



Société en commandite par actions au capital de 1 475 420 euros
Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 Paris
389.065.152 – RCS Paris
LEI n° 969500CGTBE91NX76Q18
Euronext Paris - ISIN FR0014001PV6

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

AU 30 JUIN 2026

SOMMAIRE

ATTESTATION DU RESPONSABLE	3
1 RAPPORT D'ACTIVITE	4
1.1 Faits marquants	5
1.2 Commentaires sur les comptes et résultats du semestre écoulé	5
1.3 Perspectives	5
1.4 Facteurs de risques	5
1.5 Capital et actionnariat	6
1.6 Organes de direction et de contrôle au 30 juin 2026.....	10
2 COMPTES SEMESTRIELS	11
2.1 Etats financiers	12
2.2 Annexes aux comptes semestriels.....	17
3 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	21

ATTESTATION DU RESPONSABLE

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 4 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice en cours. »

Paris, le 29 juillet 2026

Altafi 2
Gérante
Représentée par son Président
Monsieur Alain Taravella

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

AU 30 JUIN 2026

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 par Altarea, société mère du Groupe Altarea.

Aucun événement significatif sur la Société n'est survenu depuis le début de l'exercice.

1.2 Commentaires sur les comptes et résultats du semestre écoulé

Les comptes semestriels résumés de la Société pour la période allant du 1^{er} janvier au 30 juin 2026, figurant au chapitre 2 du présent document, ont été examinés par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 29 juillet 2026 et ont ensuite été arrêtés par le Gérant de la Société. Ils ont fait l'objet d'un examen limité par le Commissaire aux comptes, dont le rapport est intégralement reproduit au chapitre 3 ci-dessous.

Au cours du semestre écoulé, la Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires, comme en 2025.

Son résultat d'exploitation de la période s'élève à (52,1)k€ contre (51,5)k€ pour le premier semestre 2025.

Son résultat financier s'élève à 132,2k€ (contre 140,6k€ pour le premier semestre 2025), et son résultat exceptionnel est nul (comme au 30 juin 2025).

A l'issue du premier semestre 2026, le résultat net comptable fait ainsi ressortir un bénéfice de 80,0k€, contre 89,1k€ pour le premier semestre de l'exercice précédent.

Au 30 juin 2026, le total du bilan de la Société s'élevait à 6 168,7k€ contre 6 104,5k€ au 31 décembre 2025.

Le montant des capitaux propres de la Société au 30 juin 2026 s'établit à 6 154,2k€, contre 6 074,2k€ au 31 décembre 2025.

Le montant des dettes de la Société au 30 juin 2026 s'établit à 14,5k€ contre 30,4k€ au 31 décembre 2025.

Le montant total des autres créances s'élève à 6 160,2k€ au 30 juin 2026 (contre 6 101,0k€ au 31 décembre 2025).

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 Capital et actionnariat

1.5.1 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 € 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.

Aucune modification n'est intervenue sur le capital de la Société depuis le début de l'exercice.

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 le 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.

1.5.2 Autorisations portant sur le capital

Délégations en matière d'augmentation de capital en vigueur à la date du présent document, accordées à la Gérance par l'Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2026 :

Nature de la délégation	Montant nominal maximal	Durée
Autorisations avec maintien du droit préférentiel de souscription		
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée ^{(a)(b)}	178 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves	178 M€	26 mois
Autorisations avec suppression du droit préférentiel de souscription		
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^{(a)(b)}	35 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ^{(a)(b)}	35 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée, au profit de catégories de personnes suivantes ^(a) : • actionnaires ou associés minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société ou de la société la contrôlant le cas échéant, souscrivant en remploi de tout ou partie du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altarea ; • personnes physiques ou morales effectuant, directement ou indirectement, le remploi de tout ou partie du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier, (ii) d'asset management immobilier ou de distribution, (iii) liée aux énergies renouvelables, ou (iv) liée aux data centers ; ou • porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce	35 M€ pour les augmentations de capital 150 M€ pour les titres de créances	18 mois
Emission d'actions ordinaires, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital de la Société, pour rémunérer des apports en nature de titres ^(a)	10% du capital pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Emission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ^(a)	35 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plafond global et autres autorisations		
Fixation du plafond global des délégations à la gérance	178 M€ pour les augmentations de capital 35 M€ pour les augmentations de capital sans DPS 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Possibilité d'augmenter le montant des émissions de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires ^(a)	-	26 mois
Autorisations au profit des salariés et dirigeants		
Augmentation du capital réservée aux adhérents d'un PEE ^(a)	10 M€ pour les augmentations de capital 75 M€ pour les titres de créances	26 mois
Plans d'attribution gratuite d'actions ^{(a)(c)}	350 000 actions	38 mois
Plans d'options d'achat / de souscription d'actions ^{(a)(c)}	350 000 actions	38 mois
(a) Autorisation soumise au plafond global nominal de 178M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions (dont 35M€ pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription des actionnaires) et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances (b) Délégation concernée par l'autorisation d'augmenter le montant de l'émission de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires (c) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux		

Ces délégations n'ont pas été utilisées par la Gérance à la date du présent document.

1.5.3 Programme de rachats d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 4 juin 2026 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. 22-10-62 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 une pratique de marché admise ou 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 œuvre par la Gérance.

1.5.4 Répartition du capital au 30 juin 2026

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Actionnaire	Actions et droits de vote théoriques		Droits de vote réels aux assemblées	
	Nombre	%	Nombre	%
Altarea	71 204	96,52	71 204	96,72
Public	2 414	3,27	2 414	3,28
Autodétention	153	0,21	-	-
Total	73 771	100,00	73 619	100,00

A la connaissance de la Société, aucun changement significatif n'est intervenu dans la répartition du capital depuis le 30 juin 2026 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.

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

Franchissements de seuils

Depuis le 1^{er} janvier 2026, aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été effectuée auprès de l'AMF.

1.5.5 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 NR 21.

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.

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

Depuis le début de l'exercice, aucune déclaration d'opération sur des titres de la Société de la part de dirigeants ou de personnes auxquelles ils sont étroitement liés n'a été notifiée à la Société.

1.5.7 Place de cotation

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
Nombre d'actions au 30/06/2026 :	73 771
Capitalisation boursière au 30/06/2026* :	3,9 M€

* Sources : Euronext.com

1.6 Organes de direction et de contrôle au 30 juin 2026

NR 21 est organisée sous la forme de société en commandite par actions depuis le 25 septembre 2019, date de l'assemblée générale mixte ayant décidé la transformation de la Société, initialement constituée sous forme de société anonyme.

Elle comprend deux catégories d'associés :

- un commandité, Altafi 2, indéfiniment responsable des dettes sociales envers les tiers ;
- des commanditaires qui sont dans la même situation que des actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport.

La Société est gérée et administrée par une gérance et le contrôle permanent de la gestion est assumé par le conseil de surveillance. La gouvernance de NR 21 a donc une structure par nature duale.

Gérance

L'unique gérant de la Société est Altafi 2, société par actions simplifiée dont le siège social est à Paris (75002) – 87, rue de Richelieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 501 290 506, détenue en totalité par la société AltaGroupe, elle-même contrôlée par Alain Taravella, Président Fondateur du groupe Altarea, et sa famille. Le président d'Altafi 2 est Alain Taravella et ses directeurs généraux sont Edward Arkwright, Matthieu Taravella et Gautier Taravella.

Altafi 2 est depuis le 21 décembre 2011 gérante d'Altarea, dont elle est l'unique associée commanditée. Elle est également gérante de la société Altareit, filiale cotée d'Altarea, depuis le 2 janvier 2012.

Conseil de surveillance

Nom	Age	Sexe	Entrée en fonction	Expiration du mandat ^(a)	Indépendant
Christian de Gournay <i>Président du conseil</i>	73	H	25/09/2019	2027	✓
Isabelle Rossignol <i>Membre indépendant</i>	65	F	05/06/2025	2029	✓
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	70	H	25/09/2019	2027	
Alta Patrimoine (RP : Catherine Leroy) <i>Membre du conseil</i>	45	F	05/06/2025	2028	

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle

COMPTES SEMESTRIELS RESUMÉS AU 30 JUIN 2026

2

2.1 Etats financiers

Compte de résultat en liste

Rubriques (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Ventes de marchandises			
Production vendue			
Chiffre d'affaires net			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions			
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			
Autres produits			
Produits d'exploitation			
Achats de marchandises			
Variation de stock (marchandises)			
Achats matières premières et autres approvisionnements			
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes	52,1	121,3	51,5
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires			
Cotisations sociales			
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations au provisions			
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			
Autres charges			
Charges d'exploitation	52,1	121,3	51,5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(52,1)	(121,3)	(51,5)

Compte de résultat en liste (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
De participation	132,2	270,7	140,6
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur dépréciations et provisions			
Différences positives de change			
Produits des cessions d'immobilisations financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
Produits financiers	132,2	270,7	140,6
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées			
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
Charges financières			
RÉSULTAT FINANCIER	132,2	270,7	140,6
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	80,0	149,4	89,1
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
Total des produits	132,2	270,7	140,6
Total des charges	52,1	121,3	51,5
BÉNÉFICE OU PERTE	80,0	149,4	89,1

Actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	30/06/2026	31/12/2025
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	6 160,2		6 160,2	6 101,0
Charges constatées d'avance	4,0		4,0	0,1
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	3,1		3,1	3,1
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	1,4		1,4	0,4
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	6 168,7		6 168,7	6 104,5
Frais d'émission des emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF	6 168,7		6 168,7	6 104,5

Passif

Rubriques (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Capital (dont versé 1.475.420 €)	1 476,4	1 476,4
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 828,7	4 828,7
Écarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	126,7	126,7
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(357,6)	(507,0)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	80,0	149,4
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	6 154,2	6 074,2
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0,1	0,1
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14,4	30,3
Dettes fiscales et sociales		
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
DETTES	14,5	30,4
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF	6 168,7	6 104,5

■ Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat net	80,0	149,4	89,1
+ Amortissements et provisions			
- Plus-values de cession, nettes d'impôt			
+ Moins-values de cession, nettes d'impôt			
+ Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie	(132,2)	(270,7)	(140,6)
= Marge brute d'autofinancement	(52,2)	(121,3)	(51,5)
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	19,9	(5,5)	16,3
Stocks et en-cours			
Autres Créances	4,0	0,0	3,9
Autres débiteurs			
Fournisseurs	15,9	(5,5)	12,4
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)	(72,0)	(115,8)	(67,8)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations			
Corporelles et incorporelles			
Financières			
Cessions d'immobilisations, nettes d'impôts			
Corporelles et incorporelles			
Financières			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)			
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires			
Augmentations de capital en numéraire			
Variation des comptes courants	73,0	87,5	41,5
Remboursements d'emprunts	0,1		0,0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	73,1	87,5	41,5
Variation de trésorerie (A + B + C)	1,1	(28,3)	(26,3)
Trésorerie à l'ouverture (D)	3,4	31,7	31,7
Trésorerie à la clôture (A + B + C + D)	4,5	3,4	5,5

■ Tableau d'évolution des capitaux propres (en euros)

(En euros, excepté le nombre d'actions)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Autres fonds propres	Primes d'émission	Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
Clôture au 31/12/2024	73 771	20	1 475 420	1 000	4 828 694	126 667	(717 759)	210 729	5 924 751
Affectation du résultat 2024							210 729	(210 729)	
Résultat 1er semestre 2025								89 131	89 131
Situation au 30/06/2025	73 771	20	1 475 420	1 000	4 828 694	126 667	(507 030)	89 131	6 013 882
Augmentation de capital									
Résultat 2ème semestre 2025								60 274	60 274
Clôture au 31/12/2025	73 771	20	1 475 420	1 000	4 828 694	126 667	(507 030)	149 405	6 074 156
Affectation du résultat 2025							149 405	(149 405)	
Résultat 1er semestre 2026								80 022	80 022
Situation au 30/06/2026	73 771	20	1 475 420	1 000	4 828 694	126 667	(357 625)	80 022	6 154 178

■ Résultat par action (en euros)

	Nombre d'actions	Résultat de l'exercice	Résultat par action
Situation au 30/06/2025	73 771	89 131	1,208
Situation au 31/12/2025	73 771	149 405	2,025
Situation au 30/06/2026	73 771	80 022	1,085

2.2 Annexes aux comptes semestriels

Code de commerce articles L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06, 2023-05 et 2023-08.

NR 21 est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, Compartiment C. Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris.

Les notes annexes sont établies en euros sauf indication contraire. Ces comptes semestriels résumés ont été établis pour la période allant du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026 et ont été arrêtés par le Gérant le 29 juillet 2026 après examen par le Conseil de Surveillance.

- Total bilan : 6 168 698 euros
- Chiffres d'affaires : -
- Résultat net comptable : 80 022 euros

2.2.1 Faits significatifs de la période

Néant.

2.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes semestriels résumés ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025. Les comptes sont présentés conformément au règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect :

- du principe de prudence,
- de la continuité d'exploitation,
- de la permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- de l'indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes semestriels.

TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

CREANCES

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

ACTIONS PROPRES

La Société détient 153 de ses propres actions à la suite du regroupement d'actions effectif en date du 18 mars 2021.

PROVISIONS

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

2.2.3 Notes relatives aux postes de bilan – actif

2.2.3.1. Créances

■ Tableau de ventilation des créances par échéance (en euros)

ETAT DES CREANCES	Montant brut 30/06/2026	A 1 an au plus	A plus d'1 an	31/12/2025
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients				
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés	6 160 184	6 160 184		6 101 031
Débiteurs divers	1	1		1
Total actif circulant	6 160 185	6 160 185		6 101 032
Charges constatées d'avance	4 018	4 018		59
TOTAL DES CREANCES	6 164 204	6 164 204		6 101 091
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				

■ Tableau des produits à recevoir dans les postes du bilan (en euros)

	30/06/2026	31/12/2025
Créances		
Autres créances	132 194	270 672
TOTAL	132 194	270 672

2.2.4 Notes relatives aux postes de bilan – passif

2.2.4.1. Capitaux propres

Le capital au 30 juin 2026 s'élève à 1 475 420 euros divisé en 73 771 actions de valeur nominale de 20 euros chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

L'assemblée générale mixte du 4 juin 2026 a décidé d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2025 d'un montant de 149 405 euros au compte report à nouveau.

2.2.4.2. Emprunts et autres dettes

■ Tableau de ventilation des dettes par échéance (en euros)

ETAT DES DETTES	Montant brut 30/06/2026	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	31/12/2025
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)					
- à un an maximum	120	120			59
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1)					
Fournisseurs et comptes rattachés	14 400	14 400			30 306
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres org. sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immob. et comptes rattachés					
Groupe et associés					
Autres dettes					
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	14 520	14 520			30 365
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					

■ Tableau des charges à payer dans les postes du bilan (en euros)

	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	120	58
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 400	
	14 520	58

2.2.5 Autres informations

2.2.5.1. Transactions effectuées par la société avec des parties liées

Les transactions avec les parties liées relèvent principalement de prêts, et accessoirement de prestations de services et de refacturations de la Société ALTAREA SCA.

Les sommes mises à disposition portent intérêts dès le jour de leur mise à disposition selon le taux d'intérêts maximum fiscalement déductible en France.

2.2.5.2. Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société. Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

2.2.5.3. Endettement financier

L'endettement financier net de la Société au 30 juin 2026 s'établit à – 6 164 679 euros. Il représente la position créditrice ou débitrice de la société vis-à-vis de ses tiers hors cycle d'exploitation c'est-à-dire en ne prenant pas en considération les dettes fournisseurs, les dettes fiscales et sociales.

Endettement financier net = Dettes bancaires + C/C Associés - Disponibilités - VMP
--

En milliers d'euros	31/12/2025	Flux de Trésorerie	Variation "non cash"	30/06/2026
Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires				
Découverts bancaires				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 431)	(1 064)		(4 494)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	(5 830 359)	(73 000)	(124 632)	(6 027 991)
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	(270 672)		138 478	(132 194)
Endettement financier net	(6 104 462)	(74 064)	13 846	(6 164 679)

2.2.5.4. Situation fiscale

Au titre de la période allant du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026, la SCA NR 21 a un résultat fiscal nul après imputation des déficits reportables. Les déficits reportables restants s'élèvent 197 034 euros.

2.2.5.5. Identité de la société mère consolidant les comptes

La société est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés de la société ALTAREA SCA (RCS PARIS 335 480 877) dont le siège social se situe 87 rue de Richelieu 75002 Paris.

Les états financiers consolidés peuvent être obtenus au siège de la Société.

2.2.5.6. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

2.2.5.7. Engagements hors bilan

Néant.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

3

Rapport du commissaire aux comptes sur l'information financière semestrielle

NR 21

Période du 1er janvier au 30 juin 2026

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels résumés de la société NR 21, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels résumés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels résumés conformément à la recommandation de la CNC n° 99-R-01 du 18 mars 1999 sur les comptes intermédiaires.

2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi commentant les comptes semestriels résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels résumés.

Neuilly-sur-Seine, le 29 juillet 2026

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Charlotte Espinet
Associée