

PAUL NAÏM
H.E.C.
EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
LICENCIE EN DROIT

NR 21

Société Anonyme au Capital de 2.682.608 Euros
176/178, rue d'Estienne d'Orves
92700 COLOMBES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur la REDUCTION DU CAPITAL MOTIVEE PAR DES PERTES

(Assemblée générale mixte du 25 septembre 2019- Résolution n°7)

Paul NAÏM
140, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Aux Actionnaires de la société NR21

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-204 du code de commerce, en cas de réduction de capital, j'ai établi le présent rapport destiné à vous faire connaître mon appréciation sur les causes et conditions de la réduction de capital envisagée.

Cette réduction de capital résultera de la diminution de la valeur nominale de l'action qui passera de 2 euros à 1.12 euro.
Elle a pour objet d'assainir la situation financière en réduisant les pertes reportées à nouveau par imputation sur le capital.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction envisagée ne ramène pas le montant du capital à des chiffres inférieurs au minimum légal et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital de votre société de 2 682 608 euros à 1 502 260.48 euros.

Fait à Paris, le 6 août 2019

Le Commissaire aux comptes



Paul NAÏM

PAUL NAÏM
H.E.C.
EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
LICENCIE EN DROIT

NR 21

Société Anonyme au Capital de 2.682.608 Euros
176/178, rue d'Estienne d'Orves
92700 COLOMBES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET/OU DE DIVERSES VALEURS
MOBILIERES AVEC MAINTIEN OU SUPPRESSION DU DROIT
PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTIONS

(Assemblée générale mixte du 25 septembre 2019-Résolutions n°19 à 29)

140, Boulevard Haussmann 75008 PARIS- Tél 01.80.96.48.70 E-mail :
pnaim@lnassociés.net
SIRET 30690059800062 N°TVA FR 19 306 900 598

Paul NAÏM
140, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Aux Actionnaires de la société NR 21

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par les articles L.228-92 et L.225-135 et suivants du code de commerce, je vous présente mon rapport sur les propositions de délégation à la Gérance de différentes émissions d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières, avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, sous réserve de l'adoption par les actionnaires de la onzième résolution prévoyant la transformation de la société en société en commandite par actions :

.De déléguer à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, (sauf pour la vingt-sixième résolution qui fixe une durée de dix-huit mois) à compter de la présente Assemblée, la compétence pour décider des opérations suivantes et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

-Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société (vingtième résolution)

- Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public (vingt et unième résolution) ou d'un placement privé (vingt-deuxième résolution)

-Augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (vingt quatrième résolution)

-Emission d' actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L.225- 138 du Code de commerce : actionnaires minoritaires de filiales ou sous-filiales de la Société ou du Groupe Altarea souscrivant en remploi d'une cession de participation dans le groupe, personnes effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier, et porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale de NR 21 dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce (vingt-sixième résolution).

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à vingt millions d'euros (20.000.000 €).

Le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €).

Ces montants s'imputeront sur les plafonds visés à la 28^{ème} résolution : 95 000 000 € et 750 000 000 €.

-Emission d' actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société (Vingt-septième résolution).

-Augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes, pour un montant maximum de quatre-vingt-quinze millions d'euros (vingt-neuvième résolution).

.D'autoriser la Gérance, sur une durée de vingt-six mois :

-A procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société (dix-neuvième résolution)

-En cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à fixer le prix d'émission selon des

modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an (vingt-troisième résolution)

.De déléguer à la Gérance, sur une durée de vingt-six mois :

-Les pouvoirs d'émettre des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% de celui-ci (vingt-cinquième résolution)

.le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vertu des délégations de compétence conférées à la Gérance aux termes des 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème}, 27^{ème}, 30^{ème}, 31^{ème}, 32^{ème} et 33^{ème} résolutions, ne pourra être supérieur à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €).

.le montant nominal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu des délégations de compétence conférées à la Gérance aux termes des 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème}, 27^{ème} et 30^{ème} résolutions, ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) (28^{ème} résolution)

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-13 et suivants du code de commerce.

Il m'appartient de donner mon avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations données dans ce rapport.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions d'émission qui seront décidées, je n'ai pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration au titre des vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise

en œuvre des vingtième, vingt-cinquième et vingt-septième résolutions, je ne peux donner mon avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, je n'exprime pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions.

Conformément à l'article R.225-16 du Code de commerce, il sera établi un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Gérance.

Fait à Paris, le 6 août 2019

Le Commissaire aux comptes



Paul NAÏM

PAUL NAÏM
H.E.C.
EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
LICENCIE EN DROIT

NR 21

Société Anonyme au Capital de 2.682.608 Euros
176/178, rue d'Estienne d'Orves
92700 COLOMBES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à
l'attribution de titres de créances, réservée aux adhérents
d'un plan d'épargne entreprise

(Assemblée générale mixte du 25 septembre 2019-Résolution n°30)

140, Boulevard Haussmann 75008 PARIS- Tél 01.80.96.48.70 E-mail :
pnaim@lnassociés.net
SIRET 30690059800062 N°TVA FR 19 306 900 598

Paul NAÏM
140, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Aux Actionnaires de la société NR 21

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue à l'article L.228-92 et L225-135 et suivants du code de commerce, je vous présente mon rapport sur la proposition du Conseil d'administration, sous réserve de l'adoption par les actionnaires de la onzième résolution prévoyant la transformation de la Société en Société en commandite par actions, de déléguer à la Gérance la compétence, pour une durée de vingt-six mois, d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe.

.Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées est fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €).

Le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances susceptibles d'être émises est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75.000.000 €).

.Le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 28^{ème} résolution soumise à votre Assemblée générale.

Ces émissions sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération

et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seront décidées, je n'ai pas d'observation à formuler sur les modalités du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, je n'exprime pas d'avis sur celles-ci et, en conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, il sera établi un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Gérance.

Fait à Paris, le 6 août 2019

Le Commissaire aux comptes



Paul NAÏM

PAUL NAÏM
H.E.C.
EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
LICENCIE EN DROIT

NR 21

Société Anonyme au Capital de 2.682.608 Euros
176/178, rue d'Estienne d'Orves
92700 COLOMBES

Rapport du Commissaire aux comptes
sur l'autorisation d'attribution gratuite d'actions
à émettre ou existantes

(Assemblée générale mixte du 25 septembre 2019- Résolution n°31)

Paul NAÏM
140, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Aux Actionnaires de la société NR 21

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-197-1 du Code de commerce, je vous présente mon rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de votre Société ou des entités qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, sous réserve de l'adoption par les actionnaires de la onzième résolution prévoyant la transformation de la société en Société en commandite par actions, d'autoriser la Gérance, pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente Assemblée, à attribuer gratuitement des actions à émettre ou existantes.

.Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution, ne pourra excéder trois cent cinquante mille (350.000) actions, étant précisé qu'au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser cent mille (100.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux.

Il m'appartient de vous faire part, le cas échéant, de mes observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration, s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution gratuite d'actions.

Fait à Paris, le 6 août 2019

Le Commissaire aux comptes


Paul NAÏM

PAUL NAÏM
H.E.C.
EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
LICENCIÉ EN DROIT

NR 21

Société Anonyme au Capital de 2.682.608 Euros
176/178, rue d'Estienne d'Orves
92700 COLOMBES

Rapport du Commissaire aux comptes
sur l'autorisation d'attributions d'options
de souscription ou d'achat d'actions

(Assemblée générale mixte du 25 septembre 2019-Résolution 32)

Paul NAÏM
140, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Aux Actionnaires de la société NR 21

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue à l'article L.225-177 et R.225-144 du Code de commerce, je vous présente mon rapport sur l'autorisation d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de votre Société ou des entités qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, ou de certaines catégories d'entre eux, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, sous réserve de l'adoption par l'assemblée de la onzième résolution prévoyant la transformation de la société en Société en commandite par actions, d'autoriser la Gérance , pour une durée de trente-huit mois à compter de la présente Assemblée, à attribuer en une ou plusieurs fois, des options de souscription ou d'achat d'actions.

Les options d'achats et les options de souscriptions, susceptibles d'être consenties par la Gérance en vertu de la présente autorisation donneront droit à l'achat ou à la souscription d'un nombre maximal de trois cent cinquante mille (350.000) actions de la Société, étant précisé que, au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser cent mille (100.000) actions de la Société en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, étant précisé que :

.les plafonds susvisés s'imputeront sur les plafonds visés au paragraphe 3 de la 31^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale,

.le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu au paragraphe 1 de la 28^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi

que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat des actions sont précisées dans le rapport du Conseil d'administration et qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes légaux et réglementaires.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat d'actions.

Fait à Paris, le 6 août 2019

Le Commissaire aux comptes

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paul Naïm', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Paul NAÏM

PAUL NAÏM
H.E.C.
EXPERT-COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
LICENCIÉ EN DROIT

NR 21

Société Anonyme au Capital de 2.682.608 Euros
176/178, rue d'Estienne d'Orves
92700 COLOMBES

Rapport du Commissaire aux comptes
sur l'émission de bons de souscription d'actions (BSA),
de bons de souscription et/ou d'acquisitions d'actions nouvelles et/ou
existantes (BSAANE) et/ou de bons de souscription et/ou d'acquisition
d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR)^o, avec
suppression du droit préférentiel de souscription au profit de certaines
catégories de personnes

(Assemblée générale mixte du 25 septembre 2019-Résolution n° 33)

Paul NAÏM
140, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Aux Actionnaires de la société NR 21

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue à l'article L.228-92 et L.225-135 du Code de commerce, je vous présente mon rapport sur la proposition de délégation à la Gérance, sous réserve de l'adoption par l'assemblée de la onzième résolution prévoyant la transformation de la société en Société en commandite par action, la compétence de décider, sur une période de dix-huit mois, une émission avec suppression du droit préférentiel de souscription d'actions (BSA), de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou de bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), réservée aux catégories de personnes suivantes : les dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de votre société et de ses filiales françaises et étrangères.

Les BSA, BSAANE et BSAAR ne pourront donner droit à la souscription d'un nombre d'actions pouvant dépasser un montant nominal maximal de dix millions d'euros.

Le montant nominal des augmentations de capital consécutives aux souscriptions s'imputera sur le plafond global de 95 000 000 d'euros prévu au paragraphe 1 de la 28^{ème} résolution

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R-225-113 et suivants du Code de commerce. Il m'appartient de donner mon avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes concernant cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Par ailleurs, les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, je n'exprime pas d'avis sur celles-ci et, par voie

de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, il conviendra d'établir un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation.

Fait à Paris, le 6 août 2019

Le Commissaire aux comptes



Paul NAÏM