

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR NEOCITY INVEST 2

Le présent document reçoit l'approbation totale de NEOCITY INVEST 2

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)

01/08/2022

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

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

<p>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 les activités des sociétés holding.

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

L'Emetteur est exposé au risque d'apport en fonds propres de l'opérateur. En effet, l'apport de l'opérateur dans l'opération ne représente qu'un pour cent du coût de revient à l'acquisition de l'opération mais représente 225 000€ en absolu.

L'Emetteur est exposé au risque lié aux travaux. Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur.

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

B. Risques liés aux obligations

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

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

C. Risques liés à l'Offre

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 1 050 000€. 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

Neocity Invest 2, est une société par actions simplifiée à associé unique de droit français ayant établi son siège social à 120, rue de Thor – 34000 Montpellier et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 881 422 778. Son site internet est le suivant : <https://www.neocitypromotion.fr/>

2. Activité de l'Emetteur

Neocity Invest 2 est spécialisée dans les activités des sociétés holding. Elle a pour objet social :

- L'acquisition de terrains ainsi que l'activité de construction vente, en sous-traitance ;
- La construction de tous immeubles quels que soient leurs usages ou leurs destinations ;
- La démolition des bâtiments existants et s'il y a lieu, l'aménagement et l'équipement du terrain par la création de voies nouvelles et de tous réseaux ;
- La construction sur l'assiette foncière acquise, en une ou plusieurs tranches, en vue de la vente en totalité ou par fractions, de bâtiments et de toutes annexes ou dépendances et des services communs y afférents ;
- La vente en bloc ou par lots des immeubles construits, avant ou après achèvement des constructions.

La Société a également pour objet :

- L'emprunt, en tout ou partie, des capitaux nécessaires au financement de la construction notamment un emprunt obligataire ;

Et généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

3. Actionnariat

Actionnaires :

- 50% par Frédéric RIVORY ;
- 50% par Floris COUCKE.

4. Opérations conclues par l'Emetteur

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

5. Organe d'administration

Composition :

Président : SARLU Victoire développement

Rémunération :

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

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

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

Les personnes visées au 3° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de Neocity Invest 2

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 (voir annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2. Déclaration sur le fonds de roulement

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

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

L'Emetteur déclare qu'à la date du 01/08/2022 ses capitaux propres s'élèvent à 1 026€.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 792 041€ réparti comme décrit ci-dessous :

- 792 041€ d'emprunt obligataire avec Koregraf

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	1 400 000€
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	1 050 000€
Valeur nominale d'une Obligation	1€
Date d'ouverture de l'Offre	01/08/2022
Date de fermeture de l'Offre	12/08/2022
Date d'émission prévue des obligations	12/08/2022
Frais à charge des investisseurs	Frais de carte bancaire (0,8% du montant de la souscription)

2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 1 400 000€. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

3. Modalités de souscription et de paiement

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

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (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 Obligatoire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 21/07/2022

conclu entre d'une part l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « Contrat de prestation de services »).

La souscription aux un million quatre cent mille (1 400 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 12/08/2022 au plus tard (la « Période de Souscription »).

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

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

Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;

À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;

Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 12/08/2022 (la « Date d'Emission »).

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

4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 12/08/2022.

5. Frais

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

B. Raisons de l'offre

1. Description du projet immobilier

Opération

L'opération « La Passerelle » est située [91, Avenue Gabriel Péri – 38400, Saint-Martin-d'Hères](#).

Elle est portée en co-promotion par [Néo City Promotion](#) et [LP Promotion](#). LP Promotion est spécialisée dans l'immobilier résidentiel depuis 1996, avec près de 15 000 logements livrés en 25 ans et 9 agences dans toute la France. La société propose des services de promotion, de commercialisation, de syndic et de gestion et depuis quelques temps développe le concept de coworking et coliving. C'est le 2^{ème} promoteur national labellisé « Engagé RSE » en 2018. Il s'occupera de la commercialisation d'une partie des lots dédiés au coliving.

Le coliving est un concept d'habitat partagé qui consiste à partager des espaces communs dans un logement tout en louant un appartement privatif meublé et équipé.

Néo city est né en 2016 de l'association de Floris COUCKE, ancien directeur de programmes au sein de la société de promotion du groupe [Les villages d'Or](#) (résidence sénior) et Frédéric RIVORY ancien ingénieur du bâtiment et directeur régional Grand Sud pour [BETOM Ingénierie](#). Ils ont à ce jour déjà livré 7 résidences mixtes résidentielles et bureaux/commerces. Ils ont financé 4 opérations en crowdfunding, dont deux déjà remboursées dans les temps et sont dans les délais sur les deux autres.

« **La Passerelle** » est une opération de promotion, idéalement située à proximité du campus de Grenoble. L'ensemble immobilier sera constitué de 43 logements dont 10 sociaux avec un seul lot restant à vendre, ainsi

que 140 logements en coliving commercialisés à 31% et 941 m² d'espace tertiaire précommercialisé à 39% et le tout disposant de 88 places de parking. **L'opération est donc commercialisée à hauteur de 51% à date.** Un service de conciergerie et de services sera disponible à partir d'une application permettant aux résidents des logements libres de bénéficier de location de vélos, de la domotique et du réseau social de la résidence.

La résidence de coliving sera exploitée par [Privilège Services](#), une filiale du groupe LP Promotion. Les appartements comprendront tous une cuisine, une salle d'eau et un coin couchage et les espaces communs proposeront différents services tels que des bureaux, des terrasses communes, une grande cuisine, un local à vélo, un espace détente et une salle de fitness gérés par l'exploitant. Le coliving offre une grande flexibilité aux locataires. Vous trouverez un descriptif de l'offre dans la présentation jointe [ici](#).

La Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes accompagne le projet à hauteur de 5 500 000€ pour financer l'acquisition et le début des travaux. Elle offre également la Garantie Financière d'achèvement. LP Promotion participera à hauteur de 30% de la demande de fonds propres à savoir 660 000€ sur les 2 200 000€ demandés.

Raizers est sollicité pour financer le solde des fonds propres demandés par la banque soit 1,4m€. L'emprunt sera garanti par les **cautions personnelles notariées** des deux actionnaires de Néo City Promotion à savoir Floris COUCKE et Frédéric RIVORY dont le patrimoine couvre le capital.

Emplacement

[Saint-Martin-d'Hères](#) est une commune de l'Isère située dans l'aire urbaine de Grenoble en Auvergne Rhône Alpes. Elle compte près de 38 000 habitants et tient en son cœur une partie du domaine universitaire de Grenoble avec ses 60 000 étudiants. Son développement historique tient sur l'implantation de nombreuses usines telle que la biscuiterie Brun. La ville jouit de nombreux axes de transport et de pistes cyclables. La ville est en pleine restructuration avec le développement de projets urbains d'éco-quartier.

Le programme se situe dans une zone plutôt commerciale avec de nombreux commerces de proximité, des supermarchés et établissements scolaires disponibles à moins de 10 min à pied. On retrouve dans un périmètre de 5 min à pied un arrêt de tramway ainsi qu'un arrêt de bus. La gare de Grenoble se trouve à 18 min en voiture et 30 min en transports en commun.

Zoom sur le programme

Le programme comporte 150 lots, 140 lots en coliving et 10 lots à destination de logements sociaux.

[Voir la grille des lots](#)

Les logements comprennent chacun une place de parking (pour 10 000€).

Sur les lots en coliving, les investisseurs récupèrent la TVA sur le prix de vente ce qui vient baisser le prix au m². Le prix moyen HT devient donc 5 476€/m² en moyenne sur la partie coliving. Le rendement brut espéré est de 3.7%.

Les commerces sont vendus en plateau.

Travaux et prestataires

Un permis de construire obtenu le 06/12/2021 prévoit la construction d'un ensemble immobilier élevé sur 7 étages comportant deux bâtiments. L'ensemble comprendra au RDC et R+1 des espaces tertiaires de commerces et bureaux ; 43 logements dont 33 en accessions et 10 logements sociaux et 140 logements en coliving. L'ensemble disposera de 88 places de parking et deux parkings à vélo.

Zoom sur les prestataires :

- Aménagements extérieurs et VRD : [AVP TP Averi](#), 16 ans d'existence, CA 2021 3.4m€ pour 197k€ de résultat net (vs 132k en 2020 et 165k€ en 2019)
⇒ **168 000€ HT** soit 60€/m² de surface de terrain (2 772m²)
- Gros-œuvre : [Gibello](#), 3.7/5 avis Google (6avis), [53 ans d'existence](#) ; 120k€ de capital social et CA 2020 44.5m€ pour 705k€ de résultat net (vs 455k€ en 2019 et 328k€ en 2018)

⇒ **4 000 000€ HT**

- Terrassement : [Converso TP](#) ; 4.3/5 avis Google (10avis) ; [28 ans d'existence](#) ; 300k€ de capital social et CA 2021 18.2m€ pour un résultat net de 850k€ (vs 645k€ en 2020 et 968k€ en 2019)

⇒ **252 500€ HT**

- Amélioration des sols : [Menard](#), 4.3/5 avis Google (10 avis) ; 28 ans d'existence ; 10m€al social et 85.8m€ de CA 2020 pour 1.12m€ de résultat net (vs 3m€ en 2019 et 1.8m€en 2018)

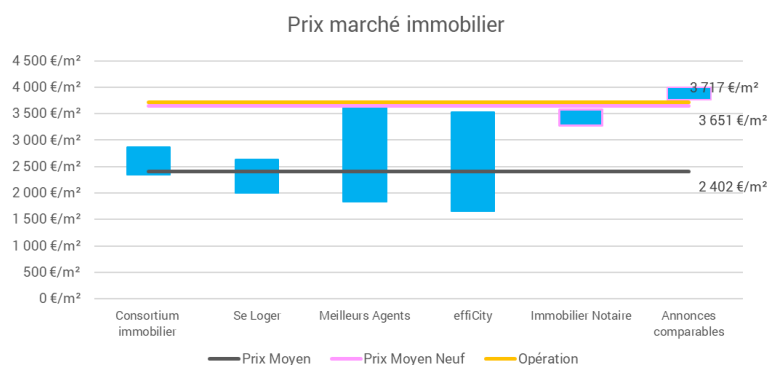
⇒ **288 660€ HT**

- Architecte : [Moon Safari](#) ; 5/5 avis Google (5 avis), [19 ans d'existence](#) ; 50k€ de Capital social et CA 2020 de 4.7m€ pour un résultat net de 173k€ (vs 267k€ en 2019 et 313k€ en 2018 et 148k€ en 2017)

Le coût global des travaux est de 10.8m€ HT soit 1820€/m² L'opération est assurée par [Abeille assurances](#) et c'est la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes qui apportera la Garantie Financière d'Achèvement (GFA).

Prix de marché

Prix de marché – Logements libres :



Le prix des logements libres de l'opération est cohérent avec le prix des logements neufs affichés sur le marché. La cohérence du prix est d'ailleurs appuyée par la commercialisation à 95% des logements libres du programme.

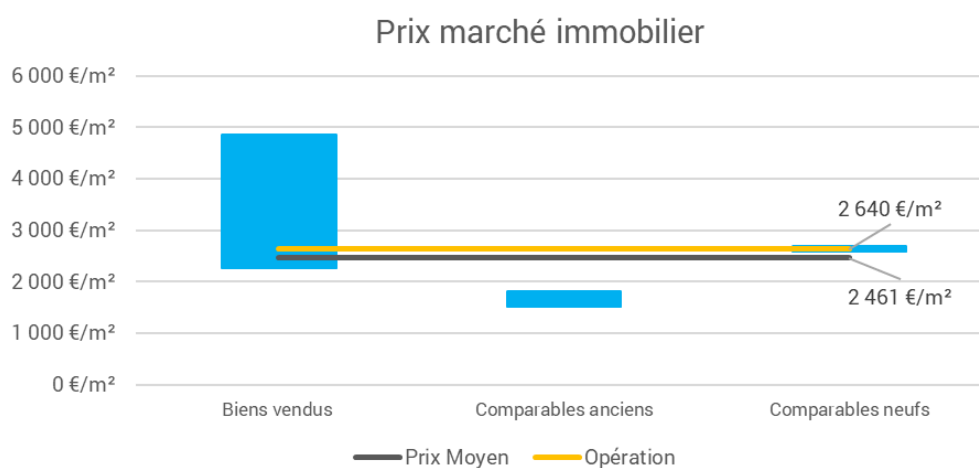
Biens vendus à proximité :

Vendue en	Adresse	Type	Nb pièces	Surface	Prix	Prix en €/m ²
décembre-21	102 avenue gabriel peri, 38400 saint-martin-d'heres	T4	4	66 m ²	127 500 €	1 932 €/m ²
septembre-21	6 rue georges cayrier, 38400 saint-martin-d'heres	T3	3	63 m ²	157 000 €	2 492 €/m ²
août-21	102 avenue gabriel peri, 38400 saint-martin-d'heres	T4	4	64 m ²	162 500 €	2 539 €/m ²
juin-21	25 rue marceau leyssieux, 38400 saint-martin-d'heres	T3	3	73 m ²	205 000 €	2 808 €/m ²
juin-21	102 avenue gabriel peri, 38400 saint-martin-d'heres	T2	2	40 m ²	92 000 €	2 300 €/m ²
avril-21	100 avenue gabriel peri, 38400 saint-martin-d'heres	T4	4	65 m ²	134 790 €	2 074 €/m ²
mars-21	27 rue jean jacques rousseau, 38400 saint-martin-d'heres	T4	4	82 m ²	152 000 €	1 854 €/m ²
novembre-20	112 avenue gabriel peri, 38400 saint-martin-d'heres	T4	4	70 m ²	130 000 €	1 857 €/m ²
					PRIX MOYEN	2 232 €/m²

Biens à vendre à proximité :

Description	
Résidence le 91 - livraison T3 2024, programme de 43 logements du T2 au T4	Type : T4
	Nb pièces : 4
	Surface : 91 m ²
	Prix : 364 000 €
	Prix en €/m ² : 4 000 €/m ²
Résidence Le Clos Saint-Martin - livraison T2 2023, logements du T3 au T4	Type : T3
	Nb pièces : 3
	Surface : 60 m ²
	Prix : 226 000 €
Résidence Hères Symphonie - Livraison T3 2023, logements du T2 au T4 dans un immeuble en R+2 avec terrasses	Type : T2
	Nb pièces : 2
	Surface : 41 m ²
	Prix : 162 000 €
Résidence La Petite Chapelle - programme de 17 logements, livraison T1 2023	Type : T2
	Nb pièces : 2
	Surface : 46 m ²
	Prix : 179 000 €
PRIX MOYEN	3 892 €/m²

Prix de marché – Commerces :



Au regard des comparables et des biens vendus sur l'Avenue Gabriel Peri au cours des dernières années que ce soit en VEFA ou revente, le prix affiché des commerces pour la résidence La Passerelle correspond aux valeurs de marché.

Biens vendus à proximité :

Vendue en	Adresse	Type	Surface	PRIX MOYEN	Prix en €/m ²
2021	Saint-Martin d'Hères	Local commercial - cuisiniste	870 m ²	2 100 000 €	2 414 €/m ²
2019	Saint-Martin d'Hères	Local commercial - KFC	444 m ²	1 556 500 €	3 506 €/m ²
2018	Saint-Martin d'Hères	Local commercial - Magasin de sport	2 154 m ²	5 388 000 €	2 501 €/m ²
30/12/2020	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	211 m ²	1 025 000 €	4 858 €/m ²
15/09/2020	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	120 m ²	480 000 €	4 000 €/m ²
30/07/2019	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	204 m ²	636 000 €	3 118 €/m ²
18/01/2019	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	281 m ²	739 644 €	2 632 €/m ²
18/01/2019	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	108 m ²	245 900 €	2 277 €/m ²
30/11/2018	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	281 m ²	778 572 €	2 771 €/m ²
30/03/2017	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	96 m ²	280 474 €	2 922 €/m ²
31/01/2017	Avenue Gabriel Peri - Saint-Martin d'Heres	Local	111 m ²	317 917 €	2 864 €/m ²
				PRIX MOYEN	3 078 €/m²

Biens à vendre à proximité – neuf :

Description	
<p>SAINT ISMIER ISIPARC</p> <p>Programme de locaux commerciaux idéalement situés sur la zone ISIPARC en bordure et au pied de l'échangeur de l'A41. Locaux livrés bruts et fluides en attente avec vitrines fournies.</p>	Type : Local commercial
	Surface : 282 m ²
	Prix : 761 400 €
	Prix en €/m² : 2 700 €/m ²
<p>VERSOU</p> <p>local commercial de 68 m² sur axe à fort passage voiture. Idéal commerces de bouche.</p>	Type : Local commercial
	Surface : 68 m ²
	Prix : 175 350 €
	Prix en €/m² : 2 579 €/m ²
PRIX MOYEN	2 639 €/m²

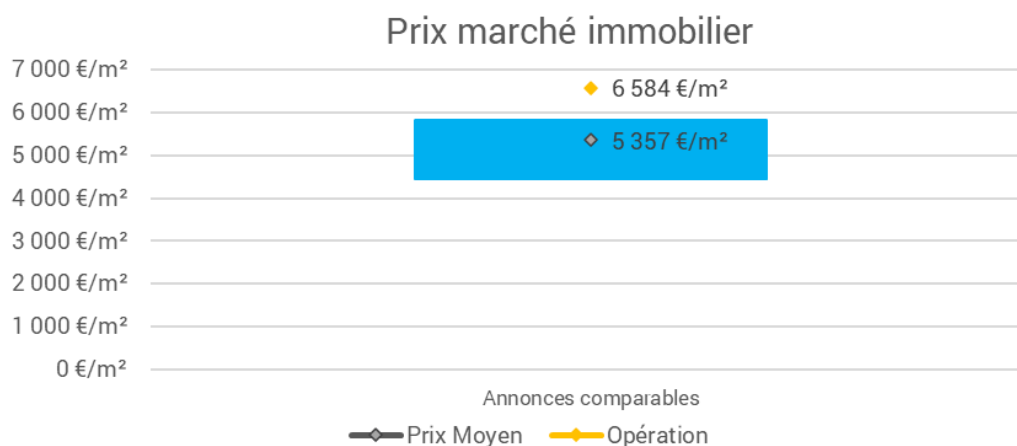
Biens à vendre à proximité – ancien :

Description	
<p>GRENOBLE, à proximité d' un lycée de 1300 élèves. Murs à vendre, aux pieds d' un immeuble de standing. Idéal professions libérales ou autres commerces. Accessibilité et stationnement aisé. Garage double inclus.</p>	Type : Local commercial
	Surface : 139 m ²
	Prix : 211 380 €
	Prix en €/m² : 1 521 €/m ²
<p>GRENOBLE Local commercial de 116m2 environ au RDC sur angle de rues, composé d'un grand espace d'accueil, de 4 bureaux dont un avec archives, de sanitaires, espace cuisine et spacieux showroom de 31m² environ. Présence d'un garage et d'une cave.</p>	Type : Local commercial
	Surface : 116 m ²
	Prix : 210 000 €
	Prix en €/m² : 1 810 €/m ²
PRIX MOYEN	1 666 €/m²

Biens à vendre à proximité –bureaux :

Description	
<p>SAINT-MARTIN-D'HERES, Deux immeubles de bureaux à construire à côté de la Clinique Belledonne à Saint-Martin-d'Hères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un immeuble de 800 m² en R+2 - Un immeuble de 3 200 m² en R+7Rooftop avec espace partagé. 2 ascenseurs. <p>A proximité du futur centre commercial Neypic.</p>	Type : Bureaux
	Surface : 4 310 m ²
	Prix : 10 344 000 €
	Prix en €/m² : 2 400 €/m ²
<p>SAINT-MARTIN-D'HERES A vendre dans l'immeuble l'INTEMPOREL 1 462 m² divisibles en 2 lots Idéalement situés à St Martin d'Hères Proche des accès autoroutes et tramway</p>	Type : Bureaux
	Surface : 1 462 m ²
	Prix : 3 216 400 €
	Prix en €/m² : 2 200 €/m ²
PRIX MOYEN	2 300 €/m²

Prix de marché – Logements Coliving :



Le marché du *Coliving* prend son envol depuis très récemment en France. Il s'agit d'un concept à mi-chemin entre la colocation et le séjour de courte durée dans un hôtel. Les locataires disposent de leur espace privatif mais se partagent aussi des espaces communs. Ils sont souvent neufs et donc disposent des dernières technologies et d'un confort relativement premium. Les biens sont loués meublés.

Les potentiels locataires sont en majorité des personnes qui ont besoin de trouver une demeure temporaire tels que les étudiants ou encore les consultants ou professionnels en déplacement temporaire.

Les avantages résident à la fois pour le locataire dans un bail flexible, une alternative à la colocation avec les espaces privatifs et une localisation souvent premium, à proximité des transports et des hubs économiques des villes (campus, quartier d'affaires...).

C'est un produit intéressant pour les entreprises qui peuvent investir dans ce type de résidences pour offrir le logement aux salariés.

Pour les investisseurs particuliers, ces derniers bénéficient de l'avantage du régime fiscal LMNP sur des biens à forte demande locative.

Il n'existe actuellement pas d'offre comparable au marché du Coliving dans l'aire urbaine de Grenoble pour l'achat. En revanche les résidences de ce type croissent particulièrement telles que la [résidence CoWool](#), [Le hub Grenoble](#) ou encore [The Babel Community](#) parmi le plus grands acteurs.

Si l'on regarde les offres de produits en LMNP à Grenoble, les lots de Coliving sont au-dessus du marché. En revanche, il s'agit d'une offre neuve et idéalement située à proximité du campus de Grenoble, il sera donc facile de trouver les locataires les plus intéressants que sont les étudiants. De plus, le prix comprend le mobilier (entre 4 400 et 5 652€ en fonction du pack choisi) qui vient réduire les frais de notaire.

Le prix paraît cohérent avec une **commercialisation à 23% des lots en 1 mois**.

Stratégie de commercialisation

Les lots sont vendus via différents biais :

- Les logements libres sont commercialisés via le réseau interne de Neo City Promotion, 95%, un lot restant pour un début de commercialisation en mars 2022.
- Les logements Coliving sont commercialisés via la société [PRIVILEGE Services](#), filiale de LP Promotion le co-promoteur : 31% des lots sont commercialisés pour une mise en vente en juin 2022.

Niveau de commercialisation total :

- 59% des lots ;
- 51% du chiffre d'affaires

Planning prévisionnel



Bilan de la promotion

Postes	Montants HT	TVA	Montants TTC	Commentaires
Chiffre d'affaires	23 051 262	4 493 258	27 544 520	
Logements libres	5 743 748	1 148 750	6 892 497	3 724 €/m ²
Logements Coliving	14 067 370	2 813 474	16 880 844	6 553 €/m ²
Logements sociaux	1 169 945	116 994	1 286 939	2 217 €/m ²
Commerces	2 070 200	414 040	2 484 240	2 640 €/m ²
Parkings				
Coût d'acquisition	3 750 000	750 000	4 500 000	
Frais notaires	112 500		112 500	
Frais de négociation	185 000	37 000	222 000	
Travaux	10 872 730	2 174 546	13 047 276	1 820 €HT/m²
Honoraires techniques	1 302 243	166 784	1 469 027	
Néocity Application	165 008		165 008	Application de services
Fonds de concours	41 250		41 250	Aide financière versé au gestionnaire pour aider à la mise en location des logements co-living
Frais divers (financiers et assurances)	704 297	76 600	780 897	
Honoraires de gestion	1 925 098	385 020	2 310 118	
Coût de revient à l'acquisition	19 058 126	3 589 950	22 648 076	3 791 €/m²
Honoraires commercialisation	2 437 170	487 434	2 924 604	
Intérêts financiers	266 000		266 000	
Coût de revient total	21 761 296	4 077 384	25 838 680	4 325 €/m²
Marge nette	1 289 966	415 874	1 705 840	
En % du Chiffre d'affaires	6%	9%	6%	
Marge nette incl. Honoraires de gestion	3 215 064	800 894	4 015 958	
En % du Chiffre d'affaires	14%	18%	15%	

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

C. Besoins		Ressources	
Prix de revient à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)	Apport en fonds propres opérateur :	225 150 €	1%
	Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	1 400 000 €	6%
	Apport LP Promotion	660 000 €	3%
	Crédit d'accompagnement Banque Populaire AURA :	5 500 000 €	24%
	Appel de fonds VEFA / pré-commercialisation* :	14 862 926 €	66%
Total besoins	22 648 076 €	Total ressources	22 648 076 € 100%

***Soit 105% du montant de précommercialisation actuelle.**

Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	€
Valeur nominale	1€
Date d'échéance	24 mois
Date de remboursement	12/08/2024
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	9,5%
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).

Annexes

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour l'exercice 2021

**Neocity Invest 2 – Immatriculée au RCS de Montpellier
n° 881 422 778 - SASU au capital de 500 €
120, Rue de Thor - 34000, Montpellier**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE
D'UN MONTANT DE 1 400 000 EUROS
COMPOSE DE 1 400 000 OBLIGATIONS
(le « Contrat »)**

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une offre de titres financiers et d'instruments admis à des fins de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

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

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

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

1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS

La société Neocity Invest 2, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé au 120, Rue de Thor - 34000, Montpellier et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 881 422 778, 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 est spécialisé dans les activités des sociétés holding, et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

3 UTILISATION DES FONDS

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour financer une partie des fonds propres demandés par la banque dans le cadre d'une promotion immobilière de 43 logements libres dont 10 sociaux, un espace de commerce, des bureaux et 140 logements en Coliving dans un ensemble immobilier élevé en R+7. L'opération est nommée « La Passerelle », et est située au 91, Avenue Gabriel Péri – 38400, Saint-Martin-d'Hères (l'« **Opération** »).

Les lots susmentionnés sont décrits dans le tableau ci-dessous :

Lot n°	Forme	Niveau	Typologie	m ²	Balcon
33 lots	TOTAL Logements libres			1 872	301
140 lots	TOTAL Coliving			2 580	
10 lots	Total logements sociaux			580	
	Commerce	RDC		371	
	Bureaux	R+1		570	
TOTAL locaux				941	
TOTAL				5 974	

4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal d'un million quatre cent mille euros (1 400 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par un million quatre cent mille (1 400 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

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

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

5 FORME DES OBLIGATIONS

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

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

6 PRIX D'EMISSION

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

7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

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

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

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

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 21/07/2022 conclu entre d'une part Neo City Promotion, mère de l'Emetteur et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux un million quatre cent mille (1 400 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 12/08/2022 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

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

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1^{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 12/08/2022 (la « **Date d'Emission** »).

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

9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire

Les Obligations sont émises pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de la Date d'Emission.

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

9.2 Option offerte à l'Emetteur

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

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

accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 14 du Contrat.

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

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

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

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

11 GARANTIES A PREMIERE DEMANDE ET CAUTIONS PERSONNELLES NOTARIEES

Neo City Promotion, société par actions simplifiée au capital de 15 000 euros, dont le siège social est situé au 120, Rue de Thor - 34000 Montpellier, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 819 811 449, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

AH 223, société civile immobilière de construction vente au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 120, Rue de Thor - 34000 Montpellier, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 904 771 110, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

ET

Monsieur Floris COUCKE, né le 14/08/1989, résidant au 29, Rue de la Pyramide - 34140, Mèze, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

ET

Monsieur Frédéric RIVORY, né le 18/03/1979, résidant au 6, rue de la clairette – 34970, Lattes, s'est engagé à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une caution personnelle notariée.

12 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- Réception des actes de cautions personnelles notariées ;
- Réception de l'offre finale de la banque ;
- Réception des garanties à première demande en original.

13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de neuf pourcent et demi (9,5%) (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 initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

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

15 REMBOURSEMENT

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

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

16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'ÉMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire.

En toutes hypothèses, le taux d'intérêt applicable en cas de remboursement anticipé (total ou partiel), sera au minimum de cinq pourcent (4.5%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

16.1 Remboursement anticipé total

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

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

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

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

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

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

16.2 Remboursement anticipé partiel

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

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'article 13 du Contrat.

Si l'Émetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 16.1 s'appliquera en cette hypothèse.

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

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

- Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2^{ème} tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
 - L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
 - Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% : $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$.
 - Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € : $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$.
 - Ces intérêts seront payés au 12^{ème} mois.
 - Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
- **Au bout de 12 mois, l'Emetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
 - Au titre de la 1^{ère} tranche : 5 000€
 - Au titre de la 2^{ème} tranche : 7 500€
 - Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.
- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**
 - L'Emetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
 - L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet : $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$.

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

17 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en article 16 :

- Défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- Livraison de l'Opération définie en article 3;

- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
 - Blocage des honoraires de gestion jusqu'à atteinte d'un montant de commercialisation permettant l'équilibre du plan de trésorerie ;
 - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
 - Non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
 - Inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;
 - Refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
 - Changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

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

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

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

- En cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
- En cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
- En cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
- En cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- En cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur ou ses Affiliées au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur ou ses Affiliées 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'Émetteur 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'Émetteur 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.

Le terme « Affiliées » désigne toute entité qui, directement ou indirectement, contrôle, est contrôlée ou est soumise à un contrôle conjoint au même titre que l'Émetteur et qui existe au jour de la conclusion de ce Contrat ou qui pourrait exister dans le futur (ceci couvre les sociétés mères, les filiales et les filiales apparentées).

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

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

- i) d'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure à l'encontre de l'Émetteur (et de ses éventuels garants),
- ii) de mise en œuvre d'une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l'encontre de l'Émetteur.

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 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR

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

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

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

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

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

22 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.

22.1 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.

22.2 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.

22.3 Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être

recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

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

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Articles 11).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

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

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

22.4 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.

22.5 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.

22.6 Consultation écrite

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

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

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

22.7 Information des Porteurs

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

22.8 Reporting

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

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

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

22.9 Frais

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

22.10 Gestion extinctive

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

23 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.

24 DECLARATIONS ET GARANTIES

24.1 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.

24.2 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.

25 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

Neocity Invest 2
120, Rue de Thor
34000 Montpellier

- **Pour Raizers :**

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

26 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 du Tribunal de commerce de Paris et de la Cour d'Appel de Paris.

27 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.

28 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.

29 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.

[Suite la page de signatures]

Signé électroniquement,

Neocity Invest 2

Représentée par : Floris COUCKE

Titre : Gérant de Victoire Développement, elle-même
Présidente

RAIZERS

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

Signé par Floris COUCKE
Le 27/07/2022

 Signed with
universign



Signé par Grégoire LINDER
Le 27/07/2022

 Signed with
universign



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

Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS

PROCURATION

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

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

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

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

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



AUDIT ■ EXPERTISE COMPTABLE ■ STRATÉGIE

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

SAS NEOCITY INVEST 2

120, Rue de Thor
34000 MONTPELLIER

RCS Montpellier 881 422 778

Bertrand Serrano

Expert-Comptable
Commissaire aux comptes

DESS FISCAL
DEA ANALYSE FINANCIÈRE

Pierre Lauvernay

Expert-Comptable
Commissaire aux comptes

DESS AUDIT

SIÈGE SOCIAL

20, rue Théron de Montaugé
31200 Toulouse
Tél : 05 61 34 60 93

TOULOUSE SUD

Hélios V - BP 512
116, route d'Espagne
31100 Toulouse
Tél : 05 61 31 96 16

LAURAGAIS

11, rue Gambetta
31460 Caraman
Tél : 05 61 34 44 62

ATTESTATION

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels qui a été réalisée pour le compte de :

SASU NEOCITY INVEST 2

Pour l'exercice du 21/01/2020 au 31/12/2021

et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil Supérieur 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.

Ces comptes annuels sont joints à la présente attestation, ils sont paginés conformément au sommaire figurant en tête du présent document, ils se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan	891 883 €
Chiffre d'affaires	368 180 €
Résultat net comptable	526 €

Fait à Toulouse ,
Le 04/04/2022.

Bertrand SERRANO, Cabinet BSPL ,
Expert-comptable.

SOMMAIRE

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

Attestation	1
COMPTES ANNUELS	3
Bilan - Actif	4
Bilan - Passif	5
Compte de résultat synthétique	6
Compte de résultat synthétique	7
ANNEXE COMPTABLE	8
Annexe des comptes annuels	9
DETAIL DES COMPTES	12
Bilan - Actif détaillé	13
Bilan - Passif détaillé	14
Compte de résultat détaillé	15
ETATS DE GESTION	16
Soldes Intermédiaires de Gestion	17
Soldes Intermédiaires de Gestion détaillés	18
IMPRI MES FISCAUX	19
Réal Normal	20

COMPTES ANNUELS

BILAN - ACTIF

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

ACTIF	Valeurs nettes au 31/12/21	Valeurs nettes au	Variation	
			en valeur	en %
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations tech., matériel et outillag. indus				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés/activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés (3)	60 613		60 613	
Autres (3)	779 613		779 613	
Capital souscrit - appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	51 657		51 657	
Charges constatées d'avance(3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	891 883		891 883	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF GÉNÉRAL	891 883		891 883	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an (brut)

(3) Dont à plus d'un an (brut)

BI LAN - PASSIF

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

PASSIF	Valeurs au 31/12/21	Valeurs au	Variation	
			en valeur	en %
CAPITAUX PROPRES				
Capital (dont versé : 500)	500		500	
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	526		526	
SITUATION NETTE	1 026		1 026	
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 026		1 026	
AUTRES FONDS PROPRES				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISIONS				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL PROVISIONS				
DETTES (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	791 967		791 967	
Empr. et dettes aup. des établiss. de crédit (2)				
Emprunts et dettes financières diverses (3)	74		74	
Avances et acptes recus sur cdes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 964		2 964	
Dettes fiscales et sociales	10 306		10 306	
Dettes immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	85 545		85 545	
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL DETTES	890 857		890 857	
Ecarts de conversion passif				
TOTAL PASSIF GÉNÉRAL	891 883		891 883	

(1) Dont à plus d'un an

780 000

(1) Dont à moins d'un an

110 857

(2) Dont concours bancaires courants et soldes crédit. de banques

(3) Dont emprunts participatifs

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

	Du 21/01/20 Au 31/12/21	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue (biens et services)	368 180	100			368 180	
Montant net du chiffre d'affaires	368 180	100			368 180	
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges						
Autres produits						
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	368 180	100			368 180	
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stocks						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stocks						
Autres achats et charges externes	158 155	43			158 155	
Impôts, taxes et versements assimilés						
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dot. aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dot. aux amorts						
Sur immobilisations : dot. aux dépréc.						
Sur actif circulant : dot. aux dépréc.						
Dotations aux provisions						
Autres charges						
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	158 155	43			158 155	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	210 025	57			210 025	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice ou perte transférée						
Perte ou bénéfice transféré						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RÉSULTAT SYNTHÉTIQUE

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

	Du 21/01/20 Au 31/12/21	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
Produits financiers						
De participation (3)						
Autres valeurs mob. créances d'actif immo. (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur prov., dépréciations, transferts						
Différences positives de change						
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement						
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS						
Charges financières						
Dot. amortissements, dépréc., prov.						
Intérêts et charges assimilées (4)	209 295	57			209 295	
Différences négatives de change						
Charges sur cession de valeurs mobilières de placement						
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	209 295	57			209 295	
RÉSULTAT FINANCIER	-209 295	-57			-209 295	
RÉSULTAT COURANT avant impôts	730				730	
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Reprises sur provisions, dépréciations, transfert de charges						
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS						
Charges exceptionnelles						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Dot. amortissements, dépréciations, prov.						
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES						
RESULTAT EXCEPTIONNEL						
Participation des salariés aux résultats						
Impôt sur les bénéfices	204				204	
TOTAL DES PRODUITS	368 180	100			368 180	
TOTAL DES CHARGES	367 654	100			367 654	
Bénéfice ou Perte	526				526	

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXE COMPTABLE

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 891 883,03 Euros, et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 526,30 Euros.

L'exercice a une durée de 24 mois, recouvrant la période du 21/01/2020 au 31/12/2021.

Par ailleurs, nous apportons des précisions concernant les faits suivants :

- Le 5 Mai 2020, la société a souscrit un emprunt obligataire d'un montant de 1.720.000 € par l'émission de 172.000 obligations non convertibles de 10 € ;

Cet emprunt obligataire a entièrement été remboursé le 9 Juin 2021 de façon anticipée au gré de la société avec remboursement du nominal et des intérêts calculés conformément aux dispositions du contrat d'émission, prorata temporis ;

- Le 5 Novembre 2021, la société a souscrit à un nouvel emprunt obligataire d'un montant de 780.000 € par l'émission de 78.000 € obligations non convertibles de 10 €.

L'entité constate que la crise sanitaire (COVID-19) n'a pas d'impact significatif en raison de son activité.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- image fidèle
- comparabilité et continuité de l'exploitation
- régularité et sincérité
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les comptes annuels au 31/12/2021 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Pour l'application du règlement relatif à la comptabilisation, l'évaluation, l'amortissement et la dépréciation des actifs, l'entité a choisi la méthode prospective.

CRÉANCES

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

ACTIF CIRCULANT

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

ÉTAT DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	60 613	60 613	
	Créances rep. titres prêtés : prov. / dep. antér.			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Etat & autres coll. publiques	10 732	10 732	
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts, taxes & versements assimilés			
	Divers			
Groupe et associés (2)				
Débiteurs divers (dont créances rel. op. de pens. de titres)	768 881	768 881		
Charges constatées d'avance				
TOTAUX		840 226	840 226	
Renvois	(1) Montant des			
	(2) Prêts & avances consentis aux associés (pers.physiques)			

ETAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

ÉTAT DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an & 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	791 967	11 967	780 000	
Emprunts & dettes à 1 an max. à l'origine				
etbs de crédit (1) à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers (1)(2)				
Fournisseurs & comptes rattachés	2 964	2 964		
Personnel & comptes rattachés				
Sécurité sociale & autr organismes sociaux				
Etat & Impôts sur les bénéfices	204	204		
autres Taxe sur la valeur ajoutée	10 102	10 102		
collectiv. Obligations cautionnées				
publiques Autres impôts, tax & assimilés				
Dettes sur immobilisations & cpts rattachés				
Groupe & associés (2)	74	74		
Autres dettes (dt det. rel. opér. de titr.)	85 545	85 545		
Dette représentative des titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	890 857	110 857	780 000	
Renvois (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	780 000			
Emprunts remboursés en cours d'exer.	1 720 000			
(2) Montant divers emprunts, dett/associés				

DETAIL DES COMPTES

BILAN - ACTIF DÉTAILLÉ

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

ACTIF	Valeurs nettes au 31/12/21	Valeurs nettes au	Variation	
			en valeur	en %
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières (2)				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ				
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Créances (3)				
Créances Clients et comptes rattachés (3)	60 613		60 613	
Autres (3)	779 613		779 613	
<i>Tva deductible s/ abs</i>	494		494	
<i>Credit de tva a reporter</i>	2 266		2 266	
<i>Taxes / ca a regulariser</i>	7 972		7 972	
<i>Selas lebeau et cabanac</i>	12 200		12 200	
<i>Calypso - saint herblain</i>	29 286		29 286	
<i>Calypso - beziers</i>	727 395		727 395	
Disponibilités	51 657		51 657	
<i>Societe generale</i>	51 657		51 657	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	891 883		891 883	
TOTAL ACTIF GÉNÉRAL	891 883		891 883	

BI LAN - PASSIF DÉTAILLÉ

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

PASSIF	Valeurs au 31/12/21	Valeurs au	Variation	
			en valeur	en %
CAPITAUX PROPRES				
Capital (dont versé : 500)	500		500	
<i>Capital souscrit appelé verse</i>	500		500	
Réserves				
Résultat de l'exercice (bénéfice/ perte)	526		526	
SITUATION NETTE	1 027		1 026	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 026		1 026	
AUTRES FONDS PROPRES				
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES				
PROVISIONS				
TOTAL PROVISIONS				
DETTES (1)				
Autres emprunts obligataires	791 967		791 967	
<i>Emprunt obligataire 780 k€</i>	780 000		780 000	
<i>Int. courus. non echus</i>	11 967		11 967	
Emprunts et dettes financières diverses (3)	74		74	
<i>Neo city promotion</i>	74		74	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 964		2 964	
Dettes fiscales et sociales	10 306		10 306	
<i>Etat impot/benefices</i>	204		204	
<i>Tva s/factures a etablir</i>	10 102		10 102	
Autres dettes	85 545		85 545	
<i>Avance calypso</i>	85 545		85 545	
TOTAL DETTES	890 857		890 857	
TOTAL PASSIF GÉNÉRAL	891 883		891 883	
(1) Dont à plus d'un an	780 000			
(1) Dont à moins d'un an	110 857			

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

	Du 21/01/20 Au 31/12/21	% CA	Du Au	% CA	Variation	
					en valeur	en %
Produits d'exploitation						
Production vendue (biens et services)	368 180	100			368 181	
<i>Refacturations charges</i>	145 461	40			145 462	
<i>Refac frais fi - st herblain</i>	212 324	58			212 324	
<i>Refac frais fi - beziers</i>	10 395	3			10 396	
Montant net du chiffre d'affaires	368 180	100			368 180	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	368 180	100			368 180	
Charges d'exploitation						
Autres achats et charges externes	158 155	43			158 155	
<i>Honoraires crowdfunding</i>	137 900	37			137 900	
<i>Honoraires comptables</i>	1 770				1 770	
<i>Honoraires juridiques</i>	1 255				1 255	
<i>Assistance juridique koregraff</i>	7 561	2			7 561	
<i>Frais actes et contentieux</i>	122				122	
<i>Frais bancaires</i>	9 547	3			9 547	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	158 155	43			158 155	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	210 025	57			210 025	
Quotes-parts résultat sur op. faites en commun						
Produits financiers						
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS						
Charges financières						
Intérêts et charges assimilées	209 295	57			209 295	
<i>Interets eo 1 720 k€</i>	196 341	53			196 341	
<i>Interets eo 780 k€</i>	11 967	3			11 967	
<i>Interets autres dettes</i>	987				987	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	209 295	57			209 295	
RÉSULTAT FINANCIER	-209 295	-57			-209 295	
RÉSULTAT COURANT	730				730	
Produits exceptionnels						
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS						
Charges exceptionnelles						
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL						
Impôt sur les bénéfices	204				204	
<i>Impots sur les benefices</i>	204				204	
TOTAL DES PRODUITS	368 180	100			368 180	
TOTAL DES CHARGES	367 654	100			367 654	
Bénéfice ou Perte	526				526	

ETATS DE GESTION

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

	Du 21/01/20 Au 31/12/21	en %	Du Au	en %	Variation	
					en valeur	en %
CHIFFRE D'AFFAIRES	368 180	100		100	368 180	
Ventes de marchandises - Coût d'achat des march. vendues						
MARGE COMMERCIALE						
Production vendue (biens et services) + / - Production stockée + Production immobilisée	368 180	100			368 180	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	368 180	100			368 180	
CHIFFRE D'ACTIVITÉ	368 180	100			368 180	
- Matières premières - Sous-traitance (directe)						
MARGE DE PRODUCTION	368 180	100			368 180	
MARGE BRUTE TOTALE	368 180	100			368 180	
- Autres achats - Charges externes	158 155	43			158 155	
VALEUR AJOUTÉE PRODUITE	210 025	57			210 025	
Subventions d'exploitation - Impôts, taxes et versements assimilés - Salaires et traitements - Charges sociales Total						
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	210 025	57			210 025	
Reprises sur dép., prov., amortis + Transferts de charges d'exploitation + Autres produits d'exploitation - Dotations amort. et dépréciations - Autres charges d'exploitation Total						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	210 025	57			210 025	
Opérations en commun + Produits financiers - Charges financières Total	209 295 -209 295	57 -57			209 295 -209 295	
RÉSULTAT COURANT	730				730	
+ Produits exceptionnels (1) - Charges exceptionnelles (2) - Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices (IS) Total	204 -204				204 -204	
RÉSULTAT EXERCICE	526				526	

(1) dont produits cessions éléments cédés
(2) dont valeurs comptables éléments cédés

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION DÉTAILLÉS

SASU NEOCITY INVEST 2

Du 21/01/2020 au 31/12/2021

	Du 21/01/20 Au 31/12/21	en %	Du Au	en %	Variation	
					en valeur	en %
CHIFFRE D'AFFAIRES	368 180	100		100	368 180	
MARGE COMMERCIALE						
Production vendue (biens et services)	368 180	100			368 180	
<i>Refacturations charges</i>	145 461	40			145 461	
<i>Refac frais fi - st herblain</i>	212 324	58			212 324	
<i>Refac frais fi - beziers</i>	10 395	3			10 395	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	368 180	100			368 180	
CHIFFRE D'ACTIVITÉ	368 180	100			368 180	
MARGE DE PRODUCTION	368 180	100			368 180	
MARGE BRUTE TOTALE	368 180	100			368 180	
- Charges externes	158 155	43			158 155	
<i>Honoraires crowdfunding</i>	137 900	37			137 900	
<i>Honoraires comptables</i>	1 770				1 770	
<i>Honoraires juridiques</i>	1 255				1 255	
<i>Assistance juridique koregraff</i>	7 561	2			7 561	
<i>Frais actes et contentieux</i>	122				122	
<i>Frais bancaires</i>	9 547	3			9 547	
VALEUR AJOUTÉE PRODUITE	210 025	57			210 025	
Total						
EXCÉDENT BRUT D'EXPL.	210 025	57			210 025	
Total						
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	210 025	57			210 025	
- Charges financières	209 295	57			209 295	
<i>Interets eo 1 720 k€</i>	196 341	53			196 341	
<i>Interets eo 780 k€</i>	11 967	3			11 967	
<i>Interets autres dettes</i>	987				987	
Total	-209 295	-57			-209 295	
RÉSULTAT COURANT	730				730	
- Impôt sur les bénéfices (IS)	204				204	
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	204				204	
Total	-204				-204	
RÉSULTAT EXERCICE	526				526	

(1) dont produits cessions éléments cédés

(2) dont valeurs comptables éléments cédés

IMPRI MES FI SCAUX

Exercice ouvert le	21/01/20	et clos le	31/12/21	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprise de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société :		Adresse du siège social :	
SASU NEOCITY INVEST 2 120 Rue de Thor 34000 MONTPELLIER			
SIRET 8 8 1 4 2 2 7 7 8 0 0 0 1 2		Mél : f.coucke@neocitypromotion.fr	
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° d'identification de la société mère :

SIRET	
-------	--

B ACTIVITE

Activités exercées	Activités des sociétés holding	Si vous avez changé d'activité, cochez la case	
--------------------	--------------------------------	--	--

C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)

1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux normal	730	Déficit	
	Bénéfice imposable à 15 %		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %	

2 Plus-values	PV à long terme imposables à 15 %		PV à long terme imposables à 19 %		PV exonérées (art. 238 quinquies)	
	Autres PV imposables à 19 %		PV à long terme imposables à 0 %			

3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

Entreprise nouvelle art. 44 <i>sexies</i>	<input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 <i>sexies-0 A</i>	<input type="checkbox"/>
Entreprise nouvelle, art. 44 <i>septies</i>	<input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité, art. 44 <i>quaterdecies</i>	<input type="checkbox"/>
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 <i>sexdecies</i>	<input type="checkbox"/>	Zone franche urbaine - Territoire entrepreneur, art. 44 <i>octies A</i>	<input type="checkbox"/>
		Zone de développement prioritaire, art.44 <i>septdecies</i>	<input type="checkbox"/>
Société d'investissement immobilier cotée	<input type="checkbox"/>	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	
		Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %	
		Zone de restructuration de la défense art. 44 <i>terdecies</i>	<input type="checkbox"/>
		Autres dispositifs	<input type="checkbox"/>

4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 *quater W* du CGI (cocher la case)

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts	
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 état, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,5 %	
--	--

F ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice de la formulaire n°2065-SD)

1- Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1 du CGI), cocher la case ci-contre	
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 / Adresse 0 N°
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 du CGI), cocher la case ci-contre	
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe	Nom / Adresse N°

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

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

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. S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable :	Nom et adresse du conseil :
BSPL 20 RUE THERON DE MONTAUGE 31200 TOULOUSE Tél : 0532093200	
OGA/OMGA <input type="checkbox"/> Viseur conventionné <input type="checkbox"/> (Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant :
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur ou certificateur conventionné :	Date : 08/04/22 Lieu : TOULOUSE
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur ou certificateur conventionné	Qualité et nom du signataire : Représentant Légal Floris COUCKE
Examen de conformité fiscale (ECF) <input type="checkbox"/> prestataire :	Signature

Désignation de l'entreprise : <u>SASU NEOCITY INVEST 2</u>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* <u>24</u>			
Adresse de l'entreprise <u>120 Rue de Thor 34000 MONTPELLIER</u>		Durée de l'exercice précédent* <u>0</u>			
Numéro SIRET* <u>88142277800012</u>			Néant <input type="checkbox"/> *		
			Exercice N clos le, 31/12/2021		
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)		AA			
AC I I F I M M O B I L I S A T I O N S I N C O R P O R E L L E S *	Frais d'établissement*	AB	AC		
	Frais de développement*	CX	CQ		
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG		
	Fonds commercial (1)	AH	AI		
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK		
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM		
	Terrains	AN	AO		
	Constructions	AP	AQ		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS		
	Autres immobilisations corporelles	AT	AU		
	Immobilisations en cours	AV	AW		
	Avances et acomptes	AX	AY		
	AC I I F I M M O B I L I S A T I O N S F I N A N C I E R E S (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT	
Autres participations		CU	CV		
Créances rattachées à des participations		BB	BC		
Autres titres immobilisés		BD	BE		
Prêts		BF	BG		
Autres immobilisations financières*		BH	BI		
TOTAL (II)		BJ	BK		
AC I I F C I R C U L A N T	S T O C K S *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM	
		En cours de production de biens	BN	BO	
		En cours de production de services	BP	BQ	
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS	
		Marchandises	BT	BU	
C R É A N C E S	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW		
	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	60 613	
	Autres créances (3)	BZ	CA	779 613	
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC		
D I V E R S	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE		
	Disponibilités	CF	CG	51 657	
C o m p t e s d e r é g u l a r i s a t i o n	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI		
	TOTAL (III)	CJ	CK	891 883	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW			
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM			
	Ecarts de conversion actif * (VI)	CN			
	TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	891 883	1A	891 883
Renvois : (1) Dont droit au bail :	(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes:	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR	
Clause de réserve de propriété :*	Immobilisations :	Stocks :	Créances :		

Désignation de l'entreprise		SASU NEOCITY INVEST 2		Néant <input type="checkbox"/> *	
				Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :500.....)		DA	500	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK)		DC		
	Réserve légale (3)		DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> B1)		DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants * <input type="checkbox"/> EJ)		DG		
	Report à nouveau		DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	526	
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK		
			DL	1 026	
		TOTAL (I)			
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM		
	Avances conditionnées		DN		
			DO	TOTAL (II)	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP		
	Provisions pour charges		DQ		
			DR	TOTAL (III)	
DETTES (4)	Emprunts obligatoires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligatoires		DT	791 967	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI)		DV	74	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	2 964	
	Dettes fiscales et sociales		DY	10 306	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ		
	Autres dettes		EA	85 545	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB		
		EC	890 857		
		ED	TOTAL (IV)		
Ecart de conversion passif *		ED	TOTAL (V)		
		EE	891 883		
		TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			
RENVOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
			Ecart de réévaluation libre	1D	
			Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF	
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	110 857	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH		

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise : SASU NEOCITY INVEST 2		Exercice N				Néant <input type="checkbox"/> *		
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue {	biens *	FD		FE		FF	
		services *	FG	368 180	FH		FI	368 180
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	368 180	FK		FL	368 180	
	Production stockée *					FM		
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)					FP		
	Autres Produits (1) (11)					FQ		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	368 180
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		
	Variation de stock (marchandises) *					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	158 155	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX		
	Salaires et traitements *					FY		
	Charges sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *				GA	
			- dotations aux provisions				GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	
	Autres charges (12)					GE		
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	158 155	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	210 025	
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré *					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)						GP		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	209 295	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)						GU	209 295	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	-209 295	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	730	

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n°2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise <u>SASU NEOCITY INVEST 2</u>		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)		HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		(IX)	HJ	
Impôts sur les bénéfices *		(X)	HK 204	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			HL 368 180	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			HM 367 654	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)			HN 526	
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO
	(2)	Dont	{ produits de locations immobilières	HY
			{ produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG
	(3)	Dont	{ - Crédit-bail mobilier *	HP
			{ - Crédit-bail immobilier	HQ
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		1H
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		1J
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		1K
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (article 238 bis du CGI)		HX
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies du CGI)		RC
		Dont amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D du CGI)		RD
	(9)	Dont transfert de charges		A1
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	(dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS)	A5) A2
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4	
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles	Facultatives A6	Obligatoires A9	
		dont cotisations facultatives Madelin	A7	
		dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8	
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs	

Désignation de l'entreprise		SASU NEOCITY INVEST 2						Néant <input checked="" type="checkbox"/> *		
CADRE A		IMMOBILISATIONS			Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations			
					1		Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	
							2		3	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement			TOTAL I		CZ		D8		D9
	Autres postes d'immobilisations incorporelles			TOTAL II		KD		KE		KF
CORPORELLES	Terrains					KG		KH		KI
	Constructions	Sur sol propre	[Dont Composants	L9		KJ		KK		KL
		Sur sol d'autrui	[Dont Composants	M1		KM		KN		KO
		Installations gales, agencts*, aménagements des constructions	[Dont Composants	M2		KP		KQ		KR
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			[Dont Composants	M3		KS		KT	KU
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *				KV		KW		KX
		Matériel de transport *				KY		KZ		LA
		Matériel de bureau et mobilier informatique				LB		LC		LD
		Emballages récupérables et divers *				LE		LF		LG
	Immobilisations corporelles en cours				LH		LI		LJ	
	Avances et acomptes				LK		LL		LM	
	TOTAL III				LN		LO		LP	
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G		8M		8T
		Autres participations				8U		8V		8W
Autres titres immobilisés				1P		1R		1S		
Prêts et autres immobilisations financières				1T		1U		1V		
TOTAL IV				LQ		LR		LS		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG		ØH		ØJ		
CADRE B		IMMOBILISATIONS			Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence	
					par virements de poste à poste				Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice	
					1		2		3	
									4	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement			IN		CØ		DØ		D7
	Autres postes d'immobilisations incorporelles			IO		LV		LW		1X
CORPORELLES	Terrains			IP		LX		LY		LZ
	Constructions	Sur sol propre		IQ		MA		MB		MC
		Sur sol d'autrui		IR		MD		ME		MF
		Inst. gales, agencts et am. des constructions		IS		MG		MH		MI
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			IT		MJ		MK		ML
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales., agencts, aménagements divers		IU		MM		MN		MO
		Matériel de transport		IV		MP		MQ		MR
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW		MS		MT		MU
		Emballages récupérables et divers *		IX		MV		MW		MX
	Immobilisations corporelles en cours			MY		MZ		NA		NB
Avances et acomptes			NC		ND		NE		NF	
TOTAL III			IY		NG		NH		NI	
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence			IZ		ØU		M7		ØW
	Autres participations			IØ		ØX		ØY		ØZ
	Autres titres immobilisés			I1		2B		2C		2D
	Prêts et autres immobilisations financières			I2		2E		2F		2G
	TOTAL IV			I3		NJ		NK		2H
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			I4		ØK		ØL		ØM	

*Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col.6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SASU NEOCITY INVEST 2					Néant <input checked="" type="checkbox"/> *	
Exercice N clos le 31/12/2021						
CADRE A	Détermination du montant des écarts (col.1 - col.2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col.1 - col.2) - col.5 (5)] 6
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						
<p>(1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du CGI et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.</p> <p>(2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.</p> <p>(3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.</p> <p>(4) Ce montant comprend : a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4; b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.</p> <p>(5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051-SD) à la ligne "Provisions réglementées".</p>						
CADRE B	DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL					
1 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE.....						
2 - FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE.....				-		
3 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE.....				=		
<p>Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.</p> <p>Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan. De même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.</p> <p>Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.</p>						

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n°2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise SASU NEOCITY INVEST 2							Néant <input checked="" type="checkbox"/> *				
CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *									
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES			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		
Frais d'établissement et de développement			CY		EL		EM		EN		
Fonds commercial			RE		RF		RI		RJ		
Autres immobilisations incorporelles			PE		PF		PG		PH		
TOTAL I			RK		RM		RN		RO		
Terrains			PI		PJ		PK		PL		
Constructions	Sur sol propre		PM		PN		PO		PQ		
	Sur sol d'autrui		PR		PS		PT		PU		
	Inst.générales, agencements et aménagements des constructions		PV		PW		PX		PY		
Installations techniques, matériel et outillage industriels			PZ		QA		QB		QC		
Autres immobilisations	Inst. générales, agencements, aménagements divers		QD		QE		QF		QG		
	Matériel de transport		QH		QI		QJ		QK		
corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier		QL		QM		QN		QO		
	Emballages récupérables et divers		QP		QR		QS		QT		
TOTAL II			QU		QV		QW		QX		
TOTAL GENERAL (I + II)			ØN		ØP		ØQ		ØR		
CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES									
Immobilisations amortissables	DOTATIONS					REPRISES					Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif		Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif		Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel		
Frais établissement	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6				
Fonds commercial	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV				
Autres immobilisations incorporelles	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1				
TOTAL I	RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD				
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8				
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5	R6			
	Sur sol d' autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4			
	Inst. gales, agenc et am. divers	S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2			
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9				
Autres immobilisations corporelles	Inst.gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7			
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5			
	Mat.bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3			
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1			
TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8				
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL III	NL			NM			NO				
Total général (I + II + III)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV				
Total général non ventilé (NP+NQ+NR)	NW	Total général non ventilé (NS+NT+NU)		NY	Total général non ventilé (NW-NY)		NZ				
CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *									
			Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler							Z9			Z8	
Primes de remboursement des obligations							SP			SR	

Désignation de l'entreprise SASU NEOCITY INVEST 2 Néant *

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2	DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3	Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II du CGI)*	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
	TOTAL I	3Z	TS	TT	TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
	TOTAL II	5Z	TV	TW	TX	
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	- incorporelles	6A	6B	6C	6D
		- corporelles	6E	6F	6G	6H
		- Titres mis en équivalence	Ø2	Ø3	Ø4	Ø5
		- titres de participation	9U	9V	9W	9X
		- autres immobilisations financières (1) *	Ø6	Ø7	Ø8	Ø9
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1)*	6X	6Y	6Z	7A	
	TOTAL III	7B	TY	TZ	UA	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	7C	UB	UC	UD	
Dont dotations et reprises	{ - d'exploitation - financières - exceptionnelles		UE	UF		
			UG	UH		
			UJ	UK		

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I. 10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.
 NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l' entreprise : <u>SASU NEOCITY INVEST 2</u>				Néant <input type="checkbox"/> *							
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations		UL		UM		UN				
	Prêts (1) (2)		UP		UR		US				
	Autres immobilisations financières		UT		UV		UW				
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		VA								
	Autres créances clients		UX	60 613		60 613					
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie* (Provision pour dépréciation antérieurement constituée* UO)		ZI								
	Personnel et comptes rattachés		UY								
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		UZ								
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM							
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB	10 732		10 732				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN							
		Divers		VP							
	Groupe et associés (2)		VC								
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR	768 881		768 881						
Charges constatées d'avance		VS									
TOTAUX		VT	840 226	VU	840 226	VV					
RENVUOIS	(1)	Montant - Prêts accordés en cours d'exercice	VD								
		des - Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE								
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		VF							
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligatoires convertibles (1)		7Y									
Autres emprunts obligatoires (1)		7Z	791 967		11 967		780 000				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG								
	à plus d'1 an à l'origine		VH								
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A									
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2 964		2 964						
Personnel et comptes rattachés		8C									
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D									
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	204		204					
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	10 102		10 102					
	Obligations cautionnées		VX								
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ								
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J									
Groupe et associés (2)		VI	74		74						
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	85 545		85 545						
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ									
Produits constatés d'avance		8L									
TOTAUX		VY	890 857	VZ	110 857		780 000				
RENVUOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	780 000	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques		VL			
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	1 720 000	* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD						

Désignation de l'entreprise : SASU NEOCITY INVEST 2		Formulaire déposé au titre de l'IR (cocher la case ci-contre)		ET	<input type="checkbox"/>	Néant	<input type="checkbox"/>	* Exercice N. clos le : 31/12/2021	
I. RÉINTÉGRATIONS								BÉNÉFICE COMPTABLE DE L' EXERCICE	
								WA	526
Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)								WB	
Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)		WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du CGI) et autres amortissements non déductibles		WE				
Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)		WF	Taxe sur les voitures de sociétés (entreprises à l' IS)		WG				
Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option		RA	(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D du CGI)		RB				
Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)		WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)		XX				
Amendes et pénalités		WJ	Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis du CGI) *		XZ				
Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *								XY	
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice n°2032-NOT-SD)								I7	204
Quote-part Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE		WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7				
Moins-values nettes à long terme { - imposées aux taux de 15 % ou de 19 % (12.80 % pour les entreprises à l'IR) - imposées aux taux de 0 %								I8	
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs* { - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions								WN	
Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l' IS)								WO	
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *		Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)		SU	Zones d'entreprises* (activité exonérée)		SW		
					Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8		
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage								Y1	
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage								Y3	
TOTAL I								WR	730
II. DÉDUCTIONS								PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE	
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E.*								WS	
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058- B-SD, cadre III)								WT	
Plus-values nettes à long terme		- imposées au taux de 15 % (12.80 % pour les entreprises soumises à l' IR)						WV	
		- imposées au taux de 0 %						WH	
		- imposées au taux de 19 %						WP	
		- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures						WW	
		- imputées sur les déficits antérieurs						XB	
Autres plus-values imposées aux taux de 19 %								I6	
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*								WZ	
Régime des sociétés mères et des filiales *		Produit net des actions et parts d'intérêts :		(Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		2A			
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)								XA	
Dédution autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer *								ZX	
Majoration d'amortissement*								ZY	
Reprise d'entreprises en difficulté (art.44 septies)		K9	Entreprises nouvelles (art. 44 sexies)		L2	J.E.I. (art.44 sexies A)		L5	
ZFU-TE (art. 44 octies A)		ØV	S.I.I.C. (art. 208C)		K3	Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)		PA	
Bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies)		PP	Bassin d'emploi à redynamiser (art 44 duodécies)		1F	Zone franche d'activité nouvelle génération (art. 44 quaterdecies)		XC	
			Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)		PC	Zone de développement prioritaire (art.44 septdecies)		PB	
Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l' IS)								XS	
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé		dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies)		X9	dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)		YH		
		dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies A)		YA	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies C)		YC		
		dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies B)		YB	dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies D)		YD		
		dont déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)		YI	Créance dérogée par le report en arrière de déficit		ZI		
		dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)		YL					
Dédution des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage								Y2	
III. RÉSULTAT FISCAL								TOTAL II	
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :		bénéfice (I moins II)		XI	déficit (II moins I)		730		
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l' IS)*				ZL					
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l' IS) *									
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)				XN			730		

Désignation de l'entreprise		SASU NEOCITY INVEST 2		Néant <input checked="" type="checkbox"/> *	
I. SUIVI DES DÉFICITS					
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)				K4	
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)		K4 bis	Nombre d'opérations sur l'exercice ⁽²⁾		K4 ter
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A-SD)				K5	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)				K6	
Déficit de l'exercice (tableau 2058-A-SD, ligne XO)				YJ	
Total des déficits restant à reporter (différence K6 + YJ)				YK	
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS A PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES					
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1.1e bis A1. 1er du CGI, dotations de l'exercice				ZT	
III. PROVISIONS ET CHARGES A PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT					
(à détailler, sur feuillet séparé)			Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis A1. 2 du CGI *			ZV		ZW
Provisions pour risques et charges *					
			8X		8Y
			8Z		9A
			9B		9C
Provisions pour dépréciation *					
			9D		9E
			9F		9G
			9H		9J
Charges à payer					
			9K		9L
			9M		9N
			9P		9R
			9S		9T
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A-SD :			YN		YO
			↓		↓
			ligne WI		ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice		Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1			

* Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

(1) Cette case comprend au montant porté sur la lignes YK du tableau 2058-B-SD déposé au titre de l'exercice précédent.

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

Désignation de l'entreprise <u>SASU NEOCITY INVEST 2</u>												Néant <input type="checkbox"/> *	
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC		AFFECTATIONS	Affectations aux réserves - Réserves légales - Autres réserves	ZB							
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD				ZD							
	Prélèvements sur les réserves	ØE				ZE							
	TOTAL I	ØF				ZF							
					Dividendes	ZG							
					Autres répartitions	ZH							
					Report à nouveau								
					(NB : le total I doit être égal au total II)								
RENSEIGNEMENTS DIVERS							Exercice N :						
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier	Préciser le prix de revient des biens pris en crédit bail ()			J7		YQ						
	- Engagements de crédit-bail immobilier						YR						
	- Effets portés à l'escompte et non échus						YS						
DETAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance						YT						
	- Locations, charges locatives et de copropriété	dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois ()			J8		XQ						
	- Personnel extérieur à l'entreprise						YU						
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)						SS	148 608					
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages						YV						
	- Autres comptes	dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles ()			ES		ST	9 547					
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052-SD							ZJ	158 155				
	- Taxe professionnelle *, CFE, CVAE						YW						
IMPÔTS ET TAXES	- Autres impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe intérieure sur les produits pétroliers ()			ZS		9Z						
	Total du compte correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052-SD							YX					
								YY	18 990				
I.V.A.	- Montant de la T.V.A. collectée							YZ	29 722				
	- Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations												
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. la dernière déclaration sociale nominative DSN au titre 2021)							ØB					
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *							ØS					
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *							ZK	%				
	- Numéro de centre agréé *	XP						- Filiales et participations : (Liste au tableau 2059-G-SD prévu à l'art. 38 II de l'annexe III au CGI) - Si oui, indiquer 1, sinon 0	ZR	O			
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice							RG					
	- 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							RH					
RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15 %	JK		Plus-values à 0 %	JL					
				Plus-values à 19 %	JM		Imputations	JC					
	Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15 %	JN		Plus-values à 0 %	JO					
				Plus-values à 19 %	JP		Imputations	JF					
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale		JH		N° SIRET de la société mère du groupe		JJ						

*Des explications concernant ces rubriques figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise : <u>SASU NEOCITY INVEST 2</u>					Néant <input checked="" type="checkbox"/> *			
A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE								
Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine*	Valeur nette réévaluée*	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements *	Valeur résiduelle		
①		②	③	④	⑤	⑥		
I. Immobilisations*	1							
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES			Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *					
Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme ⑩			Plus-values taxables à 19 % (1)	
⑦				⑧	⑨	19 %		15 % ou 12,8 %
							⑪	
I. Immobilisations*	1							
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
II. Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés		+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés		+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale		+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée		+				
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice						
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme						
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe)*						
Cadre A : Plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) ⑨								
Cadre B : Plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne) ⑩			(A)	(B) avec une ventilation par taux			(C)	
Cadre C : autres plus-values taxable à 19 % ⑪								

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n°2032-NOT-SD
 (1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

Désignation de l'entreprise : SASU NEOCITY INVEST 2 Néant *

Rappel de la plus-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ¹ ou 12,80 % ²	
Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art 219 I a sexies-0 bis du CGI) ¹	
Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a sexies-0 du CGI) ¹	

- ¹ Entreprises soumises à l'IS
- ² Entreprises soumises à l'IR

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ¹	Moins-values à 12,80 % ²	Imputation sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,80 % ³	Solde des moins-values à 12,80 % ⁴
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montant restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1		
	N-2		
	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

II - SUIVI DES MOINS-VALUES A LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ¹	Moins values		Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice ⁵	Solde des moins-values à reporter col. ⁶ = ² + ³ - ⁴ - ⁵
	À 19 % ou à 15 % ²	À 19 % ou 15 % imposables sur le résultat de l'exercice ³	À 15 % ou 19 % ⁴		
Moins-values nettes N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1				
	N-2				
	N-3				
	N-4				
	N-5				
	N-6				
	N-7				
	N-8				
	N-9				
	N-10				

Copyright Groupe ISA (2022) ISACOMPLIA

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS-VALUES À LONG TERME
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS
Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : SASU NEOCITY INVEST 2				Néant <input checked="" type="checkbox"/> *		
I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10%	taxées à 15%	taxées à 18%	taxées à 19 %	taxées à 25%
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N-1)		1				
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice		2				
TOTAL (lignes 1 et 2)		3				
Prélèvements opérés	- donnant lieu à complément d'IS	4				
	- ne donnant pas lieu à complément d'IS	5				
TOTAL (lignes 4 et 5)		6				
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)		7				
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS *(5e, 6e, 7e alinéas de l'art. 39-1-5e du CGI)						
Montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	Réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤		
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

* des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise : SASU NEOCITY INVEST 2												Néant <input type="checkbox"/> *																							
Exercice ouvert le :21/01/2020.....				et clos le :31/12/2021.....				Durée en nombre de mois		2		4																							
DÉCLARATION DES EFFECTIFS																																			
Effectif moyen du personnel * :										YP																									
Dont apprentis										YF																									
Dont handicapés										YG																									
Effectifs affectés à l'activité artisanale										RL																									
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE																																			
I- Chiffre d'affaires de référence CVAE																																			
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises										OA		368 180																							
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées										OK																									
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante										OL																									
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges										OT																									
TOTAL 1										OX		368 180																							
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)										OH																									
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation										OE																									
Subventions d'exploitation reçues										OF																									
Variation positive des stocks										OD																									
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée										OI																									
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation										XT																									
TOTAL 2										OM																									
III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée ⁽¹⁾																																			
Achats										ON																									
Variation négative des stocks										OQ																									
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances										OR		158 155																							
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										OS																									
Taxes déductibles de la valeur ajoutée										OZ																									
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)										OW																									
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée										OU																									
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										O9																									
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante										OY																									
TOTAL 3										OJ		158 155																							
IV - Valeur ajoutée produite																																			
Calcul de la Valeur Ajoutée										(Total 1 + total 2 - total 3)		OG		210 025																					
V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises																																			
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le formulaire n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires nos 1329-AC et 1329-DEF).										SA		210 025																							
Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires nos 1329-AC et 1329-DEF.																																			
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE																																			
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractère agricole n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.																																			
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 SA, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD																																			
Mono-établissement au sens de la CVAE, cocher la case ci-contre										EV		X																							
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)										GX		189 350		Effectifs au sens de la CVAE *		EY																			
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)										HX																									
Période de référence										GY		2		1		/		0		1		/		2		0		2		0		2		1	
Date de cessation										HR				/				/																	
(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OW des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.																																			
* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD au § Répartition des salariés et dans la notice n° 2032-NOT-SD au § déclaration des effectifs.																																			

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



Formulaire obligatoire (art. 38 de l'ann. III au CG

(1)

Néant *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE

N° SIRET

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

ADRESSE (voie)

CODE POSTAL

VILLE

Nombre total d'associés ou d'actionnaires personnes morales de l'entreprise

P1

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P3

Nombre total d'associés ou d'actionnaires personnes physiques de l'entreprise

P2

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P4

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)

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

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

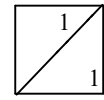
Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes du formulaire, veuillez utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter 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) Veuillez indiquer : "M" pour Monsieur, "MME" pour Madame

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD.

FILIALES ET PARTICIPATIONS



(1)

Néant *

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

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE

N° SIRET :

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

ADRESSE (voie)

CODE POSTAL VILLE

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Copyright Groupe ESA (2022) ISACOMPTIA

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes du formulaire, veuillez utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter 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.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice 2032-NOT-SD.