

NR21

Société en commandite par actions au capital de 268.260,80 euros
Siège social : 87, rue de Richelieu, 75002 Paris
389 065 152 R.C.S. Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 6.035.868 euros, par émission de 6.035.868 actions nouvelles, au prix unitaire de 1 euro, à raison de 9 actions nouvelles pour 2 actions existantes (l'« **Augmentation de Capital** »).

Période de négociation des droits préférentiels de souscription du 22 décembre 2020 au 4 janvier 2021 inclus.

Période de souscription du 24 décembre 2020 au 6 janvier 2021 inclus.



Le prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé, du document d'enregistrement universel. Le document d'enregistrement universel a été approuvé le 18 décembre 2020 sous le numéro R. 20-034 par l'Autorité des marchés financiers.

Le prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129.

L'Autorité des marchés financiers approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles.

Le prospectus a été approuvé le 18 décembre 2020 sous le numéro 20-606 par l'Autorité des marchés financiers.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Il est valide jusqu'à la date de la fin de l'offre, et pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, devra être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») est constitué :

- du document d'enregistrement universel de la société NR21, approuvé par l'AMF le 18 décembre 2020 sous le numéro R. 20-034 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »),
- de la présente note d'opération, établie conformément à l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 (la « **Note d'opération** »), et
- du résumé
- du Prospectus (inclus dans la Note d'opération).

Des exemplaires du Prospectus peuvent être consultés sans frais auprès de la Société, 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, France, ainsi que sur le site internet de la Société (www.nr21.eu) et sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
REMARQUES GÉNÉRALES	5
RÉSUMÉ DU PROSPECTUS	6
1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS	13
1.1. Responsable du Prospectus	13
1.2. Attestation du responsable du Prospectus	13
1.3. Déclaration d'expert	13
1.4. Information provenant d'un tiers.....	13
1.5. Approbation par l'Autorité des marchés financiers	13
2. FACTEURS DE RISQUE.....	14
2.1. Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité	14
2.2. Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée	14
2.3. Le prix de marche des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en- dessous du prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.....	15
2.4. La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement	15
2.5. Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marche de l'action de la Société ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription .	15
2.6. En cas de baisse du prix de marche des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser	15
3. INFORMATIONS ESSENTIELLES.....	16
3.1. Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'opération.	16
3.2. Raison de l'offre et utilisation du produit	16
3.3. Déclaration sur le fonds de roulement net.....	17
3.4. Capitaux propres et endettement	17
4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EURONEXT PARIS	18
4.1. Nature, catégorie et jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation.....	18

4.2.	Devise d'émission	19
4.3.	Autorisations	19
4.3.1.	Décision d'augmentation de capital de l'assemblée générale des actionnaires et délégation de pouvoirs	19
4.3.2.	Décision de la Gérance mettant en œuvre l'Augmentation de Capital et faisant usage de la délégation de pouvoir	20
4.4.	Restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles.....	20
4.5.	Régime fiscal des Actions Nouvelles	20
4.5.1.	Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France	21
4.5.2.	Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France	23
4.5.3.	Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	24
4.6.	Informations relatives à l'offreur des valeurs mobilières si celui-ci n'est pas l'émetteur	27
4.7.	Droits attachés aux actions	27
4.7.1.	Droit aux dividendes — Droit de participation aux bénéfices de la Société	27
4.7.2.	Droit de vote	29
4.7.3.	Franchissements de seuils légaux et statutaires	30
4.7.4.	Forme des actions	30
4.7.5.	Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation....	32
4.7.6.	Clauses de rachat - clauses de conversion	32
4.7.7.	Identification des détenteurs de titres	32
4.8.	Règlementation française en matière d'offres publiques	33
4.8.1.	Offre publique obligatoire	33
4.8.2.	Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	33
4.9.	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	33
5.	CONDITIONS DE L'OPÉRATION.....	34
5.1.	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	34
5.1.1.	Conditions de l'offre.....	34
5.1.2.	Période et procédure de souscription.....	34
5.1.3.	Réduction de la souscription.....	36
5.1.4.	Montant minimum et/ou maximum d'une souscription	36
5.1.5.	Versement des fonds et modalités de délivrance des actions ..	37
5.1.6.	Publication des résultats de l'offre	37
5.1.7.	Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription	37
5.1.8.	Montant de l'émission	37
5.1.9.	Révocation/Suspension de l'offre.....	38
5.1.10.	Révocation des ordres de souscription	38
5.1.11.	Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital.....	38
5.2.	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	39
5.2.1.	Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre	

	sera ouverte – Restrictions applicables à l’offre	39
	5.2.2. Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d’administration, de direction ou de surveillance	42
	5.2.3. Information pré-allocation	42
	5.2.4. Notification aux souscripteurs	42
5.3.	Prix de souscription	43
5.4.	Placement et prise ferme	43
	5.4.1. Coordonnées du ou des coordinateurs de l’ensemble de l’offre et de ses différentes parties.....	43
	5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions.....	43
	5.4.3. Coordonnées des entités qui ont convenu d’une prise ferme et de celles qui ont convenu de placer les valeurs mobilières sans prise ferme ou en vertu d’une convention de placement pour compte	43
	5.4.4. Date d’exercice de la prise ferme	43
6.	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS	44
6.1.	Admission aux négociations.....	44
6.2.	Place de cotation.....	44
6.3.	Offres simultanées d’actions	44
6.4.	Contrat de liquidité.....	44
7.	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	44
8.	DÉPENSES LIÉES À L’ÉMISSION.....	44
9.	DILUTION	45
	9.1. Incidence théorique de l’émission sur la quote-part des capitaux propres	45
	9.2. Incidence théorique de l’émission sur la situation de l’actionnaire	45
	9.3. Incidence sur la répartition du capital de la société.....	45
10.	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	47
	10.1. Conseillers ayant un lien avec l’offre.....	47
	10.2. Autres informations vérifiées par le commissaire aux comptes.....	47

REMARQUES GÉNÉRALES

Dans la Note d'opération, l'expression la « **Société** » désigne la société NR 21, société en commandite par actions au capital de 268.260,80 euros, dont le siège est situé 87, rue de Richelieu, 75002 Paris et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 389 065 152.

Facteurs de risque

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à lire et prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits au chapitre 3 « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement Universel, et à la section 2 « Facteurs de Risques » de la Note d'opération, avant de prendre toute décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient également avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient ainsi perdre tout ou partie de leur investissement.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Section 1 – Introduction

Nom et code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) des valeurs mobilières

Libellé pour les actions : NR21

Code ISIN : FR0004166155

Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (LEI) *Dénomination sociale* : NR 21 (la « Société »)

Lieu et numéro d'immatriculation : R.C.S. Paris 389 065 152

Code LEI : 969500CGTBE91NX76Q18

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus

Autorité des marchés financiers (« AMF ») – 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France

Date d'approbation du prospectus : 18 décembre 2020

Avertissement au lecteur

Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus approuvé en date du 18 décembre 2020 par l'AMF sous le numéro 20-606 (le « Prospectus »). Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. Le cas échéant, l'investisseur pourrait perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1 Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

- Dénomination sociale : NR 21
- Siège social : 87, rue de Richelieu, 75002 Paris, France
- Forme juridique : société en commandite par actions
- Droit applicable : droit français
- Nationalité et cotation : société de droit français dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment C), code ISIN FR0004166155

Principales activités

A la date du Prospectus, NR 21 est une coquille dont les actions sont admises sur le compartiment C d'Euronext Paris. Elle n'exerce aucune activité et n'a aucune activité opérationnelle, y compris en matière de recherche et de développement. Elle n'emploie aucun salarié et ne détient aucune filiale ou participation ; ni aucun actif ou passif significatif à son bilan.

Elle est contrôlée depuis le 1er 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.

A la date du Prospectus, la Société n'a aucun investissement en cours ou pour lesquels des engagements fermes aurait déjà été pris. Aucun projet précis de développement, d'investissement ou d'apport n'est identifié à cette date.

Actionnariat à la date du Prospectus

A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 268.260,80 euros, divisé en 1.341.304 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de 0,20 euro. La Société est contrôlée depuis le 1er août 2019 par la société Altarea, susmentionnée. Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société à la date du Prospectus, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :

Actionnaire	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	1 131 723	84,37	1 131 723	85,35
Public	194 271	14,48	194 271	14,65

Autodétention	15 310	1,14	-	-
Total	1 341 304	100	1 325 994	100

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, plus de 5% du capital social ou des droits de vote.

Il est précisé que les 10 parts de commandité de 100 euros de valeur nominale sont détenues par la société Altafi 2, société par actions simplifiée dont le siège social est au 87, rue de Richelieu, 75002 Paris – immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506 (« **Altafi 2** »).

Identité des principaux dirigeants

Altafi 2 est l'unique gérant de la Société. Les principaux dirigeants d'Altafi 2 sont :

- Monsieur Alain Taravella, Président d'Altafi 2
- Monsieur Jacques Ehrmann, Directeur Général d'Altafi 2

Identité des contrôleurs légaux

Grant Thornton (29, rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine), membre de la CNCC et de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles, représenté par Monsieur Laurent Bouby.

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

Informations financières historiques

Il est précisé que l'assemblée générale mixte du 25 septembre 2019, en sa neuvième résolution, a modifié la date de clôture de l'exercice social au 31 décembre de chaque année et a décidé, en conséquence, que l'exercice social de 2019 aurait une durée exceptionnelle de 9 mois, soit du 1^{er} avril 2019 au 31 décembre 2019. Conformément à aux dispositions de la section 18.1.2. de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019, les informations financières historiques auditées couvrent une période d'au moins 36 mois, soit les exercices clos les 31 mars 2017, 31 mars 2018, 31 mars 2019 et 31 décembre 2019 (9 mois). Il est rappelé qu'au cours de cette période, la Société a exercé une activité de holding jusqu'à la cession définitive, intervenue le 10 mai 2019 pour un (1) € symbolique, des titres de participation qu'elle détenait dans le capital de son unique filiale, la société LTJ Diffusion, placée en liquidation judiciaire par le Tribunal de commerce de Nanterre au terme d'un jugement prononcé le 9 août 2018. Depuis le 10 mai 2019, la Société est demeurée sans activité.

Les informations présentées ci-dessous sont issues des comptes sociaux (annuels et semestriels) publiés par la Société. Il est précisé que la Société a publié des états financiers consolidés jusqu'au prononcé de la liquidation judiciaire de son ancienne filiale susmentionnée, LTJ Diffusion, lesquels ne sont pas jugés pertinents pour la présentation des informations financières clés de la Société, compte tenu de sa situation actuelle de société coquille cotée.

Compte de résultat

En €	Exercice clos				Semestre clos	
	31/12/2019	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2017	30/06/2020	30/09/2019
Total des recettes	-	-	33 405	30 677	-	-
Résultat d'exploitation	(115 429)	(347 935)	104 758	28 940	(94 994)	(64 672)
Résultat net	(115 703)	(272 099)	274 916	(490 505)	(100 402)	(64 820)

Bilan

En €	31/12/2019	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2017	30/06/2020	30/09/2019
Total de l'actif	212 585	437 721	389 021	378 112	99 875	220 703
Total des capitaux propres	(73 443)	42 260	314 359	39 443	(173 845)	(22 560)
Dette financière nette (dette financière nette à long terme plus dette à court terme moins trésorerie)	91 275	(162 583)	(14 789)	(14 452)	143 608	173 930

Etat de flux de trésorerie

En €	31/12/2019	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2017	30/06/2020	30/09/2019
Flux de trésorerie nets pertinents attribuables aux activités opérationnelles	(254 858)	*	*	*	(52 333)	(336 513)

d'exploitation						
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement	-	*	*	*	-	-
Flux de trésorerie attribuable aux activités de financement	244 126	*	*	*	356	199 000

* Le tableau de flux n'était pas présent dans les états financiers antérieurs de la société. Compte tenu de l'acquisition récente de la société NR 21 par Altarea le 1^{er} août 2019, il n'est pas possible de produire les informations au titre des exercices clos les 31 mars 2019, 31 mars 2018 et 31 mars 2017.

Informations pro forma

Sans objet.

Réserves ou observations sur les informations financières historiques

Néant.

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

Nature du risque	Degré de criticité du risque net
<u>Risques Financiers</u>	
- En l'absence d'activité, la Société n'est pas exposée aux risques de change, de taux ou de crédit, ni à aucun risque financier lié aux effets du changement climatique	Faible
- 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 et que la seule dette significative est celle envers sa société mère, Altarea, que cette dernière s'est engagée à incorporer au capital dans le cadre de l'Augmentation de capital	Faible
- La Société est exposée à un risque de dissolution en raison de la situation comptable de ses capitaux propres dont le montant est inférieur à la moitié du montant du capital social, lequel risque est jugé faible compte tenu de la faculté de régularisation en cas de demande de dissolution judiciaire présentée par un intéressé et dans la mesure où les capitaux propres seront intégralement reconstitués à l'issue de l'Augmentation de Capital	Faible
- L'évasion fiscale ne constitue pas un risque pour la Société	Faible
<u>Risques liés à l'activité et à l'organisation</u>	
- En l'absence d'activité, de salariés, de filiale ou de participation ; et d'actifs ou de passif significatifs à son bilan, la société n'identifie aucun risque important	Faible
- En l'absence d'activité, la pandémie Covid-19 est identifiée comme un risque faible	Faible
<u>Risques juridiques, réglementaires, sociaux et environnementaux</u>	
- A la connaissance de la Société, à la date du Prospectus, il n'y a pas de litige ou autre fait significatif susceptible d'avoir une incidence significative sur l'activité, le patrimoine ou les résultats ou la situation financière de la Société	Faible
- En matière sociale et 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	Faible

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 Altarea. 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.

Il est rappelé que le contrôle interne de la Société est mis en œuvre 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.

Section 3 – Description des valeurs mobilières

3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières

Nature, catégorie et code ISIN des actions

Un nombre maximum de 6.035.868 actions d'une valeur nominale de 0,20 euro (les « **Actions Nouvelles** ») à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, objet du Prospectus (l'« **Augmentation de Capital** ») et dont l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** ») est demandée. Ces actions sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (les « **Actions Existantes** »). Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris dès leur émission. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris (Compartiment C), et seront négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0004166155.

Devise d'émission des Actions Nouvelles / Dénomination

Devise : Euro – Libellé pour les actions NR 21 – Mnémonique : NR21

Rang des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles sont des actions ordinaires qui seront assimilées aux Actions Existantes.

Restrictions attachées aux Actions Nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

Politique en matière de dividendes

La Société n'a pas versé de dividendes au cours des trois derniers exercices. La Société n'ayant aucune activité à la date du Prospectus, aucune politique en matière de distribution de dividende n'a été arrêtée.

3.2 Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?

Demande d'admission

L'inscription des Actions Nouvelles sera demandée sur Euronext Paris (Compartiment C).

3.3 Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ?

Altarea, actionnaire majoritaire détenant 84,37 % du capital et des droits de vote, s'est engagée à souscrire à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription, soit pour un montant de 5 092 749 euros permettant la souscription de 5 092 749 Actions Nouvelles souscrites au prix unitaire de 1€, et a indiqué à la Société avoir l'intention de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 943 119 Actions Nouvelles, correspondant au nombre maximum d'Actions Nouvelles qui pourraient ne pas avoir été souscrites à titre irréductible par les autres actionnaires. L'engagement de souscription d'Altarea porte en conséquence sur 100 % de l'émission. Elle libérera le montant de sa souscription par voie de compensation à concurrence du montant de sa créance en compte courant, s'élevant à la date du Prospectus à 246k€, et pour le solde par versement en espèces.

Le seuil de 75% du montant de l'augmentation de capital prévu à l'article L.225-134 I, 1° du Code de commerce est mécaniquement atteint avec la souscription d'Altarea, de sorte que l'Augmentation de Capital est de fait garantie par cette dernière. Il est toutefois précisé qu'en cas de manquement d'Altarea à son engagement de souscription, l'augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être ainsi rétroactivement annulées.

3.4 Quels sont principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

Les principaux facteurs de risques liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :

- Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ;
- Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée significativement ;
- Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ;
- La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ;
- Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription ; et
- En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur baisser.

Section 4 – Informations clés sur l’offre au public de valeurs mobilières et/ou l’admission à la négociabilité

4.1 A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

Modalités et conditions de l’émission

Le nombre maximum d’Actions Nouvelles pour lequel la Société demande l’admission aux négociations sur le marché réglementé d’Euronext Paris est de 6.035.868. L’émission des Actions Nouvelles est réalisée par voie d’augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription dans le cadre de la troisième résolution adoptée par l’Assemblée Générale Mixte du 16 décembre 2020.

Prix de souscription des Actions Nouvelles : 1 euro par Action Nouvelle (soit 0,20 euro de valeur nominale et 0,80 euro de prime d’émission), à libérer intégralement au moment de la souscription, en numéraire par versement en espèces ou par compensation de créance.

Sur la base du cours de clôture de l’action NR 21 le jour de bourse précédant la date d’approbation du Prospectus par l’AMF, soit 0,66 euros : (i) le prix d’émission des Actions Nouvelles de 1 euro fait apparaître une prime de 52%, (ii) la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s’élève à 0,0001 euros, (iii) la valeur théorique de l’action ex-droit s’élève à 0,66 euro, et (iv) le prix d’émission des Actions Nouvelles fait apparaître une prime de 52% par rapport à la valeur théorique de l’action ex-droit. Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l’action ex-droit, ni des primes ou décotes, telles qu’elles seront constatées sur le marché.

Droit préférentiel de souscription : la souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence (i) aux titulaires d’Actions Existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l’issue de la journée comptable du 21 décembre 2020, selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 22 décembre 2020, à raison d’un droit préférentiel de souscription par action existante, et (ii) aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à compter du 24 décembre 2020 jusqu’à la clôture de la période de souscription, soit jusqu’au 6 janvier 2021 inclus, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription (i) à titre irréductible, à raison de 9 Actions Nouvelles pour 2 Actions Existantes possédées sans qu’il puisse en résulter une attribution de fraction d’Action Nouvelle, et (ii) à titre réductible, le nombre d’Actions Nouvelles qu’ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l’exercice de leurs droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d’Actions Existantes dont les droits auront été utilisés à l’appui de leurs souscriptions à titre irréductible, sans qu’il puisse en résulter une attribution de fraction d’Action Nouvelle.

Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription : les droits préférentiels de souscription seront détachés des Actions Existantes le 22 décembre 2020 et négociables sur Euronext Paris jusqu’à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu’au 4 janvier 2021 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0014000VN3. En conséquence, les Actions Existantes seront négociées ex-droit à compter du 22 décembre 2020 selon le calendrier indicatif.

Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues : la Société cédera, avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit avant le 4 janvier 2021 inclus, les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, soit 15.310 Actions Existantes représentant 1,14% du capital social à la date du présent document, dans les conditions de l’article L. 225-210 du Code de commerce.

Jouissance des Actions Nouvelles : les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit à toutes les distributions effectuées par la Société à compter de leur émission.

Regroupement d’actions

A compter de la réalisation de l’Augmentation de Capital et de l’émission des Actions Nouvelles, la Société procédera à un regroupement d’actions à raison de 100 actions anciennes échangées contre une action nouvelle. L’opération serait réalisée d’office par les intermédiaires habilités pendant une période de regroupement de trente (30) jours.

Les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d’actions anciennes correspondant à un nombre entier d’actions nouvelles devront faire leur affaire personnelle de l’achat ou de la vente des actions anciennes formant rompus, afin d’obtenir un multiple de 100, jusqu’à l’expiration de la période susmentionnée. Passé ce délai, les actionnaires qui n’auraient pas pu obtenir un nombre d’actions multiple de 100 seront indemnisés par leur intermédiaire financier dans un délai de 30 jours courant à l’issue de la période de regroupement. Les actions anciennes non regroupées seront radiées de la cote à l’issue de la période de regroupement et seront remplacées dès lors par les actions nouvelles regroupées avec un nouveau code Isin (ci-après le « **Regroupement d’actions** »).

Calendrier indicatif des opérations

11 novembre 2020	Publication au BALO de l'avis préalable de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale mixte des actionnaires
16 décembre 2020	Réunion de l'assemblée générale mixte
18 décembre 2020	Approbation du Prospectus par l'AMF Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant l'approbation du prospectus et décrivant les principales caractéristiques de l'offre et les modalités de mise à disposition du Prospectus Mise en ligne du Prospectus Publication par Euronext Paris de l'avis relatif à l'offre annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
21 décembre 2020	Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement se verront attribuer des droits préférentiels de souscription.
22 décembre 2020	Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
24 décembre 2020	Ouverture de la période de souscription à l'Augmentation de Capital.
4 janvier 2021	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.
6 janvier 2021	Clôture de la période de souscription à l'Augmentation de Capital.
11 janvier 2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
13 janvier 2021	Emission des Actions Nouvelles - Règlement livraison des Actions Nouvelles - Admission aux négociations sur Euronext Paris
Janvier/février 2021	Réalisation des opérations de regroupement d'actions

Estimation des dépenses totales liées à l'émission : 50 000 €

Montant et pourcentage de dilution résultant de l'opération

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la quote-part des capitaux propres

Incidence maximale de l'émission sur la quote-part des capitaux propres au 30 juin 2020

Capitaux propres par action avant l'émission:	- 0,13 €
Capitaux propres par action après l'émission :	0,79 €

Incidence de l'Augmentation de Capital sur la participation d'un actionnaire

Incidence maximale de l'émission sur la participation d'un actionnaire

(détenant 1% du capital, soit 1.341 Actions Existantes, et ne souscrivant pas à l'Augmentation de Capital)

Part du capital de l'actionnaire avant l'émission:	1 %
Part du capital de l'actionnaire après l'émission :	0,18 %

4.2 Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

NR 21 dispose de capitaux propres inférieurs au montant du capital social. Aux fins de se conformer aux exigences légales, la Société a proposé à ses actionnaires de procéder à une restructuration financière en trois étapes.

La première étape a été réalisée et consistait en une réduction de capital adoptée aux termes de la première résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 décembre 2020, cette dernière ayant décidé une réduction de capital par imputation d'une partie des pertes des exercices précédents, d'un montant de 1 233 999,68 euros, réalisée par voie de minoration de la valeur nominale des 1 341 304 actions composant le capital, qui a été ramenée de 1,12 euros à 0,20 euro par action. Le capital social a ainsi été ramené de 1 502 260,48 euros à 268 260,80 euros. Cette première étape doit maintenant être suivie de l'Augmentation de Capital, laquelle sera elle-même suivie des opérations de Regroupement d'actions susmentionnées.

Ces opérations ont pour finalité de reconstituer les capitaux propres de NR 21, de faire quitter l'action NR 21 de la catégorie des « penny stocks », d'assurer la pérennité de la Société à court et moyen terme.

1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Altafi 2, Gérante de NR 21, représentée par son Président, M. Alain Taravella

1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Paris, le 18 décembre 2020

Altafi 2

Gérante de NR 21

Représentée par son Président

M. Alain Taravella

1.3. DECLARATION D'EXPERT

Néant.

1.4. INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS

Néant.

1.5. APPROBATION PAR L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Le Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'Autorité des marchés financiers n'approuve ce Prospectus qu'en tant qu'il respecte les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur ou la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet du Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

2. FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son secteur d'activité sont décrits au chapitre 3 « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement Universel faisant partie du Prospectus. L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que la liste des risques figurant dans le Document d'Enregistrement Universel n'est pas exhaustive et que d'autres risques non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus peuvent exister. En complément de ces facteurs de risques, les actionnaires sont invités à se référer aux facteurs de risque suivants liés aux Actions Nouvelles avant de prendre leur décision d'investissement.

Pour répondre aux exigences du règlement (UE) 2017/1129 et du règlement délégué 2019/980, seuls les risques importants et spécifiques aux Actions Nouvelles devant être émises et admises à la négociation sont présentés dans la présente section. Les facteurs de risques ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur l'émetteur et les valeurs mobilières et de leur probabilité de survenance.

L'investisseur est invité à tenir compte desdits facteurs de risque et des autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date du Prospectus sont décrits au chapitre 3 « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement Universel et complétés par les informations ci-dessous. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du Prospectus ou qu'elle juge, à cette même date, non significatifs pourraient exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives de la Société ou le prix de marché des actions de la Société.

2.1. LE MARCHE DES DROITS PREFERENTIELS DE SOUSCRIPTION POURRAIT N'OFFRIR QU'UNE LIQUIDITE LIMITEE ET ETRE SUJET A UNE GRANDE VOLATILITE

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des Actions Existantes (telles que définies ci-après). Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Les droits préférentiels de souscription seront négociables sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** ») du 22 décembre 2020 au 4 janvier 2021 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 24 décembre 2020 au 6 janvier 2021 inclus selon le calendrier indicatif.

2.2. LES ACTIONNAIRES QUI N'EXERCERAIENT PAS LEURS DROITS PREFERENTIELS DE SOUSCRIPTION VERRAIENT LEUR PARTICIPATION DANS LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE DILUEE

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée significativement (se référer toutefois à la section 9.2 « *Incidence théorique de l'émission sur la situation de l'actionnaire* » de la Note d'opération).

2.3. LE PRIX DE MARCHÉ DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ POURRAIT FLUCTUER ET BAISSER EN-DESSOUS DU PRIX D'ÉMISSION DES ACTIONS ÉMISES SUR EXERCICE DES DROITS PRÉFÉRENTIELS DE SOUSCRIPTION

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles (telles que définies ci-après). Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix d'émission des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

2.4. LA VOLATILITÉ ET LA LIQUIDITÉ DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ POURRAIENT FLUCTUER SIGNIFICATIVEMENT

Le prix de marché des actions de la Société pourrait subir une volatilité importante et pourrait varier en fonction d'un nombre important de facteurs que la Société ne contrôle pas.

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des actions de la Société. Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements.

2.5. DES VENTES D' ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ OU DE DROITS PRÉFÉRENTIELS DE SOUSCRIPTION POURRAIENT INTERVENIR SUR LE MARCHÉ, PENDANT LA PÉRIODE DE NÉGOCIATION, S'AGISSANT DES DROITS PRÉFÉRENTIELS DE SOUSCRIPTION, OU PENDANT OU APRÈS LA PÉRIODE DE SOUSCRIPTION, S'AGISSANT DES ACTIONS, ET POURRAIENT AVOIR UN IMPACT DÉFAVORABLE SUR LE PRIX DE MARCHÉ DE L' ACTION DE LA SOCIÉTÉ OU SUR LA VALEUR DES DROITS PRÉFÉRENTIELS DE SOUSCRIPTION

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles cessions pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions ou pendant la période de négociation, s'agissant des droits préférentiels de souscription, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets de telles cessions sur le prix de marché des actions ou sur la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

2.6. EN CAS DE BAISSÉ DU PRIX DE MARCHÉ DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ, LES DROITS PRÉFÉRENTIELS DE SOUSCRIPTION POURRAIENT VOIR LEUR VALEUR BAISSER

Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix de marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1. INTERETS DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OPERATION

Il n'existe aucune situation de conflit d'intérêts, de même qu'il n'existe aucun intérêt pouvant influencer sensiblement sur l'émission. Il est rappelé que l'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'un engagement de souscription d'Altarea, actionnaire majoritaire de la Société, dans les conditions décrites à la section 5.2.2 « *Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance* » de la Note d'opération.

3.2. RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT

La Société dispose de capitaux propres inférieurs au montant du capital social. Aux fins de se conformer aux exigences légales, la Société a proposé à ses actionnaires de procéder à une restructuration financière en trois étapes.

La première étape a été réalisée et consistait en une réduction de capital adoptée aux termes de la première résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 16 décembre 2020, ayant décidé une réduction de capital par imputation d'une partie des pertes des exercices précédents, d'un montant de 1 233 999,68 euros, réalisée par voie de minoration de la valeur nominale des 1 341 304 actions composant le capital, qui a été ramenée de 1,12 euro à 0,20 euro par action. Le capital social a ainsi été ramené de 1 502 260,48 euros à 268 260,80 euros.

Cette première étape doit maintenant être suivie de l'Augmentation de Capital qui sera elle-même suivie d'un regroupement d'actions à raison de 100 actions anciennes échangées contre une action nouvelle. L'opération serait réalisée d'office par les intermédiaires habilités à l'issue d'une période de regroupement de trente (30) jours. Il est précisé que les actionnaires qui ne détiendraient pas un nombre d'actions anciennes correspondant à un nombre entier d'actions nouvelles devront faire leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions anciennes formant rompus, afin d'obtenir un multiple de 100, jusqu'à l'expiration de la période susmentionnée. Passé ce délai, les actionnaires qui n'auraient pas pu obtenir un nombre d'actions multiple de 100 seront indemnisés par leur intermédiaire financier dans un délai de 30 jours courant à l'issue de la période de regroupement. Altarea s'engagera à acquérir, et/ou faire acquérir par toute(s) personne(s) de son choix qu'elle se substituerait, auprès de CACEIS Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle – 92130 Issy Les Moulineaux, qui sera désigné en qualité de mandataire pour la centralisation des opérations de regroupement, les actions nouvelles qui n'auront pas pu être attribuées individuellement et correspondant à des droits formant rompus à l'issue du regroupement, à un prix unitaire de 100 € par action nouvelle. Les sommes provenant de cette vente seront réparties proportionnellement aux actions anciennes formant rompus des titulaires de ces actions, permettant ainsi une indemnisation à hauteur d'un montant de 1€ par action ancienne formant rompu, soit un montant équivalent au prix de souscription des Actions Nouvelles offertes dans le cadre de l'Augmentation de Capital. Les actions anciennes non regroupées seront radiées de la cote à l'issue de la période de regroupement et seront remplacées dès lors par les actions nouvelles regroupées avec un nouveau code Isin. Les modalités de ce regroupement, en ce compris le calendrier des opérations, seront décrites au sein d'un avis de regroupement qui paraîtra au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), quinze (15) jours au moins avant la date de début des opérations de regroupement.

Ces opérations, en particulier le produit de l'Augmentation de Capital dont le montant net est estimé à 5 985 K€ en cas de réalisation à 100%, ont pour finalité de reconstituer les capitaux propres de NR 21 en apurant notamment les pertes cumulées inscrites au compte Report à nouveau qui s'élèvent à 468 K€ post réduction du capital et en incorporant au capital la dette de 246K€ envers la société Altarea, de faire quitter l'action NR 21 de la catégorie des « penny stocks », d'assurer la pérennité de la Société à court et moyen terme avec la trésorerie disponible complémentaire ainsi constituée.

3.3. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, n'ayant aucune activité, ni aucune source propre de revenus, son fonds de roulement net, avant l'augmentation de Capital objet du Prospectus, est insuffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date du présent Prospectus. La Société estime que l'Augmentation de Capital objet du présent Prospectus, dont la réalisation est garantie de fait par l'engagement de souscription de son actionnaire majoritaire, Altarea, lui permettra de faire face seule à ses besoins en fonds de roulement pour les douze prochains mois au regard de ses obligations actuelles de société cotée sans activité. Il est toutefois précisé qu'en cas de manquement d'Altarea à son engagement de souscription pour quelque raison que ce soit, l'augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être ainsi rétroactivement annulées. Dans cette hypothèse, pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains, la Société ferait de nouveau appel à son actionnaire majoritaire pour financer son besoin en fonds de roulement par le biais d'avance en comptes courant ou d'apport de fonds propres en numéraire et, le cas échéant, pourrait chercher à obtenir un financement bancaire.

3.4. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément au point 3.2 de l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Markets Authority*) le tableau ci-dessous présente la situation non auditée des capitaux propres et de l'endettement financier net de la Société au 31 octobre 2020.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Au 31 octobre 2020 NR 21 <i>(non audités)</i>
Capitaux propres et endettement	
Dettes courantes	247
Dettes courantes faisant l'objet de garanties	-
Dettes courantes faisant l'objet de nantissements ou de suretés données dans le cadre de financements de projets	-
Dettes courantes sans garantie, caution ou nantissement	247
Dettes non-courantes	-
Dettes non-courantes faisant l'objet de garanties	-
Dettes non-courantes faisant l'objet de nantissements ou de suretés données dans le cadre de financements de projets	-
Dettes non-courantes sans garantie, caution ou nantissement	-
Capitaux propres	-73
Capital	1 502
Réserve Légale	227
Autres réserves	-
Report à nouveau	-1 802
A - Trésorerie	55
B - Equivalents de trésorerie	-
C - Titres de placement	7
D - Liquidités (A+B+C)	63
E - Créances financières à court terme	-
F - Dettes bancaires à court terme	-
G - Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	-
H - Autres dettes financières à court terme	247
I - Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)	247
J - Endettement financier net à court terme (I-E-D)	184

K - Emprunts bancaires à plus d'un an	-
L - Obligations émises	-
M - Autres dettes financières à plus d'un an	-
N - Endettement financier à moyen et long termes (K+L+M)	-
O - Endettement financier net (J+N)	184
P - Dette Financière au titre des loyers	-
Q - Endettement financier net après dette financière (O+P)	184

Les capitaux propres au 31 octobre 2020 s'entendent hors résultat de la période.

Aucun autre changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres et des différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est intervenu depuis le 31 octobre 2020.

A la date du présent document, la Société n'est partie à aucun contrat de financement bancaire, obligataire ou quasi obligataire (obligations convertibles ou prêt participatif), la seule dette significative de la Société étant celle envers sa société mère, Altarea, au titre d'avances en compte courant à hauteur de 246 k€ à la date du présent document.

L'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'un engagement de souscription d'Altarea, dans les conditions décrites à la section 5.2.2 « *Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance* » de la Note d'opération, étant précisé qu'Altarea libérera le montant de sa souscription par voie de compensation à concurrence du montant de sa créance en compte courant et pour le solde par versement en espèces.

Le produit net estimé de l'augmentation de capital, si elle est entièrement souscrite, est d'environ 6 millions d'euros.

4. INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR EURONEXT PARIS

4.1. NATURE, CATEGORIE ET JOUISSANCE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION

Les actions nouvelles (les « **Actions Nouvelles** ») à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (l'« **Augmentation de Capital** »), seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (les « **Actions Existantes** »), et seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à tous les dividendes et toutes les distributions décidés par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris à compter de leur émission. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Paris (Compartiment C) et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions et sous le même code ISIN.

Libellé pour les actions : NR 21

Code ISIN : FR0004166155

Mnémonique : NR21

Compartiment : C

Code LEI : 969500CGTBE91NX76Q18

4.2. DEVISE D'EMISSION

L'émission des Actions Nouvelles sera réalisée en euros.

4.3. AUTORISATIONS

4.3.1. Décision d'augmentation de capital de l'assemblée générale des actionnaires et délégation de pouvoirs

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 16 décembre 2020 a décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 6.035.868 euros, prime d'émission incluse, avec maintien du droit préférentiel de souscription et a délégué tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation :

« Troisième Résolution

(Augmentation de capital d'un montant de 6.035.868 euros, prime d'émission incluse, avec maintien du droit préférentiel de souscription – Délégation de pouvoir à la Gérance avec faculté de subdélégation)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de surveillance, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré ;

statuant en application des dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce ;

- *décide d'augmenter le capital social de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires pour un montant de six millions trente-cinq mille huit cent soixante-huit euros (6.035.868 €), prime d'émission incluse, dont la souscription pourra être opérée soit en espèce, soit par compensation de créances ;*
- *de fixer le prix de souscription unitaire des actions ordinaires à un euro (1 €), soit avec une prime d'émission de quatre vingt centimes d'euro par action (0,80 €) ;*
- *décide que les actionnaires pourront exercer, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions ordinaires émises en vertu de la présente augmentation de capital ;*
- *décide que les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront également souscrire à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'actions résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible ;*
- *décide que les actions non souscrites pourront être réparties en totalité ou en partie par la Gérance au profit des personnes de son choix, sans qu'elles puissent être offertes au public ;*
- *décide que le montant de l'émission d'actions nouvelles pourra être limité par la Gérance au montant des souscriptions recueillies à condition que celui-ci atteigne au moins 75% de la présente augmentation de capital ;*
- *délègue tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation, dans les conditions fixées par la loi et les statuts, à l'effet de :*
 - *fixer les autres modalités de l'augmentation de capital ;*

- *procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;*
 - *à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après l'augmentation de capital ;*
 - *constater la réalisation de l'augmentation de capital décidée aux termes de la présente résolution et procéder à la modification corrélative des statuts ;*
 - *d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin de l'augmentation de capital envisagée, et/ou prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles ;*
- *prend acte que la Gérance rendra compte à la plus prochaine assemblée générale ordinaire, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation de la présente délégation ;*
 - *prend acte que la présente délégation a un objet différent et dès lors ne prive pas d'effet la délégation de compétence donnée par l'Assemblée Générale du 19 mai 2020 en sa dixième résolution ;*
 - *décide que la présente délégation est consentie pour une durée qui expirera à la date de la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2020. »*

4.3.2. Décision de la Gérance mettant en œuvre l'Augmentation de Capital et faisant usage de la délégation de pouvoir

Faisant usage de la délégation de pouvoir qui lui a été accordée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 16 décembre 2020 dans sa troisième résolution, la Gérance de la Société a notamment décidé, aux termes de ses décisions en date du 18 décembre 2020, de procéder à l'Augmentation de Capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 6.035.868 euros, par émission de 6.035.868 actions nouvelles, au prix unitaire de 1 euro, à raison de 9 actions nouvelles pour 2 actions existantes, à souscrire en numéraire par versements en espèces et/ou par compensation avec des créances liquides et exigibles détenues sur la Société.

4.4. RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES

Non applicable.

4.5. REGIME FISCAL DES ACTIONS NOUVELLES

Les informations contenues dans la Note d'opération résument le régime fiscal français applicable aux revenus des Actions Nouvelles. Ces informations sont basées sur la législation et la réglementation fiscale française en vigueur à la date du Prospectus.

Ces informations sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et/ou réglementaires (qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou l'exercice en cours) ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Ces informations ne constituent pas une description complète et exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui détiendront des Actions Nouvelles.

Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, notamment à raison du détachement, de l'acquisition, de la cession et de l'exercice du DPS, et plus généralement à raison de la souscription, de l'acquisition, de la détention et de la cession des Actions Nouvelles de la Société.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent en outre se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur Etat de résidence.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les retenues et prélèvements à la source décrits dans les développements qui suivent ne seront en aucun cas pris en charge par la Société.

4.5.1. Actionnaires personnes physiques résidentes fiscales de France

Les paragraphes ci-après s'adressent aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts (« CGI ») agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (i) ne détenant pas les actions de la Société dans le cadre d'un plan épargne en actions (« PEA ») ou d'un plan d'épargne en actions PME (« PEA-PME »), (ii) ne détenant pas leurs actions dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale, (iii) qui n'ont pas inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial et (iv) ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel.

(a) Dividendes

Lors de leur versement

Lors de leur versement, sous réserve de certaines exceptions et notamment celles visées ci-après, les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI sont, en principe, assujetties à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu (« PFNL ») au taux de 12,8 % sur le montant brut des revenus distribués. Ce PFNL est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le PFNL payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par (i) le contribuable lui-même ou (ii) l'établissement payeur lorsque cet établissement payeur (a) est établi dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et (b) a été mandaté à cet effet par le contribuable.

Cependant, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 75.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés du PFNL dans les conditions prévues par l'article 242 *quater* du CGI, c'est-à-dire en produisant à l'établissement payeur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des dividendes, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition émis au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle du paiement est inférieur aux seuils de revenus imposables susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques qui appartiennent à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux seuils mentionnés dans le paragraphe précédent sont soumis au PFNL (article 117 *quater* du CGI).

Par ailleurs, lors de leur versement, les dividendes sont également soumis, sous réserve de certaines exceptions, aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit : (i) contribution sociale généralisée (« CSG ») au taux de 9,2 % (articles L. 136-7 et L. 136-8 du Code de la sécurité sociale), (ii) contribution au remboursement de la dette sociale au taux de 0,5 % (articles 16 et 19 de l'ordonnance n°96-50 du 24 janvier 1996 relative au remboursement de la dette sociale) et (iii) prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % (article 235 *ter* du CGI). Les prélèvements sociaux sont recouverts selon les mêmes règles que le PFNL.

En outre, quel que soit le lieu du domicile fiscal du bénéficiaire, les dividendes payés hors de France dans un État ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« ETNC ») autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* de cet article 238-0 A font l'objet d'une retenue à la source de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC (articles 119 *bis*, 2 et 187 du CGI). La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment, en principe au moins une fois par an. Les dispositions de l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté.

Lors de l'imposition définitive

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8 % (« PFU ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif (article 200 A du CGI). En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes peuvent (sous certaines conditions) être réduits, pour le calcul du montant de l'impôt sur le revenu, d'un abattement égal à 40 % de leur montant brut (article 158 du CGI). Par ailleurs, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu imposable à hauteur de 6,8 % (article 154 *quinquies* du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer l'applicabilité éventuelle des exceptions au PFNL, ainsi que, le cas échéant, les modalités d'imputation du PFNL sur le montant de leur impôt sur le revenu.

(b) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI à l'occasion de la cession d'Actions Nouvelles de la Société sont soumises à l'impôt sur le revenu au PFU ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif (article 200 A du CGI).

Ces plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. En cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu global imposable de l'année de son paiement à hauteur de 6,8 % (article 154 *quinquies* du CGI).

Les actionnaires disposant de moins-values reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession d'Actions Nouvelles sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

(c) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Il est institué une contribution exceptionnelle à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu dont le revenu fiscal de référence excède certaines limites. Cette contribution est calculée sur la base des taux suivants :

- 3 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250.000 euros et inférieure ou égale

à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés, et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros et inférieure ou égale à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune ; et

- 4 % sur la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il est fait mention ci-dessus est défini conformément aux dispositions de l'article 1417, IV du CGI..

4.5.2.Actionnaires personnes morales résidentes fiscales de France

(a) Dividendes perçus par des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

Les dividendes distribués par la Société aux actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés sont en principe compris dans leur résultat imposable et soumis à l'impôt sur les sociétés au taux normal actuellement de 28 % ou, pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros, de 31 % sur la fraction des bénéfices supérieure à 500.000 euros pour les exercices ouverts du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 (ce taux normal sera ramené, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, à 26,5% ou, pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros, à 27,5 %, puis, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, à 25%) en application de l'article 219 du CGI, majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

Certains actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés pourront néanmoins bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales. En vertu de ce régime, les dividendes perçus pourront être exonérés d'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part pour frais et charges fixée à 5 % (sous réserve de certaines exceptions) du produit total des participations. Pour bénéficier de ce régime, les actions doivent notamment (i) revêtir la forme nominative ou être déposées ou inscrites dans un compte tenu par un intermédiaire habilité, (ii) représenter au moins 5 % du capital de la Société ou, à défaut d'atteindre ce seuil, 2,5 % du capital de la Société et 5 % des droits de vote de la Société à la condition que l'actionnaire soit contrôlé par un ou plusieurs organismes à but non lucratif (mentionnés au 1 *bis* de l'article 206 du CGI) et (iii) être conservées pendant un délai de deux ans lorsque les titres représentent au moins 5 % du capital de la Société ou cinq ans lorsque les titres représentent 2,5 % du capital et 5 % des droits de vote de la Société (articles 145 et 216 du CGI).

Nonobstant ce qui précède, quel que soit le lieu du siège social du bénéficiaire, les dividendes payés hors de France dans un ETNC autre que ceux mentionnés au 2^o du 2 *bis* l'article 238-0 A du CGI font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, la localisation dans un tel ETNC (articles 119 *bis*, 2 et 187 du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

(b) Plus-values ou moins-values

Les plus-values nettes réalisées par les actionnaires personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés lors de la cession des Actions Nouvelles seront en principe compris dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux normal actuellement de 28 % ou, pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros, de 31 % sur la fraction des bénéfices

supérieure à 500.000 euros pour les exercices ouverts du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020 (ce taux normal sera ramené, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, à 26,5% ou, pour les redevables ayant réalisé un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 250 millions d'euros, à 27,5 %, puis, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, à 25%) en application de l'article 219 du CGI, majoré, le cas échéant, d'une contribution sociale égale à 3,3 % du montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (voir point 4.11.2(a) ci-dessus).

Nonobstant ce qui précède, la plus-value réalisée lors de la cession des Actions Nouvelles peut toutefois être exonérée d'impôt sur les sociétés si elle porte sur des actions (i) ayant la nature de titres de participation ou de titres assimilés au sens de l'article 219, I-a *quinquies* du CGI (ii) détenues depuis au moins deux ans (régime des plus-values à long terme). Une quote-part pour frais et charges égale à 12 % du montant brut de la plus-value doit en principe être réintégrée dans le résultat imposable de l'actionnaire personne morale cédant les Actions Nouvelles (articles 39 *duodecies* et 219, I-a *quinquies* du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

4.5.3. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

La présente section résume certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société susceptibles de s'appliquer aux investisseurs (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement stable soumis à l'impôt en France.

(a) Dividendes

Sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales et des exceptions visées ci-après, les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France (article 119 *bis*, 2 du CGI).

Le taux de cette retenue à la source est fixé:

- à 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique ;
- à 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé dans les conditions prévues au 5 de l'article 206 du CGI, lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif », telles qu'interprétées par la doctrine administrative BOI-IS- CHAMP-10-50-10-40 en date du 25 mars 2013, n°580 et suivants ; et
- au taux normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI fixé à (i) 28 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020, (ii) 26,5 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021 et (iii) 25 % pour les exercices à compter du 1^{er} janvier 2022 (article 187 du CGI).

Toutefois, quel que soit le lieu du domicile fiscal ou du siège social du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les dividendes payés hors de France dans un ETNC autre que ceux mentionnés au 2° du 2 *bis* de l'article 238-0 A du CGI font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans

cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel ETNC (articles 119 *bis*, 2 et 187 du CGI).

Cependant, la retenue à la source n'est notamment pas applicable, en application du CGI, aux actionnaires :

- personnes morales bénéficiaires effectifs des dividendes :
 - (a) ayant leur siège de direction effective dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'être pas considérée, aux termes d'une convention en matière de double imposition conclue avec un État tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ;
 - (b) revêtant l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
 - (c) détenant de manière directe et ininterrompue pendant au moins deux ans en pleine propriété ou en nue-propriété 10 % (ou 5 % lorsque ces personnes morales détiennent des participations satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI et se trouvent privées de toute possibilité d'imputer la retenue à la source) au moins du capital de la personne morale qui distribue les dividendes, ou prenant l'engagement de conserver cette participation de façon ininterrompue pendant un délai de deux ans au moins et désignant, comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires, un représentant qui est responsable du paiement de la retenue à la source en cas de non-respect de cet engagement; et
 - (d) étant passibles, dans l'État membre de l'Union européenne ou dans l'État partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet État, sans possibilité d'option et sans en être exonérée ;

étant précisé que cette exonération ne s'applique pas aux dividendes distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de l'article 119 *ter* du CGI, n'est pas authentique compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents (article 119 *ter* du CGI); ou

- personnes morales qui justifient auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement des revenus qu'elles remplissent, au titre de l'exercice au cours duquel elles perçoivent les revenus, les conditions suivantes :
 - (a) leur siège et, le cas échéant, l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus sont situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI ou dans un Etat non membre de l'Union européenne ou qui n'est pas un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France les conventions susmentionnées, sous réserve que cet Etat ne soit pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI et que la

participation détenue dans la société ou l'organisme distributeur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme ;

(b) leur résultat fiscal ou, le cas échéant, celui de l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus sont inclus, calculé selon les règles de l'Etat ou du territoire où est situé leur siège ou l'établissement stable, est déficitaire ; et

(c) elles font, à la date de la perception du revenu l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce ou, à défaut d'existence d'une telle procédure, elles sont, à cette date, en état de cessation des paiements et leur redressement est manifestement impossible (article 119 *quinquies* du CGI) ; ou

- organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, (ii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions énoncées à l'article 119 *bis*, 2 du CGI et (iii) remplissent les conditions énoncées au BOFIP BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70 en date du 12 août 2020 (article 119 *bis*, 2 du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin (i) de déterminer les modalités d'application de ces dispositions à leur cas particulier, (ii) de déterminer les conditions d'application d'une éventuelle restitution de la retenue à la source en application du droit français (notamment en application de l'article 235 *quater* du CGI pour certaines sociétés étrangères dont le résultat fiscal est déficitaire), (iii) et/ou de pouvoir bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source en application d'une convention fiscale applicable et (iv) de déterminer les modalités pratiques d'application des conventions fiscales éventuellement applicables.

(b) Plus-values

Les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux par des personnes physiques domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du CGI ou par des personnes morales dont le siège social est situé hors de France ne sont, en principe, pas imposables en France (article 244 *bis* C du CGI).

Toutefois, sous réserve des conventions internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux de droits sociaux d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés et ayant son siège en France par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France sont soumises à un prélèvement en France lorsque ces personnes :

- ont détenu, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession, directement ou indirectement, avec leur groupe familial (conjoint, ascendants et descendants), plus de 25 % des droits dans les bénéfices de la société, auquel cas le prélèvement est fixé au taux (i) normal de l'impôt sur les sociétés prévu à la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI (i.e., 28 % à la date du Prospectus) lorsqu'il est dû par une personne morale ou un organisme quelle qu'en soit la forme ou (ii) de 12,8 % lorsqu'il est dû par une personne physique ;
- sont domiciliées, établies ou constituées hors de France dans un ETNC autre que ceux mentionnés au 2° du 2 bis de l'article 238-0 A du CGI (quel que soit le pourcentage de droits détenus dans les bénéfices de la société concernée), auquel cas le prélèvement est fixé au taux forfaitaire de 75 %, sauf si elles apportent la preuve que les opérations auxquelles correspondent ces profits ont principalement un objet et un effet autres que de permettre leur localisation dans un ETNC (article

244 bis B du CGI).

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel notamment en ce qui concerne les conditions et modalités d'application des conventions fiscales qui pourraient être applicables.

4.6. INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFREUR DES VALEURS MOBILIERES SI CELUI-CI N'EST PAS L'EMETTEUR

Non applicable.

4.7. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après.

4.7.1. Droit aux dividendes — Droit de participation aux bénéfices de la Société

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions légales fixées par la loi et les statuts.

L'article 29 alinéa 6 des statuts de la Société dispose que « *l'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution.* »

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis.

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins cinq pour cent (5%) affecté à la formation d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu à l'alinéa précédent, et augmenté du report bénéficiaire.

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

Toutefois, en cas d'option par la Société pour le régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts et durant toute la période pendant laquelle elle sera soumise à ce régime, le montant des distributions devra être déterminé conformément aux dispositions visées aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 208 C II du Code général des impôts de telle sorte que la société puisse bénéficier des dispositions visées au premier alinéa de l'article 208 C II du Code général des impôts.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés en priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale ou, à défaut, par la Gérance.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution (y-compris dans le cadre d'acompte sur dividende) une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ladite assemblée peut encore décider de procéder à un paiement de tout ou partie du dividende en nature par attribution de titres financiers (y-compris notamment tous droits ou bons pouvant y donner accès) ou de tout autre élément d'actif de la société dans les conditions prévues par la législation en vigueur et sous réserve de respecter l'égalité entre actionnaires.

De la même façon, l'assemblée générale ordinaire, statuant dans les conditions prévues à l'article L. 232-12 du Code de commerce, peut accorder à chaque actionnaire un acompte sur dividendes et pour tout ou partie dudit acompte sur dividende, une option entre le paiement de l'acompte sur dividende en numéraire ou en actions.

Les dividendes non réclamés dans les cinq années à partir de la date de leur mise en paiement sont prescrits et doivent, passé ce délai, être reversés à l'Etat.

Les dividendes versés notamment à des non-résidents sont soumis à une retenue à la source en France (voir le paragraphe 4.5 de la Note d'opération).

Situation particulières applicables en cas d'option par la Société pour le régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts et durant toute la période pendant laquelle elle sera soumise à ce régime

Tout Actionnaire Concerné (tel que ce terme est défini dans la section 4.7.4 « *Forme des actions* » de la Note d'opération) dont la situation propre ou celle de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement dû en conséquence de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à la Société en fournissant au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement.

Dans l'hypothèse où la Société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») et, où la SIIC Fille, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la Société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la Société à la SIIC Fille au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille par la Société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la Société dans la SIIC Fille, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire**

»). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisé par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La Société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

En cas de distribution payée en actions, chaque Actionnaire à Prélèvement recevra une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompus, le solde lui étant versé en numéraire, par inscription en compte courant individuel, de telle sorte que le mécanisme de compensation décrit ci-dessus puisse s'appliquer sur la fraction de la distribution mise en paiement par inscription en compte courant individuel.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, réserves ou primes, ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts prélevée sur les bénéfices de la Société ou d'une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II. du Code général des impôts, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la réduction prévue ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale à, d'une part, le Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la Société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée et, d'autre part, le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la Société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement, sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la réduction prévue ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la Société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la Société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

4.7.2. Droit de vote

Sous réserve de l'application des dispositions légales et réglementaires, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

La faculté de bénéficier d'un droit de vote double pour les actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif depuis un temps déterminé conformément à l'article L. 225-123 du Code de commerce, est expressément exclue aux termes de l'article 9 des statuts de la Société.

4.7.3. Franchissements de seuils légaux et statutaires

Toute personne, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de l'un quelconque des seuils légaux visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce, est tenue de déclarer tout franchissement de ces seuils dans les délais, conditions et selon les modalités prévues par les articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

Les statuts de la Société prévoient également une obligation de déclaration de franchissement de seuil dès qu'un actionnaire vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement, au moins 1 % du capital ou des droits de vote de la Société, ou un quelconque multiple de ce pourcentage.

Sans préjudice des dispositions visées à l'article L. 233-7 du Code de commerce, toute personne qui vient à posséder directement ou indirectement, au sens des dispositions dudit article L. 233-7, au moins 1 % du capital ou des droits de vote est tenue, dans un délai de quatre (4) jours de négociation suivant le franchissement de chacun des seuils visés ci-dessus, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège social, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1%) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

4.7.4. Forme des actions

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Toutefois, en cas d'option par la Société pour le régime visé à l'article 208 C du Code général des impôts et durant toute la période pendant laquelle elle sera soumise à ce régime, tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute assemblée générale des actionnaires de la Société, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'assemblée générale concernée, au dixième du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine assemblée générale des actionnaires, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédent cette assemblée générale.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur.

Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, au dépositaire central qui assure la tenue du compte d'émission, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la société.

Les co-propriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du co-propriétaire le plus diligent, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions de la Société comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription en numéraire des actions de la Société émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme.

Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (articles L. 225-132 et L. 228- 91 à L. 228-93 du Code de commerce).

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital immédiate ou à terme peut supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou autoriser un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires (article L. 225-135 du Code de commerce).

L'émission de titres de capital sans droit préférentiel de souscription par une offre au public donne lieu à un prix d'émission au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % (articles L. 225-136 1° 1er alinéa et 3° et R. 225-119 du Code de commerce). Toutefois, dans la limite de 10 % du capital social par an, l'assemblée générale peut autoriser la Gérance à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine (article L. 225-136 1° 2ème alinéa du Code de commerce).

L'assemblée générale peut également supprimer le droit préférentiel de souscription lorsque la Société procède à une augmentation de capital :

- réservée à une ou plusieurs personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques qu'elle fixe. Le prix d'émission ou les conditions de fixation de ce prix sont déterminés par l'assemblée générale extraordinaire sur rapport de la Gérance et sur rapport spécial des commissaires aux comptes (article L. 225-138 du Code de commerce),
- à l'effet de rémunérer des titres financiers apportés à une offre publique d'échange sur des titres financiers d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Dans ce cas, les commissaires aux comptes doivent se prononcer sur les conditions et conséquences de l'émission (article L. 225-148 du Code de commerce).

Par ailleurs, l'assemblée générale peut décider de procéder à une augmentation de capital :

- en vue de rémunérer des apports en nature. La valeur des apports est soumise à l'appréciation d'un ou plusieurs commissaires aux apports. L'assemblée générale peut déléguer à la Gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une augmentation de capital, dans la limite de 10 % du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (article L. 225-147 du Code de commerce),
- réservée aux adhérents (salariés de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) d'un plan d'épargne d'entreprise (article L. 225-138-1 du Code de commerce). Le prix d'émission ne peut être inférieur de plus de 30 % à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription (article L. 3332-19 du Code du travail),
- par voie d'attribution gratuite d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite de 10 % du capital social de la Société (articles L. 225-197- 1 et suivants du Code de commerce).

Enfin, la Société peut attribuer des options de souscription d'actions aux membres du personnel salarié de la Société ou de sociétés du groupe auquel elle appartient, de certaines catégories d'entre eux, ou de leurs mandataires sociaux, dans la limite du tiers du capital social de la Société (articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce).

4.7.5. Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes, sous réserve de la quotité revenant aux associés commandités.

Le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5 % aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5 % aux associés commandités.

4.7.6. Clauses de rachat - clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions de la Société.

4.7.7. Identification des détenteurs de titres

La Société se tient informée de la composition de son actionnariat dans les conditions prévues par la loi.

A ce titre, la Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblés d'actionnaires et de communication de tout renseignement

relatif à ces détenteurs.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements susvisés peut dans les conditions prévues par la loi et les règlements, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

4.8. REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

4.8.1. Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.8.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9. OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION LANCEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS

Le 30 septembre 2019, la société Altarea a déposé un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions NR 21. L'offre faisait suite à l'acquisition par Altarea d'un bloc hors marché de 853.446 actions NR21 représentant 63,63% du capital et des droits de vote de la Société.

Le 6 novembre 2019, Invest Securities a fait connaître à l'Autorité des marchés financiers que, dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée visant les actions NR21 ouverte du 24 octobre au 6 novembre 2019 inclus, la société Altarea a acquis, au prix unitaire de 1,13 euro par action, 278 227 actions NR21 sur le marché. À la clôture de l'offre, la société Altarea détenait 1 131 723 actions NR21 représentant autant de droits de vote, soit 84,37% du capital et des droits de vote de la Société.

5. CONDITIONS DE L'OPÉRATION

5.1. CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1. Conditions de l'offre

L'Augmentation de Capital porte sur un nombre de 6.035.868 Actions Nouvelles.

L'Augmentation de Capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 9 Actions Nouvelles pour 2 Actions Existantes possédées d'une valeur nominale de 0,20 euro chacune au prix de 1 euro par action (soit 0,20 euro de valeur nominale et 0,80 euro de prime d'émission), sans qu'il ne soit tenu compte des fractions.

Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 21 décembre 2020 selon le calendrier indicatif. Les droits préférentiels de souscription seront négociables à compter du 22 décembre 2020 jusqu'au 4 janvier 2021, et exerçables à compter du 24 décembre 2020 jusqu'au 6 janvier 2021 selon le calendrier indicatif.

2 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire 9 Actions Nouvelles de 0,20 euro de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 6 janvier 2021 à la clôture de la séance de bourse selon le calendrier indicatif.

5.1.2. Période et procédure de souscription

5.1.2.1. Période de souscription

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 24 décembre 2020 jusqu'à la clôture de la période de souscription, soit jusqu'au 6 janvier 2021 inclus, selon le calendrier indicatif.

5.1.2.2. Période de négociation des droits préférentiels de souscription

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 22 décembre 2020 au 4 janvier 2021 inclus, selon le calendrier indicatif.

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence (se référer à la section 5.1.1 « Conditions de l'offre » de la Note d'opération) :

- aux porteurs d'Actions Existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 21 décembre 2020 selon le calendrier indicatif, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 22 décembre 2020 ;
- aux cessionnaires de droits préférentiels de souscription. Il est précisé que les cédants de droits préférentiels de souscription seront les ayants droit auxdits droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible à raison de 9 Actions Nouvelles de 0,20 euro de nominal chacune pour 2 Actions Existantes possédées. 2 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 9 Actions Nouvelles au prix de 1 euro par action, sans qu'il ne soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions (avant détachement du droit préférentiel de souscription) ou de droits préférentiels de souscription (après détachement du droit préférentiel de souscription) pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre d'actions ou de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'ils puissent, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque Action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre de droits préférentiels de souscription utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Actions Nouvelles.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'Actions Nouvelles lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris S.A. fera connaître, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (se référer à la section 5.1.6 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'opération).

Valeur théorique du droit préférentiel de souscription et de l'action NR 21 ex-droit – Décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'Action Existante et par rapport à la valeur théorique de l'action NR 21 ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'action NR 21 le 17 décembre 2020, soit 0,66 euro :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 1 euro fait apparaître une prime faciale de 52 %,
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,0001 euro,
- la valeur théorique de l'action NR 21 ex-droit s'élève à 0,66 euro,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une prime de 52 % par rapport à la valeur théorique de l'action NR 21 ex-droit.

- ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ni de la valeur de l'action NR 21 ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 22 décembre 2020 et négociables sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 4 janvier 2021 inclus, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0014000VN3, dans les mêmes conditions que les Actions Existantes.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 24 décembre 2020 et le 6 janvier 2021 inclus, selon le calendrier indicatif, et payer le prix d'émission correspondant (se référer à la section 5.1.5 « *Versement des fonds et modalités de délivrance des actions* » de la Note d'opération).

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'Action Existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 6 janvier 2021 selon le calendrier indicatif, seront caducs de plein droit.

Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions soit directement, soit par une personne agissant en son propre nom, mais pour le compte de la Société.

Les droits préférentiels de souscription détachés des 15.310 actions auto-détenues de la Société, soit 1,14 % du capital social à la date du présent document, seront cédés sur le marché avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

5.1.3. Réduction de la souscription

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 9 Actions Nouvelles pour 2 Actions Existantes (se référer à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux sections 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » et 5.3 « *Prix de souscription* » de la Note d'opération.

5.1.4. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission des Actions Nouvelles étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 9 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 2 droits préférentiels de souscription. Il n'y a pas de maximum de souscription (se référer à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

5.1.5. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les Actions Existantes sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 6 janvier 2020 inclus selon le calendrier indicatif auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les Actions Existantes sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 6 janvier 2020 inclus selon le calendrier indicatif auprès de CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux).

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix d'émission. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux), qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 13 janvier 2021 selon le calendrier indicatif.

5.1.6. Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription des Actions Nouvelles visée à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext Paris S.A. relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (se référer à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

5.1.7. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Se référer à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération.

5.1.8. Montant de l'émission

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 6.035.868 euros (dont 1.207.173,60 euros de nominal et 4.828.694,40 euros de prime d'émission) correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit 6.035.868 Actions Nouvelles, multiplié par le prix d'émission d'une Action Nouvelle, soit 1 euro (dont 0,20 euro de valeur nominale et 0,80 euro de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce et aux termes de la troisième résolution approuvée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 16 décembre 2020, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- répartir librement tout ou partie des actions émises non souscrites au profit des personnes de son choix, sans qu'elles puissent être offertes au public ;
- limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition que celui-ci atteigne au moins 75% de l'Augmentation de Capital.

Il est à noter qu'Altarea garantit la réalisation de l'Augmentation de Capital (se référer à la section 5.2.2 « Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance » de la Note d'opération).

5.1.9. Révocation/Suspension de l'offre

L'émission des Actions Nouvelles ne fait l'objet d'aucune garantie par un syndicat bancaire.

Néanmoins, l'émission des Actions Nouvelles fait l'objet d'un engagement de souscription d'Altarea, actionnaire majoritaire de la Société, dans les conditions décrites à la section 5.2.2 « Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance » de la Note d'opération.

L'Augmentation de Capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées uniquement en cas de manquement d'Altarea à son engagement de souscription, et seulement en ce cas, et qu'en conséquence, le montant des souscriptions reçues par la Société représentait moins des trois quarts de l'émission décidée.

5.1.10. Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.11. Calendrier indicatif de l'Augmentation de Capital

11 novembre 2020	Publication au BALO de l'avis préalable de réunion valant avis de convocation de l'assemblée générale mixte des actionnaires
16 décembre 2020	Réunion de l'assemblée générale mixte
18 décembre 2020	Approbation du Prospectus par l'AMF Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant l'approbation du Prospectus et décrivant les principales caractéristiques de l'offre et les modalités de mise à disposition du Prospectus Mise en ligne du Prospectus Publication par Euronext Paris de l'avis relatif à l'offre annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription.
21 décembre 2020	Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement se verront attribuer des droits préférentiels de souscription.
22 décembre 2020	Détachement des droits préférentiels de souscription et ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris.
24 décembre 2020	Ouverture de la période de souscription à l'augmentation de capital
4 janvier 2021	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription.
6 janvier 2021	Clôture de la période de souscription à l'Augmentation de Capital.
11 janvier 2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions de l'Augmentation de Capital Diffusion par Euronext Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Augmentation de Capital

13 janvier 2021	et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible Emission des Actions Nouvelles - Règlement livraison des Actions Nouvelles - Admission aux négociations sur Euronext Paris
Janvier/février 2021	Réalisation des opérations de regroupement d'actions

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris S.A.

5.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles à émettre est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant ce Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du paragraphe.

De façon générale, toute personne exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

Les paragraphes « *Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France)* », « *Restrictions concernant le Royaume-Uni* », « *Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique* », et « *Restrictions concernant l'Australie, le Canada et le Japon* » ci-dessous ont pour unique objet de présenter un aperçu des réglementations susceptibles d'être applicables, respectivement, dans l'Espace économique européen, au Royaume-Uni, aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, et au Japon.

Restrictions concernant les États membres de l'Espace Économique Européen et le Royaume-Uni (autres que la France)

S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen et du Royaume-Uni autres que la France (les « États membres »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre de ces États membres ou au Royaume-Uni. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres ou au Royaume-Uni uniquement :

- (i) à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus ;
- (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés (tels que définis dans le Règlement Prospectus) par Etat membre, sous réserve du consentement préalable des établissements chargés du placement ; ou
- (iii) dans tous les autres cas où la publication par la Société d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions de l'article 1(4) du Règlement Prospectus ;

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (i) à (iii) ci-dessus ne requiert la publication par la Société ou les établissements chargés du placement d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 du Règlement Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 23 du Règlement Prospectus.

Pour les besoins du présent paragraphe, (i) l'expression « offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription » dans un État membre donné ou au Royaume-Uni signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières émises par la Société de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières (ii) l'expression « Règlement Prospectus » désigne le règlement 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé et abrogeant la Directive Prospectus 2003/71/CE.

Un établissement dépositaire dans un État Membre ou au Royaume-Uni où l'offre n'est pas ouverte au public pourra informer ses clients actionnaires de la Société de l'attribution des droits préférentiels de souscription dans la mesure où il est tenu de le faire au titre de ses obligations contractuelles envers ses clients actionnaires et pour autant que la communication de cette information ne constitue pas une « offre au public » dans ledit État membre ou au Royaume-Uni. Un actionnaire de la Société situé dans un État membre ou au Royaume-Uni où l'offre n'est pas ouverte au public pourra exercer ses droits préférentiels de souscription pour autant qu'il n'aura pas été l'objet dans ledit État membre ou au Royaume-Uni, d'une communication constituant une « offre au public » telle que définie ci-dessus.

Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus est adressé et destiné uniquement (i) aux personnes qui sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissement (« *investment professionals* ») au sens de l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005* (« **Ordre** ») ou (iii) aux sociétés à capitaux propres élevés ou toute autre personne visée par l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« *high net worth companies* », « *unincorporated associations* », etc.) (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) étant ensemble désignées les « **Personnes Habilitées** »). Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription sont destinés uniquement à des Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription ne peut être adressé ou conclu qu'avec des

Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le Prospectus ou l'une des informations qu'il contient pour procéder à un investissement ou à une activité d'investissement.

Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique

Ni les Actions Nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933, as amended*), désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** ». Ni les Actions Nouvelles ni les droits préférentiels de souscription ne peuvent être et ne seront pas offerts, vendus ou livrés sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S de l'*U.S. Securities Act* (le « **Règlement S** »). En conséquence, aux États-Unis d'Amérique, les actionnaires ou investisseurs ne pourront pas participer à l'offre et souscrire les Actions Nouvelles ou exercer les droits préférentiels de souscription.

Sous réserve d'une exemption de l'*U.S. Securities Act*, aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leurs droits préférentiels de souscription et souhaitant détenir leurs actions sous la forme nominative devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'Actions Nouvelles ou toute personne exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu qu'il acquiert les Actions Nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre des opérations extraterritoriales « *offshore transactions* » tels que définis par le Règlement S.

Sous réserve d'une exemption de l'*U.S. Securities Act*, les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis et lesdites notifications seront réputées être nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer être une violation des obligations d'enregistrement au titre du *U.S. Securities Act* si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens de l'*U.S. Securities Act*.

Restrictions concernant le Canada

Conformément à l'exception à l'obligation d'établir un prospectus en vertu de la réglementation canadienne relative aux valeurs mobilières, telle que prévue par la section 2.1.2 du *National Instrument 45-106 Prospectus Exemptions (Rights offering – issuer with a minimal connection to Canada)*, la Société attribuera les droits préférentiels de souscription à ses actionnaires situés dans les provinces du Canada et ces actionnaires agissant, ou étant considérés comme agissant, pour leur propre compte pourront souscrire des Actions Nouvelles en exerçant leurs droits préférentiels de souscription dans les mêmes termes et conditions que l'offre au public en France. Toute revente des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription doit être réalisée conformément à une exemption à l'obligation d'établissement d'un prospectus ou dans le cadre d'une opération non soumise à l'obligation d'établissement d'un prospectus.

Les Actions Nouvelles ne pourront pas être venues par les Etablissements Garants à des investisseurs au Canada qui agiraient, ou seraient considérés comme agissant, pour leur propre compte.

Restrictions concernant l'Australie et le Japon

Les droits préférentiels de souscription et les Actions Nouvelles ne pourront être offerts, vendus acquis ou exercés en Australie et au Japon.

5.2.2. Engagements de souscription et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Altarea, actionnaire majoritaire détenant 84,37 % du capital et des droits de vote, s'est engagée à souscrire à titre irréductible à hauteur de la totalité de ses droits préférentiels de souscription, soit pour un montant de 5 092 749 euros, permettant la souscription de 5 092 749 Actions Nouvelles souscrites au prix unitaire de 1€, et a indiqué à la Société avoir l'intention de passer un ordre de souscription à titre réductible à hauteur de 943 119 Actions Nouvelles, correspondant au nombre maximum d'Actions Nouvelles qui pourraient ne pas avoir été souscrites à titre irréductible par les autres actionnaires. L'engagement de souscription d'Altarea porte en conséquence sur 100 % de l'émission. Elle libérera le montant de sa souscription par voie de compensation à concurrence du montant de sa créance en compte courant, s'élevant à date à 246k€, et pour le solde par versement en espèces.

Le seuil de 75% du montant de l'augmentation de capital prévu à l'article L.225-134 I, 1° du Code de commerce est atteint avec la souscription d'Altarea, de sorte que l'Augmentation de Capital est mécaniquement garantie par cette dernière. Il est toutefois précisé qu'en cas de manquement d'Altarea à son engagement de souscription, l'augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions être ainsi rétroactivement annulées.

A la date du Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'intention de souscription d'actionnaires de la Société, autres qu'Altarea mentionné ci-dessus, ni d'intention de souscription de membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance.

5.2.3. Information pré-allocation

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération, sont assurés de souscrire, sans possibilité de réduction, 9 Actions Nouvelles de 0,20 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 1 euro, par lot de 2 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext Paris S.A. (se référer à la section 5.1.2 « *Période et procédure de souscription* » et à la section 5.1.6 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'opération).

5.2.4. Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'Augmentation de Capital, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (se référer à la section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la section 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » de la Note d'opération seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext Paris S.A. fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (se référer aux sections 5.1.3 « *Période et procédure de souscription* » et 5.1.6 « *Publication des résultats de l'offre* » de la Note d'opération).

5.3. PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est de 1 euro par action, dont 0,20 euro de valeur nominale par action et 0,80 euro de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 1 euro par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société. Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (se référer à la section 5.1.4 « *Montant minimum et/ou maximum d'une souscription* » de la Note d'opération) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.4. PLACEMENT ET PRISE FERME

5.4.1. Coordonnées du ou des coordinateurs de l'ensemble de l'offre et de ses différentes parties

Non applicable.

5.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux), qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'Augmentation de Capital.

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par CACEIS Corporate Trust (14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-les-Moulineaux).

5.4.3. Coordonnées des entités qui ont convenu d'une prise ferme et de celles qui ont convenu de placer les valeurs mobilières sans prise ferme ou en vertu d'une convention de placement pour compte

Non applicable.

5.4.4. Date d'exercice de la prise ferme

Non applicable.

6. ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATIONS

6.1. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 22 décembre 2020 et négociables sur Euronext Paris jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 4 janvier 2021, selon le calendrier indicatif, sous le code ISIN FR0014000VN3.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 22 décembre 2020 selon le calendrier indicatif.

Les Actions Nouvelles, émises en représentation de l'Augmentation de Capital, feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris. Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 13 janvier 2021 selon le calendrier indicatif. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions Existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation et sous le même code ISIN FR0004166155.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

6.2. PLACE DE COTATION

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (Compartiment C).

6.3. OFFRES SIMULTANÉES D' ACTIONS

Non applicable.

6.4. CONTRAT DE LIQUIDITE

Non applicable.

7. DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve de la section 5.1.2.4 « *Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues* » de la Note d'opération).

8. DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION

Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

Le produit brut de l'émission correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles à émettre et du prix d'émission unitaire des Actions Nouvelles. Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

À titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'émission seraient les suivants en cas de réalisation de l'Augmentation de Capital à 100 % :

- produit brut : 6.035.868 euros ;
- estimation de la rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 50 000 euros ;
- produit net estimé : 5 985 868 euros.

9. DILUTION

9.1. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres (*calculs effectués sur la base des capitaux propres tels qu'ils ressortent des comptes intermédiaires au 30 juin 2020 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, après déduction des actions auto-détenues*) serait la suivante :

Incidence maximale de l'émission sur la quote-part des capitaux propres au 30 juin 2020	
Capitaux propres par action avant l'émission:	- 0,13 €
Capitaux propres par action après l'émission :	0,79 €

9.2. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA SITUATION DE L'ACTIONNAIRE

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci (*calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus*) serait la suivante :

Incidence maximale de l'émission sur la participation d'un actionnaire (détenant 1% du capital, soit 1.341 Actions Existantes, et ne souscrivant pas à l'Augmentation de Capital)	
Part du capital de l'actionnaire avant l'émission:	1 %
Part du capital de l'actionnaire après l'émission :	0,18 %

9.3. INCIDENCE SUR LA REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Sur la base du nombre d'actions en circulation à la date du Prospectus, de la répartition de l'actionnariat de la Société à la date du Prospectus et de l'engagement de souscription d'Altarea, et en prenant pour hypothèse que l'Augmentation de Capital serait souscrite à hauteur de 100% de l'émission par les actionnaires de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société ressortirait comme suit :

➤ Dans l'hypothèse où la demande de souscription à titre réductible d'Altarea ne serait pas servie :

Actionnaire	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	6 224 476	84,37%	6 224 476	84,55%
Public	1 137 386	15,42%	1 137 386	15,45%
Autodétention	15 310	0,21%	-	-
Total	7 377 172	100,00%	7 361 862	100,00%

- Dans l'hypothèse où la demande de souscription à titre réductible d'Altarea serait intégralement servie :

Actionnaire	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	7 167 591	97,16%	7 167 591	97,36%
Public	194 271	2,63%	194 272	2,64%
Autodétention	15 310	0,21%	-	-
Total	7 377 172	100,00%	7 361 862	100,00%

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

10. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Non applicable.

10.2. AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Non applicable.