

RAPPORT D'ACTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2021

1

1.1 Faits marquants

NR 21 est une société en commandite par actions, cotée sur le compartiment C du marché réglementé Euronext Paris. Elle n'exerce aucune activité, y compris en matière de recherche et de développement. Elle n'emploie aucun salarié et ne détient aucune filiale ou participation.

Elle est contrôlée depuis le 1^{er} août 2019 par Altarea, société mère du Groupe Altarea, présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) en tant que développeur et investisseur, lui permettant notamment d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France.

Recapitalisation de la Société

Au cours de l'exercice écoulé la Société a finalisé les opérations de recapitalisation décidées par les actionnaires, réunis en assemblée générale mixte le 16 décembre 2020, à savoir :

- l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (DPS) :

A l'issue de la période de souscription qui s'est achevée le 6 janvier 2021, la totalité des 6 035 868 actions nouvelles offertes, ont été souscrites au prix unitaire de 1 euro (soit 0,20 euro de nominal et 0,80 euro de prime d'émission). Le produit brut de l'émission s'élève à 6 035 868 euros, correspondant à 1 207 173,60 euros de nominal et 4 828 694,40 euros de prime d'émission, et permet de reconstituer les capitaux propres de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le règlement-livraison et l'admission aux négociations sur Euronext Paris des actions nouvelles est intervenu le 13 janvier 2021 sur la même ligne de cotation des actions existantes.

A l'issue de cette opération, le capital social de la Société a été porté à 1 475 434,40 euros, divisé en 7 377 172 actions de 0,20 euro de valeur nominale chacune.

Conformément à ses engagements, Altarea, actionnaire majoritaire de la Société, a souscrit un nombre total de 6 011 090 actions nouvelles (après réduction des ordres présentés à titre réductible) et a libéré le montant de sa souscription par voie de compensation à concurrence du montant de sa créance en compte courant, soit 246k€, et pour le solde par versement en espèces.

L'augmentation de capital a fait l'objet d'un prospectus constitué (i) du document d'enregistrement universel 2019 de la Société, approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 18 décembre 2020 sous le numéro R. 20-034, et (ii) d'une note d'opération (incluant le résumé du prospectus) ayant obtenu de l'AMF le numéro d'approbation 20-606 en date du 18 décembre 2020. Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la société (www.nr21.eu).

- le regroupement d'actions à raison de 100 actions anciennes de 0,20 euro de valeur nominale échangées contre 1 action nouvelle de 20 euros de valeur nominale, portant jouissance courante :

Le regroupement a été réalisé d'office par les intermédiaires financiers habilités le 18 mars 2021, à l'issue d'une période de regroupement de 30 jours. Les actions anciennes soumises au regroupement, cotées sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0004166155, ont été radiées de la cote le 17 mars 2021. Les actions nouvelles ont été admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris à compter du 18 mars 2021 sous le code ISIN FR0014001PV6.

A l'issue de cette opération, le nombre d'actions composant le capital social de la Société, de 20 euros de valeur nominale chacune, ressort à 73 771.

Autres événements significatifs survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant.

1.2 Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice écoulé

Les comptes annuels de la Société pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2021, figurant au chapitre 2 du présent document, ont été examinés par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 22 février 2022 et ont ensuite été arrêtés par le Gérant de la Société. Ils ont fait l'objet d'un audit par le Commissaire aux comptes, dont le rapport est intégralement reproduit au chapitre 4 ci-dessous.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, comme en 2020.

Son résultat d'exploitation s'élève à (146 517) euros contre (188 498) euros pour l'exercice précédent.

Son résultat financier est de 3 133 euros (contre (6 094) euros pour l'exercice précédent) et son résultat exceptionnel

s'élève à (11 162) euros (contre un résultat nul pour l'exercice précédent).

Son résultat net comptable fait ainsi ressortir une perte de (154 547) euros contre une perte de (194 592) euros pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société s'élevait à 5 633 832 euros contre 62 494 euros à la clôture de l'exercice précédent.

Le montant des dettes de la Société au 31 décembre 2021 s'établit à 20 560 euros (contre 330 529 au 31 décembre 2020). Les disponibilités ressortent à 5 630 771 euros au 31 décembre 2021 (contre 51 454 euros au 31 décembre 2020).

1.3 Perspectives

Altarea a acquis le contrôle exclusif de la Société dans l'objectif de disposer d'un nouveau véhicule coté pouvant s'inscrire dans le prolongement des activités immobilières du groupe Altarea et susceptible de devenir le réceptacle d'investissements immobiliers, à réaliser essentiellement en France, ou d'activités en relation avec le secteur immobilier.

L'objectif est de permettre à la Société de saisir les opportunités d'investissement dans des actifs immobiliers ou des activités en relation avec le secteur immobilier.

1.4 Facteurs de risques

Compte tenu de l'absence d'activité, de salariés, et d'actifs ou de passif significatifs à son bilan autre que les disponibilités, la Société n'identifie à la date d'établissement du présent document aucun risque significatif auquel elle serait exposée. En particulier, elle n'est pas exposée aux risques de change, de taux ou de crédit, ni à aucun risque financier lié aux effets du changement climatique. L'évasion fiscale ne constitue pas un risque pour la Société.

Il est en outre précisé que le risque de liquidité pesant sur la Société est jugé faible au regard de son profil de société cotée sans activité, du fait que la Société n'est partie à aucun contrat de financement bancaire, obligataire ou quasi obligataire (obligations convertibles ou prêt participatif).

Compte tenu de l'absence d'activité, la pandémie de Covid-19 est identifiée comme un facteur de risque faible pour la Société, aucun impact n'étant connu ou attendu sur la Société à la date du présent document.

En matière sociale ou environnementale, aucune conséquence n'est à signaler, la Société n'ayant pas d'activité et aucune action spécifique n'ayant été mise en place en la matière par la Société.

A la connaissance de la Société, à la date du présent document, il n'y a pas de litige ou autre fait significatif susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, le patrimoine, les résultats ou la situation financière de la Société.

Le début de l'exercice 2022 a été marqué par le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie. N'ayant pas d'activité, aucune incidence significative sur la Société n'est identifiée à la date de publication du présent document en raison dudit conflit et des sanctions imposées à la Russie et à la Biélorussie.

1.5 Organisation du contrôle interne

Le contrôle interne de la Société est mis en oeuvre au niveau de son actionnaire de référence, Altarea. En effet, depuis le 1^{er} août 2019, date de prise de contrôle de la Société par Altarea, la direction du contrôle interne du groupe Altarea a intégré la Société dans son champ d'intervention.

Le contrôle interne du groupe Altarea s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010.

Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la régularité et la sincérité des informations comptables et financières ; afin de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea constitué de la société Altarea et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Le dispositif mis en place au sein du groupe Altarea repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

La direction du contrôle interne du groupe Altarea est en charge de coordonner et d'appuyer les actions de contrôle interne, qui sont assurées dans les différentes filiales. Ses missions prioritaires sont notamment :

- de veiller à la connaissance et au respect du règlement intérieur et de ses annexes, et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance de la société Altarea ;
- de réaliser une veille des obligations réglementaires relatives au contrôle interne ;
- d'identifier et d'assister les différentes directions dans l'identification des risques ;
- d'établir ou d'assister les services dans l'établissement des procédures opérationnelles ;
- d'examiner les règles d'engagement des opérations, de recenser les procédures existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Pour remplir ses missions, la direction du contrôle interne s'appuie également sur :

- des cabinets spécialisés aux fins d'assistance et de conseils ;
- un certain nombre de relais au sein du groupe pour le suivi et le contrôle des risques et engagements opérationnels.

De plus, chaque collaborateur du groupe Altarea a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

1.6 Capital et actionariat

1.6.1 Montant du capital social

Montant du capital social à la date du présent document (article 6 des statuts)

À la date du présent document, le capital social est fixé à la somme de 1 475 420 euros. Il est divisé en 73 771 actions, entièrement libérées et toutes de même catégorie, de 20 euros de valeur nominale chacune.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 2.

Tableau d'évolution du capital au cours des 3 derniers exercices

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'opération	Prime d'émission	Nombre cumulé total actions	Valeur nominale par action	Montant cumulé du capital social
25/09/2019	Réduction de capital par minoration de la valeur nominale des actions	-	-1 180 347,52 €	-	1 341 304	1,12 €	1 502 260,48 €
16/12/2020	Réduction de capital par minoration de la valeur nominale des actions	-	-1 233 999,68 €	-	1 341 304	0,20 €	268 260,80 €
13/01/2021 ^(a)	Augmentation de capital avec maintien du DPS	6 035 868	1 207 173,60 €	4 828 694,40 €	7 377 172	0,20 €	1 475 434,40 €
18/03/2021 ^(a)	Regroupement d'actions à raison de 100 actions anciennes pour une action nouvelle	-	-	-	73 771	20 €	1 475 420,00 €

(a) Les opérations sur le capital réalisées depuis le 1^{er} janvier 2021 sont présentées au paragraphe 1.1 ci-dessus.

Aucune autre modification n'est intervenue sur le capital de la Société depuis le 1er janvier 2021.

Modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant

Titres de créances donnant ou non accès au capital

Néant

Autodétention / Autocontrôle

À la date du présent document, la Société détient 153 de ses propres actions. Il n'existe pas d'actions d'autocontrôle.

Attributions gratuites d'actions

La Société n'a attribué aucun titre de son capital social dans la cadre de plans d'attribution d'actions.

Stocks options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation à la date du présent document, de même qu'au 31 décembre 2020.

Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2021, accordées par l'assemblée générale des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figure au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au Chapitre 3 du présent document.

1.6.2 Programme de rachats d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2021 a autorisé la Gérance à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10% du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite d'un montant total de 100 millions d'euros. Le prix maximal par action est fixé à 1 000 euros et les objectifs de rachats seraient les suivants :

- annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;

- conservation et remise ultérieure d'actions à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder 5 % de son capital ;
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

A la date du présent document, cette autorisation n'a pas été mise en oeuvre par la Gérance.

1.6.3 Répartition du capital

Répartition au 31 décembre 2021

Actionnaire	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	71 205	96,52 %	71 205	96,72 %
Public	2 413	3,27 %	2 413	3,28 %
Autodétention	153	0,21 %	-	-
Total	73 771	100,00 %	73 619	100,00 %

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2021 et aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date. La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Il est rappelé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale existantes sont détenues par la société Altafi 2.

Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31 décembre 2021, la Société n'ayant aucun salarié, aucune de ses actions n'est détenue par des salariés de la Société.

Nantissement d'actions de la Société

A la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2021.

Franchisements de seuils

Depuis le 1^{er} janvier 2021, les déclarations de franchissement de seuils suivantes ont été effectuées auprès de l'AMF :

Date du franchissement	Déclarant	Seuils du capital et des DDV franchis	Sens	Nb d'actions après franchissement	% du capital et des DDV après franchissement	N°avis AMF
13/01/2021 ^(a)	Altarea	90 % et 95 % du capital et des DDV	<input checked="" type="checkbox"/>	7 142 813	96,82 %	221C0124

(a) Franchissement de seuils consécutif à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (cf. supra §1.1)

1.6.4 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

Contrôle de la Société

La Société est contrôlée majoritairement par la société Altarea, société en commandite par actions, dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu – 75002 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Altarea détient à la date du présent document 96,52 % du capital et des droits de vote théoriques de NR21.

La Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

Pacte d'actionnaires

À la date du présent document, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires relatif à la Société ou ses titres.

1.6.5 Opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société

Depuis le début de l'exercice écoulé, les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés ont notifié à la Société les opérations suivantes sur des titres de la Société :

Nom	Qualité à la date de l'opération	Date de l'opération	Nature de l'opération	Instrument financier	Volume de l'opération	Prix unitaire de l'opération
Altarea	Personne liée à Altafi 2, Gérant	13/01/2021	Souscription ^(a)	Actions	6 011 090	1,0000 €
		20/01/2021	Cession	Actions	11 353	14,6154 €
		21/01/2021	Cession	Actions	7 745	8,1661 €
		25/01/2021	Cession	Actions	3 145	8,0000 €

(a) dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (cf. supra §1.1)

1.6.6 Place de cotation et CSD

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementée d'Euronext à Paris depuis le 18 avril 2019, suite au transfert de cotation intervenu depuis le marché Euronext à Bruxelles. Les actions NR 21 ont été radiées du marché Euronext à Bruxelles le 3 mai 2019. Consécutivement, la Société a procédé au changement de CSD (Central Securities Depository), les actions NR 21 étant désormais admises aux opérations du CSD Euroclear France (EF) en lieu et place du CSD Euroclear Belgium (EBE). Les codes Isin et Mnémonique des actions NR21 (FR0004166155 – NR21) sont demeurés inchangés.

Dans le cadre au regroupement d'actions intervenu le 18 mars 2021 (cf. §1.1 ci-dessus), les actions anciennes soumises au regroupement, cotées sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0004166155, ont été radiées de la cote le 17 mars 2021. Les actions nouvelles ont été admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris à compter du 18 mars 2021 sous le code ISIN FR0014001PV6.

Des avis précisant les modalités de ces changements de marché de cotation et de CSD et du regroupement d'actions ont été publiés par Euronext.

NR 21

Marché - Place de Cotation :	Euronext Paris - Compartiment C (Small Cap)
Codes :	Mnémonique : NR21 - Isin : FR0014001PV6 (à compter du 18/03/21)
Identifiant d'entité juridique (LEI) :	969500CGTBE91NX76Q18
Système de Règlement Différé (SRD) :	Non Eligible
PEA :	Eligible
PEA PME :	Non Eligible
Nombre d'actions au 31/12/2021:	73 771
Capitalisation boursière au 31/12/2021 :	12,85 M€

1.7 Autres informations

1.7.1 Prises de participation

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a procédé à aucune prise de participation.

1.7.2 Succursales existantes

La Société n'a pas de succursale au 31 décembre 2021.

1.7.3 Informations sociales et environnementales

En application des dispositions de l'article L.225-102-1, III du Code de commerce, il est précisé que la Société, n'ayant ni salarié, ni filiale ou participation, ni activité au cours de l'exercice écoulé, aucune conséquence en matière sociale ou environnementale n'est à signaler au cours de cette période et aucune action spécifique en la matière n'a été mise en place par la Société.

A noter que la Société est une filiale du Groupe Altarea, lequel établit chaque année une Déclaration de performance extrafinancière (DPEF) reproduite intégralement dans son Document d'enregistrement universel (URD), décrivant la démarche RSE du Groupe. Celle-ci s'articule autour de trois convictions, agir en partenaire d'intérêt général des villes, placer les clients au cœur des actions, et capitaliser sur l'excellence des talents.

1.7.4 Dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement les 31 mars 2019, 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020.

1.7.5 Charges et dépenses au titre de l'article 39-4 du CGI

Aucune dépenses ou charges fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2021.

1.7.6 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/03/2019	31/03/2018
Durée de l'exercice (mois)	12	12	9	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 475 420	268 260	1 502 260	2 682 608	2 682 608
Nombre d'actions	73 771	1 341 304	1 341 304	1 341 304	1 341 304
- ordinaires	73 771	1 341 304	1 341 304	1 341 304	1 341 304
- à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer	-	-	-	-	-
- par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	33 405
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	-143 384	-191 392	10 195 540	- 347 477	100 756
Impôts sur les bénéfices (Crédit impôt Recherche)	-	-	-	141 415	174 160
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dot. amortissements et provisions	-11 162	-3 200	- 10 311 243	- 66 038	-
Résultat net	-154 546	-194 592	- 115 703	- 272 100	274 916
Résultat distribué	-	-	-	-	-
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot .amortissements et provisions	-1,944	-0,143	7,601	- 0,154	0,205
Résultat après impôt, participation, dot. amortissements et provisions	-2,095	-0,147	- 0,086	- 0,203	0,205
Dividende attribué	-	-	-	-	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Somme versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales..)	-	-	-	- 35 768	- 91 161

1.7.7 Délais de paiement

Au 31 décembre 2021	Article D.441 I.-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (-1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (-1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					0	0					0
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total du CA TTC de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues												-
Montant total des factures exclues (TTC)												-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement												Délais légaux