

DOCUMENT DE SYNTHÈSE

En date du 16 avril 2019

NR21 S.A.

(Société anonyme de droit français ayant son siège social à Colombes, France)

Admission à la cotation et aux négociations des titres de capital émis par NR21 S.A. sur le marché réglementé d'Euronext à Paris

Le présent document comprend un document récapitulatif (le « **Document de Synthèse** ») relatif à l'admission à la cotation (ci-après dénommée l'« **Introduction** ») et aux négociations sur Euronext Paris, le marché réglementé d'Euronext Paris S.A., de 1.341.304 actions ordinaires d'une valeur nominale de 2,00 € chacune (ci-après dénommées les « **Actions** ») composant le capital de NR21 S.A., société anonyme de droit français ayant son siège social au 176-178 rue d'Estienne d'Orves, 92700 Colombes, France et immatriculée au Registre du commerce et sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification unique 389 065 152 (ci-après dénommée la « **Société** »). Ce Document de Synthèse a été établi par la Société conformément à une exemption à l'obligation de publier un prospectus.

Depuis le 31 mars 2000, les Actions de la Société sont admises à la cotation et aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Bruxelles, sous le code ISIN FR0004166155 (code mnémonique : NR21) en vertu d'un prospectus en date du 3 mars 2000 (ci-après dénommé le « **Prospectus** »). Le Prospectus constitue le prospectus le plus récent émis par la Société, disponible sur www.nr21.eu et approuvé par l'Autorité des services et marchés financiers belge.

Une demande a été déposée par la Société afin de faire admettre les Actions à la cotation et aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous l'actuel code ISIN FR0004166155 (code mnémonique : NR21).

Il est prévu que les Actions soient admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris le 18 avril 2019. Aucune demande relative à l'admission des Actions sur un autre marché réglementé n'a été formulée.

Dans le cadre de l'Introduction, la Société n'offre pas d'actions nouvelles, ni aucune autre valeur mobilière. Ce Document de Synthèse ne constitue ni une offre de vente, ni une sollicitation d'une offre d'achat de toute Action ou autre valeur mobilière de la Société dans n'importe quelle juridiction. Dans le cadre de l'Introduction, Les Actions ne seront ni proposées, ni commercialisées auprès du public en France ou dans toute autre juridiction.

Pour plus d'informations sur la Société, les informations financières historiques et les communiqués publiés par la Société sont conformes aux lois ou règlements en vigueur (et sont publiquement disponibles sur le site de la Société www.nr21.eu et sur le site www.info-financiere.fr).

Le présent Document de Synthèse ne constitue pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003, telle que modifiée (la « **Directive Prospectus** »), ni une mise à jour complète des informations concernant la Société. Ni la Société, ni

aucun de ses administrateurs et dirigeants ne font de déclaration ni ne donnent de garantie, expresse ou implicite, quant à l'exactitude des informations relatives à la Société.

La responsabilité civile de la Société ne peut être engagée sur la base du présent Document de Synthèse, à moins d'être significativement erroné ou trompeur. Si une action en justice relative aux informations contenues dans ce Document de Synthèse est portée devant une juridiction d'un État membre de l'Espace Economique Européen, l'investisseur plaignant peut, en vertu de la législation nationale de l'État membre où la demande est introduite, être tenu de supporter les coûts de traduction du Document de Synthèse avant que la procédure judiciaire ne soit engagée.

Le planning indicatif ci-dessous présente le séquençage des étapes suivant l'approbation par le collège d'admission d'Euronext de l'admission des Actions à la cotation et aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris :

Etapes	Dates
<i>Euronext Listing Board</i> - Décision relative à l'admission à la cotation et aux négociations des Actions sur le marché réglementé d'Euronext à Paris	12/04/2019 - 18h00
Publication du Communiqué de presse annonçant le transfert	16/04/2019 - 09h00
Avis de marché Euronext annonçant la cotation des Actions sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (MIC 2), le changement de marché de référence et la radiation des Actions du marché réglementé d'Euronext à Bruxelles	16/04/2019 - 09h00
Admission des Actions sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (MIC 2)	18/04/2019
Changement de marché de référence (Euronext à Paris devient le marché de référence / Euronext à Brussels devient MIC 2)	26/04/2019
Radiation des Actions du marché réglementé d'Euronext à Bruxelles	03/05/2019

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques décrits en Section D du présent Document de Synthèse. Le contenu de ce Document de Synthèse ne doit pas être interprété comme constituant des conseils juridiques, financiers, commerciaux ou fiscaux. Chaque investisseur doit consulter son, sa ou ses propres conseillers juridiques, financiers ou fiscaux pour tout conseil juridique, financier ou fiscal.

La Société a nommé ATOUT CAPITAL FINANCE en tant qu'Agent Introduteur dans le cadre de l'Introduction.

La diffusion de ce Document de Synthèse peut être limitée par la loi. Aucune action n'a été ou ne sera prise par la Société afin de permettre la possession ou la distribution de ce Document de Synthèse dans toute juridiction où une action à cet effet peut être requise. En conséquence, ni ce Document de Synthèse ni toute publicité ou tout autre support qui s'y rapportent ne peuvent être distribués ou publiés dans n'importe quelle juridiction sauf dans des circonstances qui se traduiraient par le respect des lois et règlements applicables. Les personnes en possession de ce Document de Synthèse doivent s'informer de ces restrictions et s'y conformer. Tout manquement au respect de ces restrictions peut constituer une violation à la réglementation applicable aux valeurs mobilières dans l'une quelconque de ces juridictions.

Aucune personne n'a été autorisée à donner toute information ou faire des déclarations autres que celles contenues dans le présent Document de Synthèse et, si données ou faites, ces informations ou déclarations ne doivent pas être considérées comme ayant été autorisées par la Société. La diffusion de ce Document de Synthèse ne pourra, sous aucun prétexte, constituer ou créer des allégations qu'aucun changement dans la conduite des affaires de la Société ou de ses filiales n'a été apporté, ou que les informations contenues dans ce Document de Synthèse resteront exactes, postérieurement à la date du présent Document de Synthèse.

Les Actions n'ont pas été et ne seront enregistrées en vertu du US Securities Act de 1933, tel que modifié (ci-après dénommé le « **Securities Act** »), ou avec toute autorité de tutelle d'un état ou d'une autre juridiction aux États-Unis. Les Actions ne peuvent être proposées ou vendues aux États-Unis, sauf dans certaines opérations exemptées de, ou non concernées par, les exigences d'enregistrement du Securities Act. Les Actions n'ont pas été approuvées ou désapprouvées par la U.S. Securities and Exchange Commission, ou toute autre commission compétente en matière de valeurs mobilières d'un état aux États-Unis ou toute autre autorité de tutelle américaine, de même que les autorités susmentionnées ne se sont prononcées sur l'exactitude ou l'adéquation de ce Document de Synthèse, ni ne l'ont approuvé. Toute déclaration contraire constitue une infraction criminelle aux États-Unis.

Ce Document de Synthèse ou les documents et renseignements qui sont mentionnés aux présentes, peuvent contenir des déclarations prospectives issues des croyances, d'hypothèses, d'objectifs ou d'attentes en termes de rendements ou d'opérations futurs, prenant en considération l'ensemble des informations disponibles à la Société au moment où ils ont été faits. Ces croyances, hypothèses, objectifs et attentes peuvent changer à la suite de plusieurs événements ou facteurs possibles, auquel cas les objectifs d'investissement, d'affaires, de situation financière, de liquidité et de résultats d'exploitation de la Société peuvent varier significativement par rapport à ceux exprimés dans les déclarations prospectives. Sauf si requise conformément à une loi ou règlement qui lui est applicable, la Société n'a aucune obligation de publier tout changement relatif à ces déclarations prospectives qui pourraient se produire ou se sont produites en raison de tout changement dans ses attentes ou pour refléter des événements ou circonstances postérieurs à la date à laquelle ladite déclaration a été faite.

Ce Document de Synthèse est établi conformément à l'Article 4 alinéa 2 h de la Directive Prospectus, ainsi que – lorsqu'applicables – à Annexe I et l'Annexe III du Règlement (CE) N° 809/2004 du 29 avril 2004 (tel qu'amendé).

Ce Document de Synthèse contient une série d'éléments d'informations (les « **Éléments** »). Les Éléments sont énumérés dans les Sections A à E (A.1-E.7).

Ce Document de Synthèse contient tous les Éléments requis qui doivent figurer dans un résumé pour cette catégorie de valeurs mobilières et ce type d'émetteur.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'un Élément donné qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concerné. Dans ce cas, une description sommaire de l'Élément concerné figure dans le résumé avec la mention « Sans objet ».

Section A – Introduction et Avertissements		
A.1	Avertissements	Sans objet, autres que les avertissements contenus dans ce qui précède.
A.2	Revente ou placement définitif des valeurs mobilières	Sans objet
Section B – Emetteur		
B.1	Raison sociale et nom commercial de l’Émetteur	La dénomination sociale de la Société est NR21 S.A.
B.2	Siège social / Forme juridique / Législation / Pays d’origine	<p>La Société est une société anonyme de droit Français ayant son siège social à 176-178 rue d’Estienne d’Orves, 92700 Colombes, France et enregistrée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 389 065 152.</p> <p>La Société a été constituée le 6 novembre 1992.</p>
B.3	Nature des opérations et principales activités	<p>La Société NR21 ne développe aucune activité opérationnelle et n’emploie aucun salarié. L’activité de la Société était précédemment développée par sa filiale, la société LTJ DIFFUSION (ci-après dénommée la « Filiale »), qui était alors spécialisée dans la distribution de maillots de bain et sous-vêtements sous la marque ARTHUR.</p> <p>La filiale a été placée en liquidation judiciaire en août 2018 et les actifs ont été repris par un investisseur extérieur lors d’un jugement en date du 4 octobre 2018.</p> <p>Ainsi, Les actions de LTJ DIFFUSION ont été entièrement provisionnées au bilan de NR21 et seront cédées préalablement à l’acquisition d’un bloc de contrôle représentant 63.63% des actions NR21 par l’Acquéreur.</p> <p>Suite à cette cession, NR21 sera une société holding n’ayant ni activité, ni filiale.</p>
B.4	Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société et son secteur d’activité	<p>Les deux principaux actionnaires de la Société, détenant conjointement 63,63 % du capital, ont signé le 19 mars 2019 un protocole de cession de leurs actions NR21 au profit d’ALTAREA (ci-après dénommé l’« Acquéreur »), une société dont les titres de capital sont admis à la cotation et aux négociations sur le compartiment A du marché réglementé d’Euronext à Paris, avec une capitalisation boursière de 3,0 milliards d’euros au 6 mars 2019. Cette acquisition, si réalisée par l’Acquéreur, sera suivie du lancement d’une offre publique d’achat obligatoire initiée par l’Acquéreur.</p> <p>Cette acquisition est conditionnée à la conclusion d’accords définitifs entre les parties et à la réalisation de conditions suspensives incluant le transfert des Actions du compartiment C du marché réglementé d’Euronext à Bruxelles au compartiment C du marché réglementé d’Euronext à Paris et</p>

		<p>la cession des titres de la filiale LTJ DIFUSSION en cours de liquidation depuis le mois d’octobre 2018.</p> <p>La prise de contrôle potentielle de NR21 fait partie de la stratégie de l’Acquéreur visant à acquérir un nouveau véhicule coté spécifique afin d’investir directement ou indirectement dans tous types d’activités liés aux activités actuelles du groupe de l’Acquéreur, en particulier dans les domaines de l’immobilier et de la détention d’actifs immobiliers.</p>																																																
B.5	Description du Groupe	Préalablement à l’Acquisition, si réalisée par l’Acquéreur, la Société NR21 n’aura plus aucune filiale.																																																
B.6	Personnes qui détiennent, directement ou indirectement, une part significative dans le capital social ou les droits de vote de la Société	<p>Le tableau ci-dessous détaille le pourcentage de détention à la date du présent Document de Synthèse et à la connaissance de la Société, des personnes dont la détention directe ou indirecte du capital ou des droits de vote de la Société et/ou dont les opérations relatives aux actions de la Sociétés doivent être déclarées :</p> <table><tr><th>Actionnaires</th><th>Type de valeurs mobilières</th><th>Nombre d’Actions</th><th>%</th><th>Nombre de droits de vote</th><th>%</th></tr><tr><td>Lionnel RAINFRAY</td><td>Actions</td><td>375 939</td><td>28,03%</td><td>751 878</td><td>34,50%</td></tr><tr><td>Jean-Louis PARIENTE</td><td>Actions</td><td>477 557</td><td>35,60%</td><td>955 114</td><td>43,82%</td></tr><tr><td>Pierre Alain PARIENTE</td><td>Actions</td><td>4</td><td>0,00%</td><td>8</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Marlène PARIENTE</td><td>Actions</td><td>4</td><td>0,00%</td><td>8</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Public</td><td>Actions</td><td>472 490</td><td>35,23%</td><td>472 490</td><td>21,68%</td></tr><tr><td>Autodétention</td><td>Actions</td><td>15 310</td><td>1,14%</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td></td><td>1 341 304</td><td>100,0%</td><td>2 179 498</td><td>100,0%</td></tr></table> <p>Le pourcentage d’Actions ou de droits de vote à la date du présent Document de Synthèse peut, le cas échéant évoluer.</p>	Actionnaires	Type de valeurs mobilières	Nombre d’Actions	%	Nombre de droits de vote	%	Lionnel RAINFRAY	Actions	375 939	28,03%	751 878	34,50%	Jean-Louis PARIENTE	Actions	477 557	35,60%	955 114	43,82%	Pierre Alain PARIENTE	Actions	4	0,00%	8	0,00%	Marlène PARIENTE	Actions	4	0,00%	8	0,00%	Public	Actions	472 490	35,23%	472 490	21,68%	Autodétention	Actions	15 310	1,14%	-	-	TOTAL		1 341 304	100,0%	2 179 498	100,0%
Actionnaires	Type de valeurs mobilières	Nombre d’Actions	%	Nombre de droits de vote	%																																													
Lionnel RAINFRAY	Actions	375 939	28,03%	751 878	34,50%																																													
Jean-Louis PARIENTE	Actions	477 557	35,60%	955 114	43,82%																																													
Pierre Alain PARIENTE	Actions	4	0,00%	8	0,00%																																													
Marlène PARIENTE	Actions	4	0,00%	8	0,00%																																													
Public	Actions	472 490	35,23%	472 490	21,68%																																													
Autodétention	Actions	15 310	1,14%	-	-																																													
TOTAL		1 341 304	100,0%	2 179 498	100,0%																																													
B.7	Principales informations financières sélectionnées	<p>Les tableaux ci-dessous présentent les principales informations financières historiques de la Société aux dates et pour les périodes indiquées. Les principales informations financières historiques sont présentées en Euros et ont été préparées conformément aux normes IFRS pour la période de 12 mois clôturant les 31 mars 2017 et 2018. Pour la situation semestrielle, arrêtée au 30 septembre 2018, les comptes sont présentés selon les normes comptables Françaises.</p> <p>Les informations financières clefs historiques sélectionnées sont issues des états financiers consolidés de la Société pour la période de 12 mois, clos le 31 mars 2017 et 2018 et de l’état financier social de la Société pour le semestre écoulé au 30 septembre 2018.</p> <p>Étant donné que la filiale LTJ DIFFUSION a fait l’objet d’une procédure de liquidation judiciaire et que les actifs ont été repris, les comptes semestriels consolidés n’ont pas été produits dans le cadre de la situation semestrielle arrêtée au 30 septembre 2018.</p>																																																

		Compte de résultat simplifié		
			Clôture au 30 Septembre - Comptes sociaux	Clôture annuelle au 31 Mars Comptes consolidés
		en K€	30/09/2018 6 mois	31/03/2018 12 mois 31/03/2017 12 mois
		Chiffre d'affaires	0	10,170
		Produits d'exploitation	0	10,752
		Charges d'exploitation	(19)	11,340
		Résultat d'exploitation	19	(588)
		Résultats financiers	(66)	74
		Résultats exceptionnels	-	(1)
		Impôts sur le revenu	-	(346)
		Résultat net	(47)	(169)
		Bilan simplifié		
			Clôture au 30 Septembre - Comptes sociaux	Clôture annuelle au 31 Mars Comptes consolidés
		en K€	30/09/2018	31/03/2018 31/03/2017
		Actif immobilisé	-	7,857
		Actif circulant	304	5,997
		Total Actif	304	13,854
		Capitaux Propres	268	5,794
		Emprunts et dettes	36	8,060
		Total Passif	304	13,854
		Tableau de flux de trésorerie simplifié		
			Clôture au 30 Septembre - Comptes sociaux	Clôture annuelle au 31 Mars Comptes consolidés
		en K€	30/09/2018	31/03/2018 31/03/2017
		Flux net de trésorerie généré par l'activité	Non disponibles	(210)
		Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		122
		Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(13)
		Trésorerie de clôture		503
B.8	Informations Pro forma	Sans objet.		
B.9	Prévisions de bénéfices	Sans objet.		
B.10	Eventuelles réserves sur les informations financières	Sans objet.		

	historiques contenues dans les rapports d'audit	
B.11	Déclaration sur le fonds de roulement	Sans objet.
Section C – Valeurs mobilières		
C.1	Numéro, catégorie et numéro d'identification des valeurs mobilières	<p>Les Actions dont l'admission est demandée sont des actions ordinaires et ont une valeur nominale de 2,00 € chacune. Les Actions constituent l'intégralité du capital social émis par la Société et sont toutes de même catégorie.</p> <p>Les Actions sont actuellement cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Bruxelles sous le code mnémonique NR21 et avec le code ISIN FR0004166155. Il est prévu que les Actions une fois admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris conservent le code mnémonique NR21. Le code ISIN sera conservé avec le code FR0004166155.</p>
C.2	Devise d'émission	Les Actions sont libellées en Euros.
C.3	Nombre d'actions émises / valeur nominale des actions	À la date du présent Document de Synthèse, le nombre total d'Actions émises est de 1.341.304. Chaque Action a une valeur nominale de 2,00 € et est entièrement libérée.
C.4	Droits attachés aux valeurs mobilières	<p>Les Actions donnent droit à dividendes. Chaque Action donne droit à son détenteur (un « Actionnaire ») d'exprimer un vote aux assemblées générales d'Actionnaires (les « Assemblées Générales »). Il n'y a aucune restriction de droits de vote. Sauf lorsque la loi impose une majorité plus importante, les décisions aux Assemblées Générales sont prises à la majorité des votes exprimés.</p> <p>Des droits de vote double sont conférés à toutes les Actions nominatives détenues pour une période ininterrompue de trois (3) ans par le même Actionnaire.</p> <p>Les Actions peuvent être émises conformément à une décision de l'Assemblée Générale. Les Actions peuvent également être émises conformément à une décision du conseil d'administration sur délégation de l'Assemblée Générale qui ne peut excéder cinq (5) ans. La délégation peut être prorogée, le cas échéant, pour des périodes ne pouvant excéder cinq (5) ans. A moins que la délégation ne le prévoie expressément, celle-ci ne peut être retirée.</p> <p>A chaque émission d'actions de la Société, les Actionnaires bénéficient d'un droit préférentiel de souscription au prorata du montant des Actions qu'ils détiennent à la date de l'émission.</p>
C.5	Restrictions quant à le transférabilité des Actions	Sans objet. Il n'y a aucune restriction à la libre transférabilité des Actions.

C.6	Demandes d'admission à la négociation sur un marché réglementé	<p>Depuis le 31 mars 2000, les Actions ont été admises à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext à Bruxelles sous le symbole « NR21 » et le code ISIN FR0004166155.</p> <p>La demande a été effectuée afin d'admettre les Actions à la cotation et aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le même symbole et le code ISIN.</p>
C.7	Politique de distribution de dividendes	La Société n'a distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices.
Section D – Risques		
D.1	Principaux risques propres à NR21 et au Groupe Altarea ou à son secteur d'activité	<p>Sous réserve des informations décrites à la Section B.4 et après le transfert des Actions sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, l'activité actuelle de la Société évoluera considérablement à court et à moyen terme.</p> <p>Ainsi, les risques ci-dessous sont présentés en deux parties distinctes contenant(i) les risques propres à la Société NR21, (ii) les risques spécifiques au secteur d'activité lié aux activités futures de la Société en tant qu'entité intégrée au sein du groupe de l'Acquéreur (le « Groupe Altarea »).</p> <p><u>LES RISQUES PROPRES A LA SOCIETE NR21</u></p> <p>La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après. Pour rappel, la Société est une structure sans activité opérationnelle et n'ayant aucun salarié ; l'activité était précédemment développée par sa filiale, la société LTJ DIFFUSION, qui était alors spécialisée dans la distribution de maillots de bain et sous-vêtements sous la marque ARTHUR. La filiale a été placée en liquidation judiciaire en août 2018 et les actifs ont été repris par un investisseur extérieur lors d'un jugement en date du 4 octobre 2018.</p> <p>La réalisation des risques présentés ci-après pourraient avoir un effet défavorable significatif sur NR21, son activité financière, ses résultats ou son développement. En outre, d'autres risques, dont elle n'a pas actuellement connaissance ou qu'elle considère comme non significatifs à ce jour, pourraient avoir le même effet défavorable significatif.</p> <p><u>Risques liés à l'environnement économique et réglementaire</u> Compte tenu de sa situation actuelle, la Société n'est pas soumise au risque lié à l'environnement économique et réglementaire.</p> <p><u>Risque de liquidité</u> Au 30 septembre 2018, les dettes de la Société s'élevaient à 36 068 euros. Ce montant de dettes étant couvert par les disponibilités présentent au 30 septembre 2018 soit 54 154 euros. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.</p>

		<p><u>Risque de change</u> La Société n'est pas actuellement soumise au risque de change.</p> <p><u>Risque sur actions</u> La Société détient 15 310 actions en propre et aucune action ou instrument financier émis par une autre société ou entité admis aux négociations sur un marché boursier.</p> <p><u>Procédures judiciaires et d'arbitrage</u> A la connaissance de la Société, il n'existe aucun évènement exceptionnel ou litige susceptible d'affecter substantiellement son activité, son patrimoine, ses résultats ou sa situation financière.</p> <p><u>LES RISQUES SPECIFIQUES AU SECTEUR D'ACTIVITE LIE AUX ACTIVITES FUTURES DE LA SOCIETE</u></p> <p><u>Gestion du risque financier</u> La Société peut être exposée à l'avenir à des risques de crédit, de liquidité et de marché liés aux instruments financiers qu'elle utilise. Ces risques seront surveillés, dans le cadre du Groupe Altarea, par le Comité d'Audit de l'Acquéreur (conformément à l'article 823-20 1° du Code de commerce) auxquels ces risques sont régulièrement présentés en détail par la Direction du contrôle interne de l'Acquéreur. Le Comité d'Audit informe le Conseil de surveillance de l'Acquéreur et assistera le Conseil de surveillance de la Société. Ces risques sont identifiés grâce à un processus de cartographie des risques établi par processus métiers et fonctions supports. Cette carte du risque est actualisée périodiquement. D'autres sources comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne où les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes sont analysées et prises en considération pour la définition des actions à mener.</p> <p><u>Risques de liquidité et de crédit</u> Le risque de liquidité et de crédit peut découler du financement par l'Acquéreur pour le Groupe Altarea, de ses investissements par le biais de prêts à taux fixe ou variable et à travers les marchés des capitaux. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés d'actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat d'Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe Altarea. Ce type d'évènements pourrait également conduire à l'obtention des fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escomptées.</p> <p>Certaines des conventions de crédit conclues entre Altarea et ses banques sont soumises à des clauses de remboursement anticipé principalement liées au respect des ratios financiers ou de survenance d'évènements clairement identifiés. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un</p>
--	--	--

		<p>impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, et en particulier sur son développement.</p> <p><u>Risque de marché</u> Le risque de marché provient de la fluctuation des prix sur les marchés financiers qui peut avoir une incidence positive ou négative sur la valeur des instruments financiers. Le risque de marché comprend le risque de change, le risque de taux d'intérêt de la juste valeur et le risque de prix.</p> <p><u>Risque de change</u> Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier fluctue en raison des fluctuations du taux de change. L'exposition au risque de change se produit principalement lorsque les créances et les dettes sont libellées dans une devise autre que la devise locale de la société exploitante. Le Groupe Altarea opère presque exclusivement dans la zone euro. La Société ne devrait donc être que faiblement exposée au risque de change.</p> <p><u>Risque de taux d'intérêt</u> À la date de publication du présent document, la Société ne détient aucune dette à long terme. À l'avenir, la Société pourrait être exposée à un risque de taux d'intérêt découlant d'emprunts à long terme. Ces emprunts à taux fixes ou variables exposeront la Société à un risque de taux d'intérêt lié aux flux de trésorerie. À cet égard, l'Acquéreur a souscrit des emprunts et des dettes auprès d'établissements de crédit à taux variables et est donc exposé au risque lié à la fluctuation des taux d'intérêts. En effet, une hausse ou une baisse des taux d'intérêts pourrait avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe Altarea. Par ailleurs, la mise en place de produits dérivés pour limiter les risques de taux peut également exposer le Groupe Altarea à des effets défavorables sur ses résultats en cas de défaillance de sa contrepartie.</p> <p><u>Risque social</u> À la date de publication du présent document, la Société n'emploie aucun employé et l'Acquéreur ne fait aucune déclaration quant à savoir si ses projets futurs pour la Société vont changer la situation. Cependant, les challenges ambitieux portés par le Groupe Altarea reposent sur le capital humain. Si l'Acquéreur ou le Groupe Altarea ne parvenaient plus à recruter et fidéliser les meilleurs profils et capitaliser dans le temps l'efficacité des collaborateurs, cela pourrait avoir un impact négatif sur leurs activités et leurs résultats. De plus, la forte croissance des effectifs expose l'Acquéreur à des risques sociaux, notamment en ce qui concerne les enjeux liés à l'intégration et à la formation des nouveaux collaborateurs dans le Groupe Altarea. Les collaborateurs recrutés sont issus des métiers de l'immobilier mais sont également de jeunes collaborateurs dans le métier. Il est donc nécessaire de permettre à chacun d'assimiler rapidement à la fois les spécificités, les réglementations et les contraintes professionnelles associées au secteur d'activité de l'immobilier ainsi que les orientations stratégiques et objectifs que se fixe le Groupe</p>
--	--	--

		<p><u>Risques liés à la dépendance de personnel clé</u></p> <p>Si la Société devait embaucher des employés, elle s'assurerait que la dépendance à l'égard du personnel clé soit maintenue aussi bas que possible.</p> <p><u>Risques environnementaux</u></p> <p>La position d'opérateur construisant, exploitant et gérant d'ensembles immobiliers expose le Groupe Altarea à un certain nombre de risques essentiellement liés aux réglementations environnementales mises en œuvre depuis une dizaine d'années, principalement les lois Grenelle découlant du Grenelle de l'Environnement de 2007 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.</p> <p>Ces textes imposent en effet à l'ensemble des nouvelles réalisations des réglementations thermiques et environnementales aux exigences renforcées. La RT 2012 évoluera ainsi bientôt en Réglementation Bâtiment Responsable (RBR°2020) qui introduira des obligations en matière d'énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces textes impactent également les bâtiments existants, en particulier tertiaires, dont l'amélioration des performances énergétiques d'ici 2020 et au-delà est inscrite dans le texte de loi.</p> <p>Par ailleurs, la loi relative à la transition énergétique fixe des objectifs nationaux de réduction de consommation énergétique (50 % entre 2012 et 2050) et d'émissions de gaz à effet de serre (40 % entre 1990 et 2030). Ces objectifs sont déclinés par secteur : pour le bâtiment, « rénover les bâtiments pour économiser l'énergie » et des mesures diversifiées seront précisées par décret</p> <p><u>Risques liés au changement climatique</u></p> <p>L'article 173 de la loi de transition pour la croissance verte prévoit la publication par les entreprises d'informations relatives aux risques liés au changement climatique et aux prises pour les réduire. Le Groupe Altarea examine les risques liés aux effets du changement climatique pour ses activités, qui peuvent être de plusieurs natures, comme des inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risques majeurs liés aux conséquences climatiques à ce stade. Il est toutefois attentif aux évolutions des modes de vie et aux exigences nouvelles sur le bâti que peut engendrer le changement climatique à moyen terme (exigences de rafraîchissement par exemple).</p> <p>Par ailleurs, les réglementations mentionnées ci-dessus ainsi que la ratification de l'Accord de Paris en 2016 sont les signaux forts d'un contexte où l'impact carbone doit de plus en plus être pris en compte par les entreprises, par le biais de stratégies bas-carbone irriguant toutes les composantes de leurs activités. Le secteur de l'immobilier représentant environ un quart des émissions de gaz à effet de serre en France, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par un éventuel prix futur du carbone.</p> <p><u>Règlement sur la santé de la sécurité</u></p> <p>Les activités futures de la Société, y compris ses installations, seront soumises aux lois et réglementations en matière de santé et de sécurité. Le coût de la conformité à ces réglementations et à des réglementations</p>
--	--	---

		<p>futures similaires pourrait être considérable. En cas d'incident, les responsabilités en résultant pourraient avoir une incidence défavorable sur la Société.</p> <p>En particulier, les actifs du Groupe Altarea peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique ou à la sécurité des personnes, notamment l'amiante, la légionnelle, les termites ou le plomb. En sa qualité de propriétaire et/ou gestionnaire de ses constructions, installations ou terrains, la responsabilité de la Société pourrait être engagée en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité de la Société pourrait avoir un impact négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété.</p> <p>Il est possible que de nouvelles lois ou de nouveaux règlements soient adoptés, qui pourraient avoir une incidence défavorable importante sur les activités de la Société, sa structure de coûts ou la capacité de ses clients à utiliser les services / produits proposés par la Société. Les nouvelles lois ou réglementations peuvent également obliger l'Acquéreur à modifier considérablement ses activités ou à engager des coûts supplémentaires, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur ses résultats d'exploitation ou sa situation financière.</p> <p><u>Considérations opérationnelles</u></p> <p>La Société pourrait être soumise à de nombreux risques opérationnels tels que : les conditions climatiques avec des inondations ou la sécheresse ; interruptions des transports ; de l'alimentation en eau ou en électricité ; mouvements sociaux ou conflits ; dangers environnementaux ; défaillances techniques, incendies, explosions et autres accidents sur les actifs détenus par la Société. Ces risques et dangers pourraient endommager ou détruire les actifs futurs (propriétés, logements, etc.), pourraient réduire ou entraîner la cessation des activités sur ces biens, installations de traitement ou installations de stockage, pourraient entraîner des dommages corporels, des dommages environnementaux, une interruption des activités et la responsabilité juridique éventuelle et peut entraîner un traitement réel différent des estimations du traitement.</p> <p>L'Acquéreur estime que le type et le montant de la couverture d'assurance dont il dispose, ainsi que le Groupe Altarea, sont conformes aux pratiques en vigueur dans ses industries. Néanmoins, la Société (qui bénéficiera également de la couverture d'assurance du Groupe Altarea) pourrait subir des pertes qui ne sont pas entièrement couvertes par ces polices d'assurance. La Société pourrait également être confrontée à une assurance insuffisante ou à une incapacité à couvrir tout ou partie de ses risques, résultant potentiellement de limitations de capacité sur le marché de l'assurance.</p> <p>Le coût ou l'indisponibilité d'une couverture appropriée en cas de dommages pourraient avoir un impact négatif sur la valeur des actifs, les résultats, les activités, la situation financière ou l'image de marque du Groupe Altarea.</p> <p><u>Risque de litige</u></p> <p>Des procédures judiciaires peuvent survenir dans le cadre de l'exercice des activités de la Société. La Société ne saurait faire obstacle à la possibilité de poursuites intentées contre elle. Les demandeurs à une procédure</p>
--	--	--

		<p>contentieuse peuvent être en mesure de consacrer des ressources financières nettement supérieures à celle-ci et la Société risque d'échouer dans la défense de toutes demandes contentieuses présentées à son encontre. Un tel différend, même déterminé en faveur de la Société ou réglée par celle-ci pourrait être coûteux et détourner les efforts et l'attention du cours normal des affaires.</p> <p><u>Levée de fonds futurs et croissance</u></p> <p>La Société examinera toutes les options à sa disposition en ce qui concerne le financement de ses opérations futures envisagées. Si d'autres émissions de capital sont considérées comme le moyen le plus approprié pour lever des fonds, les actions nouvellement émises peuvent réduire le pourcentage de propriété des Actionnaires actuels et peuvent également comporter des droits supérieurs à ceux de ces Actionnaires. En outre, rien ne garantit que ce financement sera effectivement disponible ou à des conditions favorables pour les Actionnaires. Si le Groupe Altarea souhaite utiliser des emprunts pour effectuer des investissements futurs, rien ne garantit la mise en place des facilités de crédit à des conditions acceptables, voire leur obtention même. L'utilisation d'emprunts supplémentaires augmenterait l'exposition de la Société au risque en capital et aux frais d'intérêts.</p> <p>Toutefois, l'Acquéreur accordera une attention particulière pour soutenir, si nécessaire, les besoins financiers de la Société.</p>
D.2	Principaux risques propres aux Actions	<p><u>Concentration des actions</u></p> <p>Sous réserve des informations décrites à la section B.4, et après le transfert de cotation des Actions sur Euronext Paris, il est prévu que le Groupe Altarea procède à l'acquisition de 63,63% des Actions de cotation de la Société. Par conséquent, l'Acquéreur aura une influence notable sur l'issue des opérations de la Société nécessitant l'approbation des actionnaires, y compris la nomination des administrateurs, toute fusion, la consolidation ou la vente de tout ou partie des actifs de la Société ou de toute autre opération sociale importante. La prise de participation importante de l'Acquéreur pourrait retarder ou empêcher un changement de contrôle de la Société, même si ce changement de contrôle profiterait aux autres Actionnaires. Dans la mesure où une majorité supérieure n'est pas prévue par la loi, toutes les résolutions de l'assemblée générale seront prises à la majorité des voix exprimées.</p> <p><u>Volatilité et liquidité du cours des Actions</u></p> <p>Le prix des Actions sera influencé par un grand nombre de facteurs, dont certains spécifiques à la Société et à ses activités futures, et d'autres plus généraux, dont la plupart échapperont au contrôle de la Société. Ces facteurs peuvent inclure, sans toutefois s'y limiter, les résultats d'autres sociétés opérant dans le même secteur d'activité, les modifications de la réglementation applicable et les futures recommandations des analystes financiers. En particulier, les ventes ou les rumeurs de ventes, d'un nombre substantiel d'Actions par des Actionnaires importants existants ou par des personnes qui deviennent des Actionnaires importants peuvent faire baisser le cours des Actions. Toute vente d'un nombre important d'Actions sur le marché public, ou la rumeur que de telles ventes pourraient se produire, pourrait avoir une incidence défavorable significative sur le cours</p>

		<p>des Actions sur le marché.</p> <p><u>Exercice des droits de préférentiels de souscription</u></p> <p>En cas d'augmentation du capital social de la Société, les Actionnaires ont généralement un droit préférentiel de souscription, à moins que ce droit ne soit exclu par une résolution de l'Assemblée Générale ou, le cas échéant, du Conseil d'administration sur délégation de l'Assemblée générale ou par le Conseil d'administration conformément aux statuts de la Société.</p> <p>Toutefois, les lois relatives aux valeurs mobilières de certaines juridictions, y compris les États-Unis, peuvent restreindre la capacité de la Société à autoriser ses Actionnaires à souscrire les titres qu'elle émet et d'exercer leur droit préférentiel de souscription. En conséquence, les Actionnaires résidant dans ces juridictions, y compris aux États-Unis, risquent de subir une dilution du capital et des droits de vote qu'ils détiennent dans la Société.</p> <p>En outre, la Société se réserve la possibilité de proposer à ses Actionnaires dans le futur, le cas échéant, une option pour un dividende sous forme d'actions, sous réserve des lois relatives aux valeurs mobilières applicables. Toutefois, sous réserve de certaines exceptions, la Société pourrait ne pas être en mesure d'autoriser certains Actionnaires résidant dans certaines juridictions restrictives, y compris les États-Unis, à exercer cette option. Par conséquent, les Actionnaires résidant dans ces juridictions ayant une législation restrictive pourraient ne pas être en mesure de recevoir des dividendes sous forme d'actions plutôt qu'en numéraire et, par conséquent, pourraient subir une nouvelle dilution.</p> <p><u>Les dividendes</u></p> <p>La capacité de la Société à verser des dividendes aux Actionnaires dépendra dans une certaine mesure des bénéfices, des flux de trésorerie et de sa capacité à transférer des fonds de la Société. Toute modification des normes comptables ou de leur interprétation pourrait avoir une incidence défavorable sur la capacité de la Société à verser des dividendes. Son droit de participer à toute distribution des actifs futurs de la Société lors de leur liquidation, réorganisation ou insolvabilité ferait généralement l'objet de créances préalables des créanciers des filiales, y compris des prêteurs et des créanciers commerciaux.</p>
Section E – Offre		
E.1	Montant de l'émission	<p>Sans objet.</p> <p>La Société n'offre pas d'Actions nouvelles, ni aucune autre valeur mobilière dans le cadre de l'Introduction. La Société ne percevra aucun revenu de l'Introduction.</p> <p>La Société supportera les frais devant être versés dans le cadre de l'Introduction.</p>
E.2	Raisons motivant le processus de	<p>Sans objet.</p> <p>La Société n'offre pas d'Actions nouvelles, ni aucune autre valeur mobilière</p>

	transfert	<p>dans le cadre l'Introduction. Toutefois, l'Acquéreur des parts de contrôle de la Société est d'avis que la cotation, qui aboutira à la cotation des Actions sur le marché réglementé d'Euronext à Paris profitera aux actionnaires de la Société, notamment pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Visibilité : l'Acquéreur considère que la cotation sur le marché réglementé d'Euronext à Paris constitue un signe clair de sa position et de ses activités quasi – exclusives sur son marché national. • Accès des investisseurs : l'Introduction a pour objectif de maximiser la base d'investisseurs cibles de la Société et de fournir un meilleur accès aux Actions pour les intermédiaires financiers et les investisseurs basés en France. • Rationalité : l'Acquéreur dispose d'une connaissance interne du marché boursier français (notamment via ses 2 véhicules cotés). <p>Il est rappelé au lecteur que l'acquisition du bloc de contrôle par l'Acquéreur est notamment conditionnée à la cotation et à la négociation des Actions sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, compartiment C.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre	Sans objet.
E.4	Intérêt, y compris conflictuel, pouvant sensiblement influencer sur l'émission / l'offre	Sans objet.
E.5	Actionnaires vendeurs et lock-up	Sans objet. Il n'y a pas de convention entre les Actionnaires vendeur, ni de convention de lock-up dans le cadre de l'Introduction.
E.6	Dilution	Sans objet. A l'occasion de l'Introduction, la Société n'émet aucune nouvelle Action ou valeur mobilière. Aucune dilution ne résultera de l'Introduction.
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur	Sans objet.