



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 2025

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 2025.....	10
2 COMPTES SEMESTRIELS	11
2.1 Etats financiers	12
2.2 Annexes aux comptes semestriels.....	16
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 2025

Altafi 2
Gérante
Représentée par son Président
Monsieur Alain Taravella

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

AU 30 JUIN 2025

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 évènement 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 2025, figurant au chapitre 2 du présent document, ont été examinés par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 29 juillet 2025 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 2024.

Son résultat d'exploitation de la période s'élève à (51 453) euros contre (56 923) euros pour le premier semestre 2024.

Son résultat financier s'élève à 140 584 euros (contre 170 381 euros pour le premier semestre 2024), et son résultat exceptionnel est nul (comme au 30 juin 2024).

A l'issue du premier semestre 2025, le résultat net comptable fait ainsi ressortir un bénéfice de 89 131 euros contre 113 459 euros pour le premier semestre de l'exercice précédent.

Au 30 juin 2025, le total du bilan de la Société s'élevait à 6 026 382 euros contre 5 949 656 euros au 31 décembre 2024.

Le montant des dettes de la Société au 30 juin 2025 s'établit à 12 500 euros contre 24 904 au 31 décembre 2024.

Le montant total des autres créances s'élève à 6 016 944 euros au 30 juin 2025 (contre 5 917 860 euros au 31 décembre 2024).

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 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.

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 5 juin 2025 :

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)}	165 M€ pour les augmentations de capital 750 M€ pour les titres de créances	26 mois
Augmentation du capital par incorporation de réserves	165 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)}	33 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)}	33 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) : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	33 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)	95 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	95 M€ pour les augmentations de capital 33 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
Bons de souscription d'actions (BSA, BSAANE et BSAAR) ^(a)	10 M€	18 mois
<p>(a) Autorisation soumise au plafond global nominal de 165M€ pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions (dont 33M€ pour les augmentations de capital sans droit préférentiel de souscription des actionnaires) et de 750M€ par voie d'émission de titres de créances</p> <p>(b) Délégation concernée par l'autorisation d'augmenter le montant de l'émission de 15% supplémentaires en cas de demandes excédentaires</p> <p>(c) Autorisation faisant l'objet d'un plafond global de 350 000 actions, dont 100 000 actions au maximum pour les dirigeants mandataires sociaux</p>		

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 5 juin 2025 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 oeuvre par la Gérance.

1.5.4 Répartition du capital au 30 juin 2025

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 2025 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 2025, 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 notifié à la Société.

1.5.7 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
Nombre d'actions au 30/06/2025 :	73 771
Capitalisation boursière au 30/06/2025* :	2,5 M€

* Sources : Euronext.com

1.6 Organes de direction et de contrôle au 30 juin 2025

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>	72	H	25/09/2019	2027	✓
Isabelle Rossignol <i>Membre indépendant</i>	64	F	05/06/2025	2029	✓
Jacques Nicolet <i>Membre du conseil</i>	69	H	25/09/2019	2027	
Alta Patrimoine (RP : Catherine Leroy) <i>Membre du conseil</i>	44	F	05/06/2025	2028	

(a) Année de l'assemblée générale ordinaire annuelle

COMPTES SEMESTRIELS RESUMÉS AU 30 JUIN 2025

2

2.1 Etats financiers

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

En euros

Rubriques	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Ventes de marchandises			
Production vendue			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions			
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			
Autres produits			
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Achats de marchandises			
Variation de stock (achats de marchandises)			
Achats matières premières et autres approvisionnements			
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes	51 453	116 330	56 923
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires et traitements			
Cotisations sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			
Autres charges			
CHARGES D'EXPLOITATION	51 453	116 330	56 923
RESULTAT D'EXPLOITATION	(51 453)	(116 330)	(56 923)
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers :			
De participations	140 584	331 614	171 366
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	140 584	331 614	171 366
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées		4 555	985
Différences négatives de change			
Valeur comptable des immobilisations financières cédées			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
CHARGES FINANCIERES		4 555	985
RESULTAT FINANCIER	140 584	327 059	170 381
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	89 131	210 729	113 459
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	140 584	331 614	171 366
TOTAL DES CHARGES	51 453	120 885	57 907
BENEFICE OU PERTE	89 131	210 729	113 459

BILAN ACTIF

En euros

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	30/06/2025	31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE				
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	6 016 944		6 016 944	5 917 860
Charges constatées d'avance	3 962		3 962	57
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres	3 060		3 060	3 060
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	2 416		2 416	28 678
ACTIF CIRCULANT	6 026 382		6 026 382	5 949 656
Frais d'émission des emprunts				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif et différences d'évaluation				
TOTAL GENERAL	6 026 382		6 026 382	5 949 656

BILAN PASSIF

En euros

Rubriques	30/06/2025	31/12/2024
Capital (dont versé	1 476 420)	1 476 420
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 828 694	4 828 694
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	126 667	126 667
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(507 030)	(717 759)
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	89 131	210 729
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	6 013 882	5 924 751
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	77	58
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
DETTES D'EXPLOITATION ET DETTES DIVERSES		
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 423	24 846
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
DETTES	12 500	24 904
Ecarts de conversion passif et différences d'évaluation		
TOTAL GENERAL	6 026 382	5 949 656

■ Tableau des flux de trésorerie (en euros)

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Résultat net	89 131	210 729	113 459
+ 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	(140 584)	(327 059)	(170 381)
= Marge brute d'autofinancement	(51 453)	(116 330)	(56 923)
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	16 328	9 098	9 132
Stocks et en-cours			
Autres Créances	3 905	57	5 719
Autres débiteurs			
Fournisseurs	12 423	9 041	3 413
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)	(67 781)	(125 428)	(66 055)
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	41 500	153 000	66 000
Variation des emprunts	19	58	113
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	41 519	153 058	66 113
Variation de trésorerie (A + B + C)	(26 262)	27 630	58
Trésorerie à l'ouverture (D)	31 738	4 108	4 108
Trésorerie à la clôture (A + B + C + D)	5 476	31 738	4 166

■ Tableau d'évolution des capitaux propres

	Nombre d'actions	Valeur nominale	Capital	Primes d'émission	Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
Clôture au 31/12/2023	73 771	20	1 476 420	4 828 694	126 667	(909 720)	191 961	5 714 022
Affectation du résultat 2023						191 961	(191 961)	
Augmentation de capital								
Prime d'émission								
Résultat 1er semestre 2024							113 459	113 459
Situation au 30/06/2024	73 771	20	1 476 420	4 828 694	126 667	(717 759)	113 459	5 827 481
Affectation du résultat 2023								
Augmentation de capital								
Prime d'émission								
Résultat 2ème semestre 2024							97 270	97 270
Situation au 31/12/2024	73 771	20	1 476 420	4 828 694	126 667	(717 759)	210 729	5 924 751
Affectation du résultat 2024						210 729	(210 729)	
Augmentation de capital								
Prime d'émission								
Résultat 1er semestre 2025							89 131	89 131
Situation au 30/06/2025	73 771	20	1 476 420	4 828 694	126 667	(507 030)	89 131	6 013 882

■ Résultat par action

	Nombre d'actions	Résultat de l'exercice	Résultat par action
Situation au 30/06/2024	73 771	113 459	1,538
Situation au 31/12/2024	73 771	210 729	2,857
Situation au 30/06/2025	73 771	89 131	1,208

2.2 Annexes aux comptes semestriels

Les comptes semestriels résumés portant sur la période de 6 mois s'étalant du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025 de la société NR 21 ont été préparés conformément à la recommandation de la CNC n°99-R-01 du 18 mars 1999 sur les comptes intermédiaires et au règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022.

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 75002 Paris.

Les notes annexes sont établies en euros. Les comptes semestriels résumés ont été arrêtés par le Gérant le 29 juillet 2025 après examen par le Conseil de surveillance.

- Total bilan : 6 026 382 euros
- Chiffres d'affaires : 0 euro
- Résultat net comptable : 89 131 euros

2.2.1 Faits significatifs de la période

Néant.

2.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes semestriels 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 31/12/2024. 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.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

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 suite au 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 des créances (en euros)

Créances	Montant brut 2025	Provision	Montant net 2025	Montant net 2024
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée				
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	6 016 943		6 016 943	5 917 859
Débiteurs divers	1		1	1
Charges constatées d'avance	3 962		3 962	57
Total	6 020 906		6 020 906	5 917 917

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

Créances	Montant brut 2025	A 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée				
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	6 016 943	6 016 943		
Débiteurs divers	1	1		
Charges constatées d'avance	3 962	3 962		
Total	6 020 906	6 020 906		

2.2.4 Notes relatives aux postes de bilan – passif

2.2.4.1. Capitaux propres

L'assemblée générale mixte du 5 juin 2025 a décidé d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2024 d'un montant de 210 729,06 euros au compte report à nouveau.

2.2.4.2. Emprunts et autres dettes

■ Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes	Montant brut 2025	A 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Dettes financières				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts bancaires	77	77		
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine				
Dépôts et cautionnements reçus				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes et autres dettes				
Fournisseurs et comptes rattachés	12 423	12 423		
Dettes Personnel et Organismes sociaux				
Dettes fiscales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	12 500	12 500		

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

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts et dettes financières	77	58
Fournisseurs et comptes rattachés	12 423	24 846
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Groupe et associés		
Divers		
Total	12 500	24 904

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 2025 s'établit à -6.022.343 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 euros	31/12/2024	Flux de Trésorerie	Variation "non cash"	30/06/2025
Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(31 738)	26 262		(5 476)
Découverts bancaires		77		77
Trésorerie nette	(31 738)	26 339		(5 399)
Endettement obligataire et bancaire net	(31 738)	26 339		(5 399)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	(5 586 245)	(41 500)	(248 614)	(5 876 359)
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	(331 614)		(140 584)	(140 584)
Endettement financier net	(5 949 598)	(15 161)	(389 198)	(6 022 343)

2.2.5.4. Situation fiscale

Au 1^{er} janvier 2025 NR 21 dispose d'un stock de déficits reportables de 426.461 euros.

Le résultat fiscal de la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025 est bénéficiaire et s'impute sur les déficits reportables.

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. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

2.2.5.7. Engagement 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 2025

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 2025, 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 2025

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé