

RAPPORT D'ACTIVITE  
AU 31 DECEMBRE 2022

1

## 1.1 Faits marquants

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

Elle est contrôlée depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Aucun évènement significatif n'est survenu au cours de l'exercice écoulé ou depuis la clôture dudit exercice.

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

Les comptes annuels de la Société pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022, figurant au chapitre 2 du présent document, ont été examinés par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 28 février 2023 et ont ensuite été arrêtés par le Gérant de la Société. Ils ont fait l'objet d'un audit par le Commissaire aux comptes, dont le rapport est intégralement reproduit au chapitre 4 ci-dessous.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, comme en 2021.

Son résultat d'exploitation s'élève à (107 762) euros contre (146 517) euros pour l'exercice précédent.

Son résultat financier est de 15 551 euros (contre 3 133 euros pour l'exercice précédent) et son résultat exceptionnel est nul (contre (11 162) euros pour l'exercice précédent).

Son résultat net comptable fait ainsi ressortir une perte de (92 211) euros contre une perte de (154 547) euros pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2022, le total du bilan de la Société s'élevait à 5 534 589 euros, contre 5 633 832 euros à la clôture de l'exercice précédent.

Le montant des dettes de la Société au 31 décembre 2022 s'établit à 13 528 euros (contre 20 560 au 31 décembre 2021), pour un montant d'actif circulant ressortant à 5 534 589 euros (5 633 832 euros au 31 décembre 2021).

## 1.3 Perspectives

Altarea a acquis le contrôle exclusif de la Société dans l'objectif de disposer d'un nouveau véhicule coté pouvant s'inscrire dans le prolongement des activités immobilières du

groupe Altarea et susceptible de devenir le réceptacle d'investissements immobiliers, à réaliser essentiellement en France, ou d'activités en relation avec le secteur immobilier.

## 1.4 Facteurs de risques

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

Il est en outre précisé que le risque de liquidité pesant sur la Société est jugé faible au regard de son profil de société cotée sans activité, du fait que la Société n'est partie à aucun

contrat de financement bancaire, obligataire ou quasi obligataire (obligations convertibles ou prêt participatif).

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

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

## 1.5 Organisation du contrôle interne

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

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

Le contrôle interne vise à assurer :

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.6 Capital et actionariat

### 1.6.1 Montant du capital social

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

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

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

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

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

Aucune modification n'est intervenue sur le capital de la Société depuis le 1er janvier 2022.

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

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

#### Valeurs mobilières donnant accès au capital

Néant

#### Titres de créances donnant ou non accès au capital

Néant

#### Autodétention / Autocontrôle

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

#### Attributions gratuites d'actions

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

#### Stocks options

Il n'existe aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société en circulation à la date du présent document, de même qu'au 31 décembre 2021.

#### Autorisations portant sur le capital

Les informations relatives aux délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2022, accordées par l'assemblée générale des actionnaires, et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé figure au rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise reproduit au Chapitre 3 du présent document.

## 1.6.2 Programme de rachats d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2022 a autorisé la Gérance à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10% du nombre d'actions total composant le capital social et dans la limite d'un montant total de 100 millions d'euros. Le prix maximal par action est fixé à 1 000 euros et les objectifs de rachats seraient les suivants :

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

conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;

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

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

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

## 1.6.3 Répartition du capital

### Répartition au 31 décembre 2022

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

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 31 décembre 2022 et aucun autre actionnaire ne détient, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5 % du capital et des droits de vote à cette date. La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

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

#### Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, il est précisé qu'au 31 décembre 2022, la Société n'ayant aucun salarié, aucune de ses actions n'est détenue par des salariés de la Société.

#### Nantissement d'actions de la Société

A la connaissance de la Société, aucun nantissement portant sur ses actions n'était en vigueur au 31 décembre 2022.

#### Franchissements de seuils

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, aucune déclaration de franchissement de seuils n'a été effectuée auprès de l'AMF à la connaissance de la Société.

## 1.6.4 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

### Contrôle de la Société

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

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

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

### Pacte d'actionnaires

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

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

Aucune opération réalisée sur des titres de la Société par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés n'a été notifiée à la Société au cours de l'exercice écoulé.

## 1.6.6 Place de cotation et CSD

### NR 21

Marché - Place de Cotation :	Euronext Paris - Compartiment C (Small Cap)
Codes :	Mnémonique : NR21 - Isin : FR0014001PV6
Identifiant d'entité juridique (LEI) :	969500CGTBE91NX76Q18
Système de Règlement Différé (SRD) :	Non Eligible
PEA :	Eligible
PEA PME :	Non Eligible
CSD (Central Securities Depository)	Euroclear France (EF)
Nombre d'actions au 31/12/2022 :	73 771
Capitalisation boursière au 31/12/2022 :	9,4 M€

## 1.7 Autres informations

### 1.7.1 Prises de participation

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

### 1.7.2 Succursales existantes

La Société n'a pas de succursale au 31 décembre 2022.

### 1.7.3 Informations sociales et environnementales

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

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

### 1.7.4 Dividendes distribués au titre des 3 derniers exercices

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices clos respectivement les 31 décembre 2019, 2020 et 2021.

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

Aucune dépenses ou charges fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2022.

### 1.7.6 Tableau des résultats des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/03/2019	31/03/2018
Durée de l'exercice (mois)	12	12	9	12	12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	1 475 420	1 475 420	268 260	1 502 260	2 682 608
Nombre d'actions	73 771	73 771	1 341 304	1 341 304	1 341 304
- ordinaires	73 771	73 771	1 341 304	1 341 304	1 341 304
- à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer	-	-	-	-	-
- par conversion d'obligations	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	-92 211	-143 384	-191 392	10 195 540	- 347 477
Impôts sur les bénéfices (Crédit impôt Recherche)	-	-	-	-	141 415
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dot. amortissements et provisions	-	-11 162	-3 200	- 10 311 243	- 66 038
Résultat net	-92 211	-154 546	-194 592	- 115 703	- 272 100
Résultat distribué	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements et provisions	-1,250	-1,944	-0,143	7,601	- 0,154
Résultat après impôt, participation, dot. amortissements et provisions	-1,250	-2,095	-0,147	- 0,086	- 0,203
Dividende attribué	-	-	-	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Somme versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales..)	-	-	-	-	- 35 768

## 1.7.7 Délais de paiement

Au 31 décembre 2022	Article D.441 I.-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (-1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (-1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	0					0	0					0
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-						
% du montant total du CA TTC de l'exercice							-	-	-	-	-	-
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement</b>												
Nombre de factures exclues				-						-		
Montant total des factures exclues (TTC)				-						-		
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement				Délais légaux						Délais légaux		