

**COMMUNIQUE RELATIF AU DEPOT D'UN PROJET DE NOTE EN REPONSE A L'OFFRE
PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE**

NR21

INITIEE PAR LA SOCIETE



PRESENTEE PAR



Le présent communiqué a été établi et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'"AMF") le 3 octobre 2019 par NR21, conformément aux dispositions des articles 231-19 et 231-26 du Règlement général de l'AMF.

L'offre publique d'achat simplifiée, le projet de note d'information de la société ALTAREA, ainsi que le projet de note en réponse restent soumis à l'examen de l'AMF.

Un projet de note en réponse a été établi et déposé auprès de l'AMF le 3 octobre 2019, conformément aux dispositions de l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF (ci-après le « **Projet de Note en Réponse** »).

Le projet de note en réponse est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de NR21 (www.nr21.eu). Il peut également être obtenu gratuitement auprès de :

NR21

8, Avenue Delcassé
75008 Paris

Conformément aux articles 231-28 du Règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, comptables et financières de NR21 seront déposées auprès de l'AMF et mises à la disposition du public selon les mêmes modalités au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué sera publié conformément aux dispositions de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF pour informer le public des modalités de mises à disposition de ces informations.

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II du Règlement général de l'AMF et plus particulièrement de ses articles 233-1 2°, 234-2, 236-5 et 236-6, la société Altarea, société en commandite par actions, au capital de 255.194.821,66 euros, dont le siège social est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 335 480 877 et dont les actions sont admises sur le Compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000033219 – ALTA (ci-après "**Altarea**" ou l'"**Initiateur**"), a déposé le 30 septembre 2019 un projet d'offre publique d'achat simplifiée aux termes duquel l'Initiateur propose de manière irrévocable aux actionnaires de la société NR21, société en commandite par actions depuis l'Assemblée générale du 25 septembre 2019 et anciennement société anonyme au capital de 1.502.260,48 euros, dont le siège social est situé au 8, avenue Delcassé – 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 389 065 152 et dont les actions sont admises aux négociations sur le Compartiment C du marché d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004166155 – NR21 (ci-après "**NR21**" ou la "**Société**"), d'acquies dans les conditions décrites dans le projet de note d'information déposé auprès de l'AMF par l'Initiateur le 30 septembre 2019 (le "**Projet de Note en Réponse**"), la totalité des actions de la Société (les "**Actions**") qui ne sont pas détenues par l'Initiateur à un prix de 1,13 euro par Action (l'"**Offre**").

L'Offre fait suite au franchissement par l'Initiateur, des seuils de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 1/3 et 50% du capital social et des droits de vote de la Société, résultant de l'acquisition par l'Initiateur, le 1^{er} août 2019, de 853.496 Actions et droits de vote de la Société (représentant 63,63% du capital et droits de vote de la Société), par voie d'acquisition d'un bloc hors marché (l'"**Acquisition du Bloc**") auprès des actionnaires fondateurs de la Société, MM. Lionnel Rainfray et Jean-Louis Pariente (les "**Cédants**"), ainsi qu'à la transformation de la Société en une société en commandite par actions (la « **Transformation** ») et à la Réorientation de l'Activité (tel que ce terme est défini ci-après) de la Société lors de l'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenue le 25 septembre 2019 (l'"**Assemblée Générale Mixte** »).

A la date du Projet de Note en Réponse, l'Initiateur détient 853.496 Actions et droits de vote de la Société représentant 63,63% du capital et droits de vote de la Société.

En conséquence, l'Offre porte sur la totalité des Actions non détenues directement par l'Initiateur à la date du dépôt du projet d'Offre, soit, à la connaissance de l'Initiateur, 487.808 Actions à l'exclusion des 15.310 Actions auto-détenues par la Société, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximal de 472.498 Actions.

L'Offre revêt un caractère obligatoire pour l'Initiateur en application des articles 234-2, 236-5 et 236-6 du Règlement général de l'AMF et est réalisée selon la procédure simplifiée en application des articles 233-1 2° et suivants du Règlement général de l'AMF.

L'Offre sera ouverte pour une durée de 10 jours de négociation.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 I du Règlement général de l'AMF, Invest Securities, agissant en qualité d'établissement présentateur (l'"**Etablissement Présentateur**") de l'Offre pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet de note d'information relatif à l'Offre sous la forme d'une offre publique d'achat simplifiée, étant précisé que l'Etablissement Présentateur garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

En application des dispositions de l'article 261-1 I du Règlement général de l'AMF, le conseil d'administration de la Société (le "**Conseil d'Administration**") a désigné à l'unanimité, dans une décision adoptée le 1^{er} août 2019, le cabinet Salustro & Associés, 80 rue de Prony - 75017 Paris, en qualité d'expert financier indépendant aux fins d'émettre un avis sur les conditions et modalités financières de l'Offre.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront déposées auprès de l'AMF et mises à disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement général de l'AMF.

2. CONTEXTE ET MOTIFS DE L'OFFRE

Acquisition du Bloc

Les Cédants et l'Initiateur ont conclu le 19 mars 2019 un contrat de cession d'actions sous conditions suspensives, modifié par avenant en date du 1^{er} août 2019 (le "**Contrat de Cession**"). La réalisation de l'Acquisition du Bloc a eu lieu, conformément aux termes du Contrat de Cession, le 1^{er} août 2019, laquelle a fait l'objet, le même jour, d'un communiqué de presse conjoint de l'Initiateur et de la Société.

Transformation de la Société

Lors de l'Assemblée Générale Mixte, les actionnaires de la Société ont approuvé la Transformation de la Société, anciennement constituée sous la forme d'une société anonyme, en une société en commandite par actions, ainsi que les principales résolutions mettant en œuvre la Transformation de la Société.

Réorientation de l'Activité de la Société

L'Assemblée Générale Mixte a approuvé la réorientation de l'activité de la Société qui a vocation à devenir une société exerçant une activité liée à l'immobilier ou investissant directement ou indirectement dans tous types d'activités liés à l'immobilier ou d'actifs immobiliers, en projet ou nécessitant une restructuration le cas échéant et dans des zones géographiques variées, sans qu'aucun de ces marchés ne soit aujourd'hui privilégié (la « **Réorientation de l'Activité** »).

En conséquence de la Transformation et de la Réorientation de l'Activité de la Société, l'Assemblée Générale Mixte a refondu intégralement les statuts de la Société. Les nouveaux statuts de la Société, sont consultables sur le site internet de la Société (www.nr21.eu).

Déclaration de franchissement de seuils et d'intention

Conformément aux articles 223-11 et suivants du Règlement général de l'AMF et aux articles L.233-7 et suivants du Code de commerce, l'Initiateur a déclaré par lettre en date du 1^{er} août 2019 avoir franchi à la hausse, directement, le 1^{er} août 2019, les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 1/3 et 50 % du capital et des droits de vote de la Société, et a déclaré, conformément à la réglementation boursière, qu'il mettra en œuvre une offre publique d'achat simplifiée visant les Actions de la Société.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 2 août 2019 sous le numéro 219C1332. Par ce même courrier, l'Initiateur a fait part de ses intentions concernant les 12 mois à venir.

Répartition du capital des droits de vote de la Société

Répartition du capital et des droits de vote théoriques de NR21 avant l'Acquisition du Bloc

A la connaissance de la Société et préalablement à l'Acquisition du Bloc, la répartition du capital et des droits de vote théoriques de la Société était la suivante :

31 juillet 2019	Actions		Droits de Vote	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Lionnel Rainfray	375.939	28,03%	751.878	34,25%
Jean-Louis Pariente	477.565	35,60%	955.114	43,52%
Flottant	472.490	35,23%	472.490	21,53%
Autodétention	15.310	1,14%	15.310	0,70%
Total	1.341.304	100,00 %	2.194.792	100,00 %

Répartition du capital et des droits de vote théoriques de NR21 suite à l'Acquisition du Bloc

Le tableau ci-après présente, à la connaissance de la Société, la répartition du capital et des droits de vote théoriques de la Société à la date du dépôt de l'Offre, à la suite de l'Acquisition du Bloc :

30 septembre 2019	Actions		Droits de Vote	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Altarea	853.496	63,63%	853.496	63,63%
Flottant	472.498 ¹	35,23%	472.498	35,23%
Autodétention	15.310	1,14%	15.310	1,14%
Total	1.341.304	100,00 %	1.341.304	100,00 %

Préalablement à l'Acquisition du Bloc mentionnée ci-dessus, ni l'Initiateur, ni l'une des sociétés appartenant au groupe de l'Initiateur ne détenait, directement ou indirectement, des actions NR21.

Changement de gouvernance – composition des organes de direction

A la suite à la Transformation, la gestion et l'administration de la Société sont assurées par un gérant.

L'Assemblée Générale Mixte a pris acte de la nomination en qualité de gérante et d'unique associée commanditée de la Société :

- ALTAFI 2, société par actions simplifiée dont le siège social est à Paris (75008) – 8, avenue Delcassé, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, présidée par Monsieur Alain Taravella.

A la suite de la Transformation, le contrôle permanent de la gestion de la Société est assuré par un conseil de surveillance.

L'Assemblée Générale Mixte a nommé en tant que premiers membres du conseil de surveillance de la Société, Mesdames Eliane Fremeaux et Léonore Reviron et Messieurs Christian de Gournay, Jacques Nicolet et Dominique Rongier pour une durée de six (6) ans (soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 (le « **Conseil de Surveillance** »).

L'Assemblée Générale Mixte a constaté la démission des anciens administrateurs de la Société et le Conseil d'Administration a été dissout du seul fait de la réalisation de la Transformation.

3. ACCORDS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR L'APPRECIATION OU L'ISSUE DE L'OFFRE

Hormis le Contrat de Cession, la Société n'a pas connaissance d'un quelconque accord et n'est pas partie à un quelconque accord en lien avec l'Offre ou qui pourrait potentiellement avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

4. AVIS MOTIVE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF, les membres du Conseil de Surveillance de NR21 se sont réunis le 3 octobre 2019, sous la présidence de Monsieur Christian de Gournay, Président du Conseil de Surveillance de NR21, à l'effet d'examiner le projet

¹ Dont 8 Actions détenues par M. Jean-Louis Pariente.

d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt que présente l'Offre pour la Société et ses actionnaires.

Les cinq membres du Conseil de Surveillance de NR21 étaient présents ou représentés lors de cette séance, à savoir Mesdames Eliane Frémeaux et Léonore Reviron et Messieurs Christian de Gournay, Jacques Nicolet et Dominique Rongier.

Le Conseil de Surveillance a pris connaissance des éléments suivants :

- le projet de note d'information établi par l'Initiateur qui contient notamment les caractéristiques de l'Offre, les intentions de l'Initiateur et les éléments de l'appréciation de l'Offre établis par l'Etablissement Présentateur ;
- le rapport établi par le cabinet Salustro & Associés, agissant en qualité d'Expert Indépendant (tel que ce terme est défini ci-après) ;
- le Projet de Note en Réponse, établi conformément à l'article 231-19 du Règlement général de l'AMF.

Le Conseil de Surveillance a, par la suite, constaté que :

- l'Initiateur est tenu de déposer l'Offre qui revêt un caractère obligatoire en application des articles 234-2, 236-5 et 236-6 du Règlement général de l'AMF, et souhaite en toute hypothèse renforcer sa participation au capital de la Société, étant précisé que le succès de l'Offre ne devrait pas avoir d'incidence particulière sur la politique actuellement poursuivie par la Société ;
- l'Offre ne sera pas suivie d'un retrait obligatoire ;
- l'Offre représente une opportunité de liquidité immédiate pour l'ensemble des actionnaires de la Société qui apporteront leurs titres à l'Offre sur l'intégralité de leur participation.

Monsieur Olivier Salustro du cabinet Salustro & Associés, mandaté le 1^{er} août 2019 par le Conseil d'Administration de NR21 en qualité d'expert indépendant (l' « **Expert Indépendant** »), a remis aux membres du Conseil de Surveillance les travaux de valorisation ainsi que la conclusion de ces travaux.

La conclusion du rapport de l'Expert Indépendant est la suivante :

« Ainsi, dans le contexte présenté, nous sommes d'avis que le prix proposé par Altarea dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, visant les actions de la Société NR 21 d'un montant de 1.13 € par action est équitable pour les actionnaires minoritaires. »

Le Conseil de Surveillance, connaissance prise (i) des termes de l'Offre, (ii) des motifs et des intentions de l'Initiateur, (iii) des éléments de valorisation indiqués dans le rapport de valorisation de l'Etablissement Présentateur et dans le rapport de l'Expert Indépendant, et du fait que ce rapport conclut au caractère équitable des termes de l'Offre, a considéré à l'unanimité que l'Offre est réalisée dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires et qu'elle constitue une opportunité de cession satisfaisante pour les actionnaires souhaitant bénéficier d'une liquidité immédiate et intégrale.

En conséquence, le Conseil de Surveillance a approuvé à l'unanimité le projet d'Offre tel qu'il lui a été présenté dans les termes du projet de note d'information établi par l'Initiateur et dans le projet de note en réponse, et décide en conséquence d'émettre un avis favorable à l'Offre et de recommander à l'unanimité aux actionnaires de la Société d'apporter leurs Actions à l'Offre.

5. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

En outre, les membres du Conseil de Surveillance de la Société ont indiqué qu'ils avaient l'intention d'apporter à l'Offre l'ensemble des Actions de la Société qu'ils détiennent ou qu'ils pourraient détenir, à l'exception des actions devant être détenues conformément aux obligations légales applicables.

6. INTENTIONS RELATIVES AUX ACTIONS AUTO-DETENUES

Le gérant de la Société a décidé de ne pas apporter à l'Offre les 15.310 Actions auto-détenues par la Société.

7. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

Conclusion sur le caractère équitable du prix offert

« Il ressort de nos travaux que le prix de l'Offre de 1.13 € par action :

- fait ressortir une prime comprise entre 0% et 20% par rapport à la dernière transaction de référence.
- fait ressortir une prime comprise entre 6% (CMPV à 10 ans) et 35% (18/04/2019) par rapport aux cours de bourse d'NR 21 à l'heure actuelle;
- fait ressortir une prime comprise entre 25% (CMPV à 12 mois) et 27% (transaction du 26/03/2014) par rapport aux cours de bourse d'NR 21 sur la période 2013/2014;
- fait ressortir une prime comprise entre 29 % et 65% en application de la méthode des comparables transactionnels sur les 5 dernières années;
- fait ressortir une prime de 1.5 m€ en application de la méthode de l'ANR au 30/07/2019.

Ainsi, dans le contexte présenté, nous sommes d'avis que le prix proposé par Altarea dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat Simplifiée, visant les actions de la Société NR 21 d'un montant de 1.13 € par action est équitable pour les actionnaires minoritaires. »

8. CONTACT

NR 21

investisseurs@altareacogedim.com

+33 (0)1 44 95 52 83

+33 (0)1 44 95 88 27

+33 (0)6 83 28 04 15

www.nr21.eu
