux huit cent mille (800 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 4/12/2020 au plus tard.

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 » :

1. chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
2. 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 ;
3. lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 4/12/2020.

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturée 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 04/12/2020

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

L'opération se situe 16 Chemin de Vongy - 74200 Thonon-les-Bains et consiste en l'achat d'un terrain à bâtir et la construction de 4 villas. Le terrain sera séparé en quatre parcelles pour les revendre lot par lot une fois les maisons construites par l'opérateur TEMEL IMMO.

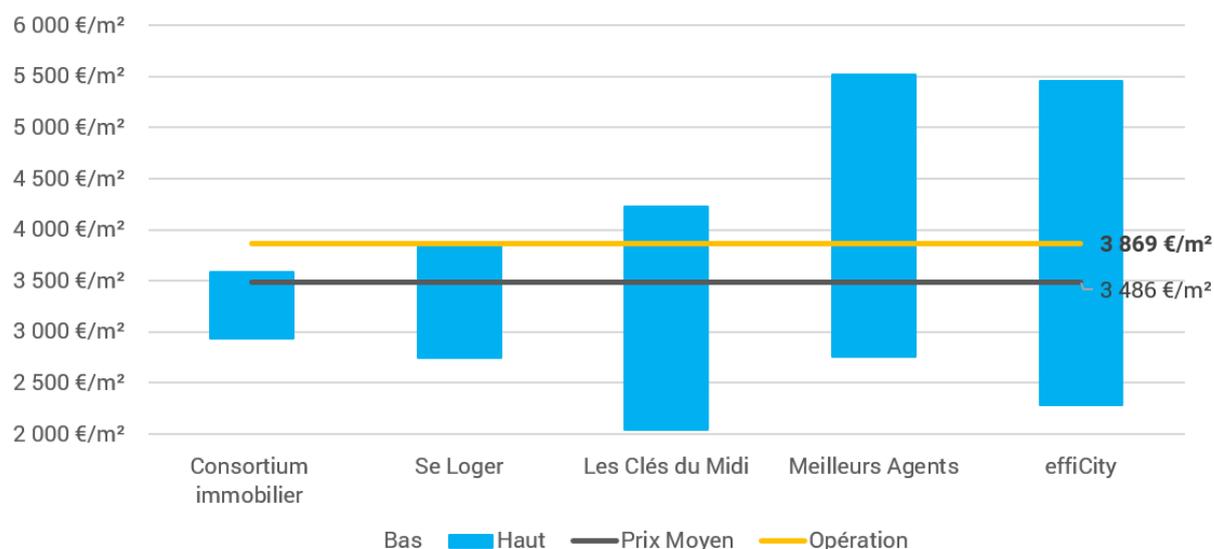
La commune de Thonon-les-Bains est située dans le département de la Haute-Savoie à 35 km à l'est de Genève, sur la rive du Lac Léman.

Cette parcelle est idéalement située dans un ensemble pavillonnaire à proximité d'un centre hypermarché et de la départementale D1005.

Les quatre lots sont en cours de construction et la stratégie de commercialisation consiste à mettre en vente les maisons une fois les travaux terminés afin d'optimiser le prix de vente.

Lot n°	Typologie	Surface habitable	Terrasse	Superficie Parcelle	Prix/m² TTC	Prix de vente TTC	Commercialisation
Villa 01	T4	92	17,48	340	4 096	375 000	Non
Villa 02	T5	114		295	3 677	420 000	Non
Villa 03	T5	114		215	3 636	415 000	Non
Villa 04	T5	122	11,24	700	4 097	499 000	Non
TOTAL		442		1 550	3 869	1 709 000	

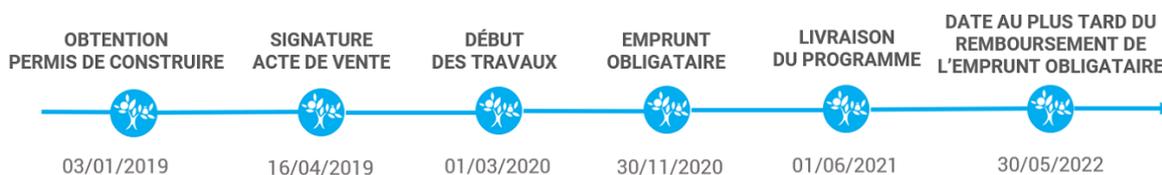
Prix marché immobilier



Les prix indiqués concernent uniquement le prix du marché des maisons anciennes et neuves. Il existe très peu de références sur les terrains à bâtir et les maisons neuves construites. Cependant, le prix moyen d'une maison dans ce secteur se situe entre 320 000€ et 500 000€.

Les commercialisateurs sélectionnés par l'opérateur sont Century 21, Majestic, Bersot Immobilier, Immogroup et Swiss Immo. La commercialisation commencera dès la mise hors d'eau, hors d'air des villas. Un panneau de commercialisation a déjà été installé sur la parcelle.

A noter, les maisons de ce programme bénéficieront de frais de notaires réduits.



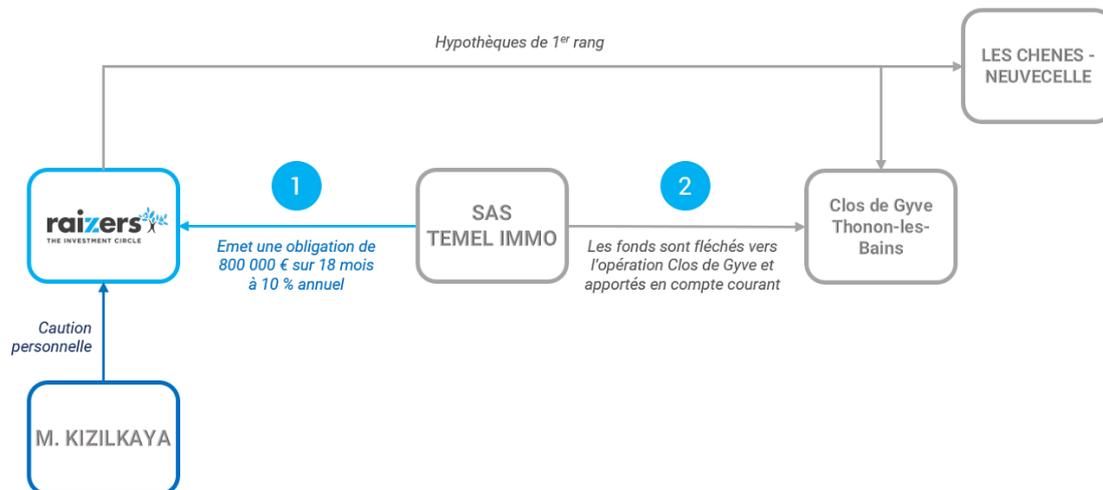
Après l'acquisition en fonds propres du terrain en avril 2019, l'opérateur s'est concentré sur ses programmes en cours de réalisation. En 2020, après la finalisation de ces programmes, il s'est lancé à part entière sur ce programme, le Clos de Gyves.

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	1 424 167	284 833	1 709 000	3 869 €/m²
Coût d'acquisition	155 000		155 000	351 €/m²
Frais notaires	3 875		3 875	
Hypothèque	15 360		15 360	
Travaux + voiries et réseaux divers	800 000	160 000	960 000	1 811 €/m² HT
Honoraires techniques	45 210	9 042	54 252	
Frais financiers + Assurances	68 601	10 400	79 001	
Coût de revient à l'acquisition	1 088 046	179 442	1 267 488	2 869 €/m²
Honoraires commercialisation	85 450	17 090	102 540	
Intérêts financiers	120 000	-	120 000	
Coût de revient total	1 293 496	196 532	1 490 028	3 373 €/m²
Marge nette	130 671	88 301	218 972	
En % du Chiffre d'affaires	9,2%		12,8%	

Le bilan ci-dessus est estimé dans le cadre d'une obligation remboursée après 18 mois.

En cas de remboursement lors du 12ème mois de l'emprunt obligataire, la marge en % du chiffre d'affaires HT atteindrait alors 11,9%.

Cette opération est construite par l'entreprise de maçonnerie « Alpes Tech » appartenant à l'opérateur.



L'opération est réalisée par TEMEL IMMO, au capital de 1 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 820 642 791

L'emprunt obligataire sera émis par TEMEL IMMO à un taux annuel de 10% par an, pour une durée de 18 mois.

L'emprunt obligataire sera amorti et remboursé au fil des ventes par l'opérateur, les intérêts sont payés annuellement, mais garantis pour une période minimum de 6 mois.

Afin de fournir des garanties supplémentaires, le remboursement de l'emprunt obligataire est garanti par :

- * Hypothèque de premier rang inscrite sur le terrain concerné par l'opération
- * Hypothèque de premier rang inscrite sur un deuxième actif, la CHENES NEUVECELLE – terrain acheté 250 000€ par l'opérateur avec ses fonds propres
- * Caution personnelle de M. Kizilkaya

Le remboursement de l'emprunt obligataire se fera en fonction de l'avancement de la commercialisation de la manière suivante :

Lot n°	Typologie	m²	Annexes	Prix/m²	Prix de vente	Remboursement si vente	
						en % de l'obligation	en montant de l'obligation
Villa 01	T4	92	17,48	4 096	375 000	46,50%	372 000
Villa 02	T5	114		3 677	420 000	52,50%	420 000
Villa 03	T5	114		3 636	415 000	51,00%	408 000
Villa 04	T5	122	11,24	4 097	499 000	62,00%	496 000
TOTAL		442		3 869	1 709 000	212,00%	1 696 000

À noter, si deux pavillons sont vendus, alors 100% de l'emprunt obligataire sera remboursé.

Quand l'obligation et ses intérêts seront remboursés à 100%, l'hypothèque de 1er rang ne sera plus inscrite. Chaque tranche remboursée devra produire 6 mois d'intérêts minimum.

Exemple de calcul pour remboursement d'une tranche :

La date d'émission de l'obligation est le 30 novembre 2020.

La villa 1 a été vendue 6 mois plus tard, alors Temel Immo reversera à l'investisseur réalisant 10 000 € d'investissement :

* 46,50 % du montant prêté, soit 4 650 €

* 6 mois d'intérêts à un taux annuel de 10%, soit 232,5 € d'intérêts (4 650 € x 10% annuel/12 mois x 6 mois)

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

Besoins		Ressources	
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Apport en fonds propres opérateur :	467 488 € 37%
		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	800 000 € 63%
Total besoins	1 267 488 €	Total ressources	1 267 488 € 100%

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

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 (instrument de dette)
Rang des obligations	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 paripassu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.
Devise	EURO
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	18 mois après l'échéance
Date de remboursement	18 mois après l'échéance
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée conformément à l'article 16 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 13 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).

Annexe

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2018 de TEMEL IMMO

**TEMEL IMMO – Immatriculée au RCS de Thonon-les-Bains
n° 820642791 - SASU au capital de 150 000 €
11 avenue des Vallées la Sapinière 74200 Thonon-les-Bains**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 800 000 EUROS
COMPOSE DE 800 000 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.411-2-1 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 TEMEL IMMO, SASU, dont le siège social est situé 11 avenue des Vallées la Sapinière 74200 Thonon-les-Bains et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 820 642 791, 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 Promotion immobilière et a souhaité procéder à une émission obligataire dont elle 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 construction de 4 villas, au paiement de la rémunération de Raizers et des frais annexes dont assurance dommage ouvrage., nommée Les Clos de Gyve, située au 524 Chemin de Tully à Vongy(74) acquis par l'Emetteur en date du 16 avril 2019.

L'ensemble immobilier sera composé de quatre (4) maisons conformément à ce qui est détaillé en annexe 1 du présent Contrat, de la manière suivante :

- Lot 1 ci-après dénommé « Lot 1 »
- Lot 2 ci-après dénommé « Lot 2 »
- Lot 3 ci-après dénommé « Lot 3 »

- Lot 4 ci-après dénommé « Lot 4 »

L'ensemble ci-dessus listés constitue l'« **Immeuble** » ou l'« **Opération** ».

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal huit cent mille euros (800 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par huit cent mille (800 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à la clause 13 du présent Contrat.

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 €) et ensuite par tranche minimum 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 21 octobre 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 huit cent mille (800 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du présent contrat jusqu'au 4/12/2020 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 4/12/2020 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturée 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 18 mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, dix-huit mois, 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

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 CAUTION PERSONELLE

Monsieur KIZILKAYA Mustafa, né le 7 avril 1985, résidant au 19 chemins des Treflons, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle.

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 et deux terrains à bâtir situés sur le territoire de la ville de NEUVECELLE (HAUTE-SAVOIE) (74500), Avenue de l'Abondance détenue par

l'Emetteur par le Représentant de la Masse le jour de de la Date d'Emission du Contrat Obligataire, 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 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.

14 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 de 3% l'an 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.

15 REMBOURSEMENT

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

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

16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

16.1 Remboursement anticipé volontaire de l'Émetteur

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'Échéance (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, et à condition d'en aviser (un tel avis étant irrévocable) les Porteurs trente (30) jours calendaires avant ledit remboursement.

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).

16.2 Remboursement anticipé automatique

Sous réserve d'une émission d'Obligations répartie en plusieurs tranches, les Obligations seront remboursées selon les modalités fixées ci-dessous et dans la limite du montant total de l'emprunt obligataire

- 46,50 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente du lot 01 de l'Opération (« Evènement 1 »)
- 52,50 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente du lot 02 de l'Opération (« Evènement 2 »)
- 51 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente du lot 03 de l'Opération (« Evènement 3 »)
- 62 % du montant nominal de l'Emprunt Obligataire sera remboursé automatiquement en cas de survenance de la vente du lot 04 de l'Opération (« Evènement 4 »)

Les Evènements 1 à 4 étant ci-après dénommées ensemble les « Evènements » et individuellement un « Evènement ».

Il est convenu que le remboursement des Obligations sera limité au montant de l'emprunt obligataire et de ses intérêts et frais annexes.

En cas de survenance de l'un des Evènements, l'Emetteur s'engage à notifier par courriel au Représentant de la Masse, le remboursement de la tranche d'Obligations concernée dans un délai de dix (10) jours calendaires à compter de la réalisation dudit Evènement (ladite notification devant obligatoirement contenir la date de survenance dudit Evènement).

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 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 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 ;
- commercialisation de l'opération définie en article 3 ;
- 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.

18 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, puis, en cas de non-exécution dans les trente (30) jours ouvrés suivant la constatation du défaut, à un recouvrement amiable.

A cet effet, les parties conviennent qu'à la seule demande de l'une d'entre elles, elles feront appel à un médiateur de la Chambre professionnelle de la médiation et de la négociation. Les coûts d'intervention du médiateur seront à la charge de l'Emetteur. Les deux parties s'engagent à un entretien individuel et une réunion au moins avec le médiateur en vue de rechercher avec son concours régulateur la solution la plus adaptée à la résolution du différend.

Ceux-ci s'efforceront de trouver une solution amiable dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la désignation du médiateur.

Passé ce délai, l'Emetteur se verra assigner devant le tribunal de commerce compétent par une procédure collective.

Raizers se réserve le droit de mander une société de recouvrement de créances à ces fins. L'ensemble des coûts afférents à cette procédure sera à la charge de l'Emetteur.

19 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 20 (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.

20 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.

21 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.

21.1 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.

21.2 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.

21.3 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.

21.4 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.

21.5 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.

21.6 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.

21.7 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 semestre au minimum les informations suivantes :

- un résumé de l'activité du semestre 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.

21.8 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.

22 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.

23 DECLARATIONS ET GARANTIES

23.1 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.

23.2 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.

24 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 :**

TEMEL IMMO
11 avenue des Vallées la Sapinière 74200 Thonon-les-Bains

- **Pour Raizers :**

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

25 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.

26 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.

27 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.

28 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 Mustafa KIZILKAYA
Le 17/11/2020

Signed with
universign



TEMEL IMMO

Représentée par : KIZILKAYA Mustafa

Titre : Président

Signé par Grégoire Linder
Le 17/11/2020

Signed with
universign



RAIZERS

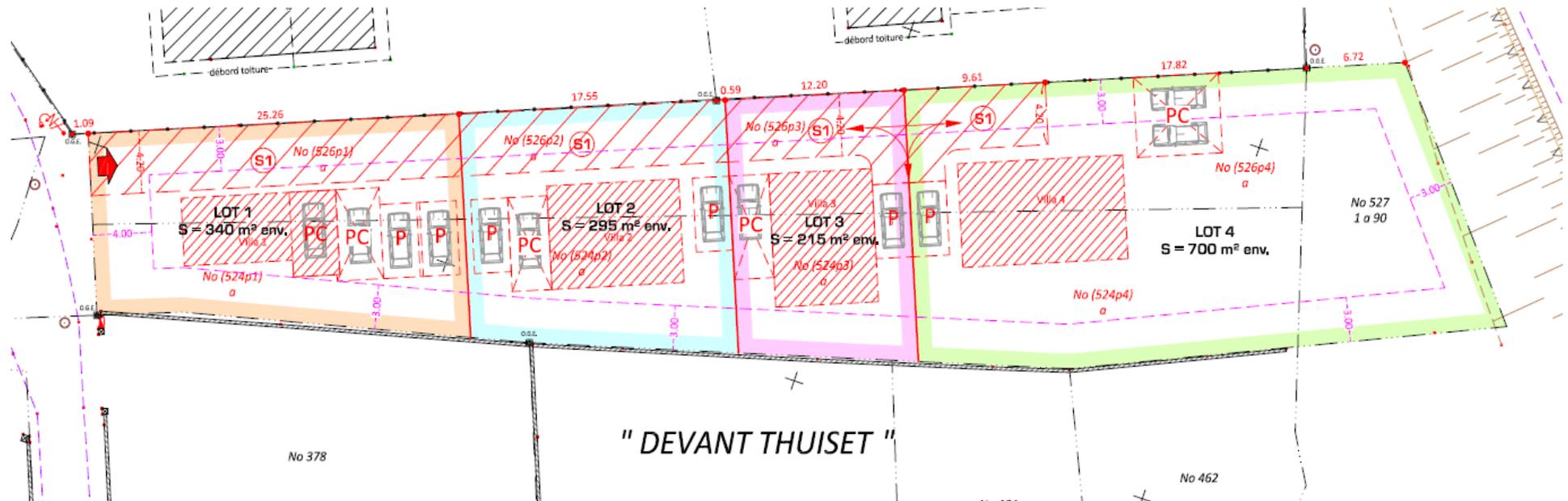
Représentée par : Grégoire LINDER

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'Emprunt » et 7 « Modalités de Souscription »

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

ANNEXE 1



SAS TEMEL
11 Avenue des Vallées
La Sapinière
74200 THONON LES BAINS

Dossier financier de l'exercice en Euros
Période du 01/08/2018 au 31/07/2019

Activité principale de l'entreprise : HOLDING

Nous vous présentons ci-après le dossier financier qui se décompose ainsi :

- Les comptes annuels
- Le dossier fiscal
- Le dossier de gestion

Fait à THONON LES BAINS
Le 14/11/2019

MARMOUD Paul-Henri
Directeur d'agence

CHEVALLAY Julien
Expert-Comptable

AUDREX SA
101 AVENUE GENERAL DE GAULLE

74200 THONON LES BAINS
04 50 26 88 00

SAS TEMEL

11 Avenue des Vallées
La Sapinière
74200 THONON LES BAINS

COMPTES ANNUELS AU 31 JUILLET 2019

- Attestation des comptes

COMPTES ANNUELS

*- Bilan actif-passif
- Compte de résultat
- Annexe
- Détail des comptes bilan actif passif
- Détail Compte de résultat*

DOSSIER FISCAL

*- Liasse 2065
- Liasses 2033-A à 2033-F*

DOSSIER DE GESTION

*- Soldes intermédiaires de gestion
- Détail Soldes intermédiaires de gestion*

AUDREX SA
101 AVENUE GENERAL DE GAULLE

74200 THONON LES BAINS
04 50 26 88 00

EXEMPLAIRE CLIENT

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS TEMEL
11 Avenue des Vallées
La Sapinière
74200 THONON LES BAINS

relatifs à l'exercice du 01/08/2018 au 31/07/2019.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

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

- Total du bilan,	8 861 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	3 000 Euros
- Résultat net comptable,	448 Euros

Fait à THONON LES BAINS
Le 14/11/2019

MARMOUD Paul-Henri
Directeur d'agence

CHEVALLAY Julien
Expert-Comptable

SAS TEMEL

11 Avenue des Vallées
La Sapinière
74200 THONON LES BAINS

COMPTES ANNUELS

AUDREX SA
101 AVENUE GENERAL DE GAULLE

74200 THONON LES BAINS
04 50 26 88 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/07/2019 12			Exercice N-1 31/07/2018 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	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							
	Immobilisations en cours							
Avances et acomptes								
Immobilisations financières (2)								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	100		100		100			
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières								
Total II	100		100		100			
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	7 200		7 200	3 000	4 200	140.00	
	Autres créances	1 049		1 049	704	345	49.09	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	512		512	322	190	59.18		
Charges constatées d'avance (3)								
Total III	8 761		8 761	4 025	4 736	117.65		
Comptes de Régularisation	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)	8 861		8 861	4 025	4 836	120.13		

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/07/2019	12	31/07/2018	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000		1 000			
	Réserves						
	Réserve légale	5				5	
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves	102				102	
	Report à nouveau			386		386	100.00
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	448		493		46	9.27
	Subventions d'investissement Provisions réglementées						
	Total I	1 555		1 107		448	40.44
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 financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	4 683		1 676		3 007	179.36
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	1 344 1 279		1 223 19		121 1 260	9.93 NS
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes						
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
Total IV		7 306		2 918		4 388	150.38
	Ecart de conversion passif (V)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		8 861		4 025		4 836	120.13

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

7 306

4 049

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/07/2019 12			Exercice N-1 31/07/2018 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	3 000		3 000	3 000			
Chiffre d'affaires NET	3 000		3 000	3 000			
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits				0		0	100.00
Total des Produits d'exploitation (I)			3 000	3 000		0	0.00
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			2 342	2 348		6	0.27
Impôts, taxes et versements assimilés							
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges							
Total des Charges d'exploitation (II)			2 342	2 348		6	0.27
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			658	652		6	0.98
Quotes-parts de Résultat sur opération 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

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2019	12	31/07/2018	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)						
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						
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)		132		139	8	5.65
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI		132		139	8	5.65
2. Résultat financier (V-VI)		132		139	8	5.65
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		527		512	14	2.78
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII						
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII						
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)						
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)		79		19	60	315.79
Total des produits (I+III+V+VII)		3 000		3 000	0	0.00
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		2 552		2 507	46	1.82
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)		448		493	46	9.27

* 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

ANNEXE

Exercice du 01/08/2018 au 31/07/2019

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Informations générales complémentaires

Néant

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/08/2018 au 31/07/2019

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations			100
TOTAL			100
TOTAL GENERAL			100

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			100	100
TOTAL			100	100
TOTAL GENERAL			100	100

Etat des amortissements

Néant

Etat des provisions

Néant

Etat des échéances des créances et des dettes

<u>Etat des créances</u>	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients	7 200	7 200	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 049	1 049	
TOTAL	8 249	8 249	

<u>Etat des dettes</u>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	1 344	1 344		
Impôts sur les bénéfices	79	79		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 200	1 200		
Groupe et associés	4 683	4 683		
TOTAL	7 306	7 306		

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ACTIONS	10.0000	100			100

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

ANNEXE

Exercice du 01/08/2018 au 31/07/2019

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	Néant
Agencements et aménagements	Linéaire	Néant
Installations techniques	Linéaire	Néant
Matériels et outillages	Linéaire	Néant
Matériel de transport	Linéaire	Néant
Matériel de bureau	Linéaire	Néant
Mobilier	Linéaire	Néant

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Disponibilités en Euros

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	7 200
Total	7 200

Charges à payer

Néant

ANNEXE

Exercice du 01/08/2018 au 31/07/2019

Charges et produits constatés d'avance

Néant

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/07/2019 12	Exercice N-1 31/07/2018 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
AUTRES PARTICIPATIONS	100		100	
26100000 PARTS SOCIALES TANEM	100		100	
Total II	100		100	
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	7 200	3 000	4 200	140.00
41810000 FACTURE A ETABLIR	7 200	3 000	4 200	140.00
AUTRES CREANCES	1 049	704	345	49.09
44566100 TVA DEDUCTIBLE/ABS	211	245	33	13.67
44567000 CREDIT DE TVA	838	320	518	161.88
46730000 SCI TANEM		139	139	100.00
DISPONIBILITES	512	322	190	59.18
51200000 BANQUE POPULAIRE	512	322	190	59.18
Total III	8 761	4 025	4 736	117.65
TOTAL GENERAL	8 861	4 025	4 836	120.13

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2019	12	31/07/2018	12	Euros	%
CAPITAL	1 000		1 000			
10130000 CAPITAL	1 000		1 000			
RESERVE LEGALE	5				5	
10611000 RESERVE LEGALE	5				5	
AUTRES RESERVES	102				102	
10680000 AUTRES RESERVES	102				102	
REPORT A NOUVEAU			386		386	100.00
11000000 REPORT A NOUVEAU			386		386	100.00
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	448		493		46	9.27
Total I	1 555		1 107		448	40.44
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	4 683		1 676		3 007	179.36
45510000 C/C MUSTAFA KIZILKAYA	4 683		1 676		3 007	179.36
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	1 344		1 223		121	9.93
40110000 COLLECTIFS FRS	1 344		1 223		121	9.93
DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 279		19		1 260	NS
44400000 ETAT-IMPOT SUR LES BENEFICES	79		19		60	315.79
44587000 TVA SUR FACTURE A ETABLIR	1 200				1 200	
Total IV	7 306		2 918		4 388	150.38
TOTAL GENERAL	8 861		4 025		4 836	120.13

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2019	12	31/07/2018	12	Euros	%
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	3 000		3 000			
70600000 PRESTATIONS	3 000		3 000			
Chiffre d'affaires NET	3 000		3 000			
AUTRES PRODUITS			0		0	100.00
75800000 PRODUITS DIVERS			0		0	100.00
Total des Produits d'exploitation	3 000		3 000		0	0.00
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	2 342		2 348		6	0.27
62260100 HONORAIRES JURIDIQUES	970		700		270	38.57
62261000 HONORAIRES COMPTABLES	1 200		1 500		300	20.00
62270000 FRAIS ACTES CONTENTIEUX	43		109		66	60.49
62750000 SERVICES BANCAIRES	129		39		90	231.19
Total des Charges d'exploitation	2 342		2 348		6	0.27
Résultat d'exploitation	658		652		6	0.98
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	132		139		8	5.65
66160000 AGIOS BANCAIRES	132		139		8	5.65
Total des Charges financières	132		139		8	5.65
Résultat financier	132		139		8	5.65
Résultat courant avant impôts	527		512		14	2.78
IMPOTS SUR LES BENEFICES	79		19		60	315.79
69500000 IMPOT SUR LES SOCIETES	79		19		60	315.79
Total des produits	3 000		3 000		0	0.00
Total des charges	2 552		2 507		46	1.82
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	448		493		46	9.27

SAS TEMEL

11 Avenue des Vallées
La Sapinière
74200 THONON LES BAINS

DOSSIER FISCAL

AUDREX SA
101 AVENUE GENERAL DE GAULLE

74200 THONON LES BAINS
04 50 26 88 00



IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	01082018	et clos le	31072019	Régime simplifié d'imposition	<input checked="" type="checkbox"/>
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe			Régime réel normal		
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre			<input type="checkbox"/>		
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case <input type="checkbox"/>					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société:			Adresse du siège social:		
SAS TEMEL			11 Avenue des Vallées La Sapinière 74200 THONON LES BAINS		
SIRET	8	1	0	9	3 3 8 7 9 0 0 0 1 9
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:		

REGIME FISCAL DES GROUPES					
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)					
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante					
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° identification de la société mère:					
SIRET					

B ACTIVITE	
Activités exercées	HOLDING
Si vous avez changé d'activité, cochez la case <input type="checkbox"/>	

C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)			
1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable à 33 1/3% ou à 31%	0	Bénéfice imposable à 28%
	Bénéfice imposable à 15%	527	Déficit

2 Plus-values	PV à long terme imposables à 15%	Résultat net de la concession de licences d'exploitation de brevets à 15%
PV à long terme imposables à 19%	Autres PV imposables à 19%	PV à long terme imposables à 0%
		PV exonérées (art. 238 quindecies)

3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches			
Entreprises nouvelles, art 44 sexies	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	Pôle de compétitivité, art. 44 undecies	
Entreprises nouvelles, art 44 septies	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies	Zone de restructuration de la défense art. 44 terdecies	
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 sexdecies	Zones franches urbaines - Territoire entrepreneur, art 44 octies A	Autres dispositifs	
Société d'investissement immobilier cotée	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %	

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer :	dans le secteur productif, art. 244 quater W	dans le secteur du logement social, art. 244 quater X
---	--	---

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)	
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065)	
Recettes nettes soumises à la contribution 2,50%	

F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)	
1-Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1), cocher la case ci-contre	<input type="checkbox"/>
2-Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée	Nom NIF
3-Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2), cocher la case ci-contre	<input type="checkbox"/>
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe	Nom NIF

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE			
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	OUI	<input checked="" type="checkbox"/>	NON
Si oui, indication du logiciel utilisé	CEGID		

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. Les notices des liasses fiscales sont désormais uniquement accessibles sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:		Nom et adresse du conseil:	
AUDREX SA 101 AVENUE GENERAL DE GAULLE 74200 THONON LES BAINS Tél: 04 50 26 88 00		Tél:	
OGA/OMGA	Viseur conventionné	(Cocher la case correspondante)	
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:		Date:	Lieu THONON LES BAINS
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné		Qualité et nom du signataire:	Président
		Signature	KIZILKAYA Mustafa

* Pour les entreprises avec un exercice ouvert à compter du 1er janvier 2018 et ayant cessé en 2018, préciser le taux d'impôt sur les sociétés appliqué et la ventilation éventuelle entre les deux taux en annexe libre de la liasse fiscale (cf. les précisions portées sur la notice du formulaire n° 2065-SD, à la rubrique « NOUVEAUTÉS »).

Formulaire obligatoire (article 302 Septies A bis du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise SAS TEMEL

A - RÉSULTAT COMPTABLE		Exercice N clos le			Exercice N-1 clos le				
		13	10	72019	13	10	72018		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises * dont export et livraisons et livraisons intracommunautaires	209			210				
	Production vendue { biens services * }	215			214				
		217			218	3 000	3 000		
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)				222				
	Production immobilisée *				224				
	Subventions d'exploitation reçues				226				
	Autres produits				230		0		
	Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)				232	3 000	3 000		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)				234				
	Variation de stock (marchandises) *				236				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)				238				
	Variation de stock (matières premières et approvisionnement) *				240				
	Autres charges externes * : (dont crédit bail : - mobilier - immobilier)				242	2 342	2 348		
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe professionnelle CFE et CVAE *)	243			244				
	Rémunérations du personnel *				250				
	Charges sociales (cf. renvoi 380)				252				
	Dotations aux amortissements *				254				
	Dotations aux provisions				256				
	Autres charges { dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger * dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles }	259			262				
		260							
Total des charges d'exploitation (II)				264	2 342	2 348			
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				270	658	652			
PRODUITS ET CHARGES DIVERS	Produits financiers (III)				280				
	Produits exceptionnels (IV)				290				
	Charges financières (V)				294	132	139		
	Charges exceptionnelles { dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art 217 octies) dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art 39 quinquies D) }	347			300				
		348							
Impôts sur les bénéfices *				306	79	19			
2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I+III+IV) - Charges (II+V+VI+VII)				310	448	493			
B - RÉSULTAT FISCAL	Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2			312	448	314			
Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *				316				
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 C.G.I.) et autres amortissements non déductibles				318				
	Provisions non déductibles *				322				
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice 2033.not)				324	79			
	Divers* dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247		écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM*	248				
	Fraction des loyers versés dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			(Part de loyers dispensés de réintégration)	249				
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				998				
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				999				
Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime						997			
Déductions	Entreprise nouvelles (44. sexies)	986	Zone franche urbaine (44. octies et octies A)	987	Zones de revitalisation de la défense (44. tredecies)	127	Zones de revitalisation rurales (44. quindicies)	138	
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies)	981	Jeune entreprise innovante (44. sexties A)	989	Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodécies)	991	Pôles de compétitivité hors ClICE (art. 41 undécies)	990	342
	Divers dont ZFA (44. quaterdecies)	345	Investissements outre-mer	344	Créance due au report en arrière du déficit	346	Bassins urbains à dynamiser-BUD (art. 44 sexdecies)	992	350
	"Déduction exceptionnelle (art 39 decies)"		655						
	RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS	Bénéfice col. 1 Déficit col. 2			352	527	354		
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière : (Entreprises I.S. seulement)				356				
	Déficits antérieurs reportables : * dont imputés sur le résultat :						360		
RÉSULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DES DÉFICITS	Bénéfice col. 1 Déficit col. 2			370	527	372			

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 302 Septies
A bis du Code Général des Impôts)Désignation de l'entreprise : SAS TEMELNéant *

I	IMMOBILISATIONS	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale *
ACTIF IMMOBILISÉ										Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402		404		406		
	Autres	410		412		414		416		
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426		
	Constructions	430		432		434		436		
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442		444		446		
	Installations générales agencements divers	450		452		454		456		
	Matériel de transport	460		462		464		466		
	Autres immobilisations corporelles	470		472		474		476		
Immobilisations financières		480		482	100	484		486	100	100
TOTAL		490		492	100	494		496	100	100
II	AMORTISSEMENTS	Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES										
Immobilisations incorporelles		500		502		504		506		
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516		
	Constructions	520		522		524		526		
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532		534		536		
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540		542		544		546		
	Matériel de transport	550		552		554		556		
	Autres immobilisations corporelles	560		562		564		566		
TOTAL		570		572		574		576		
III	PLUS-VALUES, MOINS-VALUES	(19%, 15% et 0% pour les entreprises à l'IS, 16% pour les entreprises à l'IR) (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)								
Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.	1	2	3	4	5					
	6	7	8	9	10					
Immobilisations	Valeur d'actif *	Amortissements *	Valeur résiduelle	Prix de cession *	Plus ou moins-values					
	①	②	③	④	Court terme * ⑤	Long terme				
						19 % ⑥	15 % ou 12,8 % ⑦	0 % ⑧		
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589		
Plus-values taxables à 19 % (1)			579		Régularisations	590	583	594	595	
Résultat net de la concession et de la sous-concession de licences d'exploitation de droits de la propriété industrielle bénéficiant du régime des plus-values à long terme (CGI art 39 terdecies)								591		
TOTAL					596	585	597	599		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2033-NOT.

(1) Les plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 210 E et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

4

RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - CRÉDITS D'IMPÔTS

Formulaire obligatoire (article 302 Septies
A bis du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS TEMEL

Néant *

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A		NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606			
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601		603		605		607			
	Autres provisions réglementées	610		612		614		616			
Provisions pour risques et charges		620		622		624		626			
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636			
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646			
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654		656			
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666			
TOTAL		680		682		684		686			

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES				C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES A PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPOT (Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)			
		Dotations		Reprises			
Immob. incorporelles	700		705			1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes
Terrains	710		715			2	
Constructions	720		725			3	
Inst. techniques matériel et outillage	730		735			4	
Inst. générales agenc. am. divers	740		745			5	
Matériel de transport	750		755			6	
Autres immobilisations corporelles	760		765			7	
TOTAL		770		775		Total à reporter ligne 322 du tableau n° 2033 B	
							780

II DÉFICITS REPORTABLES				III DÉFICITS PROVENANTS DE L'APPLICATION DU 209C			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		982		Résultat déficitaire relevant de l'article 209C du CGI		995	
Déficits imputés		983		Déficits étrangers des PME antérieurement déduits (art. 209C du CGI)		996	
Déficits reportables		984					
Déficits de l'exercice		860					
Total des déficits restant à reporter		870					

IV DIVERS							
Primes et cotisations complémentaires facultatives						381	
Cotisations personnelles obligatoire de l'exploitant *						380	
N° du centre de gestion agréé						388	
Montant de la TVA collectée						374	
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)						378	485
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant						399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice						398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI						397	

(1) Cette case correspond au montant porté lignes 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Désignation de l'entreprise : SAS TEMEL			Néant <input checked="" type="checkbox"/>	
Exercice ouvert le : 01/08/2018		et clos le : 31/07/2019		Durée en nombre de mois
				1 2
DECLARATION DES EFFECTIFS				
Effectif moyen du personnel * :			376	
dont apprentis			657	
dont handicapés			651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale			861	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE				
I- Chiffre d'affaires de référence CVAE				
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises			108	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées			118	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante			119	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges			105	
TOTAL 1			106	
II- Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée				
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)			115	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation			143	
Subventions d'exploitation reçues			113	
Variation positive des stocks			111	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée			116	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation			153	
TOTAL 2			144	
III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)				
Achats			121	
Variation négative des stocks			145	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances			125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois			146	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée			133	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)			148	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée			128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois			135	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante			150	
TOTAL 3			152	
IV- Valeur ajoutée produite				
Calcul de la valeur ajoutée			(total 1 + total 2 - total 3)	137
V- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises				
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires nos 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires nos 1329-AC et 1329-DEF).			117	
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE				
Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. la notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD				
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case		020		
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106)		022		Effectifs au sens de la CVAE * 023
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)			026	
Période de référence		024		160
Date de cessation			186	

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD § Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs.

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1/1 grid box

(1) Néant [] *

N° de dépôt

[]

EXERCICE CLOS LE | 3 1 0 7 2 0 1 9 |

N° SIRET | 8 1 0 9 3 3 8 7 9 0 0 0 1 9 |

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE | SAS TEMEL |

ADRESSE (voie) | 11 Avenue des Vallées | La Sapinière |

CODE POSTAL | 74200 | VILLE | THONON LES BAINS |

Table with 4 rows and 5 columns: NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE (901), NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES (902), NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE (903), NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES (904). Values: 1, 100.

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention [] Nb de parts ou actions []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention [] Nb de parts ou actions []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention [] Nb de parts ou actions []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention [] Nb de parts ou actions []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) | M | Nom patronymique | KIZILKAYA | Prénom(s) | Mustafa |

Nom marital [] % de détention | 100.00 | Nb de parts ou actions | 100 |

Naissance : Date | 070485 | N° Département | 74 | Commune | EVIAN LES BAIN | Pays []

Adresse : N° | 19 | Voie | Chemin des Tréflons |

Code postal | 74200 | Commune | THONON LES BAINS | Pays []

Titre (2) [] Nom patronymique [] Prénom(s) []

Nom marital [] % de détention [] Nb de parts ou actions []

Naissance : Date [] N° Département [] Commune [] Pays []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame, MLE pour Mademoiselle.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

SAS TEMEL

11 Avenue des Vallées
La Sapinière
74200 THONON LES BAINS

DOSSIER DE GESTION

AUDREX SA
101 AVENUE GENERAL DE GAULLE

74200 THONON LES BAINS
04 50 26 88 00

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2019	12	31/07/2018	12	Euros	%
Ventes marchandises + Production	3 000	100.00	3 000	100.00		
+ Ventes de marchandises						
- Coût d'achat des marchandises vendues						
Marge commerciale						
+ Production vendue	3 000	100.00	3 000	100.00		
+ Production stockée ou déstockage						
+ Production immobilisée						
Production de l'exercice	3 000	100.00	3 000	100.00		
- Matières premières, approvisionnements consommés						
- Sous traitance directe						
Marge brute de production	3 000	100.00	3 000	100.00		
Marge brute globale	3 000	100.00	3 000	100.00		
- Autres achats + charges externes	2 342	78.06	2 348	78.27	6	0.27
Valeur ajoutée	658	21.94	652	21.73	6	0.98
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes et versements assimilés						
- Salaires du personnel						
- Charges sociales du personnel						
Excédent brut d'exploitation	658	21.94	652	21.73	6	0.98
+ Autres produits de gestion courante			0		0	100.00
- Autres charges de gestion courante						
+ Reprises amortissements provisions, transferts de charges						
- Dotations aux amortissements						
- Dotations aux provisions						
Résultat d'exploitation	658	21.94	652	21.73	6	0.98
+ Quotes parts de résultat sur opérations en commun						
+ Produits financiers						
- Charges financières	132	4.39	139	4.65	8	5.65
Résultat courant	527	17.56	512	17.08	14	2.78
+ Produits exceptionnels						
- Charges exceptionnelles						
Résultat exceptionnel						
- Impôt sur les bénéfices	79	2.63	19	0.63	60	315.79
- Participation des salariés						
Résultat NET	448	14.93	493	16.45	46	9.27

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2019	12	31/07/2018	12	Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION	3 000	100.00	3 000	100.00		
PRODUCTION VENDUE	3 000	100.00	3 000	100.00		
70600000 PRESTATIONS	3 000	100.00	3 000	100.00		
PRODUCTION DE L'EXERCICE	3 000	100.00	3 000	100.00		
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	3 000	100.00	3 000	100.00		
MARGE BRUTE GLOBALE	3 000	100.00	3 000	100.00		
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES	2 342	78.06	2 348	78.27	6	0.27
62260100 HONORAIRES JURIDIQUES	970	32.33	700	23.33	270	38.57
62261000 HONORAIRES COMPTABLES	1 200	40.00	1 500	50.00	300	20.00
62270000 FRAIS ACTES CONTENTIEUX	43	1.44	109	3.64	66	60.49
62750000 SERVICES BANCAIRES	129	4.28	39	1.29	90	231.19
VALEUR AJOUTEE	658	21.94	652	21.73	6	0.98
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	658	21.94	652	21.73	6	0.98
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE			0		0	100.00
75800000 PRODUITS DIVERS			0	0.00	0	100.00
RESULTAT D'EXPLOITATION	658	21.94	652	21.73	6	0.98
CHARGES FINANCIERES	132	4.39	139	4.65	8	5.65
66160000 AGIOS BANCAIRES	132	4.39	139	4.65	8	5.65
RESULTAT COURANT	527	17.56	512	17.08	14	2.78
IMPOT SUR LES BENEFICES	79	2.63	19	0.63	60	315.79
69500000 IMPOT SUR LES SOCIETES	79	2.63	19	0.63	60	315.79
RESULTAT NET	448	14.93	493	16.45	46	9.27