



TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTES

Procédure de redressement judiciaire :	REALITES MAITRISE D'OUVRAGE Société par actions simplifiée 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800) 480 772 326 R.C.S. Nantes (la « Société » ou « RMO »)
Jugement d'ouverture :	5 février 2025 (R.G. n°2025002029)
Juge-Commissaire :	Madame Caroline Boutier
Juge-Commissaire suppléant :	Madame Jacqueline Cartron
Administrateurs Judiciaires :	Maître Christophe Dolley et Maître Cédric Lamaire (SELAS AJ UP) Maître Bertrand Manière (SELARL Thevenot Partners)
Mandataires Judiciaires :	Maître Frédéric Blanc (SELARL Blanc MJ-O) Maître Philippe Delaere (SELARL Philippe Delaere et associés)
PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT PAR VOIE DE CONTINUATION DE REALITES MAITRISE D'OUVRAGE <i>(Articles L. 626-2 et suivants, L. 626-29 et suivants du Code de commerce et R. 626-1 et suivants du Code de commerce – sur renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce, et des articles L. 631-1 et suivants du Code de commerce et R. 631-1 et suivants du Code de commerce)</i>	

**Projet de plan de redressement élaboré par les Administrateurs Judiciaires avec le concours
du débiteur en date du 19 décembre 2025**

TABLE DES MATIERES

DEFINITIONS	6
PARTIE 1. PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ET DE LA SOCIETE	13
1.1FICHE JURIDIQUE SIMPLIFIEE DE LA SOCIETE	13
1.2.....HISTORIQUE ET ACTIVITES DU GROUPE ET DE LA SOCIETE.....	14
1.2.1 ... Présentation générale de l'activité du Groupe.....	14
1.2.2 ... Présentation des sociétés du Groupe	15
1.3.....GOUVERNANCE ET ACTIONNARIAT DU GROUPE ET DE LA SOCIETE.....	16
1.3.1 ... Actionnariat.....	16
1.3.2 ... Gouvernance.....	16
1.4.....SALARIES DES HOLDINGS REALITES	17
1.5.....PRINCIPAUX AGREGATS FINANCIERS CONSOLIDES ET SOCIAUX POUR LES HOLDINGS REALITES	17
1.5.1 ... Au niveau du Groupe	17
1.5.2 ... Au niveau de RMO	18
1.5.3 ... Au niveau de Réalités.....	18
1.5.4 ... Au niveau de Bird	19
1.5.5 ... Au niveau de FIR	19
1.6.....ENDETTEMENT ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DES HOLDINGS REALITES.....	19
1.6.1 ... Endettement financier	20
1.6.2 ... Endettement fiscal et social.....	28
1.6.3 ... Endettement fournisseurs et autres créances chirographaires	29
1.6.4 ... Endettement intragroupe et vis-à-vis des associés	30
PARTIE 2. NATURE ET ORIGINE DES DIFFICULTES RENCONTREES PAR LE GROUPE ET LA SOCIETE.....	32
2.1DIFFICULTES RENCONTREES ET PREMIERES MESURES PRISES	32
2.1.1 ... Origine des difficultés rencontrées par le Groupe et la Société	32
2.1.2 ... Premières mesures prises	33
2.2.....NEGOCIATIONS AVEC LES CREANCIERS PUBLICS ET LES PARTENAIRES FINANCIERS	34

2.2.1 ... Préservation de la trésorerie du Groupe	35
2.2.2 ... Cessions d'actifs non stratégiques.....	36
2.2.3 ... Restructuration sociale	37
2.2.4 ... Perspectives du Groupe et issue privilégiée	37
2.2.5 ... Procédures de redressement judiciaire	38
PARTIE 3. PRESENTATION DU PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT	40
3.1PRINCIPAUX OBJECTIFS ET MESURES DE RESTRUCTURATION.....	40
3.1.1 ... Principaux objectifs des Projets de Plan de Redressement	40
3.1.2 ... Mesures de restructuration de l'endettement de la Société	41
3.2VOLET ECONOMIQUE : RESTRUCTURATION OPERATIONNELLE DU GROUPE	41
3.2.1 ... Présentation globale	41
3.2.2 ... Cessions d'actifs non stratégiques.....	43
3.2.3 ... Recours à la co-promotion	43
3.2.4 ... Sécurisation de financements opérationnels complémentaires sur des projets existants	44
3.3VOLET SOCIAL : RESTRUCTURATION SOCIALE DU GROUPE	45
3.4PREVISIONNELS DE TRESORERIE.....	45
3.4.1 ... Projections de trésorerie consolidées	46
3.4.2 ... Prévisions de trésorerie de la Société	47
PARTIE 4. VOLET FINANCIER DU PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT	48
4.1VALORISATION DE LA SOCIETE	48
4.2CONSTITUTION DES CLASSES DE PARTIES AFFECTEES	48
4.2.1 ... Passif affecté par le Projet de Plan de Redressement.....	48
4.2.2 ... Constitution et composition des classes de parties affectées.....	52
4.2.3 ... Calendrier indicatif de consultation des Classes de Parties Affectées	55
4.3TRAITEMENT DES CLASSES DE PARTIES AFFECTEES.....	56
4.3.1 ... Traitement de la classe des créanciers fiscaux et sociaux pour leurs créances non-rémisibles (classe n°1)	56

4.3.2 ... Traitement de la classe des créanciers fiscaux et sociaux pour leurs créances rémissibles (classe n°2)	56
4.3.3 ... Traitement de la classe des créances d'exploitation (classe n°3)	57
4.3.4 ... Traitement de la classe des créanciers au titre du Passif SNC/SCCV RMO (classe n°4)	57
4.3.5 ... Traitement de la classe des créanciers au titre du Passif Intragroupe RMO (classe n°5)	57
4.3.6 ... Traitement de la classe balai (classe n°6)	58
4.4.....PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES	58
4.4.1 ... Traitement des doublons	58
4.4.2 ... Traitement des intérêts contractuels	58
4.4.3 ... Abandon des montants résiduels	59
4.4.4 ... Earn-Out	59
4.5.....TRAITEMENT DU PASSIF NON AFFECTE	61
4.5.1 ... Traitement des créances inférieures à 500 euros	61
4.5.2 ... Traitement de la Dette AGS RMO	61
4.5.3 ... Traitement de certains passifs nés pendant la période d'observation	62
4.6.....REORGANISATION DU GROUPE	63
PARTIE 5. DISPOSITIONS COMMUNES.....	63
5.1DUREE DU PLAN DE REDRESSEMENT	63
5.2.....CONDITION SUSPENSIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE REDRESSEMENT	63
5.3.....INTERDEPENDANCE DES PLANS DE REDRESSEMENT	63
5.4.....PRIMAUTE DU PLAN DE REDRESSEMENT	64
5.5.....MEDIATION	64
5.6.....INOPPOSABILITE DES TRANSFERTS EFFECTUES EN VIOLATION DU PLAN DE REDRESSEMENT	64
5.7.....EFFET <i>ERGA OMNES</i> ET INDIVISIBILITE DU PLAN DE REDRESSEMENT	65
5.8.....SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE ET DE LA BONNE EXECUTION DU PLAN DE REDRESSEMENT	65
5.8.1 ... Mise en œuvre du Plan de Redressement	65
5.8.2 ... Désignation des commissaires à l'exécution du Plan de Redressement	65

5.8.3 ... Règlement des Créanciers Affectés.....	66
5.8.4 ... Modification du Plan de Redressement.....	66
5.8.5 ... Voies de recours et mise en œuvre du Plan de Redressement.....	66
5.9.....ABSENCE DE SOLIDARITE	67
5.10.....INALIENABILITE / GESTION DES ACTIFS.....	67
5.11PERSONNES TENUES D’EXECUTER LE PLAN DE REDRESSEMENT.....	67
LISTE DES ANNEXES AU PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT.....	69

DEFINITIONS

Administrateurs Judiciaires	Désigne la SELAS AJ UP, prise en les personnes de Maîtres Christophe Dolley et Cédric Lamaire, et la SELARL Thevenot Partners, prise en la personne de Maître Bertrand Manière, en qualité d'administrateurs judiciaires des Holdings Réalités avec mission d'assistance.
Aether Financial Services	Désigne Aether Financial Services, société par actions simplifiée au capital de 315.750 euros, dont le siège social est situé 36, rue de Monceau à Paris (75008), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 811 475 383, représentant des masses des porteurs d'Euro PP.
Autres Obligations Bird	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.2.
Banque Palatine	Désigne la Banque Palatine, société anonyme à conseil d'administration au capital de 688.802.680 euros, dont le siège social est situé 86, rue de Courcelles à Paris (75008), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 104 245.
Banques	Désigne ensemble Banque Palatine, BPGO, Bpifrance, BRED, Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, CIC Ouest, La Banque Postale, Société Générale, ainsi que les entités affiliées de chacune d'entre elles ayant consenti des concours bancaires aux sociétés du Groupe.
Bird	Désigne Bird AM, société par actions simplifiée au capital de 15.000.000 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 482 758 646.
BPGO	Désigne la Banque Populaire Grand Ouest, société anonyme, dont le siège social est situé 15, boulevard de la Boutière à Saint-Grégoire (35760), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 857 500 227.
Bpifrance	Désigne Bpifrance, société anonyme dont le siège social est situé 27-31, avenue du Général Leclerc à Maisons-Alfort (94700), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 320 252 489.
BRED	Désigne la société BRED Banque Populaire, société anonyme coopérative à conseil d'administration, dont le siège social est situé 18, quai de la Râpée à Paris (75012), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 795.

Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	Désigne la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Bretagne – Pays de Loire à forme coopérative, dont le siège social est situé 2, place Graslin à Nantes (44000), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 392 640 090.
CCSF	Désigne la commission des chefs des services financiers et des représentants des organismes de sécurité sociale et de l'assurance chômage instituée et régie par le décret n°2007-686 du 4 mai 2007 dans sa version en vigueur à la date des présentes.
CIC Ouest	Désigne la Banque CIC Ouest, société anonyme à conseil d'administration, dont le siège social est situé 2, avenue Jean Claude Bonduelle à Nantes (44000), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 855 801 072.
CIRI	Désigne le Comité Interministériel de Restructuration Industrielle.
Classes de Parties Affectées	Désigne les classes dans lesquelles sont regroupées les Parties Affectées partageant une communauté d'intérêt économique suffisante selon les critères décrits à l'Article 4.2.2, telles que définies par les Administrateurs Judiciaires.
Commissaires à l'Exécution du Plan	A le sens qui lui est donné à l'Article 5.8.2.
Condition Suspensive	A le sens qui lui est donné à l'Article 5.2.
Créances Affectées	A le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.1.2.
Créances de Location Financière	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.
Créanciers Affectés	A le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.1.2, et désigne les créanciers de la Société dont les droits sont directement affectés par le Projet de Plan de Redressement, au sens de l'article L. 626-30, I, du Code de commerce.
Date d'Arrêté des Plans de Redressement	Désigne la date à laquelle le Tribunal de commerce de Nantes aura adopté les Projets de Plan de Redressement.
Date de Réalisation	Désigne la date à laquelle l'ensemble des opérations prévues par les Projets de Plan de Redressement seront réalisées.
Dette AGS Réalités	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.1.
Dette AGS RMO	A le sens qui lui est donné à l'Article 3.1.2.

Dette Financière Chirographaire Bird	Désigne ensemble les Obligations <i>Crowd Bird</i> et les Autres Obligations Bird.
Dettes Bancaires Chirographaires Réalités	A le sens qui lui est donné à l’Article 1.6.1.1.
Durée des Plans de Redressement	A le sens qui lui est donné à l’Article 5.1, et désigne la durée des Plans de Redressement, telle qu’arrêtée par le Tribunal de commerce de Nantes, soit une durée de dix (10) ans à compter de la Date d’Arrêté des Plans de Redressement.
Earn-Out	A le sens qui lui est donné à l’Article 4.4.4.
Euro PP	A le sens qui lui est donné à l’Article 1.6.1.2.
FDNGT	Désigne Financière du Nogentais, société par actions simplifiée au capital de 277.582.696,27 euros, dont le siège social est situé 6, rue Victor Hugo à Gouvieux (60500), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Compiègne sous le numéro 334 076 056.
Filiales	Désigne toute société contrôlée directement ou indirectement par Réalités au sens de l’article L. 233-3 du Code de commerce.
FIR	Désigne Financière Réalités, société à responsabilité limitée au capital de 70.000.000 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 519 587 596.
Foncière Réalités	Désigne Foncière Réalités, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 2.000.000 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 817 640 907.
Garanties Opérationnelles Réalités	A le sens qui lui est donné à l’Article 1.6.3.1.
GFA	A le sens qui lui est donné à l’Article 3.1.1.
Grand R	Désigne Grand R, société par actions simplifiée au capital de 7.973.072 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 891 718 488.
Groupe	Désigne les Holdings Réalités et leurs Filiales, lesquelles exercent une activité de promotion immobilière principalement,

en France et à l'étranger, ainsi que de maîtrise d'usage et de foncière immobilière.

Holdings Réalités

Désigne la Société, RMO, Réalités et FIR.

Juge-Commissaire

Désigne Madame Caroline Boutier.

Jugement d'Ouverture

Désigne (i) au singulier et sauf mention contraire, le jugement ayant été rendu le 5 février 2025, et par lequel le Tribunal de commerce de Nantes a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la Société, et (ii) au pluriel, les jugements ayant été rendus le même jour et prononçant l'ouverture de procédures de redressement judiciaire à l'encontre des Holdings Réalités.

La Banque Postale

Désigne La Banque Postale, société anonyme à directoire, dont le siège social est situé 115, rue de Sèvres à Paris (75006), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 421 100 645.

Ligne Convera

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.

Liste des Créances Affectées

A le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.1.1.

Mandataires Judiciaires

Désigne la SELARL Blanc MJ-O, prise en la personne de Maître Frédéric Blanc, et la SELARL Philippe Delaere et associés, prise en la personne de Maître Philippe Delaere, en qualité de mandataires judiciaires des Holdings Réalités.

Obligations *Crowd Bird*

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.2.

Obligations *Crowd FIR*

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.3.

Obligations *Crowd Réalités*

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.

Obligations M Capital

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.

oRigine

Désigne oRigine, société par actions simplifiée au capital de 5.239.930 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 481 926 822.

Parties Affectées

Désigne les Créanciers Affectés.

Passif Fiscal et Social FIR

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.2.

Passif Fiscal et Social Réalités

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.1.

Passif Fiscal et Social Réalités Non-Rémissible

A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.1.

Passif Fiscal et Social Réalités Rémissible	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.1.
Passif Fiscal et Social RMO	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.3.
Passif Fiscal et Social RMO Non-Rémissible	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.3.
Passif Fiscal et Social RMO Rémissible	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.2.3.
Passif Intragroupe Bird	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.2.
Passif Intragroupe FIR	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.3.
Passif Intragroupe Réalités	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.1.
Passif Intragroupe RMO	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.4.
Passif Fournisseurs Bird	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.3.2.
Passif Fournisseurs FIR	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.3.3.
Passif Fournisseurs Réalités	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.3.1.
Passif Fournisseurs RMO	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.3.4.
Passif Non Auto-Liquidatif	A le sens qui lui est donné à l'Article 2.2.1.
Passif SNC/SCCV Bird	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.2.
Passif SNC/SCCV FIR	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.3.
Passif SNC/SCCV Réalités	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.1.
Passif SNC/SCCV RMO	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.4.4.
PGE	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.
Plan d'Affaires	A le sens qui lui est donné à l'Article 2.2.5.1.
Plans de Redressement	Désigne (i) au singulier et sauf mention contraire, le plan de redressement de la Société, et (ii) au pluriel, les plans de redressement des Holdings Réalités tel(s) qu'arrêté(s) par jugement(s) du Tribunal de commerce de Nantes.
PPR	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.
Prêts Bilatéraux Chirographaires Réalités	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.
Prêts Bilatéraux Sécurisés Réalités	A le sens qui lui est donné à l'Article 1.6.1.1.

Projet(s) de Plan(s) de Redressement	Désigne (i) au singulier et sauf mention contraire, le présent projet de plan de redressement de la Société, et (ii) au pluriel, les projets de plan de redressement des Holdings Réalités.
Rapport d’Evaluation	A le sens qui lui est donné à l’Article 2.2.5.1.
RCF	A le sens qui lui est donné à l’Article 1.6.1.1.
Réalités	Désigne Réalités SA, société anonyme au capital de 31.278.654,29 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.
Réalités Impacts	Désigne Réalités Impacts, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 100.000 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 890 708 100.
Réalités International	Désigne Réalités International, société par actions simplifiée au capital de 200.000 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 841 538 192.
Réalités Participations	Désigne Réalités Participations, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 93.360 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 878 825 041.
SCCV	Désigne l’ensemble des sociétés civiles de construction-vente régies par les articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation du Groupe.
SNC	Désigne l’ensemble des sociétés en nom collectif du Groupe.
Société	Désigne Réalités Maitrise d’Ouvrage, société par actions simplifiée au capital de 14.439.500 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326.
Société Générale	Désigne Société Générale, société anonyme, dont le siège social est situé 29, boulevard Haussmann à Paris (75009), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222.
TSSDI	A le sens qui lui est donné à l’Article 1.6.1.1.

Vargo

Désigne Vargo, société par actions simplifiée, au capital de 16.500 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro à Saint-Herblain (44800), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 804 394 120.

PARTIE 1. PRESENTATION GENERALE DU GROUPE ET DE LA SOCIETE

1.1 FICHE JURIDIQUE SIMPLIFIEE DE LA SOCIETE

Dénomination sociale	REALITES MAITRISE D'OUVRAGE 1, impasse Claude Nougaro à Saint Herblain (44803) (la « Société » ou « RMO »)
Forme sociale	Société par actions simplifiée
Constitution – Durée	99 ans à compter du 18 janvier 2005, date d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de Nantes
R.C.S.	780 772 326 R.C.S Nantes
Siège social	1, impasse Claude Nougaro à Saint Herblain (44803)
Activité – Objet	La Société a pour objet : – l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ; – de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ; – l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ; – les services de conseils en placement et services en investissements financiers ; – l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ; – courtage en opérations de banque et en services de paiement ; et, – plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.
Président	Réalités, société anonyme (451 251 623 R.C.S. Nantes), elle-même représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert, né le 20 janvier 1975 à Dinan
Actionnariat	Détention par Réalités, à hauteur de 100% du capital et des droits de vote
Salariés	77 salariés au 30 septembre 2025
Date de clôture des comptes	31 décembre de chaque année
Capital social	Le capital social s'élève à 14.439.500 euros

**Commissaires
aux comptes
titulaires**

Emargence Audit, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 19, rue Pierre Semard à Paris (75009)

1.2 HISTORIQUE ET ACTIVITES DU GROUPE ET DE LA SOCIETE

1.2.1 Présentation générale de l'activité du Groupe

Fondé en 2003 par Messieurs Yoann Choin-Joubert et Christophe de Brebisson, le groupe Réalités a initialement été créé autour d'une activité de promotion immobilière.

Le Groupe a diversifié ses activités à partir de 2013 et a procédé à l'entrée en bourse de sa société de tête, Réalités SA, en 2014.

Les différentes activités du Groupe pouvaient se résumer comme suit :

1.	Promotion immobilière	– une activité de promotion immobilière développée en France, consistant dans le développement de projets urbains (logements, bureaux, commerces, résidences gérées...) représentant plus de 90% du chiffre d'affaires du Groupe en 2023 et composée de 7 directions régionales et de 58 sites d'exploitation ; – une activité de promotion immobilière, développée hors de France, essentiellement au Maroc, au Sénégal et au Portugal ;
2.	Maîtrise d'usage	– une activité de maîtrise d'usage, créée en 2013, consistant en la gestion et l'exploitation d'actifs immobiliers de différents types (résidences gérées, sports et loisirs, prévention, santé, restauration d'entreprise), se déclinant en plusieurs sous-activités (<i>Heurus, Hospitality, Entertainment, Food & Beverage, Vista</i> et <i>Minido</i>) ;
3.	Foncière	– une activité de foncière développée principalement autour des actifs immobiliers détenus à long terme par le Groupe ;
4.	Industrialisation	– une activité d'industrialisation de modules bois développée en 2021 à travers la société Mayers qui correspond au pôle ingénierie, construction et robotisation du Groupe ;
5.	Impact	– un pôle « impact », portant notamment sur les activités annexes du Groupe dédiées au sport et au développement de projets et de partenariats solidaires ; ce pôle avait été développé par le Groupe pour se différencier et accentuer le rayonnement de sa marque commerciale, notamment auprès des collectivités territoriales, et de sa marque employeur.

Le Groupe a réussi à sécuriser des volumes importants de fonciers de 2020 à l'été 2024, constituant un carnet de commandes de 3,5 milliards d'euros en entrée de crise. A ce jour, il s'élève à 1,25 milliard d'euros au vu de l'avancement des projets, du faible nombre de vente et de l'arrêt ou l'abandon de plusieurs chantiers.

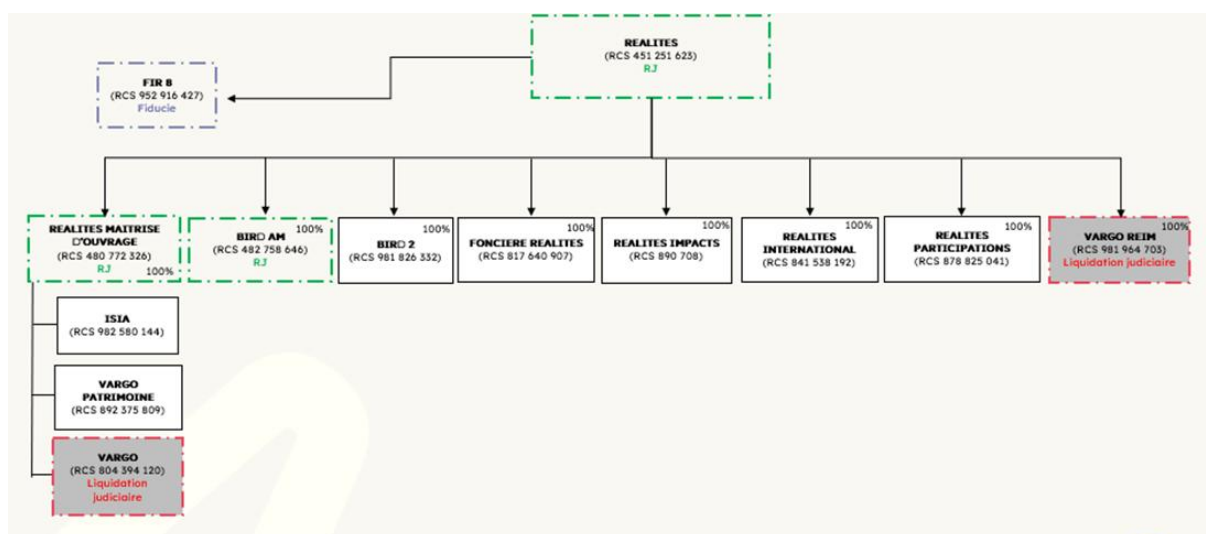
1.2.2 Présentation des sociétés du Groupe

Le Groupe est composé des sociétés suivantes :

- Réalités, société-mère du Groupe, également en charge de la gestion juridique, comptable et de la communication relative aux projets de promotion immobilière ;
- Bird, FIR et Bird 2, holdings financières portant directement ou indirectement la plupart des projets de promotion immobilière du pôle maîtrise d’ouvrage en France :
 - Bird est la société portant historiquement les projets par l’intermédiaire de FIR, tandis que Bird 2 porte des projets plus récents ;
 - chaque projet immobilier est ensuite porté par une société dédiée, sous la forme d’une société en nom collectif (SNC) ou d’une société civile de construction-vente (SCCV) ;
 - Bird, FIR et Bird 2, spécialement constituées pour les programmes immobiliers, n’emploient aucun salarié.
- RMO, sous-holding du pôle maîtrise d’ouvrage chargée de piloter la gestion commerciale et opérationnelle des différents projets immobiliers ; cette entité regroupe l’essentiel des effectifs opérationnels du Groupe aux côtés de la société de tête Réalités ;
- Réalités Participations, sous-holding du pôle maîtrise d’usage ayant pour activité la détention et la gestion de participations, la prestation de service et l’animation, la domiciliation d’entreprises et la location de bureaux partagés ;
- Foncière Réalités, ayant pour activité l’achat, la vente et la location de biens immobiliers ;
- Réalités International, holding du pôle de maîtrise d’ouvrage à l’international (Maroc, Portugal, Sénégal, etc.) ; et
- Réalités Impacts, filiale d’investissement intégrant des normes de responsabilité sociale et environnementale.

Les extraits K-bis de Réalités, Bird, FIR et RMO figurent en **Annexe 1**.

Au Jugement d'Ouverture, l'organigramme du Groupe est composé comme suit :



Les organigrammes détaillés du Groupe par pôle d'activité figurent en **Annexe 2**.

1.3 GOVERNANCE ET ACTIONNARIAT DU GROUPE ET DE LA SOCIETE

1.3.1 Actionnariat

A la date des présentes, le capital social de RMO est intégralement détenu par Réalités, dont le capital social est composé comme suit :

Nature du titre de capital	Titulaire	Nombre de titres	Pourcentage de détention
Actions ordinaires	oRigine	2.756.539	57,55%
Actions ordinaires	Porteurs au nominal	939.590	19,61%
Actions ordinaires	FDNGT	733.333	15,31%
Actions ordinaires	Grand R	360.531	7,53%
Total		4.789.993	100%

1.3.2 Gouvernance

RMO est dirigée par Réalités en qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert. Monsieur Nicolas Bany occupe le poste de Directeur Général de RMO.

Historiquement, la société de tête du Groupe, Réalités, était dirigée par :

- Monsieur Yoann Choin-Joubert en qualité de Président-Directeur Général ;
- Monsieur Thomas Lierman en qualité de Délégué à l'activité de maîtrise d'ouvrage (jusqu'au 30 septembre 2025 inclus) ;
- Madame Karine Bachelier en qualité de Directrice Générale Déléguée aux activités d'usages et participations (jusqu'au 29 février 2024 inclus) ; et
- Monsieur Christophe de Brébisson en qualité de Secrétaire Général.

A la date des présentes, suite à de nombreux départs, Réalités est dirigée par Monsieur Yoann Choin-Joubert, en qualité de Président-Directeur Général, assisté de (i) Monsieur Nicolas Bany en tant que Directeur Général Délégué à l'activité de maîtrise d'ouvrage, (ii) Monsieur Bertrand Malbet en tant que Directeur Général Adjoint Affaires juridiques et institutionnelles et (iii) Madame Marie Ollivaud en tant que Secrétaire Générale.

Bird est dirigée par Réalités en qualité de Président, elle-même représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert.

Enfin, FIR est dirigée par Monsieur Yoann Choin-Joubert en qualité de gérant.

1.4 SALARIES DES HOLDINGS REALITES

Au 30 septembre 2025, les Holdings Réalités comptaient 116 salariés, répartis comme suit :

Entité	Salariés au 30/09/2025
RMO	77
Réalités	39
Total Holdings Réalités	116

Parmi les Holdings Réalités, ni FIR, ni Bird n'emploient de salariés.

Le Groupe dispose d'un comité social et économique au niveau de l'Unité Economique et Sociale, laquelle comprend notamment Réalités, RMO et Réalités Participations.

Il est précisé qu'un plan de sauvegarde de l'emploi a été initié en avril 2025, pour un total maximum de 92 licenciements, portant effectivement sur un total de 26 postes au niveau de Réalités et de 66 postes au niveau de RMO. Ce plan de sauvegarde de l'emploi fait suite à un premier plan mis en œuvre en fin d'année 2024 pour 96 postes. Ainsi, les effectifs totaux du Groupe sont passés de près de 1.281 équivalents temps plein fin d'année 2023 à 446,41 équivalents temps plein pour le Groupe.

1.5 PRINCIPAUX AGREGATS FINANCIERS CONSOLIDES ET SOCIAUX POUR LES HOLDINGS REALITES

1.5.1 Au niveau du Groupe

Les principaux éléments financiers du Groupe, sur une base consolidée, sont les suivants (en milliers d'euros) :

k€	Exercice clos au 31/12/2022	Exercice clos au 31/12/2023	Exercice clos au 31/12/2024
Chiffre d'affaires HT	349.504	402.019	215.900
EBITDA	35.920	32.990	(79.300)
Résultat net	12.510	2.054	(224.300)

Sur les produits d'exploitation, les opérations de promotion immobilière réalisées en France, sous forme de vente en l'état futur d'achèvement ou de contrat de promotion immobilière, sont comptabilisées au sein du chiffre d'affaires selon la méthode propre au secteur dite « à l'avancement ».

Le produit pris en compte correspond au montant total du chiffre d'affaires prévisionnel de l'opération, multiplié par un taux d'avancement réel, déterminé en fonction de deux composantes :

- l'avancement technique qui correspond au rapport entre le prix de revient engagé et le prix de revient budgété calculé sur la base des coûts affectables au contrat :
 - acquisition des terrains ;
 - coût de construction ;
 - honoraires de maîtrise d'ouvrage et honoraires techniques ;
 - frais commerciaux variables ;
 - frais financiers liés aux opérations non disponibles à la vente ;
 - taxes d'urbanisme ; et
- l'avancement commercial qui correspond au rapport entre le produit résultant des actes transférant le contrôle et le produit total budgété.

Sur les charges d'exploitation, outre les dépenses de personnel, elles reposent principalement sur les achats consommés et charges externes, lesquels regroupent ce qui suit :

- achats de terrains ;
- achats d'études et de prestations ;
- travaux et frais annexes ;
- déplacements et réceptions ;
- recrutements et formations ;
- frais de publicité ;
- honoraires juridiques et comptables ;
- services bancaires ;
- frais financiers.

1.5.2 Au niveau de RMO

Les principaux éléments financiers de RMO sont les suivants (en milliers d'euros) :

<i>k€</i>	Exercice clos au 31/12/2022	Exercice clos au 31/12/2023	Exercice clos au 31/12/2024
Chiffre d'affaires HT	56.198	42.620	8.057
Résultat d'exploitation	14.777	(3.465)	(22.718)
Résultat financier	237	94	(29.18)
Résultat net	11.419	(3.351)	(26.244)

1.5.3 Au niveau de Réalités

Les principaux éléments financiers de Réalités sont les suivants (en milliers d'euros) :

<i>k€</i>	Exercice clos au 31/12/2022	Exercice clos au 31/12/2023	Exercice clos au 31/12/2024
Chiffre d'affaires HT	47.202	39.354	15.117
Résultat d'exploitation	1.756	(14.815)	(45.513)
Résultat financier	10.325	10.551	(25.822)
Résultat net	16.409	(1.830)	(68.091)

1.5.4 Au niveau de Bird

Les principaux éléments financiers de Bird sont les suivants (en milliers d'euros) :

k€	Exercice clos au 31/12/2022	Exercice clos au 31/12/2023	Exercice clos au 31/12/2024
Chiffre d'affaires HT	n.a.	n.a.	n.a.
Résultat d'exploitation	(777)	(1.795)	(46.446)
Résultat financier	(4.203)	(5.042)	(80.259)
Résultat net	(4.981)	(6.837)	(126.704)

En tant que *holding* financière pure dénuée d'activité opérationnelle, Bird ne réalise aucun chiffre d'affaires ni ne génère de produits d'exploitation en dehors de ceux liés à la gestion courante.

1.5.5 Au niveau de FIR

Les principaux éléments financiers de FIR sont les suivants (en milliers d'euros) :

k€	Exercice clos au 31/12/2022	Exercice clos au 31/12/2023	Exercice clos au 31/12/2024
Chiffre d'affaires HT	n.a.	n.a.	n.a.
Résultat d'exploitation	(308)	(568)	(25.578)
Résultat financier	2.055	7.008	10.625
Résultat net	1.746	3.688	(14.990)

En tant que *holding* financière pure dénuée d'activité opérationnelle, FIR ne réalise aucun chiffre d'affaires ni ne génère de produits d'exploitation en dehors de ceux liés à la gestion courante.

1.6 ENDETTEMENT ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DES HOLDINGS REALITES

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes des Holdings Réalités et sur la base desquelles les Administrateurs Judiciaires ont constitué les classes de parties affectées, le passif des Holdings Réalités (à l'exclusion des créances contestées) **non retraité des doublons de créances en raison des différentes créances de recours** (garanties diverses, recours contre l'associé de SNC ou SCCV, etc.) et en ce compris les créances non affectées par le Projet de Plan de Redressement s'élève à 1 226 254 855,08 euros dont :

- 611 492 129,73 euros pour Réalités ;
- 196 742 351,24 euros pour Bird ;
- 363 329 702,26 euros pour FIR ; et
- 54 690 671,85 euros pour RMO.

1.6.1 Endettement financier

1.6.1.1. Au niveau de Réalités

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, l'endettement financier de Réalités s'élève à environ 252 millions d'euros, dont 28 millions d'euros de dette sécurisée, 175 millions d'euros de dette chirographaire et 49 millions d'euros de dette subordonnée.

Dettes bancaires sécurisées

Aux termes du contrat de crédit renouvelable *Revolving Credit Facility* du 19 octobre 2023 conclu entre (i) Réalités en qualité d'emprunteur, (ii) BPGO en qualité d'agent des sûretés et (iii) CIC Ouest, Banque Palatine, BPGO, BRED, Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, La Banque Postale et Société Générale en qualité de prêteurs, les prêteurs ont mis à disposition de Réalités un crédit renouvelable d'un montant maximum en principal de 21.420.000 euros, venant à échéance au 19 octobre 2025, garanti par (i) une assurance homme-clé avec tiers-bénéficiaire ou délégation d'assurance homme-clé pour 3.000.000 euros sur la tête de Monsieur Yoann Choin-Joubert et (ii) des nantissements de compte-titres à hauteur de (x) 75% des titres détenus par Réalités dans RMO et (y) 50,1% des titres détenus par Réalités dans sa filiale Réalités Participations (le « **RCF** »).

Réalités s'est également vue consentir les prêts bilatéraux suivants assortis d'une retenue de garantie non encore appréhendée par le prêteur (les « **Prêts Bilatéraux Sécurisés Réalités** ») :

- aux termes d'un contrat de Prêt Vert conclu le 11 mai 2023 entre Réalités et Bpifrance, un prêt d'un montant initial en principal de 1.700.000 euros, venant à échéance le 31 mai 2030, portant intérêts au taux initial de 4,42%, assorti d'un gage-espèces de 85.000 euros ;
- aux termes d'un contrat de prêt conclu le 12 août 2022 entre Réalités et Bpifrance, un prêt d'un montant initial en principal de 1.300.000 euros, portant intérêts au taux initial de 2,45%, assorti d'un gage-espèces de 65.000 euros ; et
- aux termes d'un contrat de Prêt Relais Croissance conclu le 8 août 2023 entre Réalités et Bpifrance, un prêt d'un montant initial en principal de 1.575.000 euros, venant à échéance le 31 août 2031, portant intérêts au taux initial de 4,64%, assorti d'un gage-espèces de 78.750,00 euros.

Dettes bancaires et obligataires chirographaires

Réalités s'est vue consentir les prêts garantis par l'Etat suivants (les « **PGE** ») pour un montant total en principal de 9.346.116,40 euros :

Prêteur	Principal	Descriptif
BNP Paribas	494 279,76 €	PGE conclu le 15 juin 2020 entre Réalités et BNP Paribas, d'un montant initial en principal de 1.120.330 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,75%.
BPGO	1 557 061,96 €	PGE conclu le 3 juin 2020 entre Réalités et la Banque Populaire Grand Ouest, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.

La Banque Postale	1 620 417,84 €	PGE conclu le 11 juin 2020 entre Réalités et la Banque Postale, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juillet 2026, portant intérêts au taux initial de 0,52%.
BRED	1 489 815,61 €	PGE conclu en 2020 entre Réalités et BRED, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 16 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	521 484,36 €	PGE conclu en 2020 entre Réalités et la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, d'un montant initial en principal de 1.075.000 euros, venant à échéance le 16 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
CIC Ouest	1 161 633,52 €	PGE conclu en 2020 entre Réalités et CIC Ouest, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,70%.
Banque Palatine	1 152 969,28 €	PGE conclu en 2020 entre Réalités et la Banque Palatine, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 9 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
Société Générale	1 348 454,07 €	PGE conclu en 2020 entre Réalités et la Société Générale, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,30%.
Total	9 346 116,40 €	

Réalités s'est également vue consentir les prêts bilatéraux suivants (les « **Prêts Bilatéraux Chirographaires Réalités** », et avec les PGE, les « **Dettes Bancaires Chirographaires Réalités** ») pour un montant total en principal de 3.711.794,85 euros :

Prêteur	Principal	Descriptif
Bpifrance	150 000,00 €	Contrat de prêt conclu le 1 ^{er} avril 2019 entre Réalités et Bpifrance d'un montant initial en principal de 500.000 euros, venant à échéance le 30 septembre 2026, portant intérêts au taux initial de 1,14%, assorti d'un gage-espèces appréhendé de 25.000 euros.
Bpifrance	1 950 000,00 €	Contrat de prêt conclu le 21 mai 2021 entre Réalités et Bpifrance d'un montant initial en principal de 3.000.000 euros, venant à échéance le 31 mai 2028, portant intérêts au taux initial de 0,99%, assorti d'un gage-espèces appréhendé de 150.000 euros.
BNP Paribas	102 384,97 €	Contrat de prêt conclu le 13 janvier 2020 entre Réalités et BNP Paribas d'un montant initial en principal de 500.000 euros, venu à échéance le 13 juillet 2025, portant intérêts au taux initial de 0,95%.
BPGO	189 512,37 €	Contrat de prêt conclu le 14 janvier 2020 entre Réalités et Banque Populaire Grand Ouest d'un montant initial en principal de 800.000 euros, venu à échéance le 24 août 2025, portant intérêts au taux initial de 1,3%.
BRED	461 056,04 €	Contrat de prêt conclu en 2021 entre Réalités et BRED d'un montant initial en principal de 1.500.000 euros, venant à échéance le 3 mars 2026, portant intérêts au taux initial de 1,40%.
Crédit Coopératif	162 918,31 €	Contrat de prêt CAPEX conclu le 5 février 2025 entre Réalités et le Crédit Coopératif d'un montant initial maximum en principal de 500.000 euros, venant à échéance le 5 février 2032, portant intérêts au taux initial de 4,67%.
Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	79 302,02 €	Contrat de prêt conclu en 2020 entre Réalités et la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire d'un montant initial en principal de 500.000 euros, venu à échéance le 5 mai 2025, portant intérêts au taux initial de 0,73%.

CIC Ouest	122 480,53 €	Contrat de prêt conclu en 2019 entre Réalités et CIC Ouest, d'un montant initial en principal de 450.000 euros, venant à échéance le 5 octobre 2026, portant intérêts au taux initial de 0,95%.
CIC Ouest	58 836,87 €	Contrat de prêt conclu en 2020 entre Réalités et CIC Ouest d'un montant initial en principal de 600.000 euros, venu à échéance le 20 juillet 2025, portant intérêts au taux initial de 0,90%.
CIC Ouest	41 363,96 €	Contrat de prêt conclu le 12 janvier 2021 entre Réalités et CIC Ouest d'un montant initial en principal de 650.000 euros, portant intérêts au taux initial de 0,98%.
CIC Ouest	178 228,83 €	Contrat de prêt CAPEX conclu en 2021 entre Réalités et CIC Ouest d'un montant initial en principal de 650.000 euros, portant intérêts au taux initial de 0,85%.
Société Générale	102 204,10 €	Contrat de prêt conclu le 29 mars 2019 entre Réalités et la Société Générale d'un montant initial en principal de 450.000 euros, venant à échéance le 29 mai 2026, portant intérêts au taux initial de 0,94%.
Société Générale	113 506,85 €	Contrat de prêt conclu le 18 février 2021 entre Réalités et la Société Générale d'un montant initial en principal de 480.000 euros, venant à échéance le 18 mars 2026, portant intérêts au taux initial de 0,70%.
Total	3 711 794,85 €	

Par ailleurs, Réalités a procédé aux émissions obligataires suivantes *via* des plateformes de financement participatif (le « **Obligations Crowd Réalités** ») pour un montant nominal total de 6 888 776,83 euros :

Arrangeur	Nominal	Descriptif
Lita (ex. 1001pact)	1 468 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Réalités le 29 juin 2022 pour un montant nominal initial de 1.468.900 euros portant intérêts au taux initial de 6,00% l'an et venant à échéance le 31 août 2027.
Lita (ex. 1001pact)	2 007 800,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Réalités le 18 octobre 2022 pour un montant nominal initial 2.007.800 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venant à échéance le 28 décembre 2027.
Lita (ex. 1001pact)	3 135 100,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Réalités le 27 décembre 2023 pour un montant nominal initial 3.135.100 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 31 décembre 2028.
October IFP	277 876,83 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Réalités le 24 avril 2023 pour un montant nominal initial 2.300.000 euros portant intérêts au taux initial de 6,50% l'an et venues à échéance le 5 novembre 2024.
Total	6 888 776,83 €	

Réalités a également procédé à une émission d'obligations le 23 janvier 2024, modifiées par un avenant du 1^{er} mars 2024, d'un montant nominal initial de 2.549.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 30 décembre 2026, garanties par (i) une garantie à première demande octroyée par FIR à hauteur de 5.187.956,47 euros et (ii) le nantissement par FIR de ses créances de compte-courant contre la SCCV Heka (les « **Obligations M Capital** »).

Réalités a également souscrit à une ligne de trésorerie d'un montant en principal maximal de 3.000.000 euros auprès de Convera (la « **Ligne Convera** »).

Dettes bancaires et obligataires subordonnées

Aux termes du contrat d'émission et des termes et conditions du 13 juin 2019 conclus entre (i) Réalités en qualité d'émetteur, (ii) Aether Financial Services en qualité de représentant de la masse et (iii) les porteurs de TSSDI en qualité de souscripteurs, les porteurs de TSSDI ont souscrit à des titres

super-subordonnés à durée indéterminée d'un montant nominal initial de 22.000.000 euros, porté à 26.800.000 euros le 29 décembre 2020 (les « **TSSDI** »), étant précisé qu'à date le montant nominal des TSSDI est de 26.610.000 euros.

Aux termes d'un contrat du 26 novembre 2021, Réalités s'est également vu consentir les prêts participatifs relance suivants (les « **PPR** ») pour un montant en principal total de 18.100.000 euros :

- aux termes d'un contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et la Banque Tarneaud, prêt d'un montant initial de 1.810.000 euros en principal dont une quote-part de 181.000 euros n'a pas été cédée par la Banque Tarneaud), amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70% ;
- aux termes d'un contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et BRED, prêt d'un montant initial de 6.923.250 euros en principal (dont une quote-part de 692.325 euros n'a pas été cédée par BRED), amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70% ;
- aux termes d'un contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et la Banque Postale, prêt d'un montant initial de 6.923.250 euros en principal (dont une quote-part de 692.325 euros n'a pas été cédée par La Banque Postale), amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70% ; et
- aux termes d'un contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et la Société Générale, prêt d'un montant initial de 2.443.500 euros en principal (dont une quote-part de 244.350 euros n'a pas été cédée par la Société Générale), amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70%.

Dettes de location financière

Réalités a par ailleurs un passif au titre de contrats de location financière (i) résiliés unilatéralement ou d'un commun accord avec le loueur, (ii) dont le terme contractuel a expiré ou (iii) en cours, dans ce dernier cas uniquement pour des créances nées avant la date du Jugement d'Ouverture d'un montant de 767.114,59 euros (les « **Créances de Location Financière** »).

Cautions, garanties et autres engagements hors bilan à caractère financier

Réalités a enfin consenti des cautions, garanties diverses et autres engagements hors bilan à caractère financier, en garantie notamment des Obligations *Crowd Bird* et des Autres Obligations Bird, pour un montant total de 122.389.172,91 euros.

Réalités s'est également porté garante au titre de plusieurs GFA souscrites par ses Filiales en cas d'appel de la garantie par l'assureur, et ce pour un montant cumulé de 21 712 056 euros.

1.6.1.2. Au niveau de Bird

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, l'endettement financier de Bird s'élève à environ 143 millions d'euros, dont 49 millions d'euros de dette sécurisée et 94 millions d'euros de dette chirographaire.

Dettes obligataires sécurisées

Aux termes de contrats d'émission et des termes et conditions, conclus entre notamment (i) Bird en qualité d'émetteur, (ii) Aether Financial Services en qualité de représentant de la masse et agent des sûretés et (iii) les porteurs d'Euro PP en qualité de souscripteurs, les porteurs d'Euro PP ont souscrit à des obligations de type Euro PP émises par Bird respectivement (les « **Euro PP** ») :

- le 13 juin 2019 d'un montant nominal total de 24.000.000 euros, portant intérêts au taux initial de 5,25% l'an et venant à échéance le 13 septembre 2026, garanties par (i) un nantissement de compte-titres de premier rang à hauteur de 34,3% des titres et droits de vote détenus par Bird dans FIR et (ii) un nantissement de premier rang portant sur les créances détenues par Bird à l'encontre de FIR consentis par Bird ; et
- le 30 novembre 2023 d'un montant nominal initial de 17.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 30 novembre 2026, garanties par un nantissement de compte-titres de premier rang à hauteur de 24,3% des titres et droits de vote détenus par Bird dans FIR.

Dettes obligataires chirographaires

Bird a procédé aux émissions obligataires suivantes *via* des plateformes de financement participatif pour un montant nominal total de 59.539.673,33 euros (les « **Obligations Crowd Bird** ») :

Arrangeur	Nominal	Descriptif
Lookandfin Finance	1 179 230,74 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 26 juin 2022 pour un montant nominal initial de 1.179.230,74 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venues à échéance le 1 ^{er} juillet 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 1.179.230,74 euros consentie par Réalités.
Vatel	538 342,59 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 20 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 2.060.000 euros portant intérêts au taux initial de 6,00% l'an et venues à échéance le 20 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
WiSEED	590 900,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 6 septembre 2023 pour un montant nominal initial de 590.900 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venues à échéance le 6 septembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 749.886,79 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
WiSEED	1 699 100,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 19 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 1.699.100 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 19 octobre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 2.156.257,65 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.

WiSEED	1 585 500,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 29 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.585.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 29 novembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 2.012.092,58 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
WiSEED	814 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 18 mai 2024 pour un montant nominal initial de 814.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 18 novembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 993.914,35 euros consentie par la SCCV Bohars pour une durée de 30 mois ainsi qu'une promesse d'affectation hypothécaire notariée de premier rang consentie le 4 juin 2024 par la SCCV Bohars.
WiSEED	580 900,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 23 mai 2023 pour un montant nominal initial de 580.900 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venues à échéance le 23 novembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
WiSEED	664 500,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 mai 2023 pour un montant nominal initial de 664.500 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venues à échéance le 15 mai 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
WiSEED	1 854 300,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 28 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.854.300 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 29 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	1 315 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 22 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.315.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 23 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande consentie par Réalités.
Tudigo	2 462 500,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 4 avril 2024 pour un montant nominal initial de 2.462.500 euros portant intérêts au taux initial de 11,00% l'an et venant à échéance le 4 avril 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	997 500,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 22 août 2023 pour un montant nominal initial de 997.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 22 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	937 500,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 4 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 937.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 4 octobre 2025.
Tudigo	1 000 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	850 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 février 2024 pour un montant nominal initial de 850.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 février 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	1 000 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 30 avril 2024 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 30 avril 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.

Koregraf	726 880,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 24 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 726.880 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 3 octobre 2025, assorties d'une garantie à première demande de 24 mois à hauteur de 1.064.046,58 euros consentie par Réalités et d'une délégation imparfaite de la SCCV Testut au remboursement de l'emprunt obligataire, dans la limite de 683.267,20 euros.
Koregraf	875 220,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 2 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 875.220 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 22 décembre 2025, assorties d'une garantie à première demande de 29 mois à hauteur de 1.223.004 euros consentie par Réalités et d'une délégation imparfaite de la SCCV Frênes au remboursement de l'emprunt obligataire, dans la limite de 817.455,48 euros.
Koregraf	2 002 100,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 27 mars 2023 pour un montant nominal initial de 2.002.100 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 27 septembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités à hauteur de 2.400.000 euros.
Koregraf	2 678 700,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 23 janvier 2023 pour un montant nominal initial de 2.678.700 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 23 juillet 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités à hauteur de 3.100.000 euros.
Homunity	1 102 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 30 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.102.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 7 juin 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	2 400 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 27 octobre 2022, pour un montant nominal initial de 2.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 21 mai 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	8 000 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 14 août 2023 pour un montant nominal initial de 8.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venues à échéance le 14 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	6 980 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 3 août 2023 pour un montant nominal initial de 6.980.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venues à échéance le 3 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	1 400 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 1 ^{er} décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 28 décembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	6 993 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 12 juin 2022, pour un montant nominal initial de 6.993.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 21 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Finple	3 500 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 3 août 2024 pour un montant nominal initial de 4.000.000 euros ramené à 3.500.000 euros portant intérêts au taux initial de 3,75% l'an et venues à échéance le 1 ^{er} janvier 2024, garanties par un cautionnement de la compagnie d'assurance S2C SPA.
Fundimmo	592 500,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 2 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 592.500 euros portant intérêts au taux initial

		de 8,00% l'an et venues à échéance le 2 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 650.000 euros + 10% consentie par Réalités
Keys	2 120 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 5 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.120.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 5 juillet 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une délégation de paiement imparfaite consentie par la SCCV Evreux.
Investissement & Promotion Immobilière	2 100 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 19 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.100.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 19 juillet 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une délégation de paiement imparfaite consentie par la SNC Talards.
Total	59 539 673,33 €	-

Bird a enfin procédé aux émissions obligataires suivantes en dehors des plateformes de financement participatif pour un montant nominal total de 8 034 690,10 euros (les « **Autres Obligations Bird** ») :

Souscripteur	Nominal	Descriptif
FDNGT	6 500 000,00 €	Obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 6.500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an, venues à échéance le 30 juin 2025, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 7.605.000 euros consentie par Réalités ainsi que d'un nantissement octroyé par DB-2 de ses comptes-titres sur lesquels ont été initialement inscrites des obligations de programmes EMTN d'une valeur nominale de 1.400.000 euros.
E. Valette	500 000,00 €	Obligations émises par Bird le 24 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an, venues à échéance le 30 novembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 585.000 euros consentie par Réalités en vertu d'un avenant du 1 ^{er} décembre 2022.
J.-P. Maire	200 000,00 €	Obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venues à échéance le 15 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités.
P. Maire	200 000,00 €	Obligations émises par Bird pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venues à échéance le 15 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités.
FCPE	634 690,10 €	Obligations souscrites par les salariés du groupe Réalités émises à partir de 2020, garantie par une lettre d'intention (article 2322 du Code civil) de Réalités
Total	8 034 690,10 €	-

1.6.1.3. Au niveau de FIR

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, l'endettement financier de FIR s'élève à environ 59,6 millions d'euros.

Dettes obligataires chirographaires

Cet endettement financier est notamment constitué des émissions obligataires chirographaires suivantes, souscrites *via* des plateformes de financement participatif, pour un montant nominal total de 12.488.000,00 euros (les « **Obligations Crowd FIR** ») :

Arrangeur	Nominal	Descriptif
Homunity	7 971 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 30 mars 2023 pour un montant nominal initial de 7.971.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venues à échéance le 30 mars 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	1 260 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2023 pour un montant nominal initial de 1.260.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 14 octobre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	3 257 000,00 €	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2023 pour un montant nominal initial de 3.257.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 21 octobre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Total	12 488 000,00 €	

Cautions, garanties et autres engagements hors bilan à caractère financier

FIR a également consenti une garantie à première demande au titre des Obligations M Capital, elle-même garantie par un nantissement par FIR de ses créances de compte-courant contre la SCCV Heka, et ce pour un montant total de 5.187.956,47 euros.

FIR s'est également portée garante au titre de plusieurs GFA souscrites par ses Filiales en cas d'appel de la garantie par l'assureur, et ce pour un montant cumulé de 39 594 629,00 euros.

1.6.1.4. Au niveau de RMO

RMO n'a quant à elle aucun endettement financier.

1.6.2 Endettement fiscal et social1.6.2.1. Au niveau de Réalités

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'emploi engagé pendant la période d'observation et de la prise en charge des salaires à l'ouverture de la procédure, la dette due à l'association de garantie des salaires (AGS) à l'égard de Réalités (la « **Dette AGS Réalités** ») est de 1 439 204,25 € à titre superprivilégiée et postérieure, et de 757 939,34 € à titre privilégié et chirographaire.

Les autres dettes fiscales et sociales de Réalités (le « **Passif Fiscal et Social Réalités** ») s'élèvent à environ 5,1 millions d'euros notamment à la suite de l'accord trouvé avec la CCSF détaillé à l'article 2.2. La quasi-totalité de ce Passif Fiscal et Social Réalités est non rémissible pour près de 4 millions d'euros (le « **Passif Fiscal et Social Réalités Non-Rémissible** »), la part rémissible étant limitée à environ 1 million d'euros (le « **Passif Fiscal et Social Réalités Rémissible** »).

1.6.2.2. Au niveau de FIR

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif fiscal de FIR s'élève à environ 450.558,44 euros (intégré dans l'accord CCSF) (le « **Passif Fiscal et Social FIR** ») .

1.6.2.3. Au niveau de RMO

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'emploi et de la prise en charge des salaires à l'ouverture de la procédure au niveau de RMO, la dette due à l'association de garantie des salaires (AGS) (la « **Dette AGS RMO** ») est estimée de 3 133 100,88 € à titre superprivilégiée et postérieure et de 1 966 885,30 € à titre privilégiée et chirographaire.

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, les autres dettes fiscales et sociales de RMO (le « **Passif Fiscal et Social RMO** ») s'élèvent à 11 683 075,57 euros (intégrées dans l'accord CCSF), dont 8 345 297,86 euros à titre non-rémissible (le « **Passif Fiscal et Social RMO Non-Rémissible** ») et 2 905 143,79 euros à titre rémissible (le « **Passif Fiscal et Social RMO Rémissible** ») .

1.6.3 Endettement fournisseurs et autres créances chirographaires

1.6.3.1. Au niveau de Réalités

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif fournisseurs de Réalités s'élève à 16 411 783,57 euros (le « **Passif Fournisseurs Réalités** »).

Par ailleurs, Réalités a consenti des cautions, garanties diverses et autres engagements hors bilan à caractère opérationnel et éventuel pour un montant de 103 281 434,23 euros (les « **Garanties Opérationnelles Réalités** »).

1.6.3.2. Au niveau de Bird

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif fournisseurs de Bird s'élève à 13 560,00 euros (le « **Passif Fournisseurs Bird** »).

1.6.3.3. Au niveau de FIR

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif fournisseurs de FIR s'élève à 700 772,08 euros (le « **Passif Fournisseurs FIR** »).

1.6.3.4. Au niveau de RMO

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif fournisseurs de RMO s'élève à 17 662 921,46 euros (le « **Passif Fournisseurs RMO** »).

1.6.4 Endettement intragroupe et vis-à-vis des associés

1.6.4.1. Au niveau de Réalités

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif intragroupe au titre des comptes courants de Réalités et avances au titre de la convention de centralisation de trésorerie vis-à-vis de ses filiales s'élève à 76 678 685,90 euros (le « **Passif Intragroupe Réalités** »), dont 59 240 175,06 euros auprès de Bird. En parallèle, Réalités dispose de créances vis-à-vis de certaines de ses filiales à hauteur de 155 millions d'euros.

Le passif qui pourrait être dû par Réalités au titre des recours en tant qu'associé des SNC et SCCV s'élève à 147 863 416,92 euros (le « **Passif SNC/SCCV Réalités** »). Il est précisé qu'une grande partie des SNC et SCCV en procédure de redressement judiciaire devraient être placées en liquidation judiciaire étant donné que le projet ayant justifié leur constitution est en cours d'achèvement, ou a été achevé et cédé.

Il convient de noter que ce passif est de nature potentielle, puisqu'il couvre indifféremment les SNC et SCCV en redressement judiciaire ou hors redressement judiciaire. Néanmoins, il est indispensable d'en prévoir l'apurement au cas où il se cristalliserait pendant l'exécution des Projets de Plan de Redressement, et ce afin de garantir la viabilité et la pérennité des Holdings Réalités. A titre illustratif, les prévisions établies par les Holdings Réalités et revues par le cabinet Accuracy prévoient la cristallisation et l'apurement d'environ 59,4 millions d'euros de Passif SNC/SCCV sur la Durée des Plans de Redressement (dont une partie sera abandonnée en vertu des Projets de Plan de Redressement).

1.6.4.2. Au niveau de Bird

Le passif intragroupe au titre des comptes courants de Bird et avances au titre de la convention de centralisation de trésorerie s'élève à 43 645 582,77 euros, dont 23 422 578,39 euros auprès de FIR (le « **Passif Intragroupe Bird** »).

Le passif qui pourrait être dû par Bird au titre des recours en tant qu'associé des SNC et SCCV s'élève à 9 870 884,72 euros (le « **Passif SNC/SCCV Bird** »).

Il convient de noter que ce passif est de nature potentielle, puisqu'il couvre indifféremment les SNC et SCCV en redressement judiciaire ou hors redressement judiciaire. Néanmoins, il est indispensable d'en prévoir l'apurement au cas où il se cristalliserait pendant l'exécution des Projets de Plans de Redressement, et ce afin de garantir la viabilité et la pérennité des Holdings Réalités. A titre illustratif, les prévisions établies par les Holdings Réalités et revues par le cabinet Accuracy prévoient la cristallisation et l'apurement d'environ 59,4 millions d'euros de Passif SNC/SCCV sur la Durée des Plans de Redressement (dont une partie sera abandonnée en vertu des Projets de Plan de Redressement).

1.6.4.3. Au niveau de FIR

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif intragroupe au titre des comptes courants de FIR et avances au titre de la convention de centralisation de trésorerie s'élève à 48 426 662,61 euros (le « **Passif Intragroupe FIR** »).

Le passif qui pourrait être dû par FIR en tant qu'associé des SNC et SCCV s'élève à 254 166 039,88 euros. (le « **Passif SNC/SCCV FIR** »).

Il convient de noter que ce passif est de nature potentielle, puisqu'il couvre indifféremment les SNC et SCCV en redressement judiciaire ou hors redressement judiciaire. Néanmoins, il est indispensable d'en prévoir l'apurement au cas où il se cristalliserait pendant l'exécution des Projets de Plans de Redressement, et ce afin de garantir la viabilité et la pérennité des Holdings Réalités. A titre illustratif, les prévisions établies par les Holdings Réalités et revues par le cabinet Accuracy prévoient la cristallisation et l'apurement d'environ 59,4 millions d'euros de Passif SNC/SCCV sur la Durée des Plans de Redressement (dont une partie sera abandonnée en vertu des Projets de Plan de Redressement).

1.6.4.4. Au niveau de RMO

D'après les listes des créances certifiées par les commissaires aux comptes, le passif intragroupe au titre des comptes courants de RMO s'élève à 19 685 363,07 euros, dont environ 19,4 millions d'euros auprès de Réalités (le « **Passif Intragroupe RMO** »).

Le passif qui pourrait être dû par RMO en tant qu'associé des SNC et SCCV s'élève à 2 603 464,54 euros (le « **Passif SNC/SCCV RMO** »).

Il convient de noter que ce passif est de nature potentielle, puisqu'il couvre indifféremment les SNC et SCCV en redressement judiciaire ou hors redressement judiciaire. Néanmoins, il est indispensable d'en prévoir l'apurement au cas où il se cristalliserait pendant l'exécution des Projets de Plans de Redressement, et ce afin de garantir la viabilité et la pérennité des Holdings Réalités. A titre illustratif, les prévisions établies par les Holdings Réalités et revues par le cabinet Accuracy prévoient la cristallisation et l'apurement d'environ 59,4 millions d'euros de Passif SNC/SCCV sur la Durée des Plans de Redressement (dont une partie sera abandonnée en vertu des Projets de Plan de Redressement).

PARTIE 2.NATURE ET ORIGINE DES DIFFICULTES RENCONTREES PAR LE GROUPE ET LA SOCIETE

2.1 DIFFICULTES RENCONTREES ET PREMIERES MESURES PRISES

2.1.1 Origine des difficultés rencontrées par le Groupe et la Société

2.1.1.1. Un plan d'affaires ambitieux mis en place dès 2021

Dès janvier 2021, le Groupe a lancé un plan d'affaires pluriannuel ambitieux baptisé « Ambition 2025 » dont l'objectif était d'atteindre un chiffre d'affaires consolidé de 800 millions d'euros à l'horizon 2025, un taux de résultat opérationnel de 8%, avec un objectif de montée en puissance progressive de ses activités de maîtrise d'usage. Le Groupe voulait ne plus se limiter à une activité de promotion immobilière et souhaitait participer au développement du/des territoires notamment.

Dans le cadre de ce plan d'affaires, le Groupe a mené les actions suivantes :

- acquisition des sociétés Midi & Demi (restauration d'entreprise) et Mayers (industrialisation de modules bois) ;
- injection d'environ 40 millions d'euros de fonds propres dans ses différentes Filiales exerçant une activité de maîtrise d'usage, dont environ 20 millions d'euros pour Mayers (prix de cession compris) et 13 millions d'euros pour Heurus (résidences intergénérationnelles) ;
- développement de l'activité foncière avec 65 millions de fonds propres injectés, dont 19 millions d'euros pour le stade Bauer de Saint-Ouen, 15 millions d'euros pour un complexe immobilier attenant au stade, 10 millions d'euros pour l'hôtel Lincoln de Casablanca et 8,7 millions d'euros pour les sièges sociaux du Groupe ; et
- investissement dans des projets à impact pour 15 millions d'euros (compensation carbone, équipe professionnelle de handball féminin, équipe professionnelle de voile, etc.).

Les investissements du plan d'affaires « Ambition 2025 » ont été partiellement financés par la réalisation d'une augmentation de capital de 35 millions d'euros souscrite principalement par FDNGT, la société d'investissement de la famille Soufflet. La crise du secteur de l'immobilier qui a suivi en 2022 a mis un coup d'arrêt à ce programme de développement.

2.1.1.2. La crise du secteur de l'immobilier en 2022

L'activité du Groupe a été fragilisée par la crise du secteur de l'immobilier ayant conduit à des pertes massives sur plusieurs projets immobiliers estimées à 100 millions d'euros depuis 2022.

Sur le plan macroéconomique, il convient aussi de rappeler que la hausse des taux d'intérêt pour près de 4,5pts a eu un impact très significatif sur la production française de crédits immobiliers à l'habitat aux particuliers : cette dernière a effectivement baissé de 60% entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2024, de 118 milliards d'euros à 47 milliards d'euros.

Le Groupe a en conséquence subi une diminution de ses volumes de vente.

A titre d'exemples :

- le chiffre d'affaires de Réalités est passé de 47 millions d'euros au titre de l'exercice 2022 à 39 millions d'euros au titre de l'exercice 2023. Cette diminution importante du chiffre d'affaires a contribué à un résultat négatif au titre de l'exercice 2023 (de - 4,2 millions d'euros) ;
- au niveau consolidé, les abandons de certains projets immobiliers ont entraîné la comptabilisation de 30 millions d'euros de pertes en 2023 et 2024 ; les honoraires non facturés du fait des abandons de projets ainsi que du développement plus faible que prévu ont entraîné une perte de 31 millions d'euros en 2023 et 2024 ; et
- au total, les pertes sur projets immobiliers et maîtrise d'ouvrage ont entraîné un impact d'environ 130 millions d'euros depuis 2023.

Cette évolution ressort des résultats consolidés au niveau du Groupe sur ces exercices, avec une dégradation progressive du résultat opérationnel et du résultat financier :

<i>k€</i>	Exercice clos au 31/12/2022	Exercice clos au 31/12/2023	Exercice clos au 31/12/2024
Chiffre d'affaires HT	349.504	402.019	215.950
Résultat d'exploitation	27.559	20.098	(161.387)
Résultat financier	(11.762)	(19.145)	(33.804)
Résultat net	12.510	2.054	(224.312)

Aussi, cette dynamique de réduction des volumes de ventes a été renforcée par un ensemble de problématiques opérationnelles liées notamment à (i) des annulations clients (*e.g.* retraits d'acquisition de bâtiments) et (ii) des sinistres présents sur certains chantiers.

Dans ce contexte le Groupe a été rapidement confronté à un durcissement des conditions de financement sur les marchés.

2.1.2 Premières mesures prises

Face à ces difficultés, le Groupe a engagé les mesures suivantes :

- arrêt des recrutements sur Réalités dès fin 2022, premiers départs négociés en rupture conventionnelle et plan de réduction des coûts ;
- arrêt des recrutements sur RMO à la fin du premier semestre 2023 et départs négociés en rupture conventionnelle ;
- première réorganisation interne au 1^{er} semestre 2023 ;
- arrêt des investissements à l'international, passage en minoritaire au Sénégal et arrêt des CAPEX au niveau du Groupe dès début 2023 ;
- développement de l'indépendance financière des filiales dédiées à la maîtrise d'usage pour soulager la trésorerie de l'activité cœur de métier à partir de fin 2022 mais surtout en 2023 ;

- mandat du cabinet Accuracy et de la banque d'affaires Degroof Petercam au deuxième trimestre 2023 afin de réaliser un audit financier destiné à déterminer si les prévisions d'exploitation et de trésorerie de RMO permettaient d'envisager le remboursement normal de la dette du Groupe sur les projets existants, avec l'appui de nouveaux partenariats financiers pour les projets à venir ;
- lancement de l'accord de rupture conventionnelle collective à la fin du 1^{er} semestre 2023 ;
- non distribution de dividendes aux actionnaires en juin 2023 et injection de 1,5 million d'euros dans Origine par les fondateurs pour faire face à la dette senior ;
- arrêt des grands projets en cours de développement, des nouveaux projets de maîtrise d'usage et abandon des BU trop lourdes au deuxième semestre 2023 : grands projets urbains, RSE, etc. ;
- lancement du projet M100 pour tenir les enjeux de financements mi 2023 ;
- lancement de la marque Mayers et mandat octroyé à deux banques d'affaires en mai 2023 pour faire entrer de nouveaux actionnaires ou céder la Filiale, puis ouverture d'un redressement judiciaire sur Mayers décidée au quatrième trimestre 2024 ;
- sortie de l'activité maîtrise d'usage et de l'international de la convention de trésorerie du Groupe ;
- allègement des coûts de l'entreprise à mission en passant de 31 chantiers à 17 au deuxième semestre 2023 ;
- deuxième réorganisation interne au premier semestre 2024 et suppression de l'essentiel des variables des cadres ;
- réduction de 5 à 1 BU en Ile-de-France pour alléger les coûts au premier semestre 2024 ;
- tentative de négociation des baux avec les bailleurs institutionnels d'Heurus ;
- négociation des rémunérations des administrateurs indépendants du Groupe au premier semestre 2024 ;
- décision au premier semestre 2024 de céder le bateau de l'équipe professionnelle Réalités Sailing Team créée par le Groupe et de rechercher un repreneur pour le club de handball féminin des Neptunes à la fin de la saison ;
- recherche d'investisseurs dans Vargo tout au long du premier semestre 2024, ainsi que pour Vista Santé, puis liquidation de ces deux entités au 4^{ème} trimestre 2024 et du club de handball féminin des Neptunes de Nantes en juin/juillet 2024 ; et
- lancement du premier PSE en juin-juillet 2024.

Ainsi, la restructuration du Groupe a commencé dès fin 2022. Les mesures et actions prises ont toutefois été trop lentes à produire leurs effets pour permettre au Groupe de faire face à ses difficultés.

2.2 NEGOCIATIONS AVEC LES CREANCIERS PUBLICS ET LES PARTENAIRES FINANCIERS

Le Groupe a rapidement mandaté le cabinet Accuracy afin de l'assister dans l'établissement d'un *Independent Business Review* destiné à revoir le plan d'affaires du *management* et à établir des prévisionnels d'exploitation et de trésorerie de nature à identifier le besoin de financement du Groupe.

Cet *Independent Business Review* a été présenté aux créanciers du Groupe le 17 septembre 2024.

2.2.1 Préservation de la trésorerie du Groupe

Les demandes de standstill et de waiver

Afin de préserver la trésorerie fragile du Groupe, il a été sollicité dans un cadre sécurisé, à l'égard des créanciers bancaires et des crédit-bailleurs :

- la suspension des échéances en capital dues jusqu'au 1^{er} avril 2025 ; et
- le maintien de l'ensemble des concours court terme ou la suspension de leur exigibilité (dont notamment le RCF), en ce compris les concours affectés au Groupe.

De la même manière, il a été sollicité un moratoire sur les échéances en capital et en intérêts sur la même période auprès des créanciers obligataires (dont les porteurs d'Euro PP), des actionnaires et des créanciers en comptes courants.

Enfin, les créanciers et assureurs apporteurs de GFA ont été contactés afin d'examiner les demandes de financement et de garanties qui seraient formulées par les entités du Groupe jusqu'au 1^{er} avril 2025 afin de poursuivre le développement du portefeuille immobilier et a adressé une demande de *waiver* au titre de l'ensemble de la documentation financière les concernant, en plus particulier sur les engagements relatifs à :

- l'exploitation du Groupe, les chiffres de son activité, sa rentabilité, ses ratios de gestion (de rentabilité ou de solvabilité notamment) ; et
- les opérations de cession réalisées et portées à la connaissance des partenaires financiers.

Les créanciers du Groupe ont majoritairement répondu favorablement aux différentes demandes.

La saisine du CIRI et de la CCSF Loire Atlantique

A partir d'août 2024, des discussions ont été menées avec le CIRI et la CCSF Loire Atlantique pour le rééchelonnement du passif fiscal et social du Groupe. Ce rééchelonnement était indispensable afin de préserver la trésorerie du Groupe.

Par décision du 17 décembre 2024, la CCSF Loire Atlantique a accordé un plan d'apurement progressif de l'ensemble des dettes fiscales et sociales du Groupe sur une durée de 24 mois.

Vente à réméré

Afin de faire face aux besoins de trésorerie court terme, les actionnaires historiques du Groupe, et notamment Monsieur Yoann Choin-Joubert *via* sa *holding* et les sociétés Dune et Azimut, ont consenti à une vente à réméré ce qui a permis d'apporter la somme totale de 4,5 millions d'euros au Groupe, le 30 septembre 2024.

Maintien de lignes et apurement du passif non auto-liquidatif

Au niveau des sociétés de projet du Groupe, il a été également permis d'organiser le maintien, le renouvellement, voire l'octroi de nouvelles lignes bancaires destinées à financer les projets de promotion immobilière.

Enfin, des discussions se sont tenues avec les Banques concernées afin d'organiser le remboursement du passif de certaines sociétés de projet dont la cession des actifs ne permettra vraisemblablement pas de rembourser les concours consentis (le « **Passif Non Auto-Liquidatif** »), dont un détail figure ci-dessous.

en m€	Perte à couvrir	Apurement												Apurement total	Part apurée
		2m 25	FY26	FY27	FY28	FY29	FY30	FY31	FY32	FY33	FY34	FY35	FY36		
SCCV BONHOMMES	(6,5)	-	-	-	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	-	-	-	-	(4,6)	70,0 %
SCCV ARBRISSEL	(10,8)	-	-	-	(1,5)	(1,5)	(1,5)	(1,5)	(1,5)	-	-	-	-	(7,5)	70,0 %
SCCV BOHARS	(0,6)	-	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	-	-	-	-	(0,5)	70,0 %
SCCV EVREUX	(5,1)	-	-	-	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	-	-	-	-	(3,6)	70,0 %
SCCV LES JARDINS DE L'AGORA T1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
SNC PARILLY	(0,6)	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	-	-	-	-	-	(0,5)	70,0 %
SCCV COTINIERE	(0,2)	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,2)	70,0 %
SCCV TESTUT	(2,3)	-	-	-	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	-	-	-	-	(1,6)	70,0 %
SCCV PAUL VAILLANT	(1,3)	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	-	-	-	(0,9)	70,0 %
SCCV AMAZING	(0,6)	-	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	-	-	-	-	(0,4)	70,0 %
Total	(28,1)	-	-	(0,1)	(3,8)	(3,9)	(3,9)	(3,9)	(3,8)	(0,2)	-	-	-	(19,7)	70,0 %

Source: Informations management, analyses Accuracy

2.2.2 Cessions d'actifs non stratégiques

Intervention du cabinet Rothschild & Co

Suivant les conclusions de *l'Independent Business Review* établi par le cabinet Accuracy mettant en avant le besoin de *new money* additionnelle du Groupe, ce dernier a missionné, début octobre 2024, le cabinet Rothschild & Co, aux fins de (i) trouver un tiers investisseur et (ii) céder une trentaine de projets immobiliers.

➤ La recherche de tiers investisseurs

Le processus de recherche de fonds propres auprès de tiers investisseurs conduit par Rothschild & Co, n'a pas abouti.

➤ La cession de projets immobiliers en cours

Les titres de quatre des sociétés civiles immobilières de construction vente du Groupe ont été cédées à des tiers, promoteurs immobiliers et concurrents du Groupe pour un prix de cession de l'ordre de 4.180.000 euros.

La cession de six autres sociétés civiles immobilières de construction vente du Groupe a fait l'objet de discussions avec de potentiels repreneurs, pour un prix de cession compris entre 2.500.000 euros et 3.000.000 euros. La cession de ces projets immobiliers est toutefois apparue longue et complexe, compromettant ainsi pour le Groupe, sa capacité à encaisser les prix de cession attendus, à court terme.

Cession de LWS Hospitality

Deux offres de reprise portant sur l'intégralité des titres de la société LWS Hospitality (résidences hôtelières) ont été reçues fin 2024.

Par acte de cession du 15 janvier 2025, une partie des titres de la société LWS Hospitality a été cédée, étant précisé que le reliquat des titres sera cédé en 2029.

2.2.3 Restructuration sociale

Dès le mois de juillet 2024, les sociétés Réalités et RMO engageaient la consultation du CSE de l'unité économique et sociale (UES) dans le cadre d'un projet de réorganisation des entreprises et du plan de licenciement collectif pour motif économique en découlant. Ce plan portait sur 131 ruptures de contrat.

Le CSE a émis un avis favorable le 25 octobre 2024 et la direction régionale et interdépartementale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DRIEETS) a homologué le document unilatéral portant PSE le 14 novembre 2024.

Cette réorganisation sociale reposait sur deux actions nécessaires :

- la refonte des organisations telles que le contrôle de gestion, la qualité ou les services généraux (fusion d'un certain nombre de périmètre et transferts de contrat de travail) ;
- l'arrêt de certaines expertises telles que le pôle aménagement urbain (RMO), le pôle aménagements (Réalités).

Au terme de ce PSE, 34 licenciements économiques ont eu lieu sur la société Réalités et 62 licenciements économiques sur la société RMO, soit un total de 96 départs.

2.2.4 Perspectives du Groupe et issue privilégiée

Le *standstill* accordé par les Banques, a été rendu caduc au mois de janvier 2025 à la suite de la dénonciation par certains obligataires.

Le cabinet Accuracy est à nouveau intervenu courant janvier 2025 pour actualiser les prévisions de trésorerie et d'exploitation du Groupe en tenant compte de l'évolution des discussions avec les créanciers du Groupe et d'un contexte immobilier toujours très dégradé.

Les hypothèses de travail suivantes ont été retenues dans le cadre de son nouveau rapport :

- un décalage important dans la cession des projets immobiliers ;
- une nouvelle restructuration sociale, cette fois mise en place dans le cadre des dispositions dérogatoires liées aux procédures collectives ;
- une dénonciation des *standstills* par certains créanciers ;
- un gel du passif fournisseurs résiduel au sein des sociétés civiles de construction-vente du Groupe n'ayant plus d'engagement financier ; et
- un gel des engagements hors bilan.

Ces prévisions actualisées démontraient la nécessité de poursuivre les mesures de restructuration tant financières qu'opérationnelles, et ce dans le cadre de procédures de redressement judiciaire compte tenu de l'état de cessation des paiements de certaines structures.

Le Groupe a donc sollicité l'ouverture de procédures de redressement judiciaire, au profit notamment des Holdings Réalités.

Le Tribunal de commerce de Nantes a prononcé l'ouverture de procédures de redressement judiciaire au bénéfice notamment des Holdings Réalités par jugements du 5 février 2025 attribuant aux Administrateurs Judiciaires une mission d'assistance sur le fondement de l'article L. 631-12, alinéa 2, du Code de commerce.

2.2.5 Procédures de redressement judiciaire

2.2.5.1. Préparation des Projets de Plan de Redressement

Dès les premières semaines de la période d'observation, les Holdings Réalités ont mandaté le cabinet Accuracy afin que celui-ci entreprenne une revue de son plan d'affaires intégrant les principales hypothèses d'un projet de plan de redressement.

En parallèle, la direction des Holdings Réalités a procédé à une revue opérationnelle des projets de promotion immobilière en cours afin d'analyser au mieux les projections de flux de trésorerie dans les mois à venir.

Le rapport Accuracy sur le projet de plan de redressement (le « **Plan d'Affaires** ») a été rendu le 25 juin 2025 et communiqué aux créanciers qui en ont fait la demande, sous réserve de la signature préalable d'un accord de confidentialité compte tenu du statut de société cotée de Réalités.

Il a également été actualisé le 11 décembre 2025. Une copie du Plan d'Affaires figure en **Annexe 3**.

Des réunions d'information ont été organisées avec les principaux créanciers (banques, assureurs et plusieurs créanciers obligataire).

Il est précisé que pour les autres Filiales placées en redressement judiciaire, seules certaines d'entre elles feront l'objet d'un projet de plan de redressement par voie de continuation, lequel sera soumis au régime de la consultation des créanciers sans classes de parties affectées des articles L. 626-3 et suivants du Code de commerce.

2.2.5.2. Recherche de co-promoteurs

Dans le contexte rappelé ci-dessus, il est apparu indispensable de rechercher des co-promoteurs sur certains projets du Groupe afin de pouvoir mobiliser les financements nécessaires à leur finalisation, élément clé pour l'équilibre des Projets de Plan de Redressement.

Une description plus détaillée de cette hypothèse du Plan d'Affaires figure à l'article 3.2.1.

Au cours de la période d'observation, Réalités a donc engagé une recherche de co-promoteurs encadrée par des accords de confidentialité et supervisée par les équipes opérationnelles du Groupe.

2.2.5.3. Restructuration sociale

La dégradation de la situation du Groupe a contraint la direction à prendre des décisions nécessitant une nouvelle restructuration sociale afin d'adapter le modèle à la nouvelle stratégie du Groupe et aux volumes d'affaires.

Cette réorganisation sociale reposait principalement sur :

- La refonte territoriale des équipes (regroupement des pôles d'activités et fermeture d'agence) ;
- La refonte transverse (ex : arrêt des métiers de production centraux).

Dès l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire un plan de sauvegarde de l'emploi a été initié portant sur un maximum de 92 licenciements au niveau de Réalités et RMO.

Après consultation et accord du Comité Economique et Social de l'unité économique et sociale (UES) le 6 mars 2025, puis accord de la Direction régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DRIETS) du 13 mars 2025, le plan de sauvegarde de l'emploi a fait l'objet d'une autorisation de Madame la Juge-Commissaire par voie d'ordonnance rendue le 19 mars 2025.

Au 30 septembre 2025, 83 des 92 postes visés ont fait l'objet d'un licenciement économique (les salariés n'étant aujourd'hui plus dans les effectifs du Groupe) et les 9 postes restants correspondant à des salariés en période de protection absolue ou relative selon les cas.

Enfin, au mois d'octobre 2025, la société RMO a été contrainte de réorganiser les services recouvrement client, administration des ventes et relation client, entraînant au maximum 7 licenciements.

C'est dans ce contexte que les Holdings Réalités présentent les Projets de Plan de Redressement.

PARTIE 3. PRESENTATION DU PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

3.1 PRINCIPAUX OBJECTIFS ET MESURES DE RESTRUCTURATION

3.1.1 Principaux objectifs des Projets de Plan de Redressement

Les Projets de Plan de Redressement (*i.e.* les projets de plan de redressement de Réalités, Bird, FIR et RMO) reposent sur :

- des programmes de cession d'actifs et de co-promotion avec un ou plusieurs acteur(s) de premier rang permettant une injection de *new money* par le co-promoteur sur certaines sociétés de projet tout en préservant un taux de rendement interne minimal pour le Groupe ;
- une réduction des coûts massive (passage d'une structure dans le promotion immobilière d'environ 300 salariés à une structure d'environ 70 salariés à terme) ;
- la mise en production de nouveaux projets à partir du 4^{ème} trimestre 2027 ;
- un remboursement intégral du passif fiscal et social non rémissible et un abandon partiel du passif fiscal et social rémissible au niveau de RMO ;
- un remboursement partiel des créanciers sécurisés et non sécurisés et la possibilité pour certains d'entre eux de choisir entre la conversion en capital de Réalités du solde impayé de leur dette et l'abandon de ce solde ;
- en raison des conversions en capital potentielles susceptibles de conduire à un actionnariat de Réalités diffus post-restructuration, la modification des statuts de Réalités afin de la transformer en société en commandite par actions en vue d'assurer la stabilité et la pérennité de la gouvernance de Réalités et du Groupe ;
- un *earn-out* offert sur le Passif Non Auto-Liquidatif aux partenaires du Groupe fournissant de nouvelles garanties financières d'achèvement (« GFA ») ou de nouveaux crédits d'accompagnement afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux projets dans le cadre de la seconde phase du Plan d'Affaires.

Les Projets de Plan de Redressement prévoient la fusion de Bird, de RMO, de FIR et de Réalités, ainsi que d'éventuelles transmissions universelles de patrimoine de certaines sociétés de projet dans FIR afin de simplifier l'organisation juridique du Groupe et de rendre pérennes l'ensemble des Holdings Réalités.

3.1.2 Mesures de restructuration de l'endettement de la Société

Plus particulièrement, le Projet de Plan de Redressement de la Société a pour objet de restructurer l'endettement propre de la Société *via* :

- après un versement de 10% des sommes dues au titre des créances superprivilégiées, le remboursement de 100% du passif AGS de la Société (environ 6,4 millions d'euros) (la « **Dette AGS RMO** ») :
 - sur une durée maximale de trente-six (36) mois à compter de la Date d'Arrêté des Plans pour les créances superprivilégiées de manière linéaire ; et
 - sur une durée de dix (10) années à compter du premier et jusqu'au dixième anniversaires de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement (2027-2036) pour les créances privilégiées et chirographaires, de manière progressive selon l'échéancier figurant à l'article 4.5.2 ;
- s'agissant du Passif Fiscal et Social RMO :
 - le remboursement du Passif Fiscal et Social RMO Non Rémissible en intégralité sur une durée de dix (10) années à compter du premier (1^{er}) et jusqu'au dixième (10^{ème}) anniversaires de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement (2027-2036), de manière progressive selon l'échéancier figurant à l'article 4.3.1 ;
 - l'abandon de 50% du Passif Fiscal et Social RMO Rémissible et le remboursement du solde sur une durée de dix (10) années à compter du premier (1^{er}) et jusqu'au dixième (10^{ème}) anniversaires de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement (2027-2036), de manière progressive selon l'échéancier figurant à l'article 4.3.2 ;
- l'abandon intégral du Passif Fournisseur RMO, dans les conditions prévues à l'article 4.3.3 ;
- l'abandon intégral du Passif SNC/SCCV RMO, dans les conditions prévues à l'article 4.3.4 ;
- l'abandon intégral du Passif Intragroupe RMO, dans les conditions prévues à l'article 4.3.5.

3.2 VOLET ECONOMIQUE : RESTRUCTURATION OPERATIONNELLE DU GROUPE

3.2.1 Présentation globale

Dans le cadre des Procédures de Redressement Judiciaire, la direction des Holdings Réalités a procédé à une revue générale de ses projets et préparé un plan d'affaires pour l'ensemble du Groupe dont les principaux axes opérationnels sont les suivants :

- recentrage de l'activité du Groupe sur son cœur de métier, à savoir la promotion immobilière en France, à travers notamment (i) la cession des actifs non stratégiques du pôle d'activité maîtrise d'usage (Heurus, LWS, Vindemia, Up2Play notamment pour un total de 28,4 millions d'euros), (ii) la cession des actifs détenus directement ou indirectement par Foncière Réalités (pour un total de cessions d'environ 33,8 millions d'euros), (iii) la cession des participations des Filiales étrangères (Maroc, Sénégal et Portugal pour un total d'environ 15,5 millions

d'euros), ainsi que (iv) la cessation de l'activité Impact représentant un centre de coûts non soutenable dans la configuration actuelle du Groupe ; l'idée sous-jacente étant d'aboutir à une organisation simplifiée afin de gagner en rapidité et en agilité dans la gestion des dossiers ;

- amélioration des marges : l'objectif est d'augmenter les marges d'un point sur les opérations des SCCV passant de 7% à environ 8% grâce à (i) une rigueur dans la conception, (ii) une meilleure position pour négocier les marchés et (iii) la réduction très forte des coûts de production au niveau de Réalités et RMO, conduisant à une forte baisse des charges fixes ;
- baisse drastique des coûts de structure, grâce à un plan d'économies s'appuyant principalement sur :
 - **la réduction de la couverture géographique** : passage de 6 à 4 régions, fermeture de sites (afin de passer idéalement de 18 à 9 sites) et arrêt de l'activité dans les Hauts-de-France ;
 - **la réduction des coûts fixes** : résiliation de six baux (économie de 4,7 millions d'euros), diminution de la flotte automobile à hauteur de 77% (économie de 2,4 millions d'euros), résiliation de nombreux contrats (notamment de propriété intellectuelle pour 0,8 million d'euros) et réduction des charges de la *holding*. Au total, les coûts fixes seraient divisés par 4 par comparaison entre les maxima de 2022 et les prévisions de 2026 ; et
 - **la réduction de la masse salariale** (voir paragraphe 3.3).
- recours à la co-promotion sur des projets existants jusqu'au second semestre 2026 sur un portefeuille de 33 projets immobiliers, et ce afin de continuer à percevoir des revenus d'exploitation (honoraires) de ces projets tout en limitant les apports nécessaires à leur finalisation grâce à l'intervention d'un co-promoteur ;
- puis, reprise du développement en propre d'un portefeuille immobilier à partir de septembre 2026 à hauteur d'environ 200 millions d'euros par an, moyennant un mécanisme d'incitation pour les partenaires bancaires et assureurs du Groupe. La mise en production de ces nouveaux projets interviendrait à partir du 4^{ème} trimestre 2027.

Seul un plan global dans le cadre duquel de nouveaux projets seraient développés permettra, à l'échelle du Groupe, de recréer de la valeur et de générer des flux de trésorerie suffisants (moyennant notamment une structure de coûts allégée) pour l'apurement du passif prévu par les Projets de Plan de Redressement.

Ainsi, les Projets de Plan de Redressement n'ont pas uniquement pour objet d'aménager l'achèvement des projets de promotion immobilière existants mais d'assurer la viabilité des Holdings Réalités et du Groupe, d'éviter la cessation des paiements et de maintenir l'activité à long terme.

3.2.2 Cessions d'actifs non stratégiques

Les cessions d'actifs réalisées sur la Durée des Plans de Redressement se présentent comme suit :

Réalités - Flux nets de cessions

€m	Société	Localisation	Prix de cession
Intrépide	SNC DOGE II	Saint-Herblair	16,2
Factory - Trélazé	SNC FACTO	Trélazé	2,4
Greypark	FOR SANTE	Poitiers	2,2
Agence Orléans	FOR	Orléans	0,8
Cavavin & Trocante	150 RCA	Saint-Nazaire	0,7
Agence Angers	FOR 49	Angers	0,2
Port Boyer	PORT BOYE	Nantes	4,1
Stade St-Ouen	SCI STADE	Saint-Ouen-si	7,2
Cession du pèriètre Foncière Réalités			33,8
HEURUS	Réalités		15,0
LWS	Réalités		1,2
Vindemia	Réalités		8,0
UP2Play	Réalités		0,5
Compagnie des amandes	Réalités		2,0
BURN - Droits carbone	Réalités		1,7
Cession des participations			28,4
Portugal	Réalités		1,7
Maroc	Réalités		10,0
Sénégal	Réalités		3,7
Cession des filiales internationales			15,5
FIR			0,2
FIR 4			0,0
FIR 13			0,1
FIR 16			0,0
Cession de SCCV			0,4
Total plan de cession			78,1

Source: Informations management, analyses Accuracy

Il est précisé que certaines opérations prévues pour 2026-2027 dans le Plan d'Affaires bénéficient de marques d'intérêts confirmées.

Les quelques cessions d'actifs réalisées par le Groupe pendant la période d'observation ont permis de valoriser les actifs à des montants encore intéressants, dès lors que l'impossibilité pour le Groupe de réaliser certains projets pouvait conduire à une dévalorisation totale desdits actifs.

3.2.3 Recours à la co-promotion

La revue générale des opérations effectuée par le Groupe durant les Procédures de Redressement Judiciaire a permis d'identifier 33 projets pour lesquels le recours à la co-promotion constituerait la meilleure solution pour le Groupe.

Ces opérations permettraient au Groupe (i) d'avoir accès aux financements et à la délivrance de nouvelles GFA et (ii) de bénéficier des apports en fonds propres d'un partenaire pour financer la phase de montage et de développement de ces projets, (iii) tout en conservant des missions de gestion pour le compte des sociétés de projet.

Le Groupe a ainsi approché un certain nombre d'acteurs du marché en leur proposant une offre de co-promotion sur ce portefeuille, dont les principaux contours sont les suivants :

- répartition des missions : les missions de montage et de suivi technique seront assurées par le Groupe et la gestion financière, juridique, comptable et commerciale par le co-promoteur ;
- répartition des parts et flux financiers des sociétés de projet : cession d'une majorité qualifiée (le *quantum* exact étant ajusté en fonction des partenaires) des parts sociales des sociétés du Groupe ; la marge sur les fonds propres et honoraires est répartie à due concurrence avec le co-promoteur ;
- apport de fonds propres : remboursement de l'ensemble des dépenses externes engagées par le Groupe avant l'entrée au capital du co-promoteur, lequel apporte par ailleurs l'intégralité des fonds propres aux fins de faire face aux besoins de trésorerie du projet ; le Groupe limite ses futurs apports de fonds propres au *quantum* contractuel exigé lors de l'octroi de la GFA.

Ce recours à la co-promotion permet, selon les hypothèses décrites ci-dessus, de générer une liquidité additionnelle en début de plan de 3 millions d'euros et la marge des projets en co-promotion devrait atteindre 12 millions d'euros. Par ailleurs, ces projets de co-promotion conduiront au versement de 21 millions d'euros d'honoraires à RMO.

Des discussions ont d'ores et déjà été menées avec (i) un acteur national et (ii) avec d'autres acteurs en bilatéral – certaines opérations nécessitant, en raison de leur contexte, du marché, ou de la sensibilité au risque des promoteurs, des discussions bilatérales.

Au 2 décembre 2025, sur les 56 tranches correspondant aux projets dans le périmètre de la co-promotion, 8 ont fait l'objet d'accord avec les co-promoteurs et sont en cours de production, 46 sont soumises à des lettres d'intention de plusieurs co-promoteurs et 2 sont en étude.

3.2.4 Sécurisation de financements opérationnels complémentaires sur des projets existants

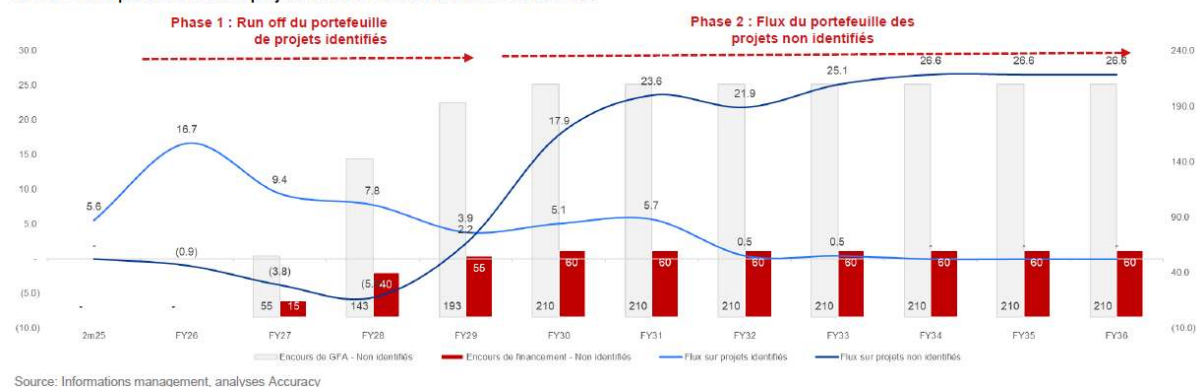
En parallèle des projets destinés à la co-promotion, le Groupe finalise le financement de projets déjà très avancés auprès de banques d'ores et déjà engagées.

Sur les 50 millions d'euros de besoin de financements complémentaires estimés comme nécessaires à la fin novembre 2025 (dont près de 40 millions d'euros de Passif Non Auto-Liquidatif), le Groupe a d'ores et déjà sécurisé 45 millions d'euros pour lesquels soit les protocoles d'accord sont signés, soit les accords de principes sont obtenus et la documentation est en cours de rédaction et de signature.

Par ailleurs, le Groupe prévoit de reprendre à compter de septembre 2026 le développement foncier en propre afin de générer à terme des flux de trésorerie permettant de financer les Projets de Plan de Redressement, avec une mise en production à partir du 4^{ème} trimestre 2027.

L'importance du développement du portefeuille de projets immobiliers afin de tenir les engagements d'apurement du passif est illustrée dans le tableau ci-dessous (voir en particulier les flux dits « non identifiés » correspondant aux futurs projets développés à partir de septembre 2026).

Réalités - Comparaison flux des projets identifiés et non identifiés - 2m25-FY36



Le Plan d’Affaires s’appuie sur une hypothèse de 200 millions d’euros par an alloués au développement de son portefeuille immobilier, répartie entre les projets diffus pour un tiers et les projets en bloc pour deux tiers.

Ce développement devra nécessairement s’accompagner de l’octroi de nouvelles GFA et crédits d’accompagnement affectés aux nouveaux projets immobiliers. Afin d’inciter ses créanciers à apporter leur soutien sur ces nouveaux projets, il est convenu que les créanciers accordant de nouvelles GFA ou de nouveaux crédits d’accompagnement pour un montant au moins égal à 50% de l’encours de chaque établissement concerné à l’égard du groupe Réalités seront éligibles au remboursement plus favorable de leur créance générée par le Passif Non Auto-Liquidatif selon la mécanique d’Earn-Out décrite à l’Article 4.4.4.

3.3 VOLET SOCIAL : RESTRUCTURATION SOCIALE DU GROUPE

Conformément aux dispositions de l’article L. 626-2 du Code de commerce sur renvoi de l’article L. 631-19, I, du Code de commerce, le Projet de Plan de Redressement expose et justifie le niveau et les perspectives d’emploi, ainsi que les conditions sociales envisagées pour la poursuite d’activité.

Au 30 septembre 2025, RMO emploie 77 salariés et le Groupe emploie un effectif total d’environ 446 équivalents temps-plein (ETP). L’objectif des Plans de Redressement est d’assurer la viabilité du Groupe Réalités à long terme en préservant autant que possible les emplois et avec la volonté de maintenir le siège à Nantes.

Sans préjudice des incertitudes exposées, le Plan d’Affaires, sur la base duquel le Projet de Plan de Redressement a été établi, n’anticipe pas, ni ne repose sur la fermeture de sites ou sur des licenciements additionnels, autres que ceux déjà annoncés à la date des présentes.

3.4 PREVISIONNELS DE TRESORERIE

Sur la base de l’ensemble des mesures prévues par les Projets de Plan de Redressement, des prévisionnels d’exploitation et de trésorerie des Holdings Réalités ont été établis par le cabinet Accuracy, et figurent dans le Plan d’Affaires.

3.4.1 Projections de trésorerie consolidées

Sur la base des initiatives précédemment développées, la trésorerie sur la durée du Plan d’Affaires se décomposerait comme suit :

- 2026-2027 : phase de stabilisation avec un faible niveau des remontées de fonds propres et de marges résultant des cessions d’actifs et des accords de co-promotion ; la reprise du développement en propre du portefeuille immobilier s’effectue progressivement à partir de la fin 2026 ;
- 2028 : exercice charnière correspondant à la maturité de nombreux projets en cours et au retour au plein du développement en propre du portefeuille immobilier ;
- 2029-2035 : épuisement progressif des projets en cours et remontées graduelles de fonds propres et marges sur les nouveaux projets en développement à partir de la fin 2026.

Dans le détail, le Plan d’Affaires consolidé serait le suivant :

Réalités - Prévisionnel de trésorerie consolidé - 2m25-FY35

m€	2m25	FY26	FY27	FY28	FY29	FY30	FY31	FY32	FY33	FY34	FY35	FY36	Cumul
FP et marges des projets identifiés	3.6	10.6	1.4	2.2	0.0	2.0	5.1	0.5	0.5	-	-	-	25.8
FP et marges des projets en développement	-	(1.3)	(6.5)	(12.8)	(9.0)	4.4	9.4	7.6	10.9	12.3	12.3	12.3	39.6
Gain de contentieux sur projet	-	-	3.5	0.8	-	-	-	-	-	-	-	-	4.3
Autres flux de projets	(0.2)	(0.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.0)
Flux opérationnels des projets	3.3	8.5	(1.7)	(9.8)	(9.0)	6.3	14.4	8.1	11.4	12.3	12.3	12.3	68.7
Honoraires de gestion Réalités + RMO	2.0	6.5	10.8	12.8	15.1	16.7	14.9	14.3	14.3	14.3	14.3	14.3	150.0
Honoraires Dir. Commerciale + ISIA	-	2.1	2.3	2.4	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	22.0
Autres revenus	0.1	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	2.8
Charges holdings	(3.6)	(11.9)	(10.2)	(11.3)	(12.5)	(13.4)	(13.2)	(13.5)	(13.9)	(14.1)	(14.4)	(14.4)	(146.4)
Flux opérationnels MO France	(1.5)	(3.1)	3.2	4.1	4.7	5.4	3.9	2.9	2.5	2.3	2.0	2.0	28.4
Flux de trésor. Opérationnels	1.8	5.5	1.5	(5.7)	(4.3)	11.7	18.3	11.0	13.9	14.7	14.3	14.3	97.1
Foncière	-	(0.0)	7.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.2
MO International	(0.1)	1.8	10.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.7
Maîtrise d'Usage	0.3	(0.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.1)
Flux de cession des autres activités	0.2	1.4	17.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.8
Cessions de projet	0.1	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4
Cessions de participation	1.2	1.5	1.2	2.4	9.2	15.4	0.4	0.4	0.4	-	-	-	32.1
Capex et autres flux d'investissement	-	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	(4.1)
Capex et autres flux d'investissement	1.3	1.6	1.1	2.3	8.7	15.0	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	28.5
Flux de trésor. d'investissement	1.6	3.0	18.3	2.3	8.7	15.0	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.5)	(0.5)	(0.5)	47.3
Flux de financement - Hors RJ	(0.1)	(5.3)	(1.9)	(0.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.6)
Flux de financement - Projet en développement	-	-	0.3	1.9	3.1	1.5	(0.7)	(1.9)	(4.6)	(4.4)	(1.4)	-	(6.3)
Flux de financement - Projet non-auto-liqui.	-	-	(0.1)	(3.8)	(3.9)	(3.9)	(3.9)	(3.8)	(0.2)	-	-	-	(19.7)
Flux de trésorerie de financement	(0.1)	(5.3)	(1.7)	(2.1)	(0.8)	(2.4)	(4.6)	(5.8)	(4.8)	(4.4)	(1.4)	0.0	(33.5)
Flux total de trésorerie	3.2	3.1	18.1	(5.4)	3.7	24.3	13.7	5.2	9.0	9.8	12.4	13.8	110.9
Trésor. d'ouverture avant remb. des passifs	6.2	9.4	12.5	30.6	25.2	28.9	53.2	66.8	72.0	81.0	90.8	103.2	6.2
Trésor. de clôture avant remb. des passifs	9.4	12.5	30.6	25.2	28.9	53.2	66.8	72.0	81.0	90.8	103.2	117.1	117.1
Point bas de trésorerie mensuelle	7.3	7.9	11.3	25.1	23.4	29.5	54.6	67.6	72.8	81.9	91.7	104.5	
Apurement des passifs de RJ													
Créances AGS	-	(1.0)	(1.5)	(1.5)	(0.6)	(0.1)	(0.1)	(0.3)	(0.3)	(0.6)	(0.6)	(0.7)	(7.3)
Créances fiscales et sociales	-	-	(0.6)	(0.6)	(0.6)	(0.6)	(1.2)	(1.2)	(2.1)	(2.1)	(3.0)	(3.0)	(15.2)
Créances financières	-	-	(0.4)	(0.4)	(2.1)	(2.1)	(2.1)	(4.2)	(4.2)	(8.3)	(8.3)	(9.6)	(41.6)
Créances d'exploitation	-	-	(0.0)	(0.0)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.5)	(0.5)	(0.6)	(2.5)
Créances au titres des sociétés de projet	-	-	(0.2)	(0.2)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(1.8)	(1.8)	(3.7)	(3.7)	(4.2)	(18.5)
Autres créances	-	(0.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.0)
Total apurement des passifs de RJ	-	(1.0)	(2.7)	(2.7)	(4.4)	(3.9)	(4.5)	(7.8)	(8.7)	(15.2)	(16.1)	(18.1)	(85.1)
Trésor. de clôture post remb. des passifs	9.4	11.5	26.8	18.7	18.0	38.4	47.6	45.0	45.4	39.9	36.2	32.0	32.0
Point bas de trésorerie mensuelle	7.3	7.9	9.7	18.7	12.6	17.1	38.4	41.3	38.4	33.5	27.1	22.8	

Source: Informations management, analyses Accuracy

3.4.2 Prévisions de trésorerie de la Société

Dans le détail et sur la base des mêmes hypothèses que celles exposées à l'article 3.4.1, le Plan d'Affaires au niveau de la Société serait le suivant :

Réalités - Prévisionnel de trésorerie Réalités Maîtrise d'Ouvrage - 2m25-FY36

m€	Plan d'affaires BP RJ												Cumul
	2m25	FY26	FY27	FY28	FY29	FY30	FY31	FY32	FY33	FY34	FY35	FY36	
FP et marges des projets identifiés	-	0,0	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1
Flux opérationnels projets	-	0,0	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1
Flux de trésorerie opérationnels	-	0,0	-	-	-	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1
Honoraires de gestion	1,3	4,3	7,2	8,5	10,0	11,1	10,0	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	100,0
Honoraires de commercialisation	-	2,1	2,3	2,4	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	22,0
Flux opérationnels honoraires	1,3	8,4	11,7	13,3	13,9	15,0	13,8	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	144,0
Autres revenus	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,6
Flux opérationnels Autres	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,6
Frais généraux	(0,4)	(3,7)	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(2,9)	(3,0)	(3,0)	(3,0)	(3,1)	(3,1)	(33,8)
Charges de personnel	(1,6)	(5,0)	(4,8)	(4,8)	(5,0)	(5,2)	(5,3)	(5,8)	(5,9)	(6,1)	(6,4)	(6,4)	(61,8)
Impôts et Taxes	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(1,3)
Autres Produits/ Charges	(0,1)	(0,2)	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,9)
Flux opérationnels décaissements	(1,7)	(9,0)	(7,6)	(7,8)	(8,1)	(8,3)	(8,5)	(8,8)	(9,1)	(9,4)	(9,7)	(9,7)	(97,5)
Capex et autres flux d'investissement	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(2,6)
Capex et autres flux d'invest.	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(2,6)
Flux de trésorerie d'investissement	(0,4)	(0,4)	4,2	5,6	5,6	6,5	5,0	4,2	3,9	3,6	3,4	3,4	44,5
Flux total de trésorerie	(0,4)	(0,4)	4,2	5,6	5,6	6,5	5,0	4,2	3,9	3,6	3,4	3,4	44,6
Trésorerie d'ouverture avant rembour. des passifs gelés	0,7	0,3	(0,1)	4,1	9,7	15,3	21,8	26,8	31,0	34,9	38,6	42,0	0,7
Trésorerie de clôture avant rembour. des passifs gelés	0,3	(0,1)	4,1	9,7	15,3	21,8	26,8	31,0	34,9	38,6	42,0	45,3	45,3
<i>Point bas de trésorerie mensuelle</i>	-	(2,5)	(1,9)	2,6	8,2	14,0	20,5	25,4	29,5	33,4	37,1	40,4	
Apurement des passifs de RJ													
Hors classe AGS_Sup	-	(1,0)	(1,5)	(0,5)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,0)
Hors classe _ AGS	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,4)	(0,4)	(0,5)	(2,1)
Classe 1 _ Fiscal social non rémissible	-	-	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,7)	(0,7)	(1,2)	(1,2)	(1,7)	(1,7)	(8,4)
Classe 2 _ Fiscal social rémissible	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,3)	(0,3)	(1,5)
<500€ _ Créanciers chiro	-	(0,0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)
Apurement de la période	-	(1,0)	(1,9)	(0,9)	(0,5)	(0,5)	(0,9)	(1,0)	(1,6)	(1,8)	(2,4)	(2,4)	(14,9)
Cumul apurement des passifs de RJ	-	(1,0)	(2,9)	(3,8)	(4,3)	(4,8)	(5,7)	(6,7)	(8,3)	(10,1)	(12,5)	(14,9)	(14,9)
Trésorerie de clôture post rembour. des passifs gelés	0,3	(0,1)	3,7	8,9	13,9	20,0	24,1	27,3	29,6	31,5	32,5	33,4	
<i>Point bas de trésorerie mensuelle</i>	(0,4)	(2,5)	(1,9)	2,1	7,4	12,7	18,6	22,6	25,8	28,0	29,2	30,1	

Source: Informations management, analyses Accuracy

Note: Le tableau ci-dessus présente flux pour l'exercice 2025 entre novembre et décembre (2 mois). L'impact des flux entre janvier et mars sont pris en compte dans la trésorerie d'ouverture.

PARTIE 4.VOLET FINANCIER DU PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

4.1 VALORISATION DE LA SOCIETE

Par ordonnances du 2 avril 2025, Madame la Juge-Commissaire a désigné, pour chacune des Holdings Réalités, le cabinet Accuracy en application des dispositions de l'article L. 621-9 du Code de commerce avec pour mission notamment d'établir deux rapports distincts :

- le premier sur la valeur de l'entreprise en situation liquidative, comprenant (i) un scénario de réalisation des actifs pris isolément et (ii) un scénario de cession de l'ensemble des actifs pour chacune des Holdings Réalités ; et
- le deuxième sur la valeur de l'entreprise en continuité d'exploitation pour chacune des Holdings Réalités

Le rapport d'évaluation du Groupe en situation liquidative et en continuité d'exploitation (le « **Rapport d'Evaluation** ») a été rendu le 28 mai 2025 et actualisé le 16 décembre 2025. Il figure en **Annexe 4**.

Il en ressort que **dans un scénario liquidatif**, la valeur des actions des Holdings Réalités est négative, à hauteur respectivement de :

- (248,2) millions d'euros pour Réalités ;
- (161,8) millions d'euros pour Bird ;
- (53,3) millions d'euros pour RMO ; et
- (242,6) millions d'euros pour FIR.

4.2 CONSTITUTION DES CLASSES DE PARTIES AFFECTEES

4.2.1 Passif affecté par le Projet de Plan de Redressement

4.2.1.1. Situation de l'actif et du passif au jour du Jugement d'Ouverture

Conformément à l'article R. 626-56 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire sur renvoi de l'article R. 631-37 du même code, la Société a remis aux Administrateurs Judiciaires la liste de ses créances certifiée par ses commissaires aux comptes, conformément à l'article L. 626-30 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code (la « **Liste des Créances Affectées** »).

Toujours en vertu de ces textes, cette liste a été complétée par des informations relatives aux modalités de participation au capital de la Société, aux statuts et aux droits des détenteurs de capital.

La Liste des Créances Affectées comporte les indications prévues aux deux premiers alinéas de l'article L. 622-25 du Code de commerce (incluant pour chaque créance affectée (i) le montant total de la créance due au jour du Jugement d'Ouverture avec l'indication des sommes à échoir et de la date de leurs échéances, (ii) la nature et l'assiette de la sûreté dont la créance est éventuellement assortie et, (iii) le cas échéant, si la sûreté réelle conventionnelle a été constituée sur les biens du débiteur en garantie de la dette d'un tiers) et, le cas échéant, les accords de subordination portés à la connaissance du débiteur par les créanciers de la procédure.

Conformément aux dispositions de l'article L. 626-21 du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, il est expressément prévu que seules (i) les créances ayant fait l'objet d'une décision d'admission définitive, (ii) celles proposées à l'admission et n'ayant pas fait l'objet d'une contestation et (iii) celles ayant fait l'objet d'une contestation à laquelle il a été renoncé, seront éligibles aux versements à intervenir dans le cadre du Plan de Redressement, les créances litigieuses n'étant apurées qu'à compter de leur admission définitive au passif.

4.2.1.2. Identification des Parties Affectées par le Projet de Plan de Redressement

Conformément à l'article L. 626-30, I, du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, sont considérés comme des « *parties affectées* » :

- « 1° *Les créanciers dont les droits sont directement affectés par le projet de plan ; et*
- 2° *Les membres de l'assemblée générale extraordinaire ou de l'assemblée des associés, des assemblées spéciales mentionnées aux articles L. 225-99 et L. 228-35-6 et des assemblées générales des masses visées à l'article L. 228-103, si leur participation au capital du débiteur, les statuts ou leurs droits sont modifiés par le projet de plan. Pour l'application du présent livre, ils sont nommés « détenteurs de capital ».*

Seules les parties affectées se prononcent sur le projet de plan. [...] ».

Compte tenu de la restructuration proposée dans le Projet de Plan de Redressement, et conformément à l'avis des Administrateurs Judiciaires communiqué aux Parties Affectées, en application de l'article R. 626-55 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article R. 631-37 du Code de commerce, les Parties Affectées par le Projet de Plan de Redressement et dont les droits affectés regrouperaient les catégories de créanciers suivantes figurant ci-dessous :

- les créanciers fiscaux et sociaux (rémissibles et non rémissibles) :

Référence	Descriptif
SIE Nantes Nord	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du Jugement d'Ouverture.
CPAM	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du Jugement d'Ouverture.
Malakoff Humanis Retraite	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du Jugement d'Ouverture.
AXA Mutuelle Prévoyance	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du Jugement d'Ouverture.
Chesneau	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du Jugement d'Ouverture.
Cogevie	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du Jugement d'Ouverture.
Autres créanciers fiscaux et sociaux	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du Jugement d'Ouverture.
Total (attestation CAC)	11 260 259,97 €

- les créanciers chirographaires :

Créancier	Descriptif
Fournisseurs et autres créanciers chirographaires	Toute créance antérieure à la date du Jugement d'Ouverture.
Total (attestation CAC)	17 662 921,46 €

- les créanciers au titre des SNC/SCCV :

Créancier	Descriptif
SNC du groupe Réalités	Passif au titre de l'obligation légale de responsabilité solidaire et indéfinie de l'associé d'une société en nom collectif (SNC).

SCCV du groupe Réalités	Passif au titre de l'obligation légale de responsabilité indéfinie de l'associé d'une société civile de construction vente (SCCV).
Total (attestation CAC)	2 603 464,54 €

– les créanciers intragroupes :

Créancier	Descriptif
Sociétés du groupe Réalités	Créances en compte-courant.
Total (attestation CAC)	19 685 363,07 €

4.2.1.3. Parties non affectées par le Projet de Plan de Redressement

Le Projet de Plan de Redressement n'affecte pas les droits de certaines catégories de créances de la Société.

Le Projet de Plan de Redressement ne contient aucune disposition affectant les droits et/ou créances autres que les Créances Affectées.

Par conséquent, le Projet de Plan de Redressement ne contient aucune disposition affectant notamment les droits et/ou créances suivants, que ce soit en principal, intérêt ou accessoire :

Créances/droits concernés	Descriptif	Raisons justifiant l'exclusion du Projet de Plan¹
Créances inférieures à 500 €	Créances d'un montant inférieur à 500 € déclarées à la procédure	Les créances les plus faibles prises dans l'ordre croissant de leur montant et sans que chacune puisse excéder un montant fixé par décret, sont remboursées sans remise ni délai ² . Ce montant est fixé à 500 € ³ .
Dette AGS RMO	Créance AGS d'un montant de 6,4 millions d'euros superprivilégiée, privilégiée et chirographaire	Après un versement de 10% des sommes dues au titre des créances superprivilégiées, un accord est proposé à l'AGS aux termes duquel la Dette AGS RMO est remboursée intégralement : – de manière linéaire sur trente-six mois maximum à compter de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement pour les créances superprivilégiées ; et

¹ Conformément à l'article D. 626-65, 5°, du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article R. 631-37 du même code.

² C. com., art. L. 626-20, II ; applicable dans le cadre des classes de parties affectées : C. com., art. L. 626-30-2, al. 2 (applicable au redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19 du Code de commerce).

³ C. com., art. R. 626-34, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article R. 631-35 du même code.

		– de manière progressive sur une durée de dix (10) années à compter du premier (1^{er}) et jusqu'au dixième (10^{ème}) anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement (2027-2036) pour les créances privilégiées et chirographaires.
Honoraires de conseils des créanciers	Honoraires et frais de conseils des créanciers dans le cadre de la restructuration	Les honoraires et frais de conseil des Créanciers Affectés avec lesquels le Groupe a conclu un accord et pour la période ultérieure au Jugement d'Ouverture ne seront pas affectés par les Projets de Plan de Redressement et seront payés à la Date d'Arrêté des Plans de Redressement.
Détenteur de capital	Actions ordinaires	Pour la bonne exécution des Plans de Redressement, et compte tenu des fusions qui sont prévues, il n'y a pas lieu de modifier les droits de l'associé unique.

4.2.2 Constitution et composition des classes de parties affectées

Conformément aux dispositions de l'article L. 626-30, III, du Code de commerce, applicables au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, il appartient aux Administrateurs Judiciaires de répartir, sur la base de critères objectifs vérifiables, les Parties Affectées en classes représentatives d'une communauté d'intérêt économique suffisante en respectant les conditions suivantes :

- les créanciers titulaires de sûretés réelles portant sur les biens appartenant au débiteur, pour leurs créances garanties, et les autres créanciers sont répartis en classes distinctes ;
- la répartition des classes respecte les accords de subordination conclus avant l'ouverture de la procédure et portés à la connaissance des Administrateurs Judiciaires ;
- les détenteurs de capital forment une ou plusieurs classes.

Les critères objectifs retenus pour constituer les classes ont notamment été :

- la nature des créances ;
- l'existence de privilèges et/ou de sûretés ;
- la nature des droits et/ou des valeurs mobilières détenus par chacune des parties affectées ; et
- la qualité des créanciers, selon notamment qu'il s'agit de créanciers financiers ou opérationnels.

Sur ce fondement, les Administrateurs Judiciaires ont notifié le 15 octobre 2025 à chaque Partie Affectée (par l'intermédiaire de leur représentant de la masse, agent ou équivalent, le cas échéant) la classe à laquelle elle appartient ainsi que les modalités de répartition en classes et de calcul des droits de vote au sein de la Classe de Parties Affectées à laquelle elle est affectée, conformément aux articles L. 626-30, V et R. 626-58 du Code de commerce, applicables au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code.

C'est dans ce cadre que les Administrateurs Judiciaires ont présenté la composition des Classes de Parties Affectées.

La liste dressée dans le cadre du présent Plan de Redressement figure ci-dessous :

Classes de parties affectées	Membres de la classe	Critère de constitution	Montant des créances concernées (principal et intérêts échus et à échoir à la veille du jugement d'ouverture) ⁴
Créanciers titulaires de sûretés réelles			
Classe n°1 (créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées non-rémissibles)	SIE Nantes Nord, pour toute créance non-rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture, en ce compris toute créance de redressement fiscal consécutive à des procédures de vérification. URSSAF et CPAM pour toute créance non-rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture. Malakoff Humanis Retraite, pour toute créance non-rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture. AXA Mutuelle Prévoyance, Chesneau et Cogevie, pour toute créance non-rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture. Autres créanciers fiscaux et sociaux, au titre des créances fiscales et sociales non-rémissibles nées antérieurement à la date du jugement d'ouverture.	Les créanciers de la classe n°1 au titre du Passif Fiscal et Social RMO Non-Rémissible constituent une communauté d'intérêt économique distincte en raison de la nature non-rémissible de leurs créances, dont le fait générateur trouve sa source dans la réglementation sociale ou fiscale et qui bénéficient de privilèges légaux du Trésor et de la sécurité sociale.	8.355.116,18 €
Classe n°2 (créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées rémissibles)	SIE Nantes Nord, pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture, en ce compris toute créance de redressement fiscal consécutive à des procédures de vérification. URSSAF et CPAM pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.	Les créanciers de la classe n°2 au titre du Passif Fiscal et Social RMO Rémissible constituent une communauté d'intérêt économique distincte en raison de la nature rémissible de leurs créances, dont le fait générateur trouve sa source dans la réglementation sociale ou fiscale et qui bénéficient de privilèges légaux du Trésor et de la sécurité sociale.	2.905.143,79 €

⁴ Les Administrateurs Judiciaires se réservent le droit d'actualiser les montants des créances renseignés pour chacune des classes jusqu'à 3 jours avant le vote le cas échéant.

	Malakoff Humanis Retraite, pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture. AXA Mutuelle Prévoyance, Chesneau et Cogevie, pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture. Autres créanciers fiscaux et sociaux, au titre des créances fiscales et sociales rémissibles nées antérieurement à la date du jugement d'ouverture.		
Autres créanciers			
Classe n°3 (créances d'exploitation)	Créanciers au titre des dettes d'exploitation.	Les créanciers au titre des dettes d'exploitation ont été réunis dans une même classe car (i) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires, (ii) au titre de créances à caractère opérationnel.	17.662.921,46 €
Classe n°4 (créances de recours au titre de la qualité d'associé de SNC / SCCV)	Créanciers au titre des recours contre RMO en qualité d'associé de sociétés en nom collectif (SNC) et/ou de sociétés civiles de construction-vente (SCCV).	Les créanciers au titre du Passif SNC/SCCV RMO ont été réunis dans une même classe car (i) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires et (ii) qu'il s'agit de créances nées d'un recours légal contre RMO en qualité d'associé de SNC ou SCCV.	2.603.464,54 €
Classe n°5 (créances intragroupe)	Créanciers au titre des avances en compte-courant réalisées dans le cadre de la convention de trésorerie intragroupe.	Les créanciers au titre des dettes intragroupes ont été regroupés au sein d'une même classe car ils présentent un caractère intragroupe.	19.685.363,07 €
Classe n°6 (créances potentiels ou contestés)	Créanciers au titre de créances ne figurant pas dans l'attestation fournie par les commissaires aux comptes de la Société, et / ou déclarées mais contestées par la Société.	Les créanciers au titre des dettes dont RMO n'a pas connaissance/ contestées ont été regroupés au sein d'une même classe afin d'assurer leur traitement dans le cadre du plan une fois portées à la connaissance de la Société ou admise au passif.	60,00 € ⁵

⁵ Créances retenues pour 1€ par créancier connu.

S'agissant de la détermination des droits de vote, les modalités de calcul des voix correspondant aux créances et droits affectés sont établies au *prorata* des Créances Affectées concernées, en principal et intérêts courus échus et non échus au jour du Jugement d'Ouverture et intérêts à courir et à échoir jusqu'à la maturité contractuelle applicable au jour du Jugement d'Ouverture) par rapport au montant total des créances des membres de la Classe de Parties Affectées concernée arrêté par les Administrateurs Judiciaires conformément à l'article L. 626-30, V, du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code.

En tant que de besoin, il est précisé que conformément à l'article L. 626-30-2 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code :

- la décision est prise par chaque classe à la majorité des deux tiers des voix détenues par les membres ayant exprimé un vote ; et
- au sein d'une classe, le vote sur l'adoption du Projet de Plan de Redressement peut être remplacé par un accord ayant recueilli, après consultation de ses membres, l'approbation des deux tiers des voix détenues par ceux-ci.

Il est enfin précisé que le titulaire d'une créance transférée, notamment par voie de subrogation, sera admis à exprimer un vote au titre de cette créance et aura à ce titre la qualité de partie affectée, sous réserve que ledit transfert soit notifié aux Administrateurs Judiciaires au plus tard à la date de référence telle qu'elle sera définie dans le règlement intérieur par les Administrateurs Judiciaires.

4.2.3 Calendrier indicatif de consultation des Classes de Parties Affectées

Dans ce cadre, les principales étapes relatives à la consultation des Classes de Parties Affectées et à l'approbation des Projets de Plan de Redressement de toutes les Holdings Réalités par le Tribunal de commerce de Nantes pourraient être les suivantes :

- semaine du 15 décembre 2025 : (i) sollicitation des observations des Mandataires Judiciaires et du CSE sur la composition des classes et (ii) début de la consultation du CSE sur les Projets de Plan de Redressement.
- 19 décembre 2025 : (i) finalisation et communication des Projets de Plan de Redressement et (ii) convocation des Parties Affectées appelées à voter sur les Projets de Plan de Redressement ;
- du 12 au 19 janvier 2026 : période de vote électronique des Classes de Parties Affectées sur les Projets de Plan de Redressement ;
- début février 2026 : audiences appelées à statuer sur l'examen des Projets de Plan de Redressement devant le Tribunal de commerce de Nantes ; et
- avril 2026 : Date de Réalisation.

4.3 TRAITEMENT DES CLASSES DE PARTIES AFFECTEES

4.3.1 **Traitement de la classe des créanciers fiscaux et sociaux pour leurs créances non-rémissibles (classe n°1)**

Les créances au titre du Passif Fiscal et Social RMO Non-Rémissible seront remboursées en totalité, sur une durée de dix (10) années à compter du premier (1^{er}) anniversaire et jusqu'au dixième (10^{ème}) anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement, de manière progressive et selon l'échéancier suivant :

Echéance	Année	Pourcentage de l'annuité
Annuité n°1	2027	4 %
Annuité n°2	2028	4 %
Annuité n°3	2029	4 %
Annuité n°4	2030	4 %
Annuité n°5	2031	8 %
Annuité n°6	2032	8 %
Annuité n°7	2033	14 %
Annuité n°8	2034	14 %
Annuité n°9	2035	20 %
Annuité n°10	2036	20 %
TOTAL	-	100%

Il est précisé que :

- les annuités seront payées aux créanciers concernés à chaque date anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement ; et
- les frais de poursuite et les pénalités fiscales seront remis en totalité.

4.3.2 **Traitement de la classe des créanciers fiscaux et sociaux pour leurs créances rémissibles (classe n°2)**

Les créances au titre du Passif Fiscal et Social Réalités Rémissible feront l'objet :

- (i) à hauteur de 50% des sommes restants dues (en ce compris les intérêts courus jusqu'à la Date de Réalisation) d'un abandon des créances ; et
- (ii) à hauteur du solde des sommes restant dues (en ce compris les intérêts courus jusqu'à la Date de Réalisation), d'un remboursement sur une durée de dix (10) années à compter du premier (1^{er}) anniversaire et jusqu'au dixième (10^{ème}) anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement, de manière progressive et selon l'échéancier suivant :

Echéance	Année	Pourcentage de l'annuité
Annuité n°1	2027	4 %
Annuité n°2	2028	4 %
Annuité n°3	2029	4 %

Annuité n°4	2030	4 %
Annuité n°5	2031	8 %
Annuité n°6	2032	8 %
Annuité n°7	2033	14 %
Annuité n°8	2034	14 %
Annuité n°9	2035	20 %
Annuité n°10	2036	20 %
TOTAL	-	100%

Il est précisé que :

- les annuités seront payées aux créanciers concernés à chaque date anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement ; et
- les frais de poursuite et les pénalités fiscales seront remis en totalité.

4.3.3 Traitement de la classe des créances d'exploitation (classe n°3)

Les créances au titre du Passif Fournisseur RMO seront abandonnées en intégralité (en ce compris les intérêts courus jusqu'à la Date de Réalisation).

4.3.4 Traitement de la classe des créanciers au titre du Passif SNC/SCCV RMO (classe n°4)

Les créances au titre du Passif SNC/SCCV RMO seront abandonnées en intégralité (en ce compris les intérêts courus jusqu'à la Date de Réalisation).

Pour les créanciers membres de cette classe dont la créance est l'accessoire d'un Passif Non Auto-Liquidatif souscrit par une ou plusieurs Filiale(s), il est convenu qu'un remboursement de toute créance au titre du Passif SNC/SCCV RMO pourra éventuellement être effectué en application de l'Earn-Out, dans les conditions décrites à l'Article 4.4.4. Ce sera par exemple le cas si, en application de cette clause, la Société acquitte tout ou partie des sommes dues par la société de projet concernée à un créancier donné, de sorte que la créance de recours de ce créancier contre la Société en sa qualité d'associé responsable du passif serait éteinte (à due concurrence, le cas échéant).

4.3.5 Traitement de la classe des créanciers au titre du Passif Intragroupe RMO (classe n°5)

Les créances au titre des avances en compte-courant réalisées dans le cadre de la convention de trésorerie intragroupe (en ce compris les intérêts courus jusqu'à la Date de Réalisation) seront abandonnées en intégralité.

4.3.6 Traitement de la classe balai (classe n°6)

Définies positivement, les créances figurant dans cette classe sont celles pour lesquelles la Société ne se reconnaît pas débitrice ou dont elle n'a pas connaissance à la date des présentes.

Par souci d'exhaustivité dans l'apurement du passif de la Société, ces créances doivent être traitées par le Projet de Plan de Redressement, cependant le traitement de ces créances est suspendu à leur éventuelle admission au passif de la Société.

Dans l'hypothèse d'une admission au passif, les créances admises seront traitées conformément à la classe à laquelle elles auraient dû appartenir initialement et le montant des annuités concernées, telles que visées ci-dessus, sera modifié.

4.4 PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES

4.4.1 Traitement des doublons

Le Projet de Plan de Redressement prévoit l'apurement de créances qui sont l'accessoire ou, plus largement, nées d'une créance contre l'une des Holdings Réalités ou leurs Filiales. C'est notamment le cas des classes relatives aux créances de recours au titre du Passif SNC/SCCV RMO. A ce titre, il existe des cas dans lesquels une même créance principale ou une même créance initiale reçoit plusieurs paiements partiels au titre du Projet de Plan de Redressement en raison de la multiplicité de recours légaux ou contractuels dont bénéficie le créancier et qui sont à juste titre pris en compte par le Projet de Plan de Redressement.

Conformément aux articles 1342, 2296 et 2321 du Code civil, à l'article L. 221-1 du Code de commerce, à l'article L. 211-2 du Code de la construction et de l'habitation et à la jurisprudence applicable à ces textes, aucune des Parties Affectées concernées ne saurait néanmoins recevoir en un ou plusieurs paiements en vertu du Projet de Plan de Redressement un montant total supérieur au montant de la créance principale ou de la créance initiale à l'origine de la ou des créances de recours dont elle bénéficie contre les Holdings Réalités.

4.4.2 Traitement des intérêts contractuels

S'agissant des intérêts contractuels (hors intérêts de retard) :

- Les intérêts échus et courus non échus à la Date d'Arrêté des Plans de Redressement seront (i) pour la quote-part du principal ou du nominal remboursée sur la Durée des Plans de Redressement, intégrés aux annuités des Projets de Plans de Redressement et remboursés selon l'échéancier de la classe de parties affectées concernée, et (ii) pour la quote-part du principal ou du nominal non remboursée, abandonnés en intégralité. Pour lever toute ambiguïté, il est précisé que ces intérêts ne porteront pas intérêts.
- Les intérêts à échoir à la Date d'Arrêté des Plans de Redressement (i) pour la quote-part du principal ou du nominal remboursée sur la Durée des Plans de Redressement, continueront de courir en étant calculés au taux contractuel applicable et (ii) pour la quote-part du principal ou du nominal non remboursée, seront abandonnés en intégralité. Pour lever toute ambiguïté, il est précisé que ces intérêts ne porteront pas intérêts.

4.4.3 Abandon des montants résiduels

Tout montant résiduel (en ce inclus les pénalités, commissions d'utilisation et/ou d'engagements, et autres) qui serait dû au titre des Créances Affectées autres que les montants payés ou abandonnés aux termes de l'Article 4.3 du Projet de Plan de Redressement et plus généralement des Projets de Plan de Redressement, ainsi que tout intérêt de retard qui pourrait être dû au titre des Créances Affectées, sera abandonné par les créanciers concernés à la Date de Réalisation.

4.4.4 Earn-Out

Les Parties Affectées membres de la classe n°4 (créances de recours au titre du Passif SNC/SCCV RMO) dont la créance est l'accessoire ou plus généralement trouve son origine dans un Passif Non Auto-Liquidatif souscrit par une ou plusieurs Filiale(s) recevront un paiement de leurs créances de Passif Non Auto-Liquidatif directement par Réalités dans les conditions suivantes (ci-après, l'« **Earn-Out** ») :

- si le créancier concerné accorde après la Date d'Arrêté des Plans de Redressement de nouvelles GFA ou de nouveaux crédits d'accompagnement affectés à un nouveau projet immobilier pour un montant au moins égal à un *quantum* (i) de l'assiette de la ou des GFA et/ou du capital restant dû au titre du ou des crédits d'accompagnement existants du créancier concerné correspondant à un Passif Non Auto-Liquidatif à l'égard du Groupe, (ii) variable selon la date à laquelle il est accordé :

Date d'octroi de la nouvelle GFA ou du nouveau crédit d'accompagnement	<i>Quantum</i>
avant le premier anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement	40 %
entre le premier et le deuxième anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement	50 %
entre le deuxième et le troisième anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement	60 %
entre le troisième et le quatrième anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement	70 %
entre le quatrième et le cinquième anniversaire de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement	80 %

alors la créance concernée de Passif Non Auto-Liquidatif fera l'objet d'un remboursement intégral et progressif par Réalités, selon l'échéancier suivant intégrant un moratoire de deux ans à compter de la date de mise à disposition de la nouvelle GFA ou du nouveau crédit d'accompagnement :

Echéance	Pourcentage de l'annuité
Annuité n°1	0 %
Annuité n°2	0 %
Annuité n°3	20 %
Annuité n°4	20 %
Annuité n°5	20 %
Annuité n°6	20 %

Annuité n°7	20 %
TOTAL	100%

Par souci d'équité, Réalités s'engage pendant la durée du plan à proposer par tous moyens à l'ensemble de ses partenaires financiers et assureurs la participation aux nouvelles GFA ou aux nouveaux crédits d'accompagnement. En cas de concurrence entre plusieurs établissements assureurs ou établissements de crédit sur une même GFA ou sur un même crédit d'accompagnement :

- l'assureur ou l'établissement de crédit proposant les meilleures conditions pour le groupe prévaudra ;
- si les conditions entre les établissements concurrents ne sont pas équivalentes, les établissements moins-bien disant disposeront d'un délai imparti par le Groupe pour s'aligner sur les conditions de l'établissement mieux-disant ;
- à conditions équivalentes, les assureurs ou établissements de crédit concurrents se partageront la nouvelle GFA ou le nouveau crédit d'accompagnement au prorata de leurs créances de passif non auto-liquidatif détenues à l'égard du Groupe ; et
- toute souscription à une nouvelle GFA ou à un nouveau crédit d'accompagnement sera effectuée sur une base irréductible.

L'application de l'échéancier ci-dessus suppose que le Passif Non Auto-Liquidatif du créancier concerné soit cristallisé, soit par un appel technique de la GFA sans désigner un administrateur *ad hoc*, soit par octroi d'un nouveau crédit d'accompagnement sur le projet existant non auto-liquidatif.

Pour se préserver de tout double paiement, le présent paiement effectué par Réalités pour le compte de sa Filiale concernée entraînera mécaniquement l'extinction à due concurrence de la créance correspondante au titre de la classe n°4 (créances de recours au titre du Passif SNC/SCCV RMO).

- si le créancier concerné n'accorde pas de nouvelles GFA ou de nouveaux crédits d'accompagnement affectés à un nouveau projet immobilier mais a d'ores déjà conclu un protocole de conciliation ou tout autre contrat afin de ne pas exercer sa GFA (ou ne l'exercer que pour des raisons techniques sans procéder à la désignation d'un administrateur *ad hoc*), constater le montant nécessaire pour achever le chantier et accorder de nouveaux crédits d'accompagnement à cette fin pour des projets existants du Groupe,

alors la créance concernée de Passif Non Auto-Liquidatif fera l'objet d'un remboursement progressif par Réalités à hauteur de 50% des sommes dues sur une durée de dix (10) ans à compter de la date de mise à disposition de la nouvelle GFA ou du nouveau crédit d'accompagnement, selon l'échéancier suivant :

Echéance	Pourcentage de l'annuité
Annuité n°1	1 %
Annuité n°2	1 %
Annuité n°3	5 %

Annuité n°4	5 %
Annuité n°5	5 %
Annuité n°6	10 %
Annuité n°7	10 %
Annuité n°8	20 %
Annuité n°9	20 %
Annuité n°10	23 %
TOTAL	100%

Pour se préserver de tout double paiement, le présent paiement effectué par Réalités pour le compte de sa Filiale concernée entraînera mécaniquement l'extinction à due concurrence de la créance correspondante au titre de la classe n°4 (créances de recours au titre du Passif SNC/SCCV RMO).

4.5 TRAITEMENT DU PASSIF NON AFFECTE

4.5.1 Traitement des créances inférieures à 500 euros

Les créances admises au passif de la Société prises dans l'ordre croissant de leur montant, et sans que chacune puisse excéder le montant de 500 euros, seront remboursées à la Date d'Arrêté des Plans de Redressement.

4.5.2 Traitement de la Dette AGS RMO

Le remboursement de la Dette AGS RMO fera l'objet d'un accord séparé entre l'AGS et la Société.

Après un versement de 10% des sommes dues au titre des créances superprivilégiées, la Dette AGS RMO sera remboursée à hauteur de 100% (environ 6,4 millions d'euros) (la « **Dette AGS RMO** ») (i) sur une durée maximale de trente-six mois et de manière linéaire à compter de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement pour les créances superprivilégiées et (ii) sur une durée de dix (10) années à compter du premier (1^{er}) et jusqu'au dixième (10^{ème}) anniversaires de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement (2027-2036) pour les créances privilégiées et chirographaires, de manière progressive et selon l'échéancier suivant :

Echéance	Année	Pourcentage de l'annuité
Annuité n°1	2027	1 %
Annuité n°2	2028	1 %
Annuité n°3	2029	5 %
Annuité n°4	2030	5 %
Annuité n°5	2031	5 %
Annuité n°6	2032	10 %
Annuité n°7	2033	10 %
Annuité n°8	2034	20 %
Annuité n°9	2035	20 %
Annuité n°10	2036	23 %

TOTAL	-	100%
--------------	----------	-------------

4.5.3 Traitement de certains passifs nés pendant la période d'observation

Les Holdings Réalités s'acquitteront à la Date d'Arrêté des Plans de Redressement des frais et honoraires correspondant à des diligences effectuées après le Jugement d'Ouverture des conseils des Créanciers Affectés avec lesquels elles ont conclu des accords séparés.

4.6 **REORGANISATION DU GROUPE**

Dans un souci général de simplification et d'optimisation de la structure du Groupe et des frais y afférents, Réalités procèdera à l'absorption par voie de fusion simplifiée de ses Filiales à 100% RMO et Bird. Les Projets de Plan de Redressement prévoient par ailleurs l'absorption par voie de fusion simplifiée de FIR par sa société mère Bird après cession de la participation résiduelle de Réalités, de sorte que l'ensemble des Holdings Réalités ne constitueront qu'une seule société à la Date de Réalisation.

Ces opérations apparaissent comme une solution pleinement cohérente dans l'intérêt du Groupe et conforme aux objectifs des Projets de Plan de Redressement, puisqu'elles permettent :

- une simplification comptable, juridique et administrative du Groupe (les Filiales concernées sont absorbées par leur société mère et associé unique), dont la structure est déjà complexe étant donné l'activité exercée ;
- partant, une limitation des coûts ; et
- *in fine*, la mutualisation de la trésorerie disponible afin de permettre l'apurement complet du passif tel que prévu par les Projets de Plan de Redressement, notamment s'agissant d'entités dont l'activité est pleinement intégrée au reste du Groupe et dont le maintien de l'activité est indispensable pour l'ensemble du Groupe.

Post-fusion, les parties affectées de RMO, Bird et FIR seront toujours désintéressés selon les modalités prévues par les Projets de Plan de Redressement de RMO, Bird et de FIR, selon le cas.

PARTIE 5.DISPOSITIONS COMMUNES

5.1 **DUREE DU PLAN DE REDRESSEMENT**

Le Plan de Redressement entrera en vigueur à compter du jugement du Tribunal de commerce de Nantes arrêtant le Plan de Redressement pour une durée de dix (10) ans à compter de la Date d'Arrêté des Plans de Redressement (la « **Durée des Plans de Redressement** »).

5.2 **CONDITION SUSPENSIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE REDRESSEMENT**

La mise en œuvre des opérations prévues par le Plan de Redressement est soumise à la réalisation de la condition suspensive suivante (la « **Condition Suspensive** ») :

- l'arrêté des Projets de Plan de Redressement au bénéfice de l'ensemble des Holdings Réalités par jugements du Tribunal de commerce de Nantes.

5.3 **INTERDEPENDANCE DES PLANS DE REDRESSEMENT**

Le Projet de Plan de Redressement de la Société, de première part, et les Projets de Plan de Redressement des Holding Réalités, de seconde part, sont interdépendants et indissociables pour leur adoption.

Plus généralement, les Projets de Plan de Redressement permettent de restructurer de façon globale l'endettement dont la charge est partagée par les Holdings Réalités à l'égard des tiers.

En conséquence, les Projets de Plan de Redressement doivent être appréhendés comme un ensemble pour leur adoption respective.

5.4 PRIMAUTE DU PLAN DE REDRESSEMENT

À compter de l'arrêté du Plan de Redressement par le Tribunal de commerce de Nantes, les dispositions du Plan de Redressement, en ce compris ses annexes, s'appliqueront à la Société et à l'ensemble des Parties Affectées, en ce inclus toute Partie Affectée n'ayant pas voté en faveur du Projet de Plan de Redressement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 626-32 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, le Tribunal de commerce de Nantes pourra désigner les Administrateurs Judiciaires, en qualité de mandataires de justice, aux fins de passer les actes nécessaires à la réalisation des modifications du capital social et des statuts conformément aux modalités prévues au sein du Projet de Plan de Redressement. Le cas échéant, les Administrateurs Judiciaires, en qualité de mandataires de justice, auront mandat pour s'adjoindre tout professionnel du droit qui pourrait ou devrait être désigné en application de la loi française.

En cas de contradiction avec d'autres documents et/ou stipulations, les dispositions du Plan de Redressement priment.

5.5 MEDIATION

Chaque Partie Affectée accepte de faire ses meilleurs efforts pour régler à l'amiable tout différend qui viendrait à naître avec une autre Partie Affectée ou avec la Société quant à l'interprétation ou la mise en œuvre du Plan de Redressement et s'engage à soumettre, en premier lieu, son différend aux Commissaires à l'Exécution du Plan dans le cadre d'une procédure de médiation afin que les Commissaires à l'Exécution du Plan tentent de rapprocher les parties dans un délai de trois (3) mois à compter du jour de leur saisine.

Ce n'est qu'en cas de non-règlement dudit différend dans le délai précité que les Parties Affectées concernées retrouveront leur entière liberté d'action et pourront entreprendre toute démarche et notamment saisir le Tribunal de commerce de Nantes, conformément aux dispositions d'ordre public du Livre VI du Code de commerce.

5.6 INOPPOSABILITE DES TRANSFERTS EFFECTUES EN VIOLATION DU PLAN DE REDRESSEMENT

Toute cession ou transfert de droits affectés par le Projet de Plan de Redressement effectué en violation des dispositions du Projet de Plan de Redressement ne sera pas opposable à la Société pour les besoins de la mise en œuvre du Plan de Redressement, étant précisé que les membres des Classes de Parties Affectées acceptent d'ores et déjà que la Société ne pourra en aucune manière être tenue responsable des conséquences dommageables d'une telle inopposabilité.

5.7 EFFET *ERGA OMNES* ET INDIVISIBILITE DU PLAN DE REDRESSEMENT

À compter de son arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes, les dispositions du Plan de Redressement, en ce compris ses annexes, qui forment un ensemble indivisible, s'appliqueront à la Société et à l'ensemble des Parties Affectées, chacune pour ce qui la concerne, en ce inclus toute Partie Affectée n'ayant pas voté en faveur du Projet de Plan de Redressement, et aux cessionnaires de leurs droits et obligations, ayant droit ou ayant cause.

En tant que de besoin, il est rappelé que les dispositions du Plan de Redressement sont indivisibles, s'imposeront et seront opposables à tous, en ce compris l'ensemble des Parties Affectées, que leurs dettes soient ou non soumises au droit français, que ces derniers aient voté dans le cadre de l'une des Classes de Parties Affectées ou non.

5.8 SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE ET DE LA BONNE EXECUTION DU PLAN DE REDRESSEMENT

5.8.1 Mise en œuvre du Plan de Redressement

Conformément à l'article L. 626-24 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, la Société sollicitera du Tribunal de commerce de Nantes que les Administrateurs Judiciaires soient autorisés à réaliser les actes, actions et formalités nécessaires à la mise en œuvre du Plan de Redressement et maintenus dans leurs fonctions à cet effet, en ce compris les actes, actions et formalités nécessaires à la mise en œuvre du Plan de Redressement au nom et pour le compte de toute Partie Affectée qui – pour quelque raison que ce soit – n'accomplirait pas les actes, actions ou formalités nécessaires à la mise en œuvre du Plan de Redressement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 626-32 du Code de commerce, applicables au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, le Tribunal de commerce de Nantes pourra désigner les Administrateurs Judiciaires, en qualité de mandataires de justice, aux fins de passer les actes nécessaires à la réalisation des modifications du capital social et des statuts conformément aux modalités prévues aux termes du Projet de Plan de Sauvegarde Accélérée. Le cas échéant, les Administrateurs Judiciaires, en qualité de mandataires de justice, auront mandat pour s'adjoindre tout professionnel du droit qui pourrait ou devrait être désigné en application de la loi française.

5.8.2 Désignation des commissaires à l'exécution du Plan de Redressement

Conformément à l'article L. 626-25 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, la désignation de commissaires à l'exécution du plan sera sollicitée par la Société auprès du Tribunal de commerce de Nantes à l'effet (i) de surveiller la mise en œuvre du Plan de Redressement pour la durée de celui-ci (les « **Commissaires à l'Exécution du Plan** ») et (ii) d'assurer la mission de médiation visée à l'Article 5.5.

Les Commissaires à l'Exécution du Plan pourront également détenir, en tant que de besoin, les fonds revenant aux créanciers non identifiés lors de la mise en œuvre des opérations précitées, le cas échéant à travers une société spécialisée à cet effet.

Il est précisé que les Commissaires à l'Exécution du Plan seront autorisés à accomplir les actes, actions et formalités nécessaires à la mise en œuvre du Plan de Redressement au nom et pour le compte de toute Partie Affectée, et le cas échéant les actes nécessaires à la réalisation des modifications telles que

prévues au sein du Plan de Redressement conformément à l'article L. 626-32, I du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, qui – pour quelque raison que ce soit – n'accomplirait pas les actes, actions ou formalités nécessaires à la mise en œuvre du Plan de Redressement.

5.8.3 Règlement des Créanciers Affectés

Il est précisé que la Société demandera au Tribunal de commerce de Nantes d'autoriser, par une décision spécialement motivée, et après avis du ministère public, le Commissaire à l'Exécution du Plan à régler l'ensemble des créanciers au titre du Plan de Redressement par l'intermédiaire d'un établissement spécialement organisé pour effectuer des paiements de masse en numéraire ou en valeurs mobilières, conformément à l'alinéa 5 de l'article L. 626-21 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code.

Il est également demandé au Tribunal de commerce de Nantes de préciser aux termes du jugement arrêtant le Plan de Redressement que les versements effectués aux Créanciers Affectés au titre de leurs Créances Affectées, dont les Mandataires Judiciaires ont proposé l'admission et pour lesquelles le Juge-Commissaire n'a été saisi d'aucune contestation, soient effectués par les Commissaires à l'Exécution du Plan, à titre provisionnel dès que le jugement arrêtant le Plan de Redressement est devenu définitif, conformément à l'alinéa 2 de l'article L. 626-21 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code.

5.8.4 Modification du Plan de Redressement

Préalablement à l'arrêté du Plan de Redressement, le Projet de Plan de Redressement pourra être modifié ou complété par la Société en cas de modifications purement techniques ou administratives et, le cas échéant, la Société pourra rectifier des erreurs matérielles.

Conformément aux articles L. 626-26 et L. 626-31-1 du Code de commerce, applicables au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du même code, à compter du jugement d'adoption du Plan de Redressement, toute modification substantielle dans les objectifs ou moyens du Plan de Redressement ne pourra être décidée que par le Tribunal de commerce de Nantes, et dans les conditions fixées aux articles L. 626-26 et L. 626-31-1 du Code de commerce.

Toutefois, le Plan de Redressement pourra être modifié ou complété par la Société en cas de modifications purement techniques ou administratives et, le cas échéant, les erreurs matérielles pourront être rectifiées avec le concours des Commissaires à l'Exécution du Plan. Ces modifications ne constitueront pas des modifications substantielles des objectifs et moyens du Plan de Redressement.

S'il apparaissait à la Société que les résultats réels du Groupe dépassent notablement les résultats prévisionnels du Plan d'Affaires, que de ce fait l'entreprise dispose de capitaux qui ne sont pas strictement nécessaire à son redressement, la Société sollicitera la modification substantielle du Plan de Redressement afin d'améliorer le traitement des créanciers.

5.8.5 Voies de recours et mise en œuvre du Plan de Redressement

Il est rappelé que tout recours non-suspensif à l'encontre du jugement du Tribunal de commerce de Nantes arrêtant le Plan de Redressement ou d'un ou plusieurs jugement(s) du Tribunal de commerce

de Nantes arrêtant le Plan de Redressement d'une des Holdings Réalités ne fera pas obstacle à sa mise en œuvre.

5.9 ABSENCE DE SOLIDARITE

Les droits et obligations des différentes parties visées dans le Plan de Redressement de la Société ne sont pas solidaires. En conséquence, aucune de ces parties ne pourra être tenue responsable du défaut d'exécution par l'une des autres parties de ses obligations au titre du Projet de Plan de Redressement.

5.10 INALIENABILITE / GESTION DES ACTIFS

La Société sollicite du Tribunal de commerce de Nantes qu'il ordonne l'inaliénabilité du fonds de commerce de la Société et de ses éléments constitutifs, conformément à l'article L. 626- 14 du Code de commerce, pour la Durée du Plan de Redressement.

Afin de tenir compte de l'activité de promotion immobilière du Groupe Réalités et de disposer de toute la flexibilité nécessaire pour pouvoir mettre en œuvre le Projet de Plan de Redressement et les cessions d'actifs qui y sont prévues, la Société sollicite que le Tribunal de commerce de Nantes n'ordonne aucune inaliénabilité sur ses autres actifs, dont notamment les participations dans les sociétés de promotion vente, et les participations dans les sociétés d'usage dont la cession est envisagée dans le cadre du Plan de Redressement, dès lors que la valeur de cession des sociétés d'usage est au moins égale à la « *valeur sensibilisée* » prévue dans le Plan d'Affaires, sous réserve d'une marge de tolérance pouvant aller jusqu'à 40% à la baisse.

5.11 PERSONNES TENUES D'EXECUTER LE PLAN DE REDRESSEMENT

Conformément à l'article L. 626-10 du Code de commerce, applicable au redressement judiciaire sur renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce, la Société sera tenue à l'exécution du Plan de Redressement.

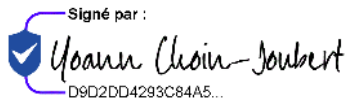
Le 19 décembre 2025

DocuSigned by:

B790BEC2E88642C...

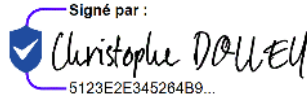
SELARL THEVENOT PARTNERS

Prise en la personne de Maître Bertrand Manière, administrateur judiciaire de la Société

Signé par :

D9D2DD4283C84A5...

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Représentée par Réalités, elle-même représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert

Signé par :

5123E2E345284B9...

SELAS AJ UP

Prise en les personnes de Maîtres Christophe Dolley et Cédric Lamaire, administrateurs judiciaires de la Société

LISTE DES ANNEXES AU PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT

- | | |
|------------------|--------------------------------------|
| Annexe 1. | Extraits K-bis des Holdings Réalités |
| Annexe 2. | Organigrammes détaillés par pôle |
| Annexe 3. | Plan d’Affaires |
| Annexe 4. | Rapport d’Evaluation |