REED[1]
Société en commandite par actions au capital de 38.319,94 euros
Siège Social : 1 Impasse Claude Nougaro
CS 10333 – SAINT HERBLAIN Cedex (44803)
451 251 623 RCS NANTES

PROSPECTUS D'EMISSION DE CROISSANCE DE L'UNION

(Prospectus tel que défini par l'article 15 *bis* du règlement (UE) 2017/1129 relatif au « Prospectus d'émission de croissance de l'Union » et dont le contenu a été établi conformément aux termes de l'Annexe 34 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, tel que modifié par le règlement délégué (UE) 2026/773 relatif notamment à la forme et au contenu du prospectus)

Mise à la disposition du public du prospectus de croissance de l'Union (ci-après le « **Prospectus** ») à l'occasion de :

- l'émission d'Actions Nouvelles (tel que ce terme est défini ci-après) émises dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires réservée au profit exclusif des Créanciers Sécurisés (tel que ce terme est défini ci-après) (ainsi que de leurs affiliés respectifs) souscrivant par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Sécurisés (tel que ce terme est défini ci-après) détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 34.003.575,15 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 680.071.503 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,05 euro par Action Nouvelle (l' « **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés** ») ;

- l'émission d'Actions Nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires réservée au profit exclusif des Créanciers Chirographaires (tel que ce terme est défini ci-après) (ainsi que de leurs affiliés respectifs) souscrivant par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Chirographaires (tel que ce terme est défini ci-après) détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 87.500.000,00 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 1.250.000.000 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,07 euro par Action Nouvelle (l' « **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires** ») ;

- l'émission d'Actions Nouvelles émises dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires réservée au profit exclusif des Créanciers Subordonnés (tel que ce terme est défini ci-après) (ainsi que de leurs affiliés respectifs) souscrivant par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Subordonnés (tel que ce terme est défini ci-après) détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 22.401.180,90 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 64.003.374 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,35 euro par Action Nouvelle (l' « **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés** »).

Les opérations visées ci-dessus s'inscrivent dans le cadre du plan de redressement de la Société arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes par jugement en date du 18 février 2026 (le « **Plan de Redressement** »).

[1] *Nouvelle dénomination de la société « Réalités » suite à la 9ème décision prise par l'assemblée générale mixte du 14 septembre 2026.*

Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF approuve ce Prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1120. L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du Prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

Le Prospectus a été approuvé le 30 octobre 2026 et est valide jusqu'au 30 octobre 2027 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 26-377.

Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 *bis* du règlement (UE) 2017/1129.

Les Augmentations de Capital Réservées (tel que ce terme est défini ci-après) forment un tout indissociable, sont inter-conditionnées et seront réalisées de manière concomitante. Les règlements-livraisons des Actions Nouvelles de la Société émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées doivent intervenir de manière concomitante, soit le 6 novembre 2026 selon le calendrier indicatif.

Comme indiqué par la Société dans ses communications précédentes, la mise en œuvre du plan de restructuration financière, comprenant la réalisation des Augmentations de Capital Réservées objet du présent Prospectus, entrainera une émission massive de nouvelles actions et une dilution substantielle des actionnaires actuels de Reed. À titre indicatif, un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société verrait sa participation diminuer (sur une base diluée), post réalisation des Augmentations de Capital Réservées, à 0,0024% du capital social de la Société.

Le présent Prospectus, approuvé par l'AMF, est constitué d'un document unique.

En application de l'article 19 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Prospectus :

- les états financiers consolidés de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, figurant aux pages 107 à 159 du rapport annuel 2025 de la Société, déposé auprès de l'AMF le 6 août 2026 et disponible sur le site Internet de la Société (https://www.reed-immo.com/finance/resultats-financiers) ; et
- le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, figurant aux pages 101 à 106 dudit rapport annuel 2025.

Les parties du rapport annuel 2025 qui ne sont pas expressément identifiées dans le tableau de correspondance figurant à la section 18 du présent Prospectus ne sont pas incorporées par référence et ne font pas partie du Prospectus.

Il est précisé que les rapports établis par Accuracy dans le cadre de la restructuration financière du Groupe ainsi que le Plan de Redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026, dont les modalités de consultation sont indiquées à la section 17 « Documents disponibles » du présent Prospectus ne font pas partie du présent Prospectus. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

Ce document est disponible sans frais au siège social de la Société, ainsi qu'en version électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) et sur celui de la Société (www.reed-immo.com).

TABLE DES MATIERES

1. RÉSUMÉ DU PROSPECTUS 6

2. FACTEURS DE RISQUES 13

2.1. RISQUES LIES A L'EMETTEUR 13

2.2. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES 34

2.3. RISQUES LIES AUX ACTIONS NOUVELLES 35

3. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE 38

4. DECLARATION DE RESPONSABILITE ET DECLARATION CONCERNANT L'AUTORITE COMPETENTE 39

4.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS 39

4.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE 39

4.3. IDENTITE DES EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS 39

4.4. INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS 39

4.5. DECLARATION RELATIVE AU PROSPECTUS 39

5. STRATEGIE DE CROISSANCE ET APERCU DES ACTIVITES 40

5.1. STRATEGIE ET OBJECTIFS DE CROISSANCE 40

5.2. PRINCIPALES ACTIVITES ET PRINCIPAUX MARCHES 48

5.3. INVESTISSEMENTS 50

5.4. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE 50

6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE 52

6.1. FONCTIONS ET LIENS ORGANISATIONNELS 52

6.2. ORGANIGRAMME ET PERIMETRE DU GROUPE 53

7. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 56

7.1. ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE 57

8. INFORMATIONS FINANCIERES 61

8.1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES 61

8.2. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE 61

9. RAPPORT DE GESTION ET INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE 62

10. POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES 62

11. MODALITES ET CONDITIONS DE l'OFFRE 63

11.1. TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE 63

11.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES 68

11.3. ETABLISSEMENT DES PRIX 68

11.4. PLACEMENT ET PRISE FERME 69

11.5. ADMISSION AUX NEGOCATIONS 70

12. INFORMATIONS ESSENTIELLES RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES 71

12.1. TERMES ET CONDITIONS DES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT GROWTH PARIS 71

13. RAISONS DE L'EMISSION ET UTILISATION PREVUE DU PRODUIT 72

13.1. CONTEXTE DE L'EMISSION 72

13.2. UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION 73

13.3. STRATEGIE D'AFFAIRES ET OBJECTIFS STRATEGIQUES POURSUIVIS A L'ISSUE DES OPERATIONS D'AUGMENTATIONS DE CAPITAL 74

14. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET 75

15. CONFLITS D'INTERETS 76

16. DILUTION ET PARTICIPATION APRES L'EMISSION 77

16.1. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES 77

16.2. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES 77

16.3. INCIDENCE SUR LA REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE 78

17. DOCUMENTS DISPONIBLES 79

18. INFORMATIONS INCORPOREES PAR REFERENCE 79

REMARQUES GENERALES

Définitions

Dans le présent Prospectus, et sauf indication contraire, les termes « **Reed** » et « **Société** » désignent la société Reed et le terme « **Groupe** » renvoie à la Société et l'ensemble de ses filiales et sous-filiales.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient, notamment en section 5.2 « Principales activités et principaux marchés », des informations relatives à l'activité menée par la Société et à sa position concurrentielle. Ces informations proviennent pour certaines d'entre elles d'études réalisées par des sources extérieures. Certaines informations contenues dans le Prospectus sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats. Dans la mesure où la Société évolue dans un environnement en évolution rapide, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. L'activité de la Société pourrait en conséquence évoluer de manière différente de celle décrite dans le Prospectus. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable, et notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et la stratégie de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « envisager », « croire », « s'attendre à », « entend », « devrait », « souhaite », « pourrait », dans leur forme affirmative ou dans leur forme négative, ou toute autre terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différents paragraphes du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de la Société concernant, notamment les marchés, les produits, la stratégie, le déploiement commercial, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date d'approbation du Prospectus. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait (notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché), la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus.

Facteurs de risques

Les créanciers ayant opté pour la conversion de leurs créances en Actions Nouvelles dans le cadre du Plan de Redressement sont invités à prendre en considération les facteurs de risques décrits à la section 2 « Facteurs de risques » du présent Prospectus. La réalisation de tout ou partie de ces risques serait susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers ou objectifs de la Société, et partant, sur la valeur des actions reçues en échange de leurs créances. Par ailleurs, d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir le même effet négatif.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Glossaire

Un glossaire reprenant les définitions des principaux termes techniques utilisés dans le présent Prospectus figure à la fin de celui-ci.

1. RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

	Section 1 – Introduction et avertissements
1.1	**Nom, numéro IEJ/LEI et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières**
	Libellé pour les actions : Reed / **Numéro IEJ/LEI** : 969500QNETQTC70HHE57 / **Code ISIN** : FR0011858190 / **Code Mnémonique** : ALREE.
1.2	**Identité et coordonnées de l'Emetteur**
	Reed - 1 Impasse Claude Nougaro, CS 10333 – SAINT HERBLAIN Cedex (44803). Registre du commerce et des sociétés de Nantes, numéro d'immatriculation 451 251 623. (la « **Société** », « **Reed** » ou l' « **Emetteur** » et, avec l'ensemble de ses filiales et sous-filiales, le « **Groupe** »). Téléphone : 02 40 75 50 91 Site Internet : http://www.reed-immo.com
1.3	**Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le Prospectus**
	Autorité des marchés financiers (AMF) 17, place de la Bourse – 75082 Paris Cedex 02
1.4	**Date d'approbation du Prospectus**
	30 octobre 2026
1.5	**Avertissements**
	(a) le résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus ; (b) toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur ; (c) l'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi ; (d) si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire ; (e) une responsabilité civile n'incombe aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris, le cas échéant, sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.
	Section 2 – Informations clés sur l'Emetteur
	Qui est l'Emetteur des valeurs mobilières ?

Forme juridique / Droit applicable / Pays d'origine : Forme juridique : société en commandite par actions / Droit applicable : droit français / Pays d'origine : France.

Principales activités : Fondé en 2003, le Groupe a initialement été créé autour d'une activité de promotion immobilière. Il a diversifié ses activités à partir de 2013 et a procédé à l'entrée en bourse de sa société de tête, Reed, en 2014. Activités du Groupe avant l'arrêté du Plan de Redressement (18 février 2026) : dans le cadre du plan d'affaires « Ambition 2025 » mis en œuvre dès janvier 2021, le Groupe a étendu ses activités au-delà de la promotion immobilière, autour de quatre axes : (i) la promotion immobilière / maîtrise d'ouvrage, activité historique, (ii) la maîtrise d'usage, c'est-à-dire l'exploitation d'actifs immobiliers et la fourniture de services associés, notamment au travers des filiales Heurus, Vindemia, Up2Play et Midi & Demi, (iii) la détention d'actifs immobiliers au travers d'une foncière et (iv) un développement à l'international (Maroc, Sénégal, Portugal), ainsi qu'une activité « Impact » à vocation sociale et environnementale. Activités maintenues à l'issue du Plan de Redressement : le Plan de Redressement poursuit et formalise le recentrage engagé depuis 2023 et effectué sur le cœur de métier historique, à savoir la promotion immobilière en France, au travers de trois directions régionales : Bretagne / Pays de la Loire, Île-de-France et Aquitaine. Cette activité couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (foncier, conception, montage juridique et financier, réalisation, commercialisation). Elle est conduite par des filiales opérationnelles dédiées et des structures de copromotion. Reed assure l'animation et le pilotage stratégique du Groupe. Activités cédées ou arrêtées : pour simplifier l'organisation du Groupe et conformément au Plan de Redressement, il est prévu (i) la cession à plus ou moins long terme des actifs non stratégiques du pôle maîtrise d'usage (Heurus, Vindemia, Up2Play notamment), pour un montant total estimé d'environ 28,4 M€, (ii) la cession des actifs détenus par le pôle foncière, pour un montant estimé d'environ 33,8 M€, (iii) la cession des participations dans les filiales étrangères (Maroc, Sénégal), pour un montant estimé d'environ 15,5 M€ et (iv) la cessation de l'activité Impact. Ces cessions, d'un montant total estimé d'environ 78,1 M€, ont vocation à s'étaler sur la durée du Plan de Redressement. À la date du Prospectus, certaines d'entre elles sont en cours de discussion, sans qu'à ce stade un engagement contraignant n'ait encore été signé.

Principaux actionnaires : À la date du Prospectus le capital de la Société s'élève à 38.319,94 euros, divisé en 4.789.993 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de 0,008 euro chacune (les « **Actions** »). À la date du Prospectus, sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables(1)	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques
oRigine(2)	2.756.539	57,55%	4.933.205	60,71%	4.933.205	60,47%
Grand R(2)	241.352	5,04%	482.704	5,94%	482.704	5,92%
FDNGT(3)	733.333	15,31%	1.466.666	18,05%	1.466.666	17,98%
Autodétention	31.817	0,66%	0	0,00 %	31.817	0,39%
Flottant	1.026.952	21,44%	1.243.722	15,30%	1.243.722	15,25%
Total	**4.789.993**	**100%**	**8.126.297**	**100%**	**8.158.114**	**100%**

(1) Les pourcentages des droits de vote sont calculés par rapport au nombre de droits de vote exerçables en assemblée générale, c'est-à-dire le nombre de droits de vote théoriques moins les actions privées du droit de vote telles que les actions auto-détenues / (2) Sociétés représentées par M. Yoann Choin-Joubert / (3) Société représentée par M. Jean-Michel Soufflet.

Aucun de ces actionnaires n'agit de concert. Notamment oRigine et FDNGT n'agissent plus de concert dans la mesure où certains droits fondamentaux au titre du pacte d'actionnaires concertant conclu entre eux en date du 8 juillet 2022 sont devenus caducs. À la date d'approbation du Prospectus, la Société n'a connaissance d'aucun autre actionnaire ayant franchi le seuil de participation de 5%. La Société est contrôlée, au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, par :

- Monsieur Yoann Choin-Joubert, au plan capitalistique, en ce qu'il détient 50,79% du capital social de la société oRigine, laquelle détient 57,55% du capital social et 60,71% des droits de vote de la Société, de sorte qu'il exerce indirectement le contrôle de droit de la Société ; et
- la société Nexus, représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert, associé commandité et gérant de la Société, en ce qu'elle dispose seule,

conformément à l'article 14 des statuts, du pouvoir de révoquer et de nommer un nouveau gérant pendant une période de 36 mois. Ce pouvoir est toutefois temporaire et vise à assurer la stabilité de la gouvernance à l'issue des Augmentations de Capital Réservées. À l'expiration de la période de 36 mois, la révocation du gérant relèvera de l'assemblée générale des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers, puis, à compter de 60 mois, à la majorité simple, de sorte que Nexus ne disposera plus, à compter de l'expiration de la période initiale de 36 mois, d'un pouvoir propre de contrôle sur la nomination ou la révocation du gérant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Identité des principaux dirigeants : Gérant et associé commandité unique de la Société : Nexus, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 24, rue de Clichy - 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 100 955 236, représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert en qualité de Président et Monsieur Nicolas BANY en qualité de Directeur Général.

Contrôleurs légaux des comptes : Emargence Audit, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 141, avenue de Wagram à Paris (75017) et KPMG, société anonyme, dont le siège social est situé Tour Eqho, 2, avenue Gambetta, CS 60055 à Paris la Défense cedex (92066).

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?

Informations financières historiques : Les éléments financiers présentés ci-dessous sont issus des états financiers consolidés au titre des exercices clos au 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024.

Compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation
Chiffre d'affaires	107 576	215 950	-50,2 %
Résultat opérationnel courant	(151 292)(1)	(168 862)	+10,4 %
Résultat opérationnel	(133 998)	(161 387)	+17,0 %
Résultat net de l'ensemble consolidé	(218 761)	(224 312)	+2,5 %
Résultat net – Part du Groupe	(217 556)	(205 764)	5,7%
Résultat net par action - Part du Groupe (en euros)	(45,45)	(42,96)	5,8 %

(1) le résultat opérationnel courant correspond au résultat opérationnel avant prise en compte des autres produits et charges opérationnels non courants ; il est présenté tel qu'il ressort des états financiers consolidés au 31 décembre 2025. Il diffère du résultat opérationnel courant ajusté de (159,3) M€ présenté dans le communiqué de presse du 5 août 2026 et dans le rapport de gestion du rapport annuel 2025, ce dernier ayant été retraité de la reprise de provision pour restructuration de 8,0 M€ comptabilisée en 2025 (voir note 5.14 des comptes consolidés), laquelle vient neutraliser des dépenses de restructuration engagées au cours de l'exercice.

Bilan consolidé (en milliers d'euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation
Total de l'actif	479 898	771 227	-37,8 %
Total des capitaux propres	(350 367)	(106 615)	228,6 %
Capitaux propres – part du Groupe	(353 819)	(127 731)	177,0 %
Dette financière nette hors obligations locatives ((i) endettement non courant plus (ii) endettement courant moins (iii) trésorerie et équivalents de trésorerie)	364 040	310 386	+17,3 %

Etats des flux de trésorerie consolidés (en milliers d'euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024	Variation
Trésorerie nette provenant des activités opérationnelles d'exploitation	(48 361)	11 493	-520,8 %
Trésorerie nette provenant des activités d'investissement	21 548	1 141	+1 788,5 %
Trésorerie nette provenant des activités de financement	(6 061)	(51 458)	+88,2 %

Information pro forma : Sans objet.

Réserves sur les informations financières historiques – Comptes consolidés au 31 décembre 2025 : Les comptes consolidés de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été certifiés par les commissaires aux comptes avec réserve. Leur rapport précise : « ***Opinion avec réserve :*** *En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société REALITES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous sommes d'avis que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.* ***Fondement de l'opinion avec réserve – Motivation de la réserve :*** *Comme indiqué en note 2 "Faits caractéristiques de l'exercice, § « Ecritures d'ajustements et corrections de la période" de l'annexe, le groupe a procédé à un certain nombre d'ajustements des valeurs d'actifs à la clôture au 31 décembre 2025, dont une partie est imputable à l'exercice clos le 31 décembre 2024, sans que nous soyons en mesure d'en chiffrer l'incidence en raison de l'impossibilité de certifier les comptes formulée dans notre rapport établi en date du 29 septembre 2025 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces ajustements, d'un montant global de l'ordre de 197 M€, concernent principalement les coûts des opérations (achats de production et variation de stocks), dotations aux amortissements et provision et charges financières. Selon le référentiel IFRS, les comparatifs au titre de l'exercice 31 décembre 2024 auraient dû être retraités de la part imputable à l'exercice 2024, sans incidence toutefois sur la situation nette consolidée du groupe au 31 décembre 2025.* »

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'Emetteur ?

Les facteurs de risques présentés ci-dessous sont classés par ordre décroissant de criticité. Pour chaque facteur, la criticité est évaluée au regard de la probabilité de survenance du risque et de l'ampleur estimée de son impact négatif sur la Société, après prise en compte des mesures de gestion mises en place. Une description détaillée de chacun de ces facteurs de risques figure à la section 2.1 du présent Prospectus.

N°	Facteur de risque	Section	Degré de criticité
1	**Risques liés à l'exécution du Plan de Redressement et à la continuité d'exploitation** — Risques liés au non-respect des engagements issus du Plan de Redressement et à sa résolution judiciaire éventuelle	2.1.1.1	**Élevé**
2	**Risques liés aux partenariats, à la copromotion et aux sociétés de projet** — Risques liés à l'accès aux partenariats de copromotion dans le contexte post-procédure, à la gouvernance partagée des projets et aux	2.1.2.1	**Élevé**

		engagements hors bilan liés aux sociétés de projet, la copromotion constituant un axe structurel du Plan de Redressement		
	3	**Risques liés au contrôle de la Société dans le cadre de sa transformation en société en commandite par actions et à l'évolution de l'actionnariat** — Risques liés à la transformation en société en commandite par actions et aux mécanismes de gouvernance associés, ainsi qu'à l'évolution future de l'actionnariat	2.1.1.2	**Élevé**
	4	**Risques de liquidité et de financement de l'activité** — Risques liés à l'accès aux financements bancaires et obligataires dans le contexte post-procédure, à l'obtention et au maintien des Garanties Financières d'Achèvement nécessaires aux opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement ainsi qu'à l'exposition du Groupe à la fluctuation des taux d'intérêt sur ses dettes à taux variables issues de la restructuration financière	2.1.1.3	**Élevé**
	5	**Risques liés à la conjoncture du marché immobilier et à l'accès au crédit** — Risques liés au caractère cyclique du marché de la promotion immobilière, à la fragilité de la reprise actuelle, au recul de l'investissement institutionnel et à l'impact de ces évolutions sur l'exécution du Plan de Redressement	2.1.2.2	**Élevé**
	6	**Risques liés à la concurrence et à l'accès aux opérations** — Risques liés à la pression concurrentielle sur l'accès au foncier et aux opportunités, au désavantage concurrentiel temporaire lié à la sortie de procédure collective et aux tensions sur les ressources de construction	2.1.2.3	**Modéré**
	7	**Risques opérationnels liés à l'activité de promotion immobilière** — Risques liés à la pénurie de foncier et aux autorisations administratives, aux évolutions réglementaires (ZAN, RE2020), aux sinistres et désordres de construction, aux défaillances de sous-traitants, aux stocks et invendus et à l'évolution des coûts de construction	2.1.2.4	**Modéré**
	8	**Risques liés aux filiales d'exploitation et aux participations** — Risques liés aux garanties données par Reed sur des financements de ses filiales et aux conditions de cession d'Up2Play, Midi et Demi et Heurus dans le cadre du Plan de Redressement	2.1.3.1	**Modéré**
	9	**Risques liés à la réputation et aux relations avec les parties prenantes** — Risques liés à la perception post-restructuration par les collectivités, partenaires et investisseurs, à la médiatisation de certains projets et à la maîtrise de la communication financière dans le contexte d'exécution du Plan de Redressement	2.1.3.2	**Modéré**
	10	**Risques liés à l'évolution des régimes fiscaux et de la réglementation** — Risques liés à la fin du dispositif Pinel, aux évolutions des normes environnementales et énergétiques (RE2020, ZAN) et aux modifications fiscales susceptibles d'affecter la demande ou les équilibres économiques des opérations	2.1.4.1	**Modéré**
	11	**Risques liés aux ressources humaines et à la sécurité des personnes** — Risques liés à la rétention des collaborateurs clés et aux difficultés de recrutement dans le contexte post-restructuration, ainsi qu'aux risques de santé et sécurité sur les chantiers et dans les activités d'exploitation des filiales	2.1.4.2	**Modéré**
	12	**Risques liés à l'organisation, aux systèmes d'information et à la gouvernance interne** — Risques liés à la cybersécurité et à la protection des données personnelles, ainsi qu'aux conflits d'intérêts dans le cadre de la gouvernance de la société en commandite par actions	2.1.4.3	**Modéré**

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

Nature, catégorie et numéro d'identification des actions inscrites sur Euronext Growth Paris : Les actions nouvelles à émettre (les « **Actions Nouvelles** ») dans le cadre de (i) l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée au profit exclusif des Créanciers Sécurisés (ainsi que de leurs affiliés respectifs) souscrivant par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Sécurisés détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 34.003.575,15 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 680.071.503 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,05 euro par Action Nouvelle (l' « **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés** »), (ii) l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée au profit exclusif des Créanciers Chirographaires (ainsi que de leurs affiliés respectifs) souscrivant par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Chirographaires détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 87.500.000 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 1.250.000.000 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,07 euro par Action Nouvelle (l' « **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires** ») et (iii) l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée au profit exclusif des Créanciers Subordonnés (ainsi que de leurs affiliés respectifs) souscrivant par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Subordonnés détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 22.401.180,90 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 64.003.374 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale, au prix de souscription de 0,35 euro par Action Nouvelle (l' « **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés** », ensemble avec l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés et l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, les « **Augmentations de Capital Réservées** », visées par le présent Prospectus, seront des actions ordinaires de même catégorie que les Actions existantes de la Société. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions déjà négociées sur Euronext Growth Paris et seront négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que les Actions sous le même code ISIN : FR0011858190. Code Mnémonique : ALREE.

Monnaie, dénomination, valeur nominale et nombre d'Actions Nouvelles susceptibles d'être émises : Devise : Euro / Libellé pour les actions : Reed / Valeur nominale : 0,008 euro / Nombre d'Actions Nouvelles émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées : 1.994.074.877.

Droits attachés aux Actions Nouvelles : Les Actions Nouvelles donneront droit, à compter de leur émission, à tous les droits d'actionnaires prévus par les lois en vigueur et par les statuts de la Société, notamment : (i) droit à dividendes (jouissance courante) et droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de vote (dont droit de vote double en cas de détention au nominatif pendant au moins 2 ans), (iii) droit préférentiel de souscription (iv) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation de la Société et (v) droit d'information des actionnaires.

Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité : Il s'agit d'actions ordinaires (la Société n'ayant émis que des actions ordinaires), lesquelles constituent des titres de capital dont le remboursement, en cas d'insolvabilité de la Société, est subordonné

	à l'existence d'un boni de liquidation distribuable après extinction de l'ensemble des passifs exigibles de la Société. **Restrictions à la libre négociabilité des actions :** Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société. **Politique en matière de dividendes :** La Société n'a pas distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices. La Société n'entend pas, à la date d'approbation du Prospectus, proposer la distribution de dividendes dans un avenir proche.
3.2	**Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?**
	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'inscription aux négociations sur Euronext Growth Paris. Selon le calendrier indicatif, les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 6 novembre 2026. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Growth Paris, et seront négociables sur la même ligne de cotation que ces Actions à compter de cette date. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation organisé n'a été formulée par la Société.
3.3	**Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ?**
	Les Augmentations de Capital Réservées ne font l'objet d'aucune garantie par un syndicat bancaire ni d'une prise ferme. Elles seront souscrites, selon le cas, par les Créanciers Sécurisés, Chirographaires et Subordonnés, par application du Plan de Redressement de la Société arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026. Ces engagements ne constituent pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.
3.4	**Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?**
	Les principaux facteurs de risques liés aux Actions Nouvelles sont les suivants : **1. Risques liés à la dilution massive des actionnaires existants du fait de la réalisation des Augmentations de Capital Réservées** : les actionnaires existants subiront une dilution massive de leur participation dans le capital social de la Société du fait de la réalisation des Augmentations de Capital Réservées ; **2. Risques liés aux cessions d'actions de la Société à compter de la date de réalisation des Augmentations de Capital Réservées** : compte tenu du nombre très important d'actions émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées, des ventes d'un nombre significatif d'actions pourraient intervenir rapidement à compter de la date de réalisation des Augmentations de Capital Réservées, ou de telles ventes pourraient être anticipées par le marché, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ; **3. Risques liés à la volatilité et à la liquidité des actions** : la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement.
	Section 4 – Informations clés sur l'offre de valeurs mobilières
4.1	**À quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?**
	Modalités et conditions de l'opération **Plan de Redressement** : L'approbation du Projet de Plan de Redressement par la classe des actionnaires de la Société, réunis en classe de parties affectées le 19 janvier 2026, a emporté l'approbation par la classe des actionnaires de la Société de l'ensemble des résolutions incluses en annexe du Projet de Plan de Redressement, portant délégation de pouvoirs à la Gérance de la Société aux fins notamment de réaliser les Augmentations de Capital Réservées objet du présent Prospectus. Ces délégations de pouvoirs à la Gérance de la Société aux fins de réaliser les Augmentations de Capital Réservées ont été renouvelées à l'occasion de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 14 septembre 2026. **Structure de l'émission** : Les 1 994 074 877 Actions Nouvelles susceptibles d'être émises au titre des Augmentations de Capital Réservées constituent un nombre maximal. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés : l'émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles sera réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit exclusif des Créanciers Sécurisés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), ceux-ci constituant une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce, au prorata de leur détention respective dans les Créances Converties des Créanciers Sécurisés, par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Sécurisés détenues sur la Société. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires : l'émission de maximum 1.250.000.000 Actions Nouvelles sera réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit exclusif des Créanciers Chirographaires (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), ceux-ci constituant une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce, au prorata de leur détention respective dans les Créances Converties des Créanciers Chirographaires, par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Chirographaires détenues sur la Société. Le nombre d'Actions Nouvelles effectivement émises à ce titre est susceptible de varier en fonction du montant définitif des créances éligibles à la conversion. Au 31 décembre 2025, celui-ci était estimé à environ 71,6 M€, pour un plafond fixé à 87,5 M€, soit un écart d'environ 15,9 M€ destiné à permettre la prise en compte des créances arrêtées ou susceptibles d'être arrêtées ultérieurement par le juge-commissaire. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés : l'émission de maximum 64.003.374 Actions Nouvelles sera réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit exclusif des Créanciers Subordonnés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), ceux-ci constituant une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce, au prorata de leur détention respective dans les Créances Converties des Créanciers Subordonnés, par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Subordonnés détenues sur la Société. **Distribution des Actions Nouvelles** : Le droit préférentiel de souscription des actionnaires sera supprimé dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées au profit des bénéficiaires mentionnés ci-dessus. Les Actions Nouvelles émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées ne seront pas offertes au public. Aucune souscription aux Actions Nouvelles émanant d'une autre personne physique ou morale qu'une personne réservataire de l'émission ne sera acceptée et les demandes de souscription correspondantes seront réputées être nulles et non avenues. **Prix de souscription des Actions Nouvelles** : Les prix d'émission des actions nouvelles proposés dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées objet du présent Prospectus résultent des négociations intervenues entre la Société et certains créanciers et reflétés dans le Plan de Redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés : 0,05 euro par Action Nouvelle (soit 0,008 euro de valeur nominale et 0,042 euro de prime d'émission), soit un montant brut maximum total d'émission de 34.003.575,15 euros. Sur la base du cours de clôture de l'action Reed le jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 0,474 euro (29.10.2026), le prix de souscription de 0,05 euro fait apparaître une décote de 89,45 %. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires : 0,07 euro par Action Nouvelle (soit 0,008 euro de valeur nominale et 0,062 euro de prime d'émission), soit un montant brut maximum total d'émission de 87.500.000 euros. Sur la base du cours de clôture de l'action Reed le jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 0,474 euro (29.10.2026), le prix de souscription de 0,07 euro fait apparaître une décote de 85,23 %. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés : 0,35 euro par Action Nouvelle (soit 0,008 euro de valeur nominale et 0,342 euro de prime d'émission), soit un montant brut maximum total d'émission de 22.401.180,90 euros. Sur la base

du cours de clôture de l'action Reed le jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 0,474 euro (29.10.2026), le prix de souscription de 0,35 euro fait apparaître une décote de 26,16 %.

Règlement-livraison des Actions Nouvelles : Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles issues des Augmentations de Capital Réservées soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 6 novembre 2026. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera leur règlement-livraison entre teneurs de compte-conservateurs.

Admission à la négociation sur Euronext Growth Paris : Il est prévu que les Actions Nouvelles émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées soient admises aux négociations sur Euronext Growth Paris à compter du 6 novembre 2026, selon le calendrier indicatif.

Calendrier indicatif

Date	Calendrier indicatif à la date du Prospectus
30 octobre 2026	Approbation du Prospectus par l'AMF relatif aux Augmentations de Capital Réservées Décision de la Gérance mettant en œuvre les Augmentations de Capital Réservées
2 octobre 2026	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'approbation du Prospectus et décrivant les principales caractéristiques des Augmentations de Capital Réservées et les modalités de mise à disposition du Prospectus (avant ouverture du marché) Publication du Prospectus et mise en ligne sur les sites internet de la Société et de l'AMF Souscription aux Augmentations de Capital Réservées
3 novembre 2026	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant les résultats des souscriptions aux Augmentations de Capital Réservées Diffusion par Euronext Growth Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles résultant des Augmentations de Capital Réservées Décision de la Gérance à l'effet de constater les souscriptions aux Augmentations de Capital Réservées
6 novembre 2026	Décision de la Gérance à l'effet (i) d'arrêter le montant des Créances Converties des Créanciers Sécurisés, des Créanciers Chirographaires et des Créanciers Subordonnés, et (ii) de constater la réalisation des Augmentations de Capital Réservées Règlement-livraison des Actions Nouvelles au titre des Augmentations de Capital Réservées Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Growth Paris

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet et d'un avis diffusé par Euronext Growth Paris.

Estimation des dépenses totales liées à l'émission : Il est précisé, à titre indicatif, que les dépenses relatives à la présente émission sont estimées à un montant maximum de 630.000 euros, se décomposant ainsi :

- les frais réglementaires liés au dépôt et à l'examen du Prospectus par l'Autorité des marchés financiers, ainsi qu'à l'admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Growth Paris, pour un montant estimé à 200.000 euros ;
- les honoraires des conseils juridiques et commissaires aux comptes intervenus dans le cadre de la structuration de l'opération et de la rédaction du Prospectus, pour un montant estimé à 200.000 euros ;
- les frais et honoraires de l'établissement teneur de compte-émetteur et de l'agent en charge de la coordination du processus de recueil des informations auprès des porteurs de créances concernés par l'opération, pour un montant estimé à 200.000 euros ;
- une provision pour frais divers et imprévus liés à la mise en œuvre de l'opération, pour un montant estimé à 30.000 euros.

Il est précisé que l'ensemble de ces frais sera pris en charge par la Société et qu'aucune dépense ne sera mise à la charge des personnes auxquelles les Actions Nouvelles seront attribuées dans le cadre de la présente émission.

Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'émission

Dilution résultant des Augmentations de Capital Réservées : À titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles au titre des Augmentations de Capital Réservées sur (i) la quote-part des capitaux propres consolidés (part groupe) par action et (ii) la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission des Actions Nouvelles et ne souscrivant pas à celles-ci (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2025 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euro)	Quote-part du capital (en %)
Avant émission de maximum 1.994.074.877 Actions Nouvelles dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées	(73,87)	1
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés	(0,47)	0,0070
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés et de maximum 1.250.000.000 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires	(0,12)	0,0025
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, de maximum 1.250.000.000 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires et de maximum 64.003.374 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés	(0,12)	0,0024

Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société :

Après réalisation des Augmentations de Capital Réservées, la répartition du capital social et des droits de vote serait celle présentée ci-après :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables	Nombre de droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques
Créanciers Sécurisés	680.071.503	34,02%	680.071.503	33,97%	680.071.503	33,97%

Créanciers Chirographaires	1.250.000.000	62,54%	1.250.000.000	62,43%	1.250.000.000	62,43%
dont Homunity(1)	*623.853.860*	*31,21%*	*623.853.860*	*31,16%*	*623.853.860*	*31,16%*
Créanciers Subordonnés	64.003.374	3,20%	64.003.374	3,20%	64.003.374	3,20%
oRigine(2)	2.756.539	0,14%	4.933.205	0,25%	4.933.205	0,25%
Flottant	1.026.952	0,05%	1.243.722	0,06%	1.243.722	0,06%
FDNGT(3)	733.333	0,04%	1.466.666	0,07%	1.466.666	0,07%
Grand R(2)	241.352	0,01%	482.704	0,02%	482.704	0,02%
Autodétention	31.817	<0,01%	0	<0,01%	31.817	<0,01%
Total	**1.998.864.870**	**100%**	**2.002.201.174**	**100%**	**2.002.232.991**	**100%**

(1) À titre indicatif, il est anticipé qu'à la date de règlement-livraison des Augmentations de Capital Réservées, huit Créanciers Chirographaires, personnes morales constituées en tant que véhicules dédiés à des opérations de financement participatif immobilier, dont les participations sont indirectement détenues par la société HOMUNITY, elle-même présidée par Monsieur Quentin Romet, détiendront ensemble 623.853.860 Actions Nouvelles, représentant environ 31,21 % du capital social et 31,16 % des droits de vote de la Société, dont quatre d'entre elles détenant chacune individuellement plus de 5 % du capital social et des droits de vote (CAP IMMO 514, CAP IMMO 473, CAP IMMO 373 et CAP IMMO 516). Aucun autre actionnaire ne détiendra plus de 5 % du capital social et des droits de vote, et, de manière plus générale, aucun actionnaire ne détiendra le contrôle de la Société. (2) Sociétés représentées par M. Yoann Choin-Joubert. (3) Société représentée par M. Jean-Michel Soufflet.

Les tableaux ci-dessus présentent la dilution et la répartition du capital maximales. Celles-ci pourront être moindres si le nombre définitif d'Actions Nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires est inférieur au plafond prévu.

A l'issue des Augmentations de Capital Réservées, M. Yoann Choin-Joubert ne détiendra plus, indirectement par l'intermédiaire de la société oRigine, qu'une participation inférieure à 1 % du capital et des droits de vote de la Société et n'exercera, en conséquence, plus de contrôle capitalistique sur celle-ci. En revanche, Nexus, représentée par M. Yoann Choin-Joubert, continuera d'exercer un contrôle sur la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, compte tenu du pouvoir qui lui est conféré par l'article 14 des statuts de la Société de révoquer et de nommer seul le gérant pendant une période de 36 mois.

4.2 Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

Ce Prospectus est établi à l'occasion de l'émission des Actions Nouvelles. L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative à la Société. Il est rappelé que les émissions résulteront de la mise en œuvre du Plan de Redressement.

Raisons de l'émission et utilisation prévue de celle-ci : Les Augmentations de Capital Réservées s'inscrivent dans la restructuration de l'endettement financier du Groupe prévue par le Plan de Redressement. À titre indicatif, et sur la base des estimations disponibles à la date du Prospectus, la structure de l'endettement financier du Groupe avant et après la mise en œuvre de l'ensemble des opérations du Plan de Redressement, dont les Augmentations de Capital Réservées, évoluera comme suit :

(en millions d'euros)	31 décembre 2025	Effet estimé des opérations du Plan de Redressement	Après opérations (estimation)
Endettement financier non courant	0,7	35,0(1)	35,7
Endettement financier courant	379,2	(279)	100,2(2)
Dette financière brute	**379,9**	**244**	**135,9(3)**
dont abandons de créances estimés sur la base des créances déclarées non contestées	-	*(116)*	-
dont conversion de créances en capital (Augmentations de Capital Réservées)	-	*(128,0)(4)*	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(15,9)	-	(15,9)
Dette financière nette	**364,0**	**-**	**120(5)**
Pour mémoire : TSSDI(6)	*26,6*	*Option abandon / conversion (conversion de 22,4 maximum, abandon du solde)*	– (7)
Pour mémoire : prêts participatifs relance (PPR)(8)	*18,1*	*Abandon (aucune conversion)*	– (7)

(1) Estimations établies sur la base des créances déclarées non contestées prises en compte dans le Plan de Redressement. La dette financière maintenue et rééchelonnée est remboursable sur 10 ans, la première échéance intervenant le 18 février 2027 ; elle est en conséquence présentée en endettement non courant au 31 décembre 2025 après opérations. La procédure de vérification du passif n'étant pas définitivement achevée, les montants définitifs des créances admises, des abandons et des conversions sont susceptibles d'être ajustés. (2) 39,3 M€ de concours bancaires adossés à des opérations immobilières dont le remboursement est généré par les opérations elles-mêmes sans recours en principe à la trésorerie du Groupe. Le solde de cette ligne correspond à des dettes de sociétés du Groupe qui ne sont pas parties au Plan de Redressement : (i) des sociétés faisant l'objet de leur propre procédure collective, dont les dettes financières restent portées par ces sociétés et sont traitées dans le cadre de ces procédures et (ii) des sociétés qui remboursent leurs dettes de manière indépendante grâce aux produits de leurs opérations. (3) Les Augmentations de Capital Réservées sont souscrites par compensation de créances, ne génèrent aucun produit en numéraire et ont pour seul effet de réduire l'endettement financier. (4) Le montant maximal des Augmentations de Capital Réservées, soit 143,9 M€ correspondant à un maximum de 1 994 074 877 Actions Nouvelles, constitue un plafond. L'écart de 15,9 M€ par rapport à l'estimation de 128 M€ au 31 décembre 2025 s'explique par le montant maximal prévu au titre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, afin de permettre la prise en compte de créances susceptibles de devenir éligibles à la conversion, notamment à la suite des ordonnances du juge-commissaire arrêtant le montant de créances contestées. (5) La dette financière nette après opérations ne tient compte ni de la variation de la trésorerie entre le 31 décembre 2025 et la date de réalisation des opérations, ni d'éventuels nouveaux financements. (6) Les TSSDI sont comptabilisés en capitaux propres et ne sont pas inclus dans la dette financière. (7) A l'issue des opérations, il ne subsistera ni PPR ni TSSDI. (8) Les PPR sont inclus dans la dette financière.

Cadre dans lequel s'inscrit l'émission et l'offre au public des Actions Nouvelles : L'émission s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Redressement, arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes, par jugement du 18 février 2026, lequel repose notamment sur :

- **la cession d'actifs non stratégiques**, pour un montant total estimé à environ 78,1 M€ entre 2026 et 2033, comprenant principalement les participations du pôle maîtrise d'usage, les actifs de Foncière Réalités et les filiales internationales. À la date du Prospectus, des discussions sont en cours concernant ces cessions ;

- **le recours à la copromotion**, le plan d'affaires ayant identifié 33 projets susceptibles d'être concernés en décembre 2025. A la date du Prospectus, 16 opérations de copromotion ont été mises en œuvre depuis fin 2025. Sur l'exercice 2026, les effets attendus de ces opérations sont les suivants : (i) un résultat opérationnel attendu à hauteur de 0,2 M€ en 2026 et (ii) des honoraires attendus pour 0,8 M€ sur 2026 et 3,5 M€ sur 2027 ; et
- **la reprise progressive du développement en propre**, avec un objectif d'environ 200 M€ de nouveaux projets par an et une mise en production à compter du quatrième trimestre 2027 ; la recherche foncière a repris depuis l'été 2026.

Le Plan de Redressement prévoit également une réduction importante des coûts de structure, démarche dont la mise en œuvre a été effectuée majoritairement pendant la période d'observation, notamment par la réduction des effectifs de la promotion immobilière d'environ 300 à environ 70 salariés, la fermeture de plusieurs agences et la résiliation de contrats non nécessaires, ainsi qu'une amélioration de la marge des nouvelles opérations de SCCV pour atteindre environ 7 % à 8 %.

Le Plan de Redressement prévoit enfin le traitement du passif, notamment par le remboursement intégral du passif fiscal et social, le remboursement partiel ou la conversion en capital de certaines créances, ainsi que plusieurs opérations de simplification juridique du Groupe. La transformation de la Société en société en commandite par actions est ainsi intervenue à la suite du jugement du 18 février 2026 afin d'assurer la stabilité de sa gouvernance, compte tenu de la dilution significative de l'actionnariat existant à l'issue des Augmentations de Capital Réservées.

Utilisation et montant net estimé du produit : Les souscriptions par compensation de créances dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires et de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés permettront à la Société de réduire son endettement financier et ne génèreront aucun produit.

Déclaration sur le fonds de roulement : A la date du présent Prospectus, et avant la réalisation des Augmentations de Capital Réservées, la Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net consolidé n'est pas suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains mois. Cette situation résulte du Plan de Redressement arrêté le 18 février 2026, qui prévoit que la trésorerie du Groupe est assurée, à court terme, notamment par un programme de cessions d'actifs et de participations. À partir de la trésorerie disponible au 30 septembre 2026 (2,2 M€) et des seuls flux certains (contractuellement acquis ou issus du Plan), la trésorerie du Groupe deviendrait négative à compter de décembre 2026 (-0,7M€) et atteindrait son point le plus bas d'environ −6 M€ en mai 2027. Sur l'ensemble de la période de douze mois courant jusqu'en octobre 2027, le besoin maximal de financement identifié s'élève ainsi à 6 M€. Il est précisé que les 100,2 M€ d'endettement financier courant après prise en compte des opérations prévues par le Plan de Redressement, présentés dans le tableau relatif à la structure de l'endettement financier du Groupe figurant dans le Résumé du Prospectus à la section 4.2, ne sont pas de nature à dégrader le fonds de roulement net des douze prochains mois, les seules échéances correspondantes étant celles prévues par le Plan de Redressement et les remboursements de dettes déjà pris en compte dans la prévision de trésorerie. Pour y faire face, la Société a engagé les actions suivantes, dont les produits ne sont pas inclus dans cette base : (i) la remontée de fonds propres depuis la filiale sénégalaise (2,5 M€, principalement attendus en février 2027) ; (ii) la remontée de fonds depuis la filiale portugaise (1,5 M€, attendus en novembre 2026 et février 2027) ; (iii) l'encaissement de flux opérationnels dépendant de la commercialisation et de l'avancement des opérations en cours (4,6 M€ nets des réinvestissements) ; (iv) la suspension, en cas de besoin, des dépenses de développement non identifié (5 M€), qui sont discrétionnaires. Ces actions représentent 13,6 M€ au regard d'un besoin de 6 M€. Si elles aboutissaient dans les délais, le fonds de roulement net serait suffisant jusqu'au 31 octobre 2027. Si ces actions n'aboutissaient pas dans les délais, le Groupe ne serait pas en mesure de faire face à l'ensemble de ses échéances à compter de décembre 2026. Il pourrait alors être contraint de solliciter la modification substantielle du Plan de redressement auprès du Tribunal de commerce de Nantes et, à défaut, de voir le Plan de Redressement résolu. Les Augmentations de Capital Réservées, souscrites par compensation de créances, n'apportent aucun produit en numéraire (absence de new money) et ne corrigent donc pas l'insuffisance ci-dessus. Elles n'ont pas non plus d'effet négatif sur la trésorerie : le Plan de Redressement ne prévoit, pour le solde des créances financières concernées, que l'abandon ou la conversion, sans remboursement en numéraire. La déclaration est ainsi établie sur la même base avant et après leur réalisation.

Principaux conflits d'intérêts liés à l'offre : A la connaissance de la Société, il n'existe aucun intérêt, y compris conflictuel, d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires susceptible d'influencer sensiblement les Augmentations de Capital Réservées. En effet, si Homunity, au travers des huit véhicules de financement participatif immobilier qu'elle contrôle, a vocation à détenir indirectement une participation représentant au total environ 31,21 % du capital social et 31,16 % des droits de vote de la Société à l'issue des Augmentations de Capital Réservées, Monsieur Quentin Romet, président d'Homunity et membre du conseil de surveillance de la Société, n'était pas encore membre de celui-ci lorsque les conditions des Augmentations de Capital Réservées ont été intégralement arrêtées dans le cadre du Plan de Redressement. Homunity n'a ainsi pas été en mesure, par son intermédiaire, d'influencer la décision de procéder aux Augmentations de Capital Réservées ni d'en déterminer les principales modalités. De même, Monsieur Edouard Narboux, membre du conseil de surveillance de la Société, est également président d'Aether Financial Services, laquelle intervient uniquement en qualité d'agent chargé de la centralisation des créances et de la livraison des Actions Nouvelles. Cette mission est strictement opérationnelle et ne confère à Aether Financial Services, ni à Monsieur Edouard Narboux à ce titre, aucun pouvoir de décision sur les conditions ou la réalisation des Augmentations de Capital Réservées.

2. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération l'ensemble des facteurs de risques décrits ci-après, qu'ils soient relatifs à l'Emetteur ou spécifiques aux Actions Nouvelles, avant toute décision d'investissement. Ces risques sont susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, les résultats, la trésorerie, la continuité d'exploitation, les perspectives ou la valeur des titres de la Société. La survenance de tout ou partie de ces risques pourrait entraîner une perte totale ou partielle du capital investi.

La Société exerce ses activités dans un environnement en constante évolution et de ce fait est nécessairement exposée à des risques économiques, financiers ou opérationnels dont la matérialisation pourrait avoir des impacts significatifs.

La gestion et la maîtrise de ces risques contribuent à la performance de la stratégie de la Société et permettent aux dirigeants d'identifier les évènements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs et les objectifs et la réputation de la Société et de prendre les mesures nécessaires afin de maintenir ceux-ci à un niveau acceptable.

Pour ce faire, la direction générale de la Société s'appuie depuis plusieurs années sur un dispositif de processus internes par métier ayant vocation à assurer l'application des orientations fixées par la Gérance en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

A la date d'approbation du présent Prospectus, le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans la présente section. Il est néanmoins précisé que d'autres risques, soit internes au Groupe, soit externes, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent Prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives, peuvent ou pourraient exister, en particulier dans le contexte du Plan de Redressement.

Les risques ne figurant pas dans le présent Prospectus en raison de leur faible importance estimée à ce jour continuent néanmoins d'être pris en considération dans le cadre des procédures de gestion des risques.

2.1. RISQUES LIES A L'EMETTEUR

Les facteurs de risques présentés ci-après sont classés par ordre d'importance au regard de la situation actuelle du Groupe et de son environnement.

Méthode d'analyse des facteurs de risque : Conformément aux dispositions du règlement (UE) n°2017/1129 et du règlement délégué (UE) 2019/980, sont présentés dans cette section 2.1 les seuls risques spécifiques à la Société, et qui sont importants pour les créanciers ayant opté pour la conversion de leurs créances en Actions Nouvelles dans le cadre du Plan de Redressement, ainsi que tout porteur de titres de la Société. Dans chaque catégorie de risque, sont présentés en premier lieu les risques les plus significatifs.

Pour chacun des risques exposés ci-dessous, la Société a procédé comme suit :
- présentation du risque brut, tel qu'il existe dans le cadre de l'activité de la Société ;
- présentation des mesures mises en œuvre par la Société aux fins de gestion dudit risque.

L'application de ces mesures au risque brut permet à la Société d'analyser un risque net.

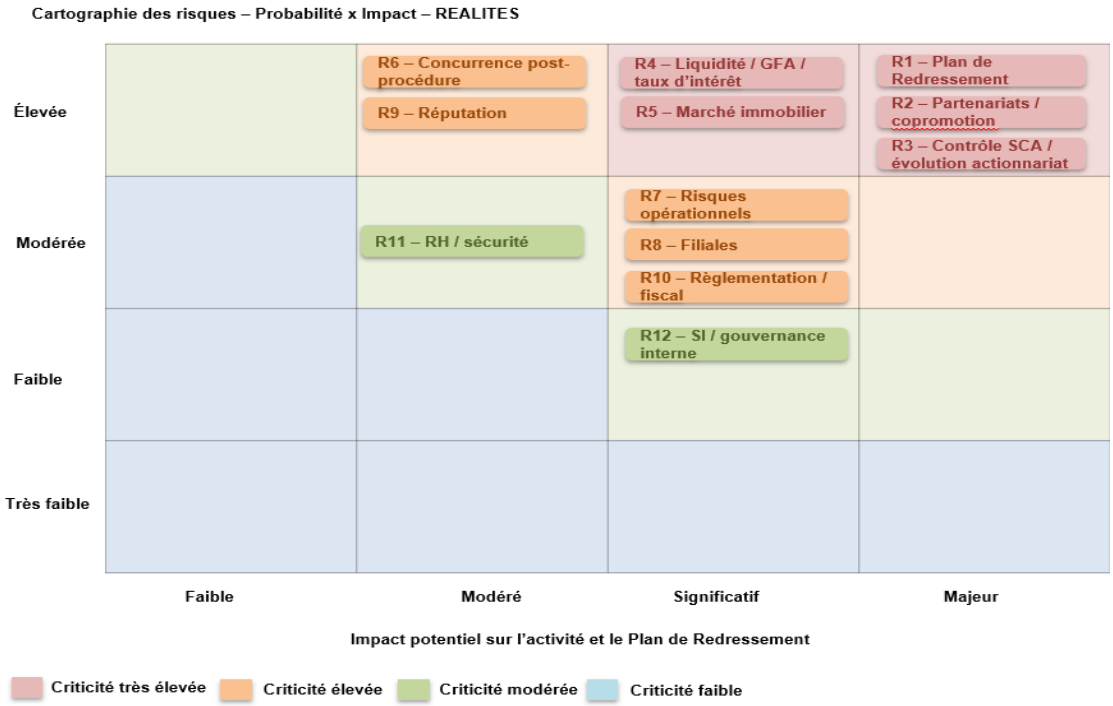
La Société a évalué le degré de criticité du risque net, lequel repose sur l'analyse conjointe de deux critères : (i) la probabilité de voir se réaliser le risque et (ii) l'ampleur estimée de son impact négatif.
Le Groupe a mis en place des dispositifs de pilotage et de contrôle visant à identifier, évaluer et suivre les principaux risques auxquels il est exposé, dans le cadre de ses activités et de la mise en œuvre du Plan de Redressement. Ces dispositifs n'ont toutefois pas vocation à éliminer l'ensemble des risques décrits ci-après et ne sauraient garantir que ceux-ci ne se matérialiseront pas.

La gestion des risques relève de la responsabilité de la direction générale, qui s'appuie sur les fonctions financières, juridiques et opérationnelles du Groupe pour assurer un suivi régulier des principaux risques. Dans le contexte de la mise en œuvre du Plan de Redressement, une attention particulière est portée au respect des engagements du Plan de Redressement, à la maîtrise de la liquidité et à l'adaptation de l'organisation aux priorités opérationnelles du Groupe.

Des reportings réguliers sont réalisés afin de permettre à la direction générale et, le cas échéant, aux organes de

gouvernance, de suivre l'évolution de la situation financière, des engagements et des principaux indicateurs opérationnels.

Graphique synthétique :



2.1.1. Risques liés à la situation financière de l'Emetteur et à la restructuration

2.1.1.1. Risques liés à l'exécution du Plan de Redressement et à la continuité d'exploitation

Par décision du Tribunal de commerce de Nantes en date du 5 février 2025, plusieurs sociétés du Groupe, dont la Société, ont été placées en procédure de redressement judiciaire. Par jugement en date du 18 février 2026, le Tribunal de commerce de Nantes a arrêté le Plan de Redressement de la Société, lequel fixe notamment les modalités de restructuration financière et opérationnelle applicables au Groupe ainsi que l'échéancier d'apurement de son passif sur une durée de 10 ans.

A la date du Prospectus, la vérification du passif est très largement avancée. Les états des créances des quatre sociétés concernées (REED, REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, FINANCIERE REALITES et BIRD AM) recensaient un total de 1 430 créances. Selon les informations en notre possession au 26 octobre 2026, le tribunal avait statué sur environ 1 312 d'entre elles, soit environ 91 % en nombre, et 118 décisions restaient à rendre. Les audiences de contestation de créances se sont tenues pour l'essentiel entre juin et septembre 2026. Certains dossiers ont été renvoyés à des audiences de fin d'année 2026. Les décisions sont notifiées à la société au fur et à mesure de leur prononcé.

Les 118 décisions en attente représentent un total de créances déclarées de 112,1 M€ répartis comme suit : REED, 87 créances pour 84,5 M€ ; Financière Réalités, 17 créances pour 12,8 M€ ; REALITES MAITRISE D'OUVRAGE, 11 créances pour 13,4 M€ ; BIRD AM, 3 créances pour 1,3 M€. Parmi les 87 créances de REALITES, 75 créances, représentant 33,8 M€, sont uniquement en attente de la réception des ordonnances constatant le défaut de réponse ou l'accord des parties. Le montant des créances restant réellement à trancher s'établit donc à environ 78,3 M€, dont 50,7 M€ pour REED. Ces montants sont des montants totaux de créances, avant application du Plan de Redressement.

Incidence sur la conversion. Seules les créances de Financière Réalités et de BIRD AM (14,1 M€ au total) sont susceptibles d'être converties en capital. Les créances restantes de REALITES sont pour l'essentiel des créances de garants, et celles de RMO ne sont pas éligibles à la conversion. Le Plan de Redressement ne permettant de convertir que 93 % au plus du montant total de chaque créance financière, la conversion maximale additionnelle serait d'environ 13,1 M€, soit un montant inférieur à la marge de 15,9 M€ entre l'émission maximale (143,9 M€) et l'estimation de 128 M€. L'émission maximale prévue au Prospectus n'est donc pas dépassée.

Incidence sur les remboursements. Pour les créances financières de Financière Réalités et de BIRD AM, le remboursement en numéraire ne peut excéder 14 % du montant total de la créance, soit au plus 2,0 M€ étalés selon le

calendrier du Plan. Les créances de garants et celles de RMO relèvent du passif non-auto-liquidatif et suivent le mécanisme d'earn-out décrit à la section 5.1.3.6, dont les décaissements restent plafonnés par le montant maximal indiqué dans cette section (environ 19,7 M€).

Ces montants ne préjugent pas des montants qui seront finalement admis.

A la date du Prospectus, il est prudent de penser que la quasi-totalité des décisions devrait être rendue d'ici la fin de l'année 2026. Cette estimation est donnée à titre purement indicatif et ne constitue pas un engagement : elle dépend du calendrier des juridictions. Ces taux d'avancement sont exprimés en nombre de créances et non en montant. Il convient également de noter que les décisions rendues sont susceptibles d'appels. D'autre part, lorsqu'il est constaté l'existence d'une instance en cours, la créance n'est définitivement fixée qu'à l'issue de cette instance au fond, qui peut durer plusieurs années. Le passif de la Société ne sera donc pas définitivement arrêté avant plusieurs années. Néanmoins, ces créances demeurent résiduelles au regard de l'ensemble du passif. Le montant définitif des créances admises, ainsi que celui des créances concernées par les abandons et conversions en capital, demeurent donc susceptibles d'évoluer jusqu'à la fin de ces procédures.

La poursuite des activités du Groupe et l'amélioration de sa situation financière reposent désormais sur la bonne exécution du Plan de Redressement, lequel s'inscrit sur une durée pluriannuelle et repose sur un certain nombre d'hypothèses relatives notamment (i) à l'évolution de l'activité et du marché immobilier, (ii) à la génération de trésorerie, (iii) à la maîtrise des coûts et (iv) au maintien de relations opérationnelles normalisées avec les partenaires (clients, fournisseurs, collectivités, assureurs et établissements financiers).

Risques liés à l'exécution du Plan de Redressement

Toute difficulté significative dans l'exécution du Plan de Redressement ou tout événement externe susceptible d'en affecter l'équilibre économique pourrait notamment :

- dégrader la trésorerie et la capacité du Groupe à respecter ses engagements issus du Plan de Redressement (échéanciers, covenants le cas échéant, engagements opérationnels) ;
- retarder ou empêcher le lancement ou la poursuite de certaines opérations (décisions d'investissement, mobilisation des équipes, sous-traitance, assurances, garanties) ;
- détériorer la confiance des contreparties (banques, assureurs, fournisseurs, partenaires fonciers) et entraîner des conditions contractuelles plus restrictives ;
- affecter la continuité d'exploitation et avoir un impact défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats et, le cas échéant, la valeur des titres.

Dans une telle hypothèse, la Société pourrait ne pas disposer des ressources financières et du niveau de fonds de roulement nécessaires pour faire face à ses obligations au cours de la période couverte par le Plan de Redressement, ce qui serait de nature à compromettre la continuité d'exploitation.

Risques liés à la résolution du Plan de Redressement

Conformément aux dispositions applicables en matière de procédures collectives, le non-respect des engagements issus du Plan de Redressement est susceptible d'entraîner la résolution judiciaire du Plan de Redressement.

Dans une telle hypothèse, la résolution du Plan de Redressement entraînerait de plein droit la déchéance du terme des dettes rééchelonnées et la caducité des abandons de créances consentis dans le cadre du Plan de Redressement : les créanciers concernés recouvreraient l'intégralité de leurs créances, sous déduction des sommes déjà perçues. Sur la base des estimations figurant en note 15 des comptes consolidés au 31 décembre 2025, laquelle figure aux pages 46 à 49 du rapport annuel 2025 incorporé par référence au présent Prospectus, le montant total des créances qui pourraient ainsi redevenir exigibles s'élèverait, à titre indicatif, à environ 193 M€, dont environ 35 M€ de dettes maintenues et rééchelonnées, environ 116 M€ de créances ayant fait l'objet d'un abandon et environ 42 M€ de créances au titre de garanties financières d'achèvement (GFA) non autoliquidatives ayant fait l'objet d'un abandon, comme détaillé dans le tableau ci-dessous. Ce montant serait à diminuer des sommes versées par la Société au titre du Plan de Redressement avant la résolution. Cette résolution conduirait à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

Estimation des créances susceptibles de redevenir exigibles en cas de résolution du Plan de Redressement

Nature des mesures du Plan de Redressement	Montant estimatif (M€)	Effet de la résolution	Incluse dans le montant exigible

Dettes maintenues et rééchelonnées	≈ 35	Déchéance du terme : exigibilité immédiate du solde restant dû	Oui
Créances ayant fait l'objet d'un abandon	≈ 116	Caducité de l'abandon : recouvrement de la créance	Oui
Créances de GFA non autoliquidatives ayant fait l'objet d'un abandon	≈ 42	Caducité de l'abandon : recouvrement de la créance sous réserve de son caractère éventuel	Oui
Montant total susceptible de redevenir exigible	**≈ 193**	**Avant déduction des sommes déjà versées au titre du Plan**	**-**
Pour mémoire : créances converties en capital	≈ 128	Éteintes par compensation lors des Augmentations de Capital Réservées ; non exigibles. Les titres émis pourraient perdre toute valeur	Non
Pour mémoire : dettes des sociétés de promotion en redressement / liquidation judiciaire	≈ 93	Dettes de filiales et non créances sur la Société, sauf garanties consenties	Non

Mesures de gestion des risques : Le Groupe a mis en place un pilotage renforcé de l'exécution du Plan de Redressement reposant notamment sur :

- une gouvernance dédiée (comités de suivi du Plan de Redressement et de la trésorerie, reporting consolidé) ;
- un suivi glissant des indicateurs clés (cash, marge par opération, avancement, stocks/invendus, annulations, contentieux, sinistres, coûts) avec mécanismes d'alerte ;
- une priorisation des projets et engagements (arbitrages, phasage, recalibrage) afin d'optimiser la génération de trésorerie et de limiter l'exposition ;
- un dialogue structuré avec les principales parties prenantes et, le cas échéant, les organes de la procédure, afin de sécuriser l'exécution opérationnelle.

Ces dispositifs n'ont toutefois pas vocation à éliminer l'ensemble des risques décrits ci-avant et ne sauraient garantir que ceux-ci ne se matérialiseront pas.

2.1.1.2. Risques liés au contrôle de la Société dans le cadre de sa transformation en société en commandite par actions et à l'évolution de l'actionnariat

La mise en œuvre des Augmentations de Capital Réservées entraînera une modification substantielle de la structure du capital et des droits de vote de la Société, les actionnaires historiques se trouvant ramenés à une participation inférieure à 1% du capital social à l'issue des opérations. Les créanciers ayant opté pour la conversion de leurs créances deviendront collectivement les principaux détenteurs du capital de la Société, dans le cadre d'une structure de société en commandite par actions (« **SCA** ») dont les caractéristiques spécifiques sont décrites ci-après.

Risques liés à la structure de contrôle dans le cadre de la transformation de la société en société en commandite par actions

Conformément aux résolutions approuvées par la classe des détenteurs de capital en janvier 2026, la Société a été transformée en société en commandite par actions concomitamment à l'arrêté du Plan de Redressement. Cette transformation emporte des conséquences significatives sur les équilibres de contrôle au sein de la Société.

Dans le cadre de cette nouvelle forme sociale, la Société est gérée par l'associé commandité unique, à savoir une société représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert et Monsieur Nicolas Bany, lesquels disposent de prérogatives étendues dans la conduite des affaires sociales. En particulier, les statuts de la Société prévoient que la révocation du premier gérant ne peut intervenir, pendant une période initiale de trente-six (36) mois à compter de sa nomination, que par décision unanime des associés commandités. A l'issue de cette période, et jusqu'à l'expiration d'un délai de soixante (60) mois, sa révocation relève de la compétence de l'assemblée générale des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers (2/3) des voix détenues par les actionnaires présents ou représentés, puis au-delà de cette période, à la majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés. Cette caractéristique structurelle confère à la Gérance une stabilité et une protection significatives vis-à-vis des évolutions de l'actionnariat, ce qui constitue précisément l'un des objectifs du Plan de Redressement en termes de stabilisation de la gouvernance.

Toutefois, cette organisation présente également des risques pour les porteurs de titres, dans la mesure où :

- les actionnaires commanditaires disposent de pouvoirs plus limités que dans une société anonyme pour

influencer les décisions stratégiques et la conduite des affaires sociales ;
- la protection conférée à l'associé commandité contre la révocation par les actionnaires pourrait, dans certaines circonstances, limiter la capacité des porteurs de titres à faire valoir leurs intérêts en cas de désaccord sur la stratégie ou la gestion de la Société ;
- l'évolution future de l'actionnariat, notamment à l'issue des conversions de créances, pourrait modifier les équilibres entre les différentes catégories d'associés sans que les actionnaires commanditaires ne disposent des moyens d'en infléchir le cours.

Par ailleurs, les statuts de la Société prévoient que toute délibération en assemblée générale ordinaire — à l'exception de celles relatives à l'élection, la démission ou la révocation des membres du conseil de surveillance — ne peut être adoptée qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. De même, toute délibération en assemblée générale extraordinaire requiert l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ces dispositions confèrent au commandité un droit de veto effectif sur l'ensemble des décisions soumises aux assemblées d'actionnaires, à l'exception des décisions relatives au conseil de surveillance, limitant ainsi significativement la capacité des actionnaires commanditaires — y compris les créanciers nouvellement convertis en actionnaires — à influencer les décisions stratégiques et opérationnelles de la Société.

Risques liés à l'évolution future de l'actionnariat

A l'issue des Augmentations de Capital Réservées, la structure de l'actionnariat de la Société sera profondément modifiée, avec l'entrée au capital d'un nombre significatif de nouveaux actionnaires issus de la conversion de créances. Cette évolution pourrait générer des mouvements de cession significatifs sur le marché, notamment si certains créanciers convertis souhaitaient céder tout ou partie de leurs titres dans un délai rapproché suivant leur admission aux négociations. Ces cessions pourraient modifier les équilibres de l'actionnariat et créer des situations dans lesquelles de nouveaux actionnaires significatifs émergeraient progressivement, susceptibles d'exercer une influence croissante sur la gouvernance de la Société.

A cet égard, les statuts de la Société prévoient à l'article 11.5 que tout actionnaire venant à détenir, directement ou indirectement, plus de 50% du capital ou des droits de vote de la Société est tenu de déposer un projet d'offre publique dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Sur la base des hypothèses retenues dans le cadre du Plan de Redressement, aucun créancier converti ne devrait franchir individuellement ce seuil à l'issue des Augmentations de Capital Réservées. Toutefois, des évolutions ultérieures de l'actionnariat — notamment par voie d'acquisitions sur le marché ou hors marché — pourraient conduire un actionnaire à franchir ce seuil, déclenchant l'obligation de dépôt d'une offre publique dans les conditions prévues par les statuts.

Conséquences potentielles : Les risques liés au contrôle de la Société et à son évolution sont susceptibles d'affecter les porteurs de titres de plusieurs façons :
- le droit de veto du commandité sur l'ensemble des délibérations des assemblées générales ordinaires et extraordinaires limite significativement la capacité des actionnaires commanditaires à faire valoir leurs intérêts sur les décisions stratégiques et opérationnelles de la Société, indépendamment de l'importance de leur participation au capital ;
- des mouvements de cession significatifs consécutifs aux Augmentations de Capital Réservées pourraient modifier les équilibres de l'actionnariat et créer des incertitudes sur la gouvernance future de la Société, avec un impact potentiel sur la stabilité de la direction et sur la conduite du Plan de Redressement.

Mesures de gestion des risques : Le cadre statutaire et réglementaire applicable à la Société intègre plusieurs mécanismes visant à encadrer les risques liés au contrôle et à son évolution :
- la transformation en SCA et les mécanismes de gouvernance associés — notamment le conseil de surveillance composé exclusivement d'actionnaires commanditaires et les mécanismes de révocation progressifs du gérant décrits ci-dessus — visent à assurer un équilibre entre la stabilité nécessaire à l'exécution du Plan de Redressement et la protection progressive des droits des actionnaires commanditaires dans la durée ;
- les obligations de déclaration de franchissement de seuils prévues à l'article 11.4 des statuts — applicables dès le franchissement du seuil de 2% du capital ou des droits de vote — permettent d'assurer une transparence sur l'évolution de la structure de l'actionnariat et d'identifier en temps utile l'émergence de nouveaux actionnaires significatifs ;
- les obligations d'information périodique et permanente applicables aux sociétés cotées sur Euronext Growth Paris garantissent une transparence régulière sur la gouvernance et les évolutions significatives de l'actionnariat de la Société.

2.1.1.3. Risques de liquidité et de financement de l'activité

La situation de liquidité du Groupe résulte de sa situation financière propre. Le Groupe a suspendu le remboursement de la majorité de ses lignes de dette à compter de l'été 2024 et a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte le 5 février 2025. Au 31 décembre 2025, sa dette financière brute s'élevait à 379,9 M€, quasi-intégralement classée en dette courante, pour une trésorerie consolidée de 15,9 M€. Cette dette se décomposait en dettes bancaires pour 177,9 M€ (dont 39,3 M€ de concours bancaires, 9,5 M€ de prêts garantis par l'État, 21,4 M€ de crédit renouvelable et 18,1 M€ de prêts participatifs relance), en dettes obligataires, notamment de type Euro PP, pour 159,2 M€, en intérêts courus sur emprunts pour 38,0 M€ (15,4 M€ au 31 décembre 2024) et en autres dettes financières pour 4,9 M€. La trésorerie comprend environ 10 M€ de fonds dédiés au règlement des fournisseurs des sociétés de promotion, non librement disponibles. Les concours bancaires correspondent à des tirages sur lignes de crédit de projets, qui ne peuvent être remboursés qu'à partir des encaissements issus de ces projets.

Le Plan de Redressement, arrêté le 18 février 2026, ramène l'apurement du passif de la procédure à un montant estimé à environ 43,5 M€ après abandons et conversions, dont environ 36,2 M€ de passif maintenu hors créances de l'AGS (dette financière et bancaire pour 18,6 M€, dette fiscale et sociale pour 15,6 M€, fournisseurs pour 1,1 M€ et dettes des sociétés de projet pour 0,9 M€) et environ 7,3 M€ de créances de l'AGS. Ce passif est remboursé sur environ dix ans, avec des annuités croissantes concentrées pour une large part sur les derniers exercices du Plan de Redressement. S'y ajoutent des décaissements d'environ 19,7 M€ au titre de l'earn-out consenti aux créanciers du passif non-auto-liquidatif. Ces montants constituent des estimations, sous réserve de l'évolution du processus de vérification du passif. Les créances converties en capital s'éteignent par compensation et ne donnent lieu à aucun remboursement en numéraire. La structure cible de la dette est détaillée dans le tableau ci-dessous.

Échéances de remboursement : Sur les douze mois suivant la date du Prospectus, les décaissements prévus au titre du Plan de Redressement comprennent une partie de la créance de l'AGS et le premier dividende des créances non converties, exigible au premier trimestre 2027, soit environ 3,3 M€ au total. Les échéances des exercices suivants figurent dans le tableau ci-dessous.
Intérêts courus : Les intérêts courus de 38,0 M€ au 31 décembre 2025 résultent de la suspension des paiements et de l'article L. 622-28 du Code de commerce, selon lequel les intérêts des emprunts d'une durée initiale égale ou supérieure à un an continuent de courir. Dans le cadre du Plan de Redressement : (i) les intérêts contractuels courus sur la quote-part convertie sont compensés lors des Augmentations de Capital Réservées et n'entraînent aucun décaissement ; (ii) ceux courus sur la quote-part abandonnée sont abandonnés dans les mêmes proportions ; (iii) ceux courus sur la quote-part maintenue sont remboursés selon l'échéancier du Plan sans capitalisation sur la durée de celui-ci ce qui est intégré dans l'apurement présenté ci-dessous.
Besoins de financement et ressources : A la date du Prospectus, la Société considère que son fonds de roulement net consolidé n'est pas suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains mois (voir la section 14 du présent Prospectus). La trésorerie disponible du Groupe s'élevait à 2,2 M€ au 30 septembre 2026, contre 9,9 M€ projetés au plan d'affaires établi en octobre 2025, du fait principalement de décalages de remontées de fonds propres des projets et d'honoraires, ainsi que de frais généraux supérieurs au plan. A court terme, les besoins comprennent les décaissements au titre du Plan de Redressement, les remboursements de financements de projets et les charges de structure. A moyen terme, ils comprennent l'apurement croissant du passif de la procédure, les décaissements d'earn-out et le financement des nouveaux projets (garanties financières d'achèvement, crédits d'accompagnement, apports en fonds propres). Pour y faire face, le Groupe compte sur l'encaissement de remontées et de produits de cession de ses participations internationales, sur d'autres pistes de cession en cours de discussion, sur les honoraires de copromotion et de gestion, sur le report de décaissements non contraints. La trésorerie du périmètre Société et holdings ne devrait être reconstituée qu'à partir de l'exercice 2027, et le développement en propre ne devrait reprendre qu'à partir du quatrième trimestre 2027.
Le Groupe reste ainsi dépendant du calendrier de ces cessions et encaissements, de l'obtention des GFA et des financements de projets, et de sa capacité à respecter les échéances du Plan de Redressement. Une dégradation de ces hypothèses, par exemple le report de cessions, le retard dans l'obtention des GFA ou la non-réalisation de ventes, aurait un effet direct sur la capacité du Groupe à faire face à ses échéances et pourrait conduire à la résolution du Plan (voir le facteur de risque en section 2.1.1.1 du présent Prospectus).

Le tableau ci-dessous présente la structure cible de la dette à l'issue du Plan de Redressement.

Catégorie	Montant (M€)	Principales échéances	Intérêts et charges financières	Covenants	Garanties et sûretés
Dette financière et bancaire maintenue et rééchelonnée (prêts bilatéraux sécurisés, RCF, dette bancaire chirographaire, autres dettes financières)	18,6	Remboursement échelonné sur dix ans, du premier au dixième anniversaire de la date d'arrêté du Plan De Redressement (18 février 2027 – 18 février 2036), avec des annuités croissantes concentrées sur les derniers exercices	Intérêts contractuels au taux d'origine pour les emprunts d'une durée initiale d'au moins un an, sauf disposition contraire du Plan (art. L. 622-28 C. com.)	Aucun covenant financier prévu par le Plan de Redressement	Sûretés et garanties maintenues pour les créanciers concernés
Dette fiscale et sociale	15,6	Remboursement intégral sur dix ans	Intérêts légaux	Néant	Privilèges du Trésor et des organismes sociaux
Fournisseurs (dettes d'exploitation)	1,1	Selon les modalités de la classe concernée	Sans intérêts	Néant	Néant
Dettes des sociétés de projet (recours, garanties)	0,9	Selon les modalités applicables aux classes concernées	Intérêts légaux	Néant	Garanties consenties par la Société
Sous-total : passif de la procédure maintenu, hors AGS	**≈ 36,2** (1)				
Créances AGS (super-privilège)	≈ 7,3 (2)	4,5 M€ payables sur 30 mois (dont 10 % à la sortie de la procédure) ; solde sur les dix années du Plan de Redressement	Sans intérêts	Néant	Super-privilège des salaires
Total de l'apurement du passif de la procédure	**≈ 43,5**				
Earn-out (passif non auto-liquidatif : créanciers de recours, classes 8, 9, 10 et 12)	≈ 19,7 (3)	Régime 1 : sept annuités après un moratoire de deux ans. Régime 2 : 50 % sur dix ans	Sans intérêts	Néant	Néant. Paiement en numéraire par la Société, sans dilution
Total des sorties de trésorerie liées au passif	**≈ 63,2**				
Pour mémoire : créances converties en capital (Augmentations de Capital Réservées)	≈ 128 (max. 143,9)	Néant : créances éteintes par compensation	Néant	Néant	Les sûretés attachées aux créances converties sont éteintes avec la créance
Pour mémoire : créances abandonnées	≈ 116	Néant	Néant	Néant	Voir section 2.1.1.1 du Prospectus en cas de résolution du Plan de Redressement

(1) Estimation actualisée à la date du Prospectus, qui remplace l'estimation du plan d'affaires de décembre 2025 pour ces catégories (77,8 M€ hors AGS). Elle demeure sous réserve des décisions du juge-commissaire restant à rendre, des éventuels appels et des instances au fond en cours. La répartition par catégorie est indicative. (2) Montant issu du plan d'affaires de décembre 2025. (3) Flux d'earn-out issus du plan d'affaires (décaissements cumulés d'environ 19,7 M€), distincts des dettes ci-dessus et décrits aux sections 5.1.3.5 et 5.1.3.6 du Prospectus.

Risques liés à l'accès aux financements

L'accès à de nouveaux financements (bancaires, obligataires, ou autres) pourrait être limité, plus coûteux ou soumis à

des conditions plus restrictives. De manière générale, la confiance des financeurs et des contreparties pourrait être affectée par la procédure récemment mise en œuvre ou par la situation du marché immobilier. En particulier, les établissements financiers pourraient se montrer plus sélectifs dans l'octroi de financements de promotion aux sociétés de projets du Groupe, exiger des conditions de précommercialisation plus élevées, des garanties renforcées ou encore des niveaux de fonds propres apportés plus importants. Ces contraintes pourraient affecter la capacité du Groupe à lancer de nouvelles opérations et à maintenir le rythme d'activité nécessaire à l'exécution du Plan de Redressement.

Risques liés à l'obtention des Garanties Financières d'Achèvement

La réalisation d'opérations immobilières en état futur d'achèvement (« **VEFA** ») est subordonnée à l'obtention et au maintien de Garanties Financières d'Achèvement (« **GFA** ») délivrées par des établissements financiers ou des compagnies d'assurance agréés. Ces garanties constituent une condition légale impérative à la commercialisation des programmes en VEFA et représentent donc un prérequis indispensable à l'activité de promotion immobilière du Groupe.

Dans le contexte de sortie de procédure collective, les garants et assureurs pourraient se montrer plus réticents à délivrer de nouvelles GFA, exiger des conditions plus restrictives (niveaux de précommercialisation plus élevés, garanties complémentaires, primes plus élevées) ou, dans certains cas, refuser de couvrir de nouvelles opérations. Une telle situation pourrait contraindre le Groupe à restreindre le lancement de nouvelles opérations en VEFA, à réorienter certains projets vers des schémas de commercialisation alternatifs, ou à différer certains engagements fonciers, avec un impact direct sur le volume d'activité, la génération de trésorerie et, par conséquent, sur l'exécution du Plan de Redressement.

La capacité du Groupe à maintenir ou rétablir des relations financières normalisées est donc déterminante.

Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt

Antérieurement à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, le Groupe était principalement endetté à taux fixe, les emprunts obligataires (y compris les émissions de type Euro PP) et la majorité des dettes bancaires (prêts garantis par l'État, prêts participatifs de relance) étant rémunérés sur cette base. Une part de l'endettement restait néanmoins exposée à un taux variable, notamment les ouvertures de crédit sur les sociétés de projet et la ligne de crédit renouvelable (RCF), indexées sur l'E3M.

Depuis l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire le 5 février 2025, le Groupe n'a souscrit aucun nouvel emprunt. L'intégralité de l'endettement antérieur a été gelée dans l'attente de l'arrêté du Plan de Redressement, les remboursements ayant été suspendus dès l'été 2024. Le Groupe n'a donc pas été exposé, sur la période, à un risque de refinancement ou de renégociation de conditions de taux, et n'a pas eu recours à de nouveaux instruments de couverture de taux d'intérêt.

Le Plan de Redressement, arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026, prévoit le remboursement d'une fraction de la dette financière antérieure — notamment au titre des prêts bilatéraux sécurisés, du crédit renouvelable (RCF) et de la dette bancaire chirographaire — de manière progressive sur une durée de dix ans (2027-2036). Ces montants sont présentés à titre estimatif : la procédure de vérification du passif conduite par les mandataires judiciaires n'était pas définitivement achevée à la date d'arrêté des comptes annuels ni à la date du présent Prospectus, de sorte que le montant définitif des créances admises, ainsi que celui des créances concernées par les abandons et conversions en capital, demeurent susceptibles d'être ajustés jusqu'à la clôture de cette procédure, comme exposé à la section 2.1.1.1 du présent Prospectus.

L'incidence potentielle de l'ajustement du passif est limitée : (i) le nombre maximal d'actions nouvelles étant fixé par le Prospectus (680 071 503, 1 250 000 000 et 64 003 374 Actions Nouvelles pour les trois Augmentations de Capital Réservées), l'ajustement du montant des créances converties ne peut pas porter le nombre d'actions émises au-delà de ces plafonds, (ii) l'admission ou le rejet d'une créance ferait varier le montant des dettes à rembourser dans les mêmes proportions que le traitement prévu par le Plan de Redressement pour la classe concernée. A titre indicatif, une variation de 10 % des créances maintenues et rééchelonnées (environ 35 M€) représenterait environ 3,5 M€, étalés sur dix ans selon l'échéancier du Plan de Redressement et (iii) l'ajustement n'aurait pas d'effet sur la trésorerie du Groupe avant le premier dividende du Plan de Redressement.

S'agissant des conditions de taux applicables à cette dette rééchelonnée, conformément à l'article L. 622-28 du Code de commerce, les intérêts contractuels des emprunts d'une durée initiale égale ou supérieure à un an continuent, sauf disposition contraire du Plan de Redressement, de courir à leur taux d'origine pendant la durée de la procédure et du Plan de Redressement. Le risque de taux d'intérêt du Groupe à l'issue du plan sera donc essentiellement circonscrit à

cette dette résiduelle, dont l'encours est très inférieur à celui de l'endettement financier constaté au 31 décembre 2025 (364,0 M€ nets).

Par ailleurs, dans le cadre de la reprise de son activité opérationnelle, le Groupe pourrait être amené, à moyen terme, à solliciter de nouveaux financements (notamment des lignes de financement des opérations de promotion immobilière), dont une partie pourrait être structurée à taux variable. Une remontée des taux d'intérêt de marché serait alors susceptible d'avoir un impact défavorable sur le coût de ces financements futurs et, en conséquence, sur les résultats du Groupe.

Conséquences potentielles : Une contrainte de liquidité ou une difficulté d'accès au financement pourrait notamment :
- limiter la capacité à acquérir du foncier et à lancer de nouvelles opérations réduisant ainsi le volume d'activité futur et la génération de trésorerie nécessaire à l'exécution du Plan de Redressement ;
- empêcher ou retarder l'obtention des GFA nécessaires au lancement d'opérations en VEFA, avec un impact direct sur le chiffre d'affaires et les marges du Groupe ;
- générer des retards de chantier, des surcoûts et/ou des pénalités du fait de tensions avec les fournisseurs et sous-traitants ;
- réduire la capacité à tenir les calendriers de livraison et affecter la reconnaissance des résultats ;
- détériorer l'image du Groupe et affecter ses relations avec les contreparties, impactant l'activité et les résultats.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe a mis en place un suivi centralisé de la trésorerie et des besoins de financement, reposant sur des prévisions de trésorerie régulièrement actualisées et un pilotage rapproché des flux financiers liés aux opérations immobilières.
La gestion financière vise notamment à :
- maintenir un dialogue proactif et structuré avec les établissements financiers partenaires et les garants, afin de sécuriser dans les meilleures conditions possibles l'accès aux financements de promotion et aux GFA nécessaires aux opérations du Groupe ;
- prioriser les projets et engagements compatibles avec les ressources disponibles et les capacités de financement identifiées, en privilégiant les opérations présentant les meilleurs profils de risque et de génération de trésorerie ;
- encadrer strictement les nouveaux engagements financiers afin de limiter l'exposition du Groupe aux risques de décalage de trésorerie ;
- adapter, le cas échéant, les modalités de financement des opérations en recourant, lorsque cela s'avère pertinent, à des schémas de copromotion ou de partenariat permettant de réduire les besoins en fonds propres et de partager les risques de financement.

Dans le cadre du Plan de Redressement, la Société veille au respect des échéanciers et des engagements financiers arrêtés par le Tribunal, sans pouvoir exclure l'impact de facteurs externes ou conjoncturels sur sa situation de liquidité.

2.1.2. Risques liés au secteur d'activité

2.1.2.1. Risques liés aux partenariats, à la copromotion et aux sociétés de projet

Le recours à des partenariats et à des opérations de copromotion constitue une composante structurelle du modèle opérationnel du Groupe, et plus particulièrement un axe central du Plan de Redressement. En réduisant les besoins en fonds propres par opération et en permettant un partage des risques de développement, de financement et de commercialisation avec des partenaires tiers, la copromotion contribue directement à l'équilibre économique et financier du plan sur sa durée de dix ans. La capacité du Groupe à nouer et maintenir des partenariats de qualité dans des conditions satisfaisantes constitue donc un facteur critique de succès pour l'exécution du Plan de Redressement.

Par ailleurs, le Groupe réalise une partie significative de ses opérations au travers de sociétés de projet, notamment sous forme de sociétés civiles de construction-vente (SCCV), qui impliquent une gouvernance partagée avec les partenaires associés et une gestion spécifique des flux financiers et des prises de décision au niveau de chaque projet.

Risques liés à l'accès aux partenariats dans le contexte post-procédure

La sortie récente d'une procédure de redressement judiciaire est susceptible d'affecter la capacité du Groupe à nouer de nouveaux partenariats de copromotion dans des conditions satisfaisantes. Les partenaires potentiels — qu'il s'agisse d'autres promoteurs, d'investisseurs ou de développeurs fonciers — pourraient se montrer réticents à s'engager sur la

durée d'un projet immobilier aux côtés d'une société en sortie de restructuration, en raison des incertitudes résiduelles pesant sur sa situation financière et sa capacité à honorer ses engagements opérationnels sur la durée.

Cette réticence pourrait se traduire par des exigences contractuelles plus contraignantes — garanties financières renforcées, clauses de sortie anticipée, plafonnement des engagements — ou par un refus pur et simple de certains partenaires potentiels de s'associer au Groupe. Dans la mesure où le Plan de Redressement repose structurellement sur le développement de la copromotion comme levier de réduction des besoins en fonds propres, toute difficulté significative dans l'accès à des partenaires de qualité pourrait compromettre directement l'équilibre du Plan de Redressement et la capacité du Groupe à maintenir le niveau d'activité nécessaire à la génération de trésorerie prévue.

Risques liés à la gouvernance partagée et aux divergences entre partenaires

La réalisation d'opérations en partenariat implique une gouvernance partagée qui peut générer des situations de blocage ou de désaccord sur des décisions clés relatives au projet — calendrier de lancement ou de livraison, niveau de précommercialisation requis, stratégie de commercialisation, arbitrages sur les prix de vente, modalités de financement ou niveau d'investissement complémentaire. Ces divergences peuvent survenir à tout moment de la vie du projet et s'avérer particulièrement difficiles à résoudre lorsque les intérêts des partenaires divergent significativement, notamment en cas de dégradation des conditions de marché.

Par ailleurs, la défaillance financière d'un partenaire de copromotion — risque non négligeable dans un contexte sectoriel où plusieurs acteurs du secteur immobilier ont été fragilisés depuis 2023 — pourrait contraindre le Groupe à assumer seul la charge financière et opérationnelle d'une opération initialement prévue en partenariat, avec des conséquences potentiellement significatives sur sa trésorerie et sur sa capacité à respecter les engagements du Plan de Redressement.

Risques liés aux sociétés de projet et aux engagements hors bilan

Les opérations réalisées au travers de sociétés de projet — notamment les SCCV — peuvent générer des engagements financiers du Groupe au-delà de sa participation directe au capital, notamment sous forme de garanties de bonne fin, de garanties financières d'achèvement ou de soutien en trésorerie apporté à la société de projet en cas de besoin. Ces engagements, qui constituent des passifs potentiels hors bilan, pourraient se matérialiser en cas de difficulté d'une société de projet, générant des besoins de trésorerie non anticipés et pesant sur la situation financière du Groupe.

Conséquences potentielles : Les risques liés aux partenariats, à la copromotion et aux sociétés de projet sont susceptibles d'affecter le Groupe de plusieurs façons complémentaires, dont les effets pourraient se cumuler avec ceux des autres risques opérationnels décrits dans la présente section :

- une insuffisance de partenaires de copromotion disponibles et disposés à s'engager avec le Groupe dans des conditions satisfaisantes pourrait contraindre ce dernier à porter seul certaines opérations, augmentant ses besoins en fonds propres et sa consommation de trésorerie au-delà des hypothèses retenues dans le Plan de Redressement ;
- des blocages décisionnels ou des divergences stratégiques avec des partenaires pourraient retarder le lancement ou la réalisation de certaines opérations, avec un impact sur les calendriers de reconnaissance des résultats et sur la trésorerie du Groupe ;
- la défaillance d'un partenaire clé pourrait contraindre le Groupe à assumer des charges financières et opérationnelles imprévues, créant une tension supplémentaire sur sa liquidité dans un contexte où ses ressources financières sont déjà contraintes par les obligations du Plan de Redressement ;
- la matérialisation d'engagements hors bilan liés aux sociétés de projet pourrait générer des besoins de trésorerie non provisionnés, affectant la capacité du Groupe à respecter ses échéanciers.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe a mis en place un ensemble de mesures visant à encadrer les risques liés aux partenariats et à la copromotion, en tenant compte des contraintes spécifiques liées à sa situation post-procédure :

- la sélection des partenaires de copromotion fait l'objet d'une analyse approfondie de leur solidité financière, de leur expérience opérationnelle et de leur capacité à s'engager sur la durée d'un projet, afin de limiter le risque de défaillance ou de désengagement en cours de réalisation ;
- les pactes d'associés et la gouvernance des sociétés de projet sont structurés de manière à encadrer les modalités de prise de décision, à définir les décisions réservées nécessitant l'accord de l'ensemble des partenaires et à prévoir des mécanismes de résolution des désaccords et des clauses de sortie adaptées, permettant de limiter les risques de blocage ;

- un suivi opérationnel et financier régulier des sociétés de projet et des partenariats est mis en place, permettant d'identifier rapidement toute difficulté et d'y apporter des mesures correctives avant qu'elle n'affecte significativement le projet ou la situation financière du Groupe ;
- dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Redressement, le Groupe porte une attention particulière au développement et à l'entretien de relations de partenariat de long terme avec des acteurs de référence du secteur, en s'appuyant notamment sur sa connaissance des marchés locaux et sur la qualité de son pipeline d'opérations pour convaincre des partenaires potentiels de s'associer à lui malgré le contexte post-procédure.

Ces mesures visent à sécuriser l'accès du Groupe aux partenariats nécessaires à l'exécution de son Plan de Redressement, sans pouvoir garantir que des partenaires en nombre et en qualité suffisants seront disponibles dans les conditions et délais requis par le Plan de Redressement, ni que les partenariats existants ne seront pas affectés par des évolutions défavorables de la situation des partenaires ou des conditions de marché.

2.1.2.2. Risques liés à la conjoncture du marché immobilier et à l'accès au crédit

Reed opère sur le marché de la promotion immobilière résidentielle et, de manière complémentaire, sur des opérations tertiaires ou mixtes, qui sont des marchés cycliques fortement liés au contexte économique.

Le marché de la promotion immobilière résidentielle traverse depuis 2023 une période de contraction significative, caractérisée par une baisse marquée des réservations, un recul de l'investissement locatif privé et institutionnel, ainsi qu'un repli des commandes des bailleurs sociaux et des opérateurs de logement intermédiaire, dans un contexte de contraintes budgétaires accrues pesant sur les collectivités et les organismes HLM.

Si les années 2024 et 2025 ont été marquées par un retour progressif des acquéreurs occupants et primo-accédants, soutenu par la détente des taux d'intérêt et l'extension du prêt à taux zéro, cette reprise reste fragile et inégalement répartie selon les zones géographiques et les typologies de produits. Par ailleurs, la baisse continue des attributions de permis de construire depuis plusieurs années alimente une pénurie structurelle de logements neufs qui, si elle crée des conditions favorables pour les promoteurs disposant d'un pipeline sécurisé, pèse simultanément sur la capacité à reconstituer l'offre et à maintenir le rythme de lancement des opérations.

Dans ce contexte, Reed aborde la phase d'exécution de son Plan de Redressement dans un environnement de marché qui, bien qu'en voie de stabilisation, reste contraint et susceptible de se dégrader à nouveau en cas de retournement des conditions macroéconomiques ou de remontée des taux d'intérêt.

La demande de logements neufs reste sensible à un ensemble de facteurs dont l'évolution peut affecter significativement le niveau des réservations et des ventes du Groupe, notamment : la confiance des ménages, le niveau et l'évolution des taux d'intérêt, les conditions d'octroi de crédit immobilier, le taux de chômage et, plus généralement, le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Un durcissement des conditions d'octroi de crédit, une remontée des taux ou une dégradation du contexte macroéconomique pourraient inverser la tendance de reprise actuelle et peser sur le rythme de commercialisation des programmes du Groupe.

Le Plan de Redressement de la Société repose notamment sur des schémas de commercialisation diversifiés, incluant des cessions en bloc à des investisseurs institutionnels ou à des bailleurs. Or, ces catégories d'acquéreurs ont adopté depuis 2023 des comportements plus sélectifs, exigeant des décotes de prix plus importantes et des garanties renforcées. Un maintien ou une aggravation de cette tendance pourrait affecter la capacité du Groupe à commercialiser certaines opérations dans les conditions et délais prévus par le Plan de Redressement, avec un impact direct sur la génération de trésorerie et le respect des échéanciers.

Conséquences potentielles : La conjoncture du marché immobilier et ses évolutions sont susceptibles d'avoir des effets défavorables significatifs sur l'activité et les résultats du Groupe, qui s'articulent de la manière suivante :
- un ralentissement des réservations et une hausse des désistements ou annulations pourraient dégrader le chiffre d'affaires reconnu et peser sur la trésorerie, avec un impact direct sur la capacité du Groupe à respecter les échéanciers du Plan de Redressement ;
- un allongement des délais de commercialisation et une pression accrue sur les prix de vente pourraient éroder les marges des opérations et compromettre l'équilibre économique de certains programmes, en particulier dans un contexte de coûts de construction restant élevés ;
- une augmentation des stocks et invendus immobiliserait des ressources de trésorerie significatives, réduisant d'autant la capacité du Groupe à financer de nouvelles opérations et à honorer ses engagements financiers ;

- un recul de l'investissement institutionnel pourrait contraindre le Groupe à revoir les schémas de commercialisation de certaines opérations, avec des conséquences sur les délais de réalisation et la reconnaissance des résultats.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe s'appuie sur un ensemble de mesures visant à adapter son activité aux conditions de marché et à limiter son exposition aux risques conjoncturels :
- la sélectivité dans le choix des opérations est renforcée, avec des critères d'engagement intégrant des hypothèses de commercialisation prudentes, une analyse approfondie de la demande locale et des seuils de marge tenant compte des conditions de marché actuelles ;
- le suivi des indicateurs commerciaux — taux de transformation, niveau des annulations, délais d'écoulement, stocks — fait l'objet d'un reporting régulier permettant d'identifier rapidement toute dégradation et d'adapter en conséquence le phasage des opérations ;
- la diversification des schémas de réalisation, notamment par le recours à la copromotion et aux partenariats avec des investisseurs, permet de réduire l'exposition unitaire du Groupe sur chaque opération et de partager les risques de commercialisation ;
- l'adaptation de l'offre en termes de typologies, de surfaces et de niveaux de prix aux attentes des acquéreurs occupants constitue un axe prioritaire, dans un contexte où cette catégorie d'acquéreurs représente le principal moteur de la demande actuelle.

Ces mesures ne sauraient toutefois garantir que le Groupe sera à l'abri d'une dégradation de la conjoncture immobilière, dont l'impact sur l'exécution du Plan de Redressement pourrait s'avérer significatif compte tenu de la durée pluriannuelle de ce dernier et de sa sensibilité au niveau d'activité et de génération de trésorerie du Groupe.

2.1.2.3. Risques liés à la concurrence et à l'accès aux opérations

Le Groupe évolue dans un secteur fortement concurrentiel, où il est en compétition avec de nombreux acteurs nationaux et régionaux disposant de capacités financières, d'implantations territoriales et de notoriétés variables. Cette concurrence s'exerce à plusieurs niveaux : l'accès au foncier, la participation aux appels à projets et consultations lancés par les collectivités et aménageurs, ainsi que la commercialisation des programmes auprès des acquéreurs finaux et des investisseurs.

Risques liés à la concurrence sur l'accès au foncier et aux opportunités

L'intensification de la concurrence entre promoteurs, combinée à la raréfaction du foncier disponible dans les zones à fort potentiel, exerce une pression structurelle sur les prix d'acquisition et sur les conditions d'accès aux opportunités. Dans un contexte où certains acteurs du secteur disposent de structures financières plus solides et de capacités d'engagement plus importantes, le Groupe pourrait se trouver en position de désavantage dans certaines situations concurrentielles, notamment pour l'acquisition de fonciers stratégiques ou la réponse à des appels à projets d'envergure nécessitant des garanties financières significatives.

Par ailleurs, une consolidation du secteur au profit des acteurs les mieux capitalisés, tendance déjà observée depuis la crise de 2023-2024, pourrait accentuer ce phénomène et réduire la capacité du Groupe à maintenir un flux suffisant d'opérations nouvelles pour alimenter son pipeline sur la durée du Plan de Redressement.

Risques liés à la situation post-procédure collective

La sortie récente d'une procédure de redressement judiciaire est susceptible de créer un désavantage concurrentiel temporaire mais potentiellement significatif pour le Groupe dans plusieurs dimensions de son activité.

Certains donneurs d'ordre publics — collectivités territoriales, établissements publics d'aménagement, organismes HLM — peuvent en effet appliquer des politiques de sélection ou d'agrément des partenaires privés qui pénalisent, formellement ou informellement, les entreprises ayant fait l'objet d'une procédure collective récente. De même, certains partenaires fonciers privés ou promoteurs susceptibles de s'associer au Groupe dans le cadre d'opérations en copromotion pourraient se montrer plus réticents à s'engager avec une société en sortie de restructuration, ou exiger des conditions contractuelles plus restrictives.

Plus généralement, l'image de solidité financière constituant un critère de sélection implicite dans de nombreuses relations commerciales du secteur immobilier — qu'il s'agisse des relations avec les maîtres d'ouvrage délégants, les

collectivités ou les investisseurs institutionnels — le Groupe devra démontrer, dans la durée, sa capacité à opérer dans des conditions financières normalisées pour reconquérir pleinement la confiance de l'ensemble de ses contreparties. Cette reconquête prendra nécessairement du temps et ne peut être garantie à court terme.

Risques liés aux tensions sur les ressources

La concurrence s'exerce également sur l'accès aux ressources nécessaires à la réalisation des opérations, notamment les entreprises générales, les sous-traitants spécialisés et les bureaux d'études. Dans un contexte de redémarrage progressif de l'activité sectorielle, certaines ressources pourraient se raréfier et voir leurs conditions tarifaires se durcir, avec un impact sur les coûts et les délais de réalisation des programmes.

Conséquences potentielles : La pression concurrentielle et ses évolutions sont susceptibles d'affecter le Groupe de plusieurs façons complémentaires :

- une hausse des prix d'acquisition du foncier et une raréfaction des opportunités accessibles pourraient réduire le flux de nouvelles opérations et compromettre le renouvellement du pipeline à moyen terme, affectant ainsi la génération de chiffre d'affaires et de trésorerie sur la durée du Plan de Redressement ;
- le désavantage concurrentiel lié à la sortie de procédure collective pourrait se traduire par des refus de participation à certains appels à projets, des conditions contractuelles plus restrictives imposées par certains partenaires, ou des pertes d'opportunités au profit de concurrents mieux positionnés en termes d'image et de solidité financière perçue ;
- des tensions sur les ressources de construction pourraient entraîner des surcoûts et des retards affectant la rentabilité et les délais de livraison des opérations en cours.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe a mis en place un ensemble de mesures visant à maintenir sa compétitivité et à atténuer les effets du désavantage concurrentiel temporaire lié à sa situation :

- la politique de sélection des opérations est renforcée, avec des critères d'engagement stricts intégrant des seuils de marge, une analyse approfondie des risques et des clauses suspensives adaptées, afin de concentrer les ressources disponibles sur les opportunités présentant le meilleur profil de risque et de rentabilité ;
- le maillage territorial et le sourcing local constituent un axe prioritaire de développement commercial, le Groupe s'appuyant sur ses implantations régionales et ses relations de proximité avec les acteurs locaux pour accéder à des opportunités en dehors des processus concurrentiels les plus tendus ;
- une communication financière transparente et régulière, s'appuyant notamment sur les publications liées à l'exécution du Plan de Redressement et sur les résultats opérationnels du Groupe, vise à démontrer progressivement aux partenaires et contreparties la normalisation de la situation financière et opérationnelle du Groupe et à reconstituer la confiance nécessaire à des relations commerciales équilibrées ;
- le recours structurel à la copromotion, tel que prévu dans le Plan de Redressement, permet au Groupe de s'associer à des partenaires disposant de capacités financières complémentaires, réduisant ainsi l'impact du désavantage concurrentiel lié à sa taille de bilan dans les situations où celui-ci serait susceptible de jouer.

Ces mesures visent à accompagner la transition vers une situation concurrentielle normalisée, sans pouvoir garantir que le désavantage lié à la procédure collective récente sera intégralement résorbé à court terme ni que l'ensemble des opportunités commerciales du Groupe sera préservé durant cette période de transition.

2.1.2.4. Risques opérationnels liés à l'activité de promotion immobilière

L'activité de promotion immobilière est exposée à des risques opérationnels spécifiques découlant à la fois des contraintes liées à l'accès au foncier et aux autorisations administratives, et de la complexité inhérente à la réalisation des projets immobiliers. Ces risques sont structurels à l'activité et ne peuvent être intégralement éliminés par les dispositifs de gestion mis en place par le Groupe. Dans le contexte du Plan de Redressement, leur matérialisation serait susceptible d'affecter directement la génération de trésorerie et le respect des échéanciers du Plan de Redressement.

Risques liés à la disponibilité et au coût du foncier

La disponibilité de foncier de qualité dans les zones urbaines et périurbaines à fort potentiel de demande est structurellement limitée et fait l'objet d'une concurrence intense entre les différents acteurs du secteur. Cette tension foncière, combinée à la complexification croissante des procédures d'acquisition et à l'allongement des délais de portage, contribue à renchérir le coût des terrains et à peser sur les équilibres économiques des opérations.

Dans le contexte post-procédure collective, le Groupe pourrait en outre se trouver en position de désavantage dans certaines situations d'acquisition foncière, notamment lorsque les vendeurs de terrains ou les collectivités cédantes exigent des garanties de solidité financière ou imposent des conditions suspensives liées à la capacité de financement de l'acquéreur. Cette contrainte spécifique, qui s'ajoute à la pression concurrentielle structurelle décrite au sein de la section 2.1.2.3, pourrait réduire l'accès du Groupe à certaines opportunités foncières stratégiques durant la période d'exécution du Plan de Redressement.

Risques liés à l'obtention des autorisations administratives

L'obtention des permis de construire et des autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation des opérations immobilières est soumise à des processus d'instruction dont la durée et l'issue sont incertaines. Plusieurs facteurs contribuent à allonger et complexifier ces processus : l'évolution fréquente des documents d'urbanisme locaux (PLU, SCOT), le renforcement des exigences environnementales et énergétiques, la multiplication des recours contentieux exercés par des tiers à l'encontre des autorisations délivrées, ainsi que la réduction des capacités d'instruction des services administratifs compétents dans certaines collectivités.

Ces délais peuvent avoir des conséquences directes sur les équilibres économiques des opérations, en allongeant les périodes de portage foncier, en générant des frais financiers supplémentaires et en décalant les calendriers de lancement et de réalisation des projets. Dans certains cas, ils peuvent conduire à l'abandon pur et simple d'opérations dont les conditions économiques se sont dégradées pendant la période d'attente.

Risques liés aux évolutions réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement

Les orientations des politiques publiques en matière d'urbanisme — et notamment l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (« **ZAN** ») des sols fixé par la loi Climat et Résilience — sont susceptibles de réduire à moyen terme les surfaces foncières disponibles pour la construction neuve, d'orienter la production vers des opérations de renouvellement urbain plus complexes et plus coûteuses, et de modifier en profondeur les conditions d'accès au foncier dans certaines zones géographiques. Par ailleurs, le renforcement continu des normes de construction — notamment en matière de performance énergétique et environnementale — est susceptible d'engendrer des surcoûts de réalisation qui, s'ils ne peuvent être répercutés sur les prix de vente dans un contexte de marché contraint, pèseront sur les marges des opérations.

Risques liés aux sinistres, désordres de construction et responsabilité

En sa qualité de promoteur immobilier et de vendeur d'immeubles à construire, le Groupe est exposé aux risques de sinistres et de désordres de construction susceptibles d'engager sa responsabilité civile et décennale dans les conditions prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil et la loi du 4 janvier 1978. Dans le contexte post-procédure collective, certains assureurs ou garants pourraient se montrer plus réticents à délivrer ou renouveler les couvertures d'assurance nécessaires à l'activité — notamment les assurances dommages-ouvrage, les polices CNR et les assurances tous risques chantiers — ou pourraient imposer des conditions tarifaires et des garanties plus restrictives.

Risques liés à la défaillance de fournisseurs, entreprises et sous-traitants

La réalisation des opérations immobilières repose sur l'intervention d'un nombre significatif d'entreprises générales, de sous-traitants spécialisés et de fournisseurs dont la défaillance peut entraîner des retards de chantier, des surcoûts significatifs et, dans les cas les plus graves, la nécessité de recourir à des entreprises de substitution dans des conditions d'urgence et à des prix majorés. Ce risque est aujourd'hui renforcé par le contexte sectoriel, le secteur du bâtiment ayant traversé une période de difficultés depuis 2023 avec un nombre significatif de défaillances d'entreprises du BTP fragilisées par la contraction de l'activité et la hausse des coûts des matériaux.

Risques liés aux découvertes archéologiques et aux contraintes de chantier

La découverte de vestiges archéologiques ou la rencontre de contraintes techniques imprévues en cours de chantier peut entraîner la suspension temporaire ou définitive des travaux, générer des surcoûts importants et compromettre les calendriers de réalisation. Ces risques sont par nature difficiles à anticiper et peuvent affecter des opérations dont les équilibres économiques ont été établis sans prise en compte de ces contraintes.

Risques liés aux stocks, invendus et à la rentabilité des opérations

La rentabilité d'un programme immobilier est étroitement liée à la rapidité et aux conditions de sa commercialisation. Tout ralentissement des ventes, toute hausse des désistements ou tout allongement des délais d'écoulement des stocks se traduit par une immobilisation de trésorerie, une augmentation des frais financiers de portage et une dégradation de la rentabilité de l'opération. Dans le contexte du Plan de Redressement, qui impose des contraintes de trésorerie et des échéanciers stricts, ce risque est amplifié par la faible marge de manœuvre financière dont dispose le Groupe.

Risques liés à l'évolution des coûts de construction

Les coûts de construction — matières premières, main-d'œuvre, énergie — ont connu une hausse significative depuis 2021 et restent à des niveaux élevés. Dans la mesure où les prix de vente des programmes sont en partie fixés contractuellement au moment des réservations, toute hausse significative des coûts de construction postérieure à l'engagement commercial pourrait éroder les marges des opérations de manière difficile à compenser.

Conséquences potentielles : Les risques opérationnels liés à l'activité de promotion immobilière sont susceptibles d'affecter le Groupe de plusieurs façons complémentaires, dont les effets peuvent se combiner et se renforcer mutuellement :

- des décalages dans les calendriers de lancement et de livraison des opérations pourraient retarder la reconnaissance du chiffre d'affaires et des résultats, avec un impact direct sur la trésorerie et le respect des échéanciers du Plan de Redressement ;
- des surcoûts liés au portage foncier prolongé, aux études complémentaires, à l'adaptation des projets aux évolutions réglementaires ou aux dépassements de coûts de construction pourraient éroder les marges des opérations et fragiliser leur équilibre économique ;
- des difficultés d'accès aux assurances obligatoires dans le contexte post-procédure pourraient contraindre le lancement de nouvelles opérations et affecter directement le volume d'activité et la trésorerie du Groupe ;
- la défaillance d'un ou plusieurs sous-traitants ou fournisseurs clés pourrait entraîner des retards de chantier, des surcoûts et des pénalités de retard, avec un impact sur la rentabilité des opérations concernées ;
- l'accumulation de stocks et d'invendus immobiliserait des ressources de trésorerie nécessaires à l'exécution du Plan de Redressement et réduirait la capacité du Groupe à financer de nouvelles opérations ;
- dans les cas les plus défavorables, l'abandon de projets en cours de développement pourrait entraîner des pertes directes sur les sommes engagées et affecter le volume d'activité futur du Groupe.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe s'appuie sur un ensemble de pratiques et de processus visant à maîtriser l'ensemble de ces risques opérationnels :

- la sécurisation en amont des opérations fait l'objet d'une attention particulière, avec des analyses approfondies des contraintes urbanistiques, environnementales, archéologiques, techniques et financières préalablement à tout engagement foncier significatif ;
- la stratégie dite de « permis purgé » est privilégiée afin de réduire l'exposition aux risques contentieux et de sécuriser les calendriers de réalisation ;
- la contractualisation des acquisitions foncières intègre des conditions suspensives adaptées, des mécanismes de phasage et des clauses de sortie permettant de limiter l'exposition financière du Groupe en cas de difficulté dans l'obtention des autorisations ;
- un suivi opérationnel rigoureux des chantiers et des intervenants est mis en place, avec des mécanismes d'alerte permettant d'identifier rapidement toute dérive de coûts ou de délais et d'y apporter des mesures correctives adaptées ;
- la sélection des entreprises et sous-traitants intègre une analyse de leur solidité financière et de leur capacité à honorer leurs engagements, et les contrats de construction comportent des clauses de garantie et de responsabilité adaptées ;
- la rentabilité et la trésorerie des opérations font l'objet d'un suivi régulier et actualisé, permettant des arbitrages rapides en cas de dégradation des équilibres économiques ;
- le Groupe entretient un dialogue proactif avec ses assureurs et garants afin de sécuriser dans les meilleures conditions possibles le maintien et le renouvellement des couvertures d'assurance nécessaires à son activité.

Le Groupe a par ailleurs souscrit les principales assurances obligatoires et facultatives adaptées à la nature de ses activités, dont les modalités sont décrites à la section 2.2 du présent Prospectus. Ces assurances visent à limiter l'impact financier des risques assurables, sans toutefois couvrir l'intégralité des risques opérationnels décrits ci-avant et sans garantir que les conditions de souscription actuelles seront maintenues à l'identique lors des prochains renouvellements.

Ces mesures visent à réduire l'exposition du Groupe aux risques opérationnels sans pouvoir les éliminer totalement, dans la mesure où certains facteurs — notamment les délais d'instruction, les recours de tiers, les évolutions réglementaires et les défaillances de sous-traitants — échappent par nature au contrôle du Groupe.

2.1.3. Risques spécifiques au modèle du Groupe

2.1.3.1. Risques liés aux filiales d'exploitation et aux participations

Conformément à son modèle d'affaires historique, le Groupe détient des participations dans des filiales d'exploitation opérant sur des segments connexes à l'immobilier : l'exploitation de résidences services pour seniors (Heurus), les activités de loisirs (Up2Play) et la restauration en entreprise (Midi et Demi). Ces activités présentent des profils de risque, de rentabilité, de besoin en fonds de roulement, de contraintes réglementaires et de cycles économiques distincts de ceux de l'activité de promotion immobilière, et sont susceptibles de générer des risques spécifiques pour le Groupe dans le contexte de l'exécution du Plan de Redressement.

Dans le cadre du Plan de Redressement, ces trois filiales sont appelées à être cédées à des horizons temporels différents selon leur situation respective. Jusqu'à la réalisation effective de ces cessions, le Groupe reste exposé aux risques opérationnels, financiers et juridiques associés à ces activités, décrits ci-après.

Risques liés à Heurus

Le sous-groupe Heurus, qui exploite des résidences services pour seniors, a fait l'objet de procédures collectives distinctes de celle de la Société. La holding Heurus a été placée en redressement judiciaire le 8 janvier 2025. Son plan de redressement par voie de continuation a été homologué par le Tribunal de commerce de Nantes le 15 juillet 2026 ; la holding est depuis lors en phase d'exécution de son plan, sous le contrôle d'un commissaire à l'exécution du plan.

Plusieurs filiales d'exploitation avaient été placées en redressement judiciaire entre la fin de l'année 2024 et janvier 2025. Les plans de redressement de quatre d'entre elles (Steredenn by Heurus, Blanche de Castille by Heurus, Dimezell by Heurus et Epona by Heurus) ont été homologués par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 mars 2026. Le pôle Heurus est ainsi majoritairement en plan de continuation. Deux résidences (Odyssée by Heurus et Olympe by Heurus) ont été placées en redressement judiciaire le 27 mai 2026.
L'activité d'exploitation de résidences services pour seniors implique l'accueil de publics vulnérables et est soumise à des obligations réglementaires spécifiques en matière de qualité de service, de sécurité et de continuité de la prise en charge des résidents. Tout incident opérationnel significatif dans ce contexte — qu'il soit lié à la situation financière de Heurus ou à d'autres facteurs — pourrait générer des conséquences réputationnelles pour le Groupe au-delà de la seule sphère financière, dans un contexte où la reconstitution de l'image du Groupe constitue un enjeu majeur de l'après-restructuration.

Enfin, la perspective de cession de Heurus à long terme implique que le Groupe devra gérer pendant une période prolongée les risques associés à cette participation, sans pouvoir garantir que les conditions de cession — prix, calendrier, acquéreur — seront conformes aux hypothèses retenues dans le cadre du Plan de Redressement. Pour rappel, le Plan de Redressement prévoit la cession à terme de la participation dans Heurus, dont le prix est estimé à environ 15 millions d'euros sur la base du plan d'affaires, pour une réalisation attendue à horizon 2030. Ce montant s'inscrit dans l'enveloppe de 28,4 millions d'euros de cessions d'actifs non stratégiques du pôle maîtrise d'usage.

Risques liés à Up2Play et Midi et Demi

Les filiales Up2Play et Midi et Demi opèrent respectivement dans les secteurs des loisirs et de la restauration en entreprise, deux activités dont les cycles économiques, les structures de coûts et les contraintes opérationnelles sont très éloignés de ceux de la promotion immobilière. Ces activités sont exposées à des risques sectoriels spécifiques — sensibilité à la conjoncture économique générale, concurrence intense, contraintes réglementaires propres à leurs secteurs — qui peuvent générer une volatilité des résultats et des besoins en trésorerie difficiles à anticiper.

Dans le cadre du Plan de Redressement, ces deux filiales sont appelées à être cédées. Toute dégradation des conditions de cession par rapport aux hypothèses du Plan de Redressement pourrait affecter les ressources financières attendues de ces opérations et peser sur l'exécution du Plan de Redressement.

Risques liés aux garanties données aux filiales

Le Groupe pourrait être exposé à des risques liés à des engagements donnés au bénéfice de ses filiales d'exploitation sous diverses formes — cautions, garanties de passif, soutien en trésorerie ou engagements contractuels divers. La matérialisation de ces engagements, dans l'hypothèse d'une dégradation de la situation financière ou opérationnelle de l'une ou plusieurs de ces filiales avant leur cession effective, pourrait générer des charges financières imprévues pour le Groupe et affecter sa capacité à respecter les engagements du Plan de Redressement.

Conséquences potentielles : Les risques liés aux filiales d'exploitation et aux participations sont susceptibles d'affecter le Groupe de plusieurs façons dont les effets pourraient se cumuler :

- l'appel des garanties données par Reed sur des financements pourrait générer des besoins de trésorerie non anticipés, créant une tension directe avec les obligations financières issues du Plan de Redressement ;
- la persistance de la procédure collective de la holding Heurus et les incertitudes sur son issue pourraient affecter l'image du Groupe et sa relation avec certaines contreparties, dans un contexte où la reconstitution de la réputation du Groupe constitue un enjeu prioritaire ;
- des conditions de cession défavorables sur Up2Play, Midi et Demi ou Heurus pourraient réduire les ressources financières attendues de ces opérations et fragiliser l'équilibre du Plan de Redressement ;
- la volatilité des résultats et les besoins en trésorerie des filiales d'exploitation pourraient peser sur la situation financière consolidée du Groupe pendant la période précédant leur cession effective.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe a mis en place un ensemble de mesures visant à encadrer et limiter les risques liés à ses filiales d'exploitation, en tenant compte des contraintes spécifiques liées au contexte du Plan de Redressement :

- les filiales d'exploitation disposent de leur propre organisation opérationnelle et font l'objet d'un suivi spécifique adapté à la nature de leurs activités et à leur situation financière respective, permettant d'identifier rapidement toute dégradation et d'y apporter des mesures correctives adaptées ;
- le suivi de l'évolution des engagements financiers de Heurus fait l'objet d'une attention particulière, avec un suivi régulier des risques d'appel des garanties données par Reed et une anticipation des besoins de trésorerie potentiels qui pourraient en résulter ;
- les processus de cession d'Up2Play, de Midi et Demi et, à terme, de Heurus, font l'objet d'un pilotage actif visant à optimiser les conditions et les calendriers de cession dans le respect des contraintes du Plan de Redressement, en s'appuyant le cas échéant sur des conseils spécialisés dans les cessions et acquisitions ;
- le Groupe adapte en permanence son niveau d'implication opérationnelle et financière vis-à-vis de ses filiales en fonction de l'évolution de leur situation, en veillant à ce que le soutien éventuellement apporté reste compatible avec les contraintes de trésorerie et les engagements issus du Plan de Redressement.

Ces mesures visent à accompagner la transition vers un périmètre recentré sur l'activité de promotion immobilière, sans pouvoir garantir que les risques associés aux filiales d'exploitation ne se matérialiseront pas avant la réalisation effective de leur cession, ni que les conditions de ces cessions seront conformes aux hypothèses du Plan de Redressement.

2.1.3.2. Risques liés à la réputation et aux relations avec les parties prenantes

La réputation du Groupe constitue un actif immatériel essentiel à la conduite de son activité. Elle conditionne en effet sa capacité à accéder à de nouvelles opportunités foncières, à nouer des partenariats de copromotion, à entretenir des relations de confiance avec les collectivités territoriales et les aménageurs, à commercialiser ses programmes auprès des acquéreurs et à maintenir des conditions contractuelles satisfaisantes avec ses fournisseurs et partenaires financiers.

Dans le contexte particulier de l'après-restructuration, la gestion de la réputation revêt une importance accrue. La procédure de redressement judiciaire et la restructuration financière du Groupe ont fait l'objet d'une attention particulière et ont pu affecter la perception de certaines parties prenantes quant à la solidité et à la pérennité du Groupe. Si le Plan de Redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026 marque une étape déterminante dans la normalisation de la situation du Groupe, la reconstitution d'une image de solidité et de fiabilité auprès de l'ensemble des parties prenantes constitue un processus qui s'inscrit nécessairement dans la durée et ne peut être garanti à court terme.

Risques liés à la perception post-restructuration

La sortie récente d'une procédure collective est susceptible d'affecter durablement la perception du Groupe par certaines catégories de parties prenantes, indépendamment de la réalité de sa situation financière normalisée. Certains partenaires — collectivités, aménageurs, investisseurs institutionnels, acquéreurs — pourraient maintenir une perception de fragilité résiduelle qui, si elle n'est pas corrigée dans la durée par des résultats opérationnels tangibles et une communication financière transparente, pourrait peser sur la capacité du Groupe à accéder à de nouvelles opportunités et à maintenir des relations commerciales équilibrées.

Risques liés à la médiatisation de certains projets

L'activité de promotion immobilière s'inscrit dans des contextes locaux souvent sensibles sur le plan politique et social. Certains projets du Groupe — notamment ceux impliquant des opérations de renouvellement urbain, des constructions dans des zones à fort enjeu environnemental ou des programmes à forte visibilité — peuvent faire l'objet d'une attention médiatique ou politique particulière, susceptible de générer des controverses, des recours ou des campagnes d'opposition pouvant affecter l'image du Groupe au-delà du projet concerné. Dans un contexte post-restructuration où la réputation du Groupe est en cours de reconstitution, une gestion insuffisante de ces situations pourrait amplifier leur impact négatif.

Risques liés à la communication financière

En sa qualité de société cotée sur Euronext Growth Paris, le Groupe est soumis à des obligations d'information périodique et permanente dont le respect conditionne la confiance des investisseurs et des marchés. Dans le contexte de la mise en œuvre du Plan de Redressement, les annonces relatives à l'avancement du Plan de Redressement, aux résultats opérationnels et à la situation financière du Groupe feront l'objet d'une attention particulière de la part des investisseurs, des créanciers convertis et des analystes. Toute communication mal maîtrisée, imprécise ou perçue comme incohérente avec les engagements du Plan de Redressement pourrait affecter significativement la confiance des marchés et la valeur des titres.

Conséquences potentielles : Une dégradation de la réputation du Groupe, quelle qu'en soit l'origine, est susceptible d'affecter son activité et ses résultats de plusieurs façons complémentaires :

- une perception négative persistante de la part des collectivités et des aménageurs pourrait réduire l'accès du Groupe à certains appels à projets et opportunités foncières, affectant directement sa capacité à renouveler son pipeline d'opérations sur la durée du Plan de Redressement ;
- une dégradation de la confiance des partenaires de copromotion ou des investisseurs institutionnels pourrait compliquer l'accès aux partenariats nécessaires à l'exécution du Plan de Redressement, dont la copromotion constitue un axe structurel comme décrit au paragraphe 2.1.2.1 ;
- une couverture médiatique défavorable sur un projet spécifique pourrait affecter sa commercialisation et, par effet de contagion, la perception globale du Groupe par les acquéreurs potentiels ;
- toute communication financière insuffisamment maîtrisée pourrait affecter la confiance des investisseurs et des créanciers convertis, avec un impact potentiel sur la liquidité et le cours des titres.

Mesures de gestion des risques : La gestion du risque réputationnel s'appuie sur plusieurs dispositifs adaptés à la taille et à l'organisation resserrée du Groupe :

- la communication financière est assurée directement par la direction du Groupe, garantissant une cohérence et une réactivité maximales dans les prises de parole financières et dans la relation avec les investisseurs, les analystes et les médias financiers. Cette organisation centralisée permet d'assurer la cohérence des messages délivrés aux différentes catégories de parties prenantes et de réagir rapidement à toute situation nécessitant une communication d'urgence ;
- la structure resserrée des équipes du Groupe constitue un atout en matière de gestion des situations sensibles, en permettant une prise de décision rapide et une coordination efficace des prises de parole en cas d'attaque médiatique ou de controverse sur un projet spécifique, sans les délais inhérents aux organisations plus complexes ;
- le respect des obligations d'information périodique et permanente applicables aux sociétés cotées sur Euronext Growth Paris constitue un axe prioritaire, la transparence et la régularité de la communication financière étant considérées comme des leviers essentiels de la reconstitution de la confiance des investisseurs et des parties prenantes dans la durée ;
- dans le cadre de l'exécution du Plan de Redressement, une attention particulière est portée à la cohérence entre les communications financières publiées et l'avancement effectif du Plan de Redressement, afin de maintenir la crédibilité du Groupe auprès de l'ensemble de ses parties prenantes.

Ces mesures visent à accompagner la reconstitution progressive de la réputation du Groupe dans le contexte de l'après-restructuration, sans pouvoir garantir qu'aucun incident réputationnel ne se produira ni que la perception de l'ensemble des parties prenantes sera normalisée dans les délais souhaités.

2.1.4. Risques juridiques, réglementaires, conformité, organisation

2.1.4.1. Risques liés à l'évolution des régimes fiscaux et de la réglementation

Les activités immobilières du Groupe s'exercent dans un cadre réglementaire dense et en constante évolution, couvrant notamment la fiscalité immobilière, les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif, les règles d'urbanisme et de construction, les normes environnementales et énergétiques, le droit de la consommation applicable aux VEFA, ainsi que le droit des sociétés et le droit social.

Risques liés à l'évolution des dispositifs fiscaux incitatifs

La demande de logements neufs a historiquement été soutenue par des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif, dont la disparition ou la modification peut affecter significativement le comportement des investisseurs particuliers. La fin programmée du dispositif Pinel, intervenue au 31 décembre 2024, a déjà contribué au recul de l'investissement locatif privé observé depuis 2023. Si de nouveaux dispositifs de soutien à l'investissement locatif venaient à être mis en place, leur périmètre, leurs conditions d'éligibilité et leur durée resteraient incertains et pourraient ne pas correspondre aux caractéristiques des programmes du Groupe. À l'inverse, toute nouvelle modification ou suppression de dispositifs existants pourrait affecter la demande sur certains segments de marché et peser sur le rythme de commercialisation de certaines opérations.

Risques liés aux évolutions réglementaires en matière environnementale et énergétique

Le renforcement continu des normes de construction — notamment en matière de performance énergétique (RE2020) et de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments — est susceptible d'engendrer des surcoûts de réalisation que le Groupe ne pourrait pas nécessairement répercuter intégralement sur les prix de vente dans un contexte de marché contraint. Par ailleurs, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (« **ZAN** ») des sols, dont les modalités de mise en œuvre continuent d'évoluer au niveau réglementaire et jurisprudentiel, est susceptible de modifier en profondeur les conditions d'accès au foncier et les équilibres économiques des opérations de construction neuve, en orientant progressivement la production vers des opérations de renouvellement urbain plus complexes et plus coûteuses.

Risques liés aux évolutions fiscales générales

De manière plus générale, toute modification du régime de TVA applicable aux opérations immobilières, des droits de mutation, de la fiscalité applicable aux plus-values immobilières ou des taxes locales pesant sur la construction pourrait affecter les équilibres économiques des opérations du Groupe ou la demande des acquéreurs, selon la nature et l'ampleur des modifications intervenues.

Conséquences potentielles : Les évolutions réglementaires et fiscales sont susceptibles d'affecter le Groupe de plusieurs façons complémentaires :

- la disparition ou la modification de dispositifs fiscaux incitatifs pourrait réduire la demande sur certains segments de marché, allonger les délais de commercialisation et peser sur les marges des opérations concernées ;
- le renforcement des normes environnementales et énergétiques pourrait générer des surcoûts de construction non anticipés, fragilisant les équilibres économiques d'opérations engagées avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes ;
- les évolutions liées au ZAN pourraient réduire les surfaces foncières disponibles pour la construction neuve et contraindre le Groupe à adapter son modèle opérationnel vers des opérations de renouvellement urbain plus complexes, nécessitant des compétences et des ressources spécifiques.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe veille au respect des réglementations applicables à ses activités et s'appuie sur plusieurs dispositifs pour anticiper et gérer les évolutions réglementaires :

- une veille réglementaire et fiscale est maintenue, s'appuyant sur des conseils externes spécialisés afin d'anticiper les évolutions susceptibles d'affecter les activités du Groupe et d'adapter en conséquence sa stratégie commerciale et opérationnelle ;

- les analyses préalables au lancement des opérations intègrent des hypothèses prudentes sur l'évolution des normes de construction et des dispositifs fiscaux, afin de limiter l'exposition du Groupe aux risques de surcoûts ou de dégradation de la demande liés à des évolutions réglementaires intervenant en cours de réalisation ;
- le Groupe adapte son offre de produits et ses schémas de réalisation en fonction des évolutions réglementaires, en s'appuyant notamment sur le développement de programmes éco-construits et de solutions répondant aux exigences croissantes en matière de performance environnementale.

2.1.4.2. Risques liés aux ressources humaines et à la sécurité des personnes

Les activités du Groupe reposent sur ses équipes et exposent le personnel et les tiers à des risques en matière de santé et de sécurité. Ces deux dimensions — humaine et sécuritaire — sont étroitement liées dans le contexte post-restructuration, où la rétention des compétences et la prévention des incidents constituent des enjeux conjoints pour la bonne exécution du Plan de Redressement.

Risques liés à la santé et à la sécurité des personnes

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les risques sont principalement liés aux chantiers de construction, où interviennent de nombreux corps de métier dans des environnements potentiellement dangereux. Ces risques concernent à la fois les salariés du Groupe intervenant sur les chantiers et les personnels des entreprises sous-traitantes placés sous la coordination du Groupe en sa qualité de maître d'ouvrage.

Dans le cadre des activités d'exploitation assurées par les filiales du Groupe — et en particulier l'exploitation de résidences services pour seniors par Heurus — des risques spécifiques liés à l'accueil de publics vulnérables s'ajoutent aux risques opérationnels habituels. Ces risques couvrent notamment la continuité et la qualité de la prise en charge des résidents, la sécurité des installations et le respect des obligations réglementaires spécifiques applicables aux établissements accueillant des personnes âgées.

Risques liés aux collaborateurs clés et à la capacité à recruter et fidéliser

Le développement et la réussite du Groupe dépendent de sa capacité à recruter, intégrer, fidéliser et motiver ses collaborateurs, et à conserver certaines compétences clés dans les métiers du développement immobilier, du montage d'opérations, de la réalisation et de la gestion de projets.

Dans le contexte de la restructuration, le Groupe a procédé à des ajustements de ses effectifs dans le cadre du volet social du Plan de Redressement. Si ces mesures visaient à adapter l'organisation aux priorités opérationnelles du Groupe et aux contraintes du Plan de Redressement, elles sont susceptibles d'avoir affecté le climat social et la motivation des équipes, et pourraient compliquer la rétention de certains collaborateurs clés dont les compétences sont recherchées sur le marché. Par ailleurs, la capacité du Groupe à attirer de nouveaux talents pourrait être affectée par sa notoriété d'employeur dans le contexte post-restructuration, certains candidats pouvant percevoir une incertitude résiduelle sur la stabilité et les perspectives du Groupe.

Conséquences potentielles : Ces risques sont susceptibles d'affecter le Groupe de plusieurs façons complémentaires :
- un accident grave sur un chantier pourrait engager la responsabilité civile et pénale du Groupe, générer des coûts financiers directs et indirects significatifs et porter atteinte à son image auprès de ses partenaires et des collectivités ;
- un incident impliquant des résidents de Heurus pourrait exposer le Groupe à des conséquences réglementaires, judiciaires et réputationnelles particulièrement sévères compte tenu de la vulnérabilité des publics concernés ;
- le départ de collaborateurs occupant des fonctions critiques pourrait créer des ruptures dans la continuité opérationnelle et affecter la qualité de l'exécution des opérations en cours et du Plan de Redressement ;
- des difficultés de recrutement dans des fonctions clés pourraient limiter la capacité du Groupe à renforcer ses équipes en fonction de l'évolution de son activité ;
- de manière générale, tout incident significatif en matière de santé, sécurité ou ressources humaines viendrait fragiliser davantage la réputation du Groupe dans un contexte post-restructuration où celle-ci est en cours de reconstitution.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe s'appuie sur plusieurs dispositifs visant à prévenir et limiter ces risques :

- des exigences spécifiques en matière de sécurité sont imposées aux sous-traitants et entreprises intervenant sur les chantiers, avec des contrôles réguliers visant à s'assurer du respect des règles applicables en matière de prévention des risques professionnels ;
- des actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs aux risques santé et sécurité sont conduites régulièrement, en cohérence avec les obligations légales applicables ;
- les filiales d'exploitation, et en particulier Heurus, disposent de leurs propres organisations dédiées à la gestion des risques spécifiques liés à l'accueil de publics vulnérables ;
- une attention particulière est portée à la rétention des collaborateurs occupant des fonctions critiques, notamment par le biais de politiques de rémunération et de reconnaissance adaptées aux contraintes budgétaires du Groupe et aux enjeux de fidélisation dans le contexte post-restructuration ;
- une cartographie des postes et compétences critiques est maintenue, permettant d'identifier en amont les risques de départ et de mettre en place des plans de succession adaptés.

2.1.4.3. Risques liés à l'organisation, aux systèmes d'information et à la gouvernance interne

Les activités du Groupe reposent sur des systèmes d'information couvrant l'ensemble de ses processus opérationnels et de gestion — développement des opérations, suivi des chantiers, gestion commerciale, comptabilité et finances, ressources humaines — et impliquant le traitement et le stockage de données sensibles, notamment des données personnelles relatives aux acquéreurs, aux salariés et aux partenaires du Groupe. Par ailleurs, la structure de gouvernance de la Société, dans le cadre de sa transformation en société en commandite par actions, crée un environnement dans lequel des risques spécifiques liés aux conflits d'intérêts et à l'organisation interne méritent d'être encadrés avec attention.

Risques liés à la disponibilité et à l'intégrité des systèmes d'information

La multiplication et la sophistication croissante des cyberattaques, combinées à la généralisation du recours aux outils numériques et au travail à distance, exposent le Groupe à des risques d'intrusion, de vol ou de destruction de données, de blocage des systèmes ou de détournement de flux financiers. Une défaillance significative des systèmes d'information — qu'elle résulte d'une cyberattaque, d'une panne technique, d'une erreur humaine ou d'un sinistre — pourrait entraîner une interruption des activités opérationnelles, une perte de données critiques et une désorganisation des équipes, avec des conséquences directes sur la continuité des opérations immobilières en cours et sur la capacité du Groupe à respecter ses engagements contractuels et réglementaires.

Risques liés à la protection des données personnelles

En sa qualité de promoteur immobilier commercialisant des programmes auprès d'acquéreurs particuliers, le Groupe traite des volumes significatifs de données personnelles soumises aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). Toute violation de données personnelles — qu'elle résulte d'une cyberattaque ou d'une défaillance interne — pourrait exposer le Groupe à des sanctions administratives de la part de la CNIL, à des actions en responsabilité civile de la part des personnes concernées, ainsi qu'à un risque réputationnel significatif dans un contexte où la reconstitution de la confiance des parties prenantes constitue un enjeu prioritaire.

Risques liés aux conflits d'intérêts et à la gouvernance interne

Dans le cadre de la gouvernance de la Société, certains membres des organes de direction et de surveillance peuvent être directement actionnaires de la Société et/ou concernés par des conventions réglementées. Des situations de conflits d'intérêts pourraient survenir, notamment dans le cadre de décisions stratégiques, d'opérations sur le capital ou de relations avec certaines parties liées.

Ce risque revêt une dimension spécifique dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions. En effet, la coexistence au sein de la gouvernance de la Société d'un associé commandité, d'un conseil de surveillance composé exclusivement d'actionnaires commanditaires et d'une Gérance disposant de pouvoirs étendus, crée un environnement dans lequel des situations de conflits d'intérêts pourraient survenir, notamment sur des décisions relatives à la rémunération de la Gérance, aux transactions avec des parties liées ou aux orientations stratégiques du Groupe. Par ailleurs, dans le contexte de la mise en œuvre du Plan de Redressement, certaines décisions — notamment celles relatives aux cessions d'actifs, aux conditions des partenariats de copromotion ou aux relations avec des entités liées au commandité — pourraient potentiellement donner lieu à des situations dans lesquelles les intérêts de la Gérance et ceux des actionnaires commanditaires ne seraient pas parfaitement alignés.

Conséquences potentielles : Les risques liés à l'organisation, aux systèmes d'information et à la gouvernance interne sont susceptibles d'affecter le Groupe de plusieurs façons complémentaires :

- une interruption significative des systèmes d'information pourrait perturber la conduite des opérations, retarder des décisions critiques et affecter la capacité du Groupe à honorer ses engagements contractuels dans les délais requis ;
- une violation de données personnelles pourrait exposer le Groupe à des sanctions réglementaires et à des actions en responsabilité, générant des coûts financiers et une atteinte réputationnelle dans un contexte particulièrement sensible ;
- un détournement de flux financiers via une cyberattaque pourrait générer des pertes directes difficiles à récupérer ;
- des décisions stratégiques ou opérationnelles prises dans un contexte de conflit d'intérêts non correctement géré pourraient ne pas refléter l'intérêt social de la Société et affecter ses résultats et sa réputation ;
- des transactions avec des parties liées réalisées dans des conditions non conformes à l'intérêt social pourraient exposer le Groupe à des risques juridiques et réglementaires, notamment en matière de droit des sociétés et de réglementation boursière.

Mesures de gestion des risques : Le Groupe a mis en place des dispositifs visant à encadrer l'ensemble de ces risques organisationnels et de gouvernance :

- des mécanismes de sauvegarde régulière des données critiques et de gestion des accès aux systèmes d'information sont en place, visant à limiter les risques de perte de données et d'accès non autorisés ;
- des procédures de gestion des incidents informatiques sont définies, permettant une réponse rapide en cas de défaillance ou d'attaque, afin de minimiser la durée et l'impact des interruptions de service ;
- des actions de sensibilisation des collaborateurs aux risques cyber sont conduites régulièrement, la vigilance humaine constituant le premier rempart contre la majorité des cyberattaques ;
- le Groupe veille au respect des obligations réglementaires applicables en matière de protection des données personnelles, en s'appuyant sur les procédures internes et, le cas échéant, sur des conseils externes spécialisés ;
- les conventions réglementées sont soumises à la procédure d'autorisation préalable du conseil de surveillance prévue par l'article 21 des statuts, garantissant un examen indépendant des transactions susceptibles de présenter un conflit d'intérêts avant leur réalisation ;
- le conseil de surveillance, composé exclusivement d'actionnaires commanditaires, exerce un contrôle permanent sur la gestion de la Société dans les conditions prévues par l'article 17 des statuts ;
- les règles statutaires encadrant les relations entre la Gérance, le commandité et les actionnaires commanditaires — notamment les mécanismes de révocation progressifs décrits à la section 2.1.1.2 — constituent un cadre de gouvernance visant à prévenir les abus de pouvoir et à assurer l'alignement des intérêts entre les différentes parties.

Le Groupe reconnaît que ses dispositifs actuels de cybersécurité correspondent à des standards adaptés à sa taille et à ses ressources, sans pouvoir prétendre à une protection intégrale contre l'ensemble des menaces cyber, dont la nature et la sophistication évoluent en permanence.

2.2. ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

Le Groupe a souscrit les principales assurances obligatoires et facultatives qu'il estime adaptées à la nature de ses activités, notamment en matière de construction, de responsabilité civile et d'exploitation. Ces assurances visent à limiter l'impact financier de certains risques assurables, sans toutefois couvrir l'ensemble des risques auxquels le Groupe est exposé.

2.2.1. Les assurances obligatoires

Le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité et, à ce titre et en application de la loi 78-12 du 4 janvier 1978, a souscrit les assurances obligatoires couvrant les ouvrages exécutés (assurance « *dommages-ouvrage* ») et la responsabilité décennale du promoteur immobilier/vendeur d'immeuble depuis moins de dix ans (assurance « *constructeur non réalisateur* » dite aussi CNR).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire/vendeur de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et vise au préfinancement de la réparation des désordres apparus et relevant de la garantie décennale. Elle couvre principalement les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments

constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement et le rendent ainsi impropre à sa destination. Elle suit l'immeuble et est transmise successivement aux différents acquéreurs du bien. Dans le cadre de cette assurance et une fois les travaux de réparation financés par l'assureur, ce dernier peut se retourner contre les responsables des désordres pour exercer ses recours.
L'assurance CNR, quant à elle, couvre la responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs lorsque leur responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

2.2.2. Les assurances facultatives couvrant le risque de construction

Sont visées ici les assurances « *tous risques chantiers* » venant compléter la couverture du promoteur en cas d'occurrence d'un sinistre pendant la phase de construction d'une opération.

2.2.3. Les assurances de responsabilité civile

Le Groupe a souscrit, pour chacun des métiers exercés par ses sociétés, une assurance responsabilité civile couvrant notamment les conséquences financières de la responsabilité découlant d'un dommage causé à un tiers dans le cadre de l'exercice par le Groupe de ses activités.

2.2.4. Les autres assurances

Le Groupe a par ailleurs souscrit diverses polices d'assurance garantissant d'autres risques et notamment :
- une police couvrant la flotte automobile ainsi qu'une police dite « mission » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel ; et
- une assurance de responsabilité civile des dirigeants.

2.3. RISQUES LIES AUX ACTIONS NOUVELLES

En complément des facteurs de risques liés à l'Emetteur, les investisseurs sont invités à tenir compte des risques suivants, relatifs aux Actions Nouvelles, avant de décider d'investir dans les Actions Nouvelles de la Société. Les facteurs de risque ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de leur probabilité de survenance.

Tableau synthétique des risques

Nature des risques	Degré de criticité du risque net
Risques liés à la dilution massive des actionnaires existants du fait de la réalisation des Augmentations de Capital Réservées	élevé
Risques liés à la volatilité et à la liquidité des actions	élevé
Risques liés aux cessions d'actions de la Société à compter de la date de réalisation des Augmentations de Capital Réservées	élevé

2.3.1. Risques liés à la dilution massive des actionnaires existants du fait de la réalisation des Augmentations de Capital Réservées

La mise en œuvre des Augmentations de Capital Réservées envisagées dans le cadre du Plan de Redressement entraînera une dilution massive pour les actionnaires existants de la Société.

A titre indicatif, un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société verrait sa participation diminuer (sur une base diluée), post réalisation des Augmentations de Capital Réservées, à 0,0024% du capital social de la Société.

Cette dilution est la conséquence directe du mécanisme de conversion de créances prévu par le Plan de Redressement, qui vise à réduire significativement l'endettement financier du Groupe en contrepartie d'une entrée massive de créanciers au capital. Les actionnaires existants ont été informés de cette dilution dans le cadre de la procédure d'approbation du Plan de Redressement et ont voté en faveur de ce dernier.

Cette dilution est susceptible d'avoir des effets significatifs et durables sur la structure du capital, la gouvernance et la valeur des titres de la Société. En particulier, la participation des actionnaires historiques sera ramenée à moins de 1% du capital social, entraînant une perte quasi-totale de leur influence sur les décisions stratégiques et la gouvernance de la Société. Les équilibres de contrôle seront substantiellement modifiés, les créanciers convertis devenant

collectivement les principaux détenteurs du capital, dans le cadre d'une structure de SCA conférant à la Gérance des prérogatives étendues et une protection renforcée vis-à-vis des évolutions de l'actionnariat.

La Société a mis en place certaines mesures visant à encadrer les conséquences de cette évolution capitalistique :

- les Augmentations de Capital Réservées font l'objet d'un encadrement juridique rigoureux garantissant le respect des règles applicables en matière de gouvernance, d'information et d'égalité de traitement entre porteurs de titres, tel que décrit dans le présent Prospectus ;
- une communication financière structurée et un calendrier d'information des investisseurs sont mis en place afin d'assurer une transparence maximale sur les modalités et le calendrier des Augmentations de Capital Réservées et sur leurs effets sur la structure du capital ;
- l'organisation de gouvernance propre au statut de SCA est encadrée par des mécanismes statutaires visant à assurer une stabilité progressive de la gouvernance tout en ménageant des voies de recours croissantes au bénéfice des actionnaires commanditaires. Ainsi, conformément à l'article 14.3 des statuts de la Société, si le premier gérant bénéficie d'une protection renforcée durant les trente-six premiers mois suivant sa nomination — période durant laquelle sa révocation ne peut être décidée que par décision unanime des commandités —, cette protection s'allège progressivement : à compter du trente-septième mois, les actionnaires commanditaires peuvent décider sa révocation à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées en assemblée générale, puis à la majorité simple à compter du soixante et unième mois. En tout état de cause, une révocation judiciaire pour cause légitime reste possible à tout moment. Ce mécanisme à paliers vise à concilier la stabilité nécessaire à l'exécution du Plan de Redressement dans ses premières années avec le rétablissement progressif des droits des actionnaires commanditaires dans la durée.

Voir par ailleurs la section 16 du présent Prospectus pour plus de détails sur la dilution anticipée du fait de la réalisation des Augmentations de Capital Réservées.

2.3.2. Risques liés à la volatilité et à la liquidité des actions

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché et la conjoncture économique pourraient accroître la volatilité des Actions de la Société. La faible valeur unitaire des actions compte tenu de la Réduction de Capital est de nature à accroître également la volatilité des Actions de la Société. Le cours de bourse de la Société ainsi que la liquidité du marché des Actions de la Société pourraient fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et évènements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risques décrits à la section 2.1. du Prospectus.

Les titres cotés sur Euronext Growth Paris ont connu une volatilité importante qui a eu un impact négatif sur les prix de marché des titres et qui peut être sans rapport avec la performance économique ou les perspectives des entreprises auxquelles les titres se rapportent. Les marchés financiers sont affectés par de nombreux facteurs, tels que l'offre et la demande de titres, les conditions économiques et politiques générales, les évolutions ou les prévisions relatives aux taux d'intérêt et aux taux d'inflation, les fluctuations monétaires, les prix des matières premières, les évolutions de la perception des investisseurs et les évènements exceptionnels (tels que des attentats terroristes ou des catastrophes naturelles). Chacun de ces facteurs pourrait influencer le prix de marché des Actions de la Société.

Dans ce contexte, la réalisation des Augmentations de Capital Réservées entraînera une augmentation très significative du nombre de titres en circulation, résultant de l'émission d'un volume important d'Actions Nouvelles au bénéfice des créanciers convertis. Cette situation pourrait créer une pression vendeuse significative sur le titre si tout ou partie de ces créanciers souhaitaient céder leurs actions sur le marché dans un délai rapproché suivant leur admission aux négociations. Une telle pression vendeuse, combinée à la faible liquidité structurelle du marché Euronext Growth Paris, pourrait affecter significativement le cours des Actions de la Société et accroître leur volatilité. De manière générale, la volatilité du titre devrait rester élevée pendant la période d'exécution du Plan de Redressement, sous l'effet des incertitudes opérationnelles et financières qui y sont associées.

Par ailleurs, indépendamment des effets des Augmentations de Capital Réservées, le cours des Actions pourrait également être affecté par la situation financière du Groupe, les incertitudes liées à l'exécution du Plan de Redressement sur sa durée de dix ans, les annonces relatives à l'activité et aux résultats du Groupe, la conjoncture du secteur immobilier, les conditions générales de marché, ainsi que les anticipations des investisseurs relatives à l'évolution future de la structure de l'actionnariat et à d'éventuelles cessions de blocs.

En conséquence, les investisseurs pourraient subir une baisse significative du cours des Actions et la valeur des actions reçues dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées pourrait être significativement inférieure à la valeur comptable des créances converties.

2.3.3. Risques liés aux cessions d'actions de la Société à compter de la date de réalisation des Augmentations de Capital Réservées

Compte tenu du nombre très important d'actions émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées envisagées dans le cadre du Plan de Redressement, des ventes d'un nombre significatif d'actions pourraient intervenir rapidement à compter de la date de réalisation des Augmentations de Capital Réservées, ou de telles ventes pourraient être anticipées par le marché, ce qui pourrait avoir un impact défavorable significatif sur le prix de marché de l'action.

La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions des ventes d'actions.

Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à la souscription des Actions Nouvelles, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des Actions Nouvelles. Le cours de bourse de l'action de la Société pourrait ainsi être durablement affecté et le financement du Groupe par le marché pourrait s'avérer plus difficile à moyen/long terme.

3. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

Dénomination sociale de la Société

La Société a pour dénomination sociale : Reed.

Lieu, numéro d'enregistrement de la Société et identifiant d'entité juridique (LEI)

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623.

L'identifiant d'entité juridique (LEI) de la Société est le 969500QNETQTC70HHE57.

Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 19 décembre 2003 pour une durée de 99 ans s'achevant le 19 décembre 2102, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Siège social de la Société, forme juridique et législation applicable

La Société a été constituée en France sous la forme d'une société par actions simplifiée. Elle a été transformée en société anonyme par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 26 septembre 2008, puis en société en commandite par actions le 11 juin 2010, à la suite d'une nouvelle décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires. Par décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2014, la Société a ensuite été transformée en société anonyme à conseil d'administration.

Conformément aux résolutions figurant en annexe 5 du Plan de Redressement, approuvées le 19 janvier 2026 par la classe de détenteurs de capital de la Société réunis en classe de parties affectées aux fins d'approuver le Plan de Redressement, la Société a été transformée en société en commandite par actions à la date d'arrêté du Plan de Redressement, soit le 18 février 2026, qui constitue désormais sa forme sociale actuelle.

Le siège social de la Société est situé : 1, Impasse Claude Nougaro – CS 10333 – SAINT HERBLAIN Cedex (44803)

La Société, régie par le droit français, est principalement soumise pour son fonctionnement aux articles L. 226-1 et suivants du Code de commerce.

Les actions de la Société sont inscrites aux négociations sur le marché Euronext Growth Paris depuis le 12 mai 2014 (code mnémonique ALREE).

Les coordonnées de la Société sont les suivantes :
Téléphone : +33 (0)2 40 75 50 91
Courriel : contact@reed-immo.com
Site internet : www.reed-immo.com

Les informations figurant sur le site internet ne font pas partie du Prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Prospectus.

4. DECLARATION DE RESPONSABILITE ET DECLARATION CONCERNANT L'AUTORITE COMPETENTE

4.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président de la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), elle-même gérant et associé commandité unique de la Société.

4.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« *J'atteste que les informations contenues dans le Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.* »

Fait à Saint Herblain, le 30 octobre 2026.
Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT,
Agissant en sa qualité de représentant légal de la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), elle-même gérant et associé commandité unique de la Société.

4.3. IDENTITE DES EXPERTS ET DECLARATION D'INTERETS

Le cabinet Accuracy, situé 16 avenue Matignon - 75008 Paris, a été désigné en qualité d'expert financier dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire, ouverte le 5 février 2025 à l'égard de certaines sociétés du Groupe. A ce titre, il a établi deux (2) rapports d'évaluation des sociétés du Groupe ayant fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire (i) dans une perspective de continuité d'exploitation, et (ii) dans une perspective de liquidation.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la Société aux liens suivants :
- Rapport d'évaluation en continuité d'exploitation : Rapport d'évaluation en continuité ;
- Rapport d'évaluation en liquidation : Rapport d'évaluation en liquidation.

4.4. INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS

Néant.

4.5. DECLARATION RELATIVE AU PROSPECTUS

Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne constitue ni un avis favorable sur l'Emetteur ni sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet du Prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les actions de la Société.

L'AMF n'approuve ce Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Le Prospectus a été établi conformément à l'article 15 *bis* du règlement (UE) 2017/1129.

5. STRATEGIE DE CROISSANCE ET APERCU DES ACTIVITES

5.1. STRATEGIE ET OBJECTIFS DE CROISSANCE

5.1.1. Stratégie globale du Groupe et modèle d'affaires

La stratégie du Groupe à la suite de l'arrêté du Plan de Redressement vise à assurer la continuité et la pérennité de ses activités, à restaurer durablement sa solidité financière et à permettre un développement maîtrisé et rentable. Elle s'appuie sur les principaux éléments du modèle d'affaires du Groupe, qui associe la création de valeur immobilière à la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance propres au secteur de la promotion immobilière.

Dans ce cadre, le Groupe entend renforcer sa performance opérationnelle et sa génération de trésorerie tout en tenant compte, de manière structurée, de la qualité des espaces de vie créés, de la sécurité et de l'engagement de ses collaborateurs, ainsi que de la satisfaction de ses clients et partenaires.

Le développement futur des activités du Groupe reposera sur une approche sélective et progressive des projets, privilégiant ceux présentant un profil de risque maîtrisé et une visibilité satisfaisante en termes de création de valeur durable. A cet égard, le Groupe entend recourir, au cours des premières années du Plan de Redressement, à des modes de développement fondés sur des partenariats permettant de partager les besoins de financement et les risques associés aux projets.

A moyen terme, sous réserve du respect du Plan de Redressement et de l'évolution de sa situation financière, le Groupe a pour objectif de s'appuyer sur une structure financière assainie et une relation normalisée avec ses partenaires financiers afin d'élargir sa capacité de développement durable et renforcer sa contribution aux attentes extra-financières des parties prenantes.

5.1.2. Restructuration opérationnelle du Groupe

Dans le cadre du redressement judiciaire, la direction de la Société a procédé à une revue générale de ses projets et préparé un plan d'affaires pour l'ensemble du Groupe, avec le concours du cabinet Accuracy. Ce plan d'affaires a été établi en décembre 2025, a fait l'objet du vote des classes de parties affectées en janvier 2026 et a été repris dans le Plan de Redressement arrêté par jugement du Tribunal de commerce de Nantes du 18 février 2026.

Les chiffres et échéanciers présentés dans la présente section sont ceux du plan d'affaires tel qu'établi à cette date. Ils constituent des estimations susceptibles d'évoluer, notamment en fonction du contexte de marché, des délais de réalisation des opérations de cession, des conditions d'accès aux financements et des opportunités qui se présenteront au Groupe. Le point de situation à la date du Prospectus est précisé pour chaque volet.

Ce plan d'affaires repose sur trois volets distincts, présentés séparément ci-après, complétés par des mesures de réduction des coûts et d'amélioration des marges :

- Volet 1 – Recentrage et cessions d'actifs : cessions d'actifs non stratégiques pour un montant total estimé d'environ 78 M€ ;
- Volet 2 – Copromotion : recours à la copromotion sur des projets existants, afin de limiter les apports nécessaires à leur finalisation ; et
- Volet 3 – Reprise du développement en propre : reprise du développement foncier, avec une mise en production des nouveaux projets à partir du quatrième trimestre 2027.

Volet	Objet	Ordre de grandeur (plan d'affaires)	Calendrier du plan	Avancement à la date du Prospectus
1. Cessions d'actifs	Cession des actifs non stratégiques (maîtrise d'usage, Foncière Réalités, filiales étrangères)	≈ 78 M€ de prix de cession	2026 à 2033	En cours

Volet	Objet	Ordre de grandeur (plan d'affaires)	Calendrier du plan	Avancement à la date du Prospectus
2. Copromotion	Projets existants : honoraires conservés, apports limités grâce au co-promoteur	33 projets identifiés en décembre 2025	Depuis fin 2025, puis opportunités au-delà du S2 2026	En cours
3. Développement en propre	Reprise du développement foncier ; GFA et crédits d'accompagnement projet par projet	≈ 200 M€ par an	Foncier depuis l'été 2026 ; besoins de financement à partir du T4 2027	En cours

5.1.2.1. Recentrage de l'activité et cessions d'actifs

Le Plan de Redressement prévoit un recentrage de l'activité du Groupe sur son cœur de métier, la promotion immobilière en France, afin d'aboutir à une organisation simplifiée permettant de gagner en rapidité et en agilité dans la gestion des dossiers. Ce recentrage repose sur des cessions d'actifs non stratégiques, dont le prix de cession total est estimé par le plan d'affaires à environ 78 M€ :

Cessions envisagées	Prix de cession estimé (en M€)	Calendrier prévu au plan d'affaires
(i) Participations du pôle maîtrise d'usage (Heurus 15,0 ; Vindemia 8,0 ; Compagnie des amandes 2,0 ; BURN – droits carbone 1,7 ; LWS 1,2 ; Up2Play 0,5)	28,4	Échelonné de 2026 à 2033, avec les principaux encaissements en 2029 et 2030
(ii) Actifs détenus directement ou indirectement par Foncière Réalités	33,8	2027
(iii) Filiales internationales (Maroc 10,0 ; Sénégal 3,7 ; Portugal 1,7)	15,5	2026 – 2027 selon le plan d'affaires (actualisé à 2027-2028)
(iv) Cessions de sociétés de projet (SCCV)	0,4	2025/2026
Total du plan de cessions	**78,1**	**-**

Échéancier d'encaissement prévu au plan d'affaires Accuracy (flux nets, en M€) :

Flux de cessions	2026[(1)]	2027	2028	2029	2030	2031 – 2033
Participations (maîtrise d'usage et Sénégal)[(2)]	1,5	1,2	2,4	9,2	15,4	1,2
Foncière Réalités[(3)]	–	7,2	–	–	–	–
Filiales internationales (Portugal, Maroc)	1,8	10,0	–	–	–	–

(1) L'échéancier ci-dessus reprend le plan d'affaires établi en décembre 2025. À la date du Prospectus, en l'absence d'engagement contraignant signé, la Société ne considère toutefois pas comme acquis les flux de 3,3 M€ initialement prévus en 2026 ; les flux non réalisés sont en conséquence décalés. Le calendrier actualisé retenu pour les besoins de la prévision de trésorerie prévoit ainsi : (i) des encaissements au titre de la cession d'une filiale internationale entre l'été 2027 et le premier trimestre 2028 (voir la section 14 du Prospectus), (ii) la cession du Sénégal en 2027, (iii) celle du Portugal en 2027 et (iv) un échelonnement inchangé de 2026 à 2033 pour les participations du pôle maîtrise d'usage.
(2) Dans le plan d'affaires Accuracy, le flux net attendu au titre du Sénégal, d'environ 2,5 M€, est inclus dans la ligne « Cessions de participations », avec les participations du pôle maîtrise d'usage. Le prix de cession estimé du Sénégal s'élève à 3,7 M€.
(3) Le prix de cession estimé des actifs de Foncière Réalités s'élève à 33,8 M€. Le flux net attendu, soit 7,2 M€, tient compte du remboursement de la dette bancaire attachée aux actifs cédés.

Prix de cession et flux nets : le montant de 78,1 M€ correspond aux prix de cession estimés par le plan d'affaires, tandis que l'échéancier ci-dessus présente les flux nets de trésorerie attendus, soit 49,9 M€. L'écart de 28,2 M€ résulte principalement des éléments décrits aux notes (2) et (3) ci-dessus ainsi que, pour 0,4 M€, des cessions de sociétés de projet déjà largement réalisées et qui ne figurent plus dans l'échéancier des encaissements à venir. Les informations

relatives aux cessions d'actifs sont complétées à la section 5.1.3.1 du Prospectus.

Des discussions sont en cours sur la cession de ces actifs, sans engagement contraignant signé à ce stade (voir section 14 du Prospectus pour des prévisions de trésorerie à 12 mois sur le sujet).
Par ailleurs, la cessation de l'activité Impact, qui représentait un centre de coûts non soutenable dans la configuration actuelle du Groupe, est déjà intervenue : le comité de mission a démissionné au cours de l'exercice 2024, la Société n'a plus la qualité de société à mission depuis l'assemblée générale du 14 septembre dernier et ses statuts ont été mis à jour pour en tirer les conséquences juridiques. Cette cessation ne génère pas de produit de cession.

5.1.2.2. Copromotion sur les projets existants

Le plan d'affaires identifiait, en décembre 2025, un portefeuille de 33 projets immobiliers susceptibles de faire l'objet d'une copromotion, afin de continuer à percevoir des honoraires sur ces projets tout en limitant les apports nécessaires à leur finalisation grâce à l'intervention d'un copromoteur, y compris, sur certaines sociétés de projet, par l'apport de new money. Ce périmètre était indicatif : la copromotion est décidée projet par projet, en fonction de l'intérêt économique de l'opération, de la disponibilité des partenaires et du contexte de marché, de sorte que le nombre de projets effectivement copromus pourra être inférieur à celui identifié.

À la date du prospectus, 16 projets sont en copromotion. Au regard du contexte de marché et des opportunités, il est probable que de nouvelles copromotions soient mises en place au-delà du second semestre 2026.

5.1.2.3. Reprise du développement en propre d'un portefeuille immobilier

Le Plan de Redressement prévoit la reprise du développement en propre d'un portefeuille immobilier, à hauteur d'environ 200 M€ de CA par an sur trois territoires (Bretagne / Pays de Loire, Aquitaine et Centre Loire /Ile de France). Le Groupe a repris, depuis l'été 2026, le développement foncier, qui constitue le point de départ de toute opération de promotion immobilière. A la date du prospectus, 3 fonciers sont sous promesse représentant environ 60 M€ de CA à compter de 2028. D'autres fonciers sont à l'étude pour atteindre les 200 M€ de CA annuels susmentionnés.
Les opérations concernées n'entreront en phase de besoin de financement qu'à partir du quatrième trimestre 2027, ce qui laisse au Groupe le temps de rechercher les garanties financières d'achèvement (GFA) et les crédits d'accompagnement nécessaires, sans que leur obtention puisse être garantie.

Pour faciliter l'obtention de ces financements, le Plan de Redressement prévoit un mécanisme d'earn-out au bénéfice des établissements créanciers qui apportent de nouvelles GFA ou de nouveaux crédits d'accompagnement à hauteur d'un seuil défini, leur permettant de bénéficier d'un traitement amélioré de leur créance au titre du passif non-auto-liquidatif. Ce mécanisme est plus amplement décrit à la section 5.1.3.6 du présent Prospectus.

A la date du Prospectus, la reprise du développement foncier est effective. La mise en production des nouveaux projets à partir du quatrième trimestre 2027 reste en revanche subordonnée à : (i) l'obtention, projet par projet, des GFA et des crédits d'accompagnement, (ii) l'adhésion des établissements financiers et assureurs au mécanisme d'earn-out (iii), l'obtention des autorisations d'urbanisme et d'un niveau de précommercialisation suffisant et (iv) le respect des échéances du Plan de Redressement. Le montant d'environ 200 M€ par an constitue un rythme cible du plan d'affaires, que le Groupe prévoit d'atteindre progressivement et pleinement à partir de 2028 ; il ne constitue pas un engagement. Le Groupe ne peut garantir que ces conditions seront réunies aux échéances prévues.

5.1.2.4. Autres mesures : coûts de structure et marges

Mesure	Objectif du Plan de Redressement	Situation à la date du Prospectus
Marge des opérations des SCCV	Passage d'environ 7 % à environ 8 %	Objectif maintenu, applicable aux nouvelles opérations
Couverture géographique	De 6 à 4 régions ; de 18 à 9 sites ; arrêt de l'activité en Hauts-de-France	Plusieurs agences fermées pendant la période d'observation (2025) ; recentrage sur la Bretagne, les Pays de la Loire, l'Île-de-France et l'Aquitaine
Baux	Résiliation de 6 baux (économie de 4,7 M€)	Baux des agences fermées résiliés
Flotte automobile	Réduction de 77 % (économie de 2,4 M€)	Environ 250 véhicules début 2025, 40 aujourd'hui

Mesure	Objectif du Plan de Redressement	Situation à la date du Prospectus
Contrats	Résiliation des contrats non nécessaires (dont 0,8 M€ de propriété intellectuelle)	Contrats résiliables résiliés pendant la période d'observation
Coûts fixes	Division par 4 (maxima 2022 / prévisions 2026)	Réduction notamment des charges salariales du fait des réductions d'effectifs et des coûts de fonctionnement par la résiliation de nombreux contrats et la fermeture d'agences.
Effectifs de la promotion immobilière	De ≈ 300 à ≈ 70 salariés	Environ 70 salariés à date

Les risques liés à l'exécution de ces mesures (cessions d'actifs, copromotion, reprise du développement en propre et financements associés) sont décrits à la section 2.1 « Facteurs de risque » du Prospectus, notamment aux sections 2.1.1.1 et 2.1.2.3.

5.1.2.5. Transformation de la société en SCA et réduction de capital

La transformation de la Société en société en commandite par actions a été effectuée : elle est intervenue à la suite du jugement du 18 février 2026, en vue d'assurer la stabilité et la pérennité de la gouvernance de la Société et du Groupe, compte tenu des conversions en capital susceptibles de conduire à un actionnariat diffus post-restructuration. La réalisation des Augmentations de Capital Réservées prévoyait en amont de celle-ci la réalisation d'une réduction de la valeur nominale des actions. Ainsi, par décision du Gérant commandité datée du 11 mai 2026, le capital de la société a été réduit de 31.278.654,29 euros à 38.319,94 euros par voie de réduction de la valeur nominale de l'action de 6,53 euros à 0,008 € par action.

5.1.3. Description du financement prévu des activités du Groupe

A la suite de l'arrêté du Plan de Redressement par le Tribunal de commerce de Nantes en date du 18 février 2026, le financement des activités du Groupe repose sur (i) la poursuite de son exploitation dans le cadre dudit plan, (ii) les flux de trésorerie générés par ses opérations et (iii) la mise en œuvre des mesures de restructuration financière prévues par le Plan de Redressement.

Conformément au Plan de Redressement, la durée du plan est fixée à dix (10) ans à compter de la date d'arrêté du Plan de Redressement.

Le Plan de Redressement arrêté prévoit notamment un rééchelonnement du passif financier du Groupe, des mesures d'adaptation de sa structure de financement ainsi que des opérations sur le capital, telles que prévues dans le cadre du Plan de Redressement, et incluant notamment trois (3) augmentations de capital par conversion de créances, objet du présent Prospectus, destinées à renforcer les fonds propres et à soutenir la continuité d'exploitation du Groupe.

5.1.3.1. Principales sources de financement

Pour la durée du Plan de Redressement, les principales sources de financement du Groupe sont présentées dans le tableau ci-dessous, avec leur montant estimé. Seules les cessions d'actifs, la copromotion et les financements de projets génèrent des ressources de trésorerie (*voir la section 5.1.2.1 du Prospectus*) ; la conversion de créances réduit l'endettement sans apporter de trésorerie, et les financements bancaires existants sont réaménagés.

Source de financement	Montant estimé	Nature et calendrier	Observations
Financements bancaires existants	39,3 M€ de concours bancaires de projets au 31/12/2025 ; dette maintenue ≈ 36,2 M€ (hors AGS)	Lignes de crédit de projets, remboursées par les encaissements des projets. Dette financière maintenue remboursée sur dix ans (2027-2036).	Aucune ressource nouvelle : ces financements sont réaménagés, non augmentés

Source de financement	Montant estimé	Nature et calendrier	Observations
Conversion de créances en capital	≈ 128 M€ (max. 143,9 M€) de dette convertie(1) ; 0 M€ de trésorerie	Réalisée par compensation, à la réalisation des Augmentations de Capital Réservées	Réduit l'endettement mais ne fournit aucune ressource de trésorerie
Copromotion	Honoraires de gestion et de commercialisation ≈ 172 M€ cumulés sur la durée du plan d'affaires ; new money du copromoteur	projets identifiés en décembre 2025 ; copromotions mises en place depuis fin 2025 et poursuivies au-delà du S2 2026	Limite les apports de fonds propres de la Société dans les projets existants
Cessions d'actifs non stratégiques	≈ 78,1 M€ de prix de cession ; flux nets de trésorerie du plan d'affaires ≈ 49,9 M€	2026 à 2033, principaux encaissements en 2027, 2029 et 2030	La différence entre le prix de cession et le flux net de trésorerie résulte de la dette bancaire remboursée du fait de la cession.
Financements dédiés aux projets et aux filiales spécialisées		Crédits d'accompagnement et de promotion, au fur et à mesure des opérations	Non recours sur la Société sauf garanties consenties
Nouveaux financements immobiliers (GFA, crédits d'accompagnement, apports de fonds propres)	Rythme cible ≈ 200 M€ par an de développement en propre, atteint progressivement ; besoins de fonds propres de la Société ≈ 29,6 M€ sur 2026-2029	A compter du T4 2027	Aucun financement n'a été obtenu à ce jour

(1) Le montant maximal des Augmentations de Capital Réservées, soit 143,9 M€ correspondant à un maximum de 1 994 074 877 Actions Nouvelles, constitue un plafond. L'écart de 15,9 M€ par rapport à l'estimation de 128 M€ au 31 décembre 2025 s'explique par le montant maximal prévu au titre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, afin de permettre la prise en compte de créances susceptibles de devenir éligibles à la conversion, notamment à la suite des ordonnances du juge-commissaire arrêtant le montant de créances contestées.

Par ailleurs, concernant les cessions d'actifs, le calendrier prévisionnel de celles-ci est celui du plan d'affaires, présenté à la section 5.1.2.1 du Prospectus, qui détaille, pour chaque catégorie d'actifs, le prix de cession estimé et l'échéancier d'encaissement. Des discussions sont en cours sur plusieurs de ces cessions. Pour des raisons de confidentialité des échanges, la Société n'est pas en mesure de communiquer, à ce stade, sur leur contenu, leur état d'avancement ni l'identité des acquéreurs potentiels, ni de distinguer les cessions faisant l'objet d'un engagement ferme de celles demeurant à réaliser. Les produits de ces cessions sont par conséquent des estimations du plan d'affaires, dont la réalisation ne peut être garantie (voir le facteur de risque présenté à la section 2.1.1.3 du Prospectus).

Concernant les financements et garanties nécessaires à la reprise du développement, il est précisé que le développement foncier a repris depuis l'été 2026. A ce stade, ces opérations ne nécessitent pas de financement spécifique : les premières acquisitions étant subordonnées à des conditions suspensives et notamment l'obtention d'autorisations d'urbanisme. Les besoins de GFA, de crédits d'accompagnement et d'apports en fonds propres dans les sociétés de programme n'apparaîtront qu'à compter du quatrième trimestre 2027, à la mise en production des nouveaux projets. Afin d'anticiper ces besoins, la Société a engagé l'approche de ses banques et assureurs partenaires.

L'obtention de ces garanties et financements ne peut toutefois pas être garantie. Elle dépendra, au-delà de la situation propre du Groupe, du contexte actuel du marché de la promotion immobilière, et de la volonté des établissements financiers de s'assurer que le Groupe tient les engagements du Plan de Redressement. Le mécanisme d'earn-out prévu par le Plan de Redressement, tel que décrit à la section 5.1.3.6 du présent Prospectus, a pour objet d'inciter ces établissements à soutenir les nouveaux projets du Groupe.

5.1.3.2. Opérations sur le capital prévues par le Plan de Redressement

Les opérations sur le capital prévues par le Plan de Redressement consistent en :

- une réduction du capital de la Société motivée par les pertes, par voie de réduction de la valeur nominale des actions de la Société de 6,53 euros à 0,008 euro par action, préalable indispensable à la réalisation des augmentations de capital compte tenu de leur prix d'émission (la « **Réduction de Capital** »), laquelle a été réalisée le 11 mai 2026 par décision de la Gérance de la Société ; et

- trois (3) augmentations de capital par conversion de créances, avec suppression du droit préférentiel de

souscription des actionnaires, à savoir :

(i) une augmentation de capital réservée au profit exclusif des créanciers sécurisés (ainsi que de leurs affiliés respectifs), souscrivant par compensation avec le montant des créances sécurisées détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 34.003.575,15 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 680.071.503 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,05 euro par action nouvelle ;

(ii) une augmentation de capital réservée au profit exclusif des créanciers chirographaires (ainsi que de leurs affiliés respectifs), souscrivant par compensation avec le montant des créances chirographaires détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 87.500.000 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 1.250.000.000 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,07 euro par action nouvelle ; et

(iii) une augmentation de capital réservée au profit exclusif des créanciers subordonnés (ainsi que de leurs affiliés respectifs), souscrivant par compensation avec le montant des créances subordonnées détenues sur la Société, d'un montant brut maximum de 22.401.180,90 euros (prime d'émission incluse), par émission d'un maximum de 64.003.374 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, au prix de souscription de 0,35 euro par action nouvelle.

Ces trois (3) augmentations de capital prévues par le Plan de Redressement sont plus amplement décrites aux sections 11 à 16 du présent Prospectus.

La mise en œuvre de ces opérations de conversion entraînera une dilution massive des actionnaires actuels. À titre illustratif, l'actionnariat existant représenterait, après réalisation des opérations prévues par le Plan de Redressement, moins de 1 % du capital social de la Société, conduisant à une modification profonde de la structure de l'actionnariat.

5.1.3.3. Calendrier de la restructuration de l'endettement

Le Plan de Redressement prévoit un rééchelonnement du passif financier, incluant :

- le remboursement intégral de la dette AGS (environ 2,7 millions d'euros) après un versement initial de 10% des créances superprivilégiées, (i) pour les créances superprivilégiées, sur 30 mois à compter de la date d'arrêté du Plan de Redressement, de manière linéaire, et (ii) pour les créances privilégiées et chirographaires, un remboursement progressif à compter du premier et jusqu'au dixième anniversaire de la date d'arrêté du Plan de Redressement, selon l'échéancier prévu dans le Plan de Redressement ;

- le remboursement intégral et progressif du passif fiscal et social (hors dette AGS), qu'il soit rémissible ou non, sur dix (10) ans à compter du premier et jusqu'au dixième anniversaires de la date d'arrêté du Plan de Redressement, selon les échéanciers figurant dans le Plan de Redressement ;

- l'appréhension des retenues de garantie sur les prêts bilatéraux sécurisés, l'abandon de 86% des sommes dues après ces retenues et le remboursement du solde sur dix (10) ans à compter du premier et jusqu'au dixième anniversaires de la date d'arrêté du Plan de Redressement, de manière progressive selon l'échéancier figurant dans le Plan de Redressement ;

- l'abandon de 86% du RCF, des dettes bancaires chirographaires, des garanties financières et opérationnelles, ainsi que du Passif SNC/SCCV, et le remboursement progressif du solde sur dix (10) ans à compter du premier et jusqu'au dixième anniversaires de la date d'arrêté du Plan de Redressement, de manière progressive selon les échéanciers figurant dans le Plan de Redressement ;

- une option entre l'abandon et la conversion en capital de 86% des autres dettes financières chirographaires, des créances de location financière et du passif fournisseurs, le solde étant remboursé sur dix (10) ans ;

- une option entre l'abandon et la conversion en capital de l'intégralité des dettes subordonnées (TSSDI et PPR) ; et

- l'abandon à 100% des dettes intragroupe et actionnaire.

5.1.3.4. Dette financière du Groupe au 31 décembre 2025 et effet estimé des opérations du Plan de Redressement

Au 31 décembre 2025, la dette financière brute du Groupe s'élève à 379,9 millions d'euros, se décomposant en 0,7 million d'euros d'endettement non courant et 379,2 millions d'euros d'endettement courant — ce dernier reflétant le basculement de la quasi-intégralité de l'endettement du Groupe en dettes courantes du fait de l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire le 5 février 2025. La dette financière brute du Groupe se décompose comme suit :

Nature financière de la dette	Montant au 31 décembre 2025 (en milliers d'euros)
Emprunts obligataires	0
Emprunts auprès d'établissements de crédit	0
Dépôts et cautionnements reçus	721
Autres emprunts et dettes assimilées	(0)
Endettement non courant	**722**
Emprunts obligataires	159 155
Emprunts auprès d'établissements de crédit	138 625
Autres emprunts et dettes assimilées	4 166
Intérêts courus sur emprunts	37 955
Concours bancaires trésorerie passive	39 340
Endettement courant	**379 240**
Total dette financière brute	379 962
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(15 922)
Dette financière nette(1)	364 040

(1) La dette financière nette est un indicateur alternatif de performance au sens des orientations de l'ESMA. Elle correspond à la dette financière brute (endettement financier courant et non courant, y compris les concours bancaires et les intérêts courus sur emprunts, hors obligations locatives) diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La Société l'utilise pour apprécier son niveau d'endettement et mesurer l'effet des opérations du Plan de Redressement. Cet indicateur ne figure pas en tant que tel dans les états financiers consolidés ; son rapprochement avec les postes du bilan est présenté dans le tableau ci-dessus. Au 31 décembre 2024, la dette financière nette ressortait à 310,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, après déduction de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (15,9 millions d'euros), la dette financière nette du Groupe ressort à 364,0 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Les mesures décrites ci-dessus emportent, pour l'essentiel de cette dette financière, un abandon compris entre 86 % et 93 % selon les classes de créanciers et les entités concernées (Réalités, Bird AM et Financière Réalités), le solde étant remboursé de manière progressive sur une durée de dix ans, ou, sur option des créanciers concernés, apuré par voie de conversion en capital de Réalités. Les titres super-subordonnés à durée indéterminée (TSSDI, 26,6 millions d'euros au 31 décembre 2025, comptabilisés en capitaux propres et donc non inclus dans la dette financière) et les prêts participatifs de relance (PPR, 18,1 millions d'euros au 31 décembre 2025, inclus dans la dette financière) font l'objet d'une option intégrale entre abandon et conversion en capital. À la date du Prospectus, seule une partie des TSSDI est convertie dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés ; en l'absence de conversion, les PPR sont abandonnés. Les dettes intragroupes et envers les actionnaires sont quant à elles intégralement abandonnées.

Sur la base des estimations disponibles à la date du présent Prospectus — étant rappelé que la procédure de vérification du passif conduite par les mandataires judiciaires n'est pas définitivement achevée et que le montant définitif des créances admises, des abandons et des conversions en capital demeure donc susceptible d'être ajusté — la dette financière brute du Groupe après la mise en œuvre des opérations du Plan de Redressement est estimée à environ 135,9 millions d'euros, soit une dette financière nette d'environ 120 millions d'euros, contre 364,0 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit une réduction de l'ordre de 67 %. Cette dette comprend : (i) environ 35 millions d'euros de dette maintenue et rééchelonnée en application du Plan de Redressement, remboursable sur dix ans, (ii) 39,3 millions d'euros de concours bancaires comptabilisés au 31 décembre 2025, adossés à des opérations immobilières, dont le remboursement est généré par les opérations elles-mêmes sans recours en principe à la trésorerie du Groupe, et (iii) un solde qui correspond à des dettes de sociétés du Groupe non parties au Plan de Redressement : sociétés faisant l'objet de leur propre procédure collective et sociétés de projets immobiliers autonomes, qui remboursent leurs dettes indépendamment sur les produits de leurs opérations.

Cette estimation ne tient pas compte, par ailleurs, des éventuels nouveaux financements que le Groupe pourrait être amené à solliciter pour les besoins de la reprise de son activité de développement en propre, tels qu'évoqués précédemment.

5.1.3.5. Principaux objectifs du Plan de Redressement

Le Plan de Redressement repose sur :

- des programmes de cession d'actifs et de copromotion avec un ou plusieurs acteur(s) de premier rang permettant une injection de new money par le copromoteur 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 la 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 4ème trimestre 2027 ;

- un remboursement intégral du passif fiscal et social ;

- 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 Reed 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 Reed diffus post-restructuration, la modification des statuts de Reed afin de la transformer en société en commandite par actions en vue d'assurer la stabilité et la pérennité de la gouvernance de la Société et du Groupe ;

- un earn-out, dont les principales caractéristiques sont décrites à la section 5.1.3.6 ci-dessous, offert sur le passif non auto-liquidatif (passif de sociétés de projet dont la cession des actifs ne permettra vraisemblablement pas de rembourser les concours consentis afin de mener le projet immobilier à bien) aux partenaires du Groupe fournissant de nouvelles garanties financières d'achèvement 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 fusions simplifiées des sociétés Financière Réalités, Bird AM et Réalités Maîtrise d'Ouvrage au sein de Reed, réalisées au 30 juin 2026, ainsi que d'éventuelles transmissions universelles de patrimoine de certaines sociétés de projets afin de simplifier l'organisation juridique du Groupe et garantir sa pérennité.

5.1.3.6. Recours éventuel à de nouveaux financements

Afin de soutenir le développement futur de ses activités, le Groupe pourra être amené à recourir à de nouveaux financements. Conscient de la nécessité de rétablir durablement la confiance de ses partenaires financiers à la suite de la procédure de redressement judiciaire, le Groupe entend privilégier, au cours des premières années du plan, une approche sélective et progressive de son développement, notamment au travers d'opérations de copromotion, permettant de partager les besoins de financement et les risques associés aux projets.

Conformément aux hypothèses retenues dans le plan d'affaires présenté dans le Plan de Redressement, le Groupe prévoit une reprise progressive du développement foncier en propre à compter de septembre 2026, avec une mise en production des nouveaux projets envisagée à partir du quatrième trimestre 2027. Le plan d'affaires repose à ce titre sur une hypothèse de 200 millions d'euros par an alloués au développement de son portefeuille immobilier. Cette dynamique impliquera nécessairement l'obtention, projet par projet, de nouvelles GFA et de crédits d'accompagnement affectés aux opérations concernées.

Dans ce contexte, le Plan de Redressement prévoit un mécanisme d'« earn-out » au bénéfice des établissements créanciers dont les créances trouvent leur origine dans un « **Passif Non Auto-Liquidatif** », c'est-à-dire le passif de sociétés de projet dont la cession des actifs ne permet pas de rembourser intégralement les concours qui leur ont été consentis. Les créances susceptibles d'être concernées correspondent notamment aux créances de recours au titre des garanties financières, des GFA et des garanties opérationnelles consenties par Reed, ainsi qu'aux créances de recours résultant du passif de certaines SNC/SCCV du Groupe, dès lors qu'elles trouvent leur origine dans un Passif Non Auto-Liquidatif. Ce mécanisme vise à inciter les établissements financiers et assureurs concernés à accompagner le développement de nouveaux projets immobiliers du Groupe par l'octroi de nouvelles garanties financières d'achèvement (« **GFA** ») ou de nouveaux crédits d'accompagnement. Lorsqu'un créancier accorde, après la date d'arrêté des Plans de Redressement, une nouvelle GFA ou un nouveau crédit d'accompagnement affecté à un nouveau projet immobilier, il peut bénéficier d'un remboursement intégral de sa créance de Passif Non Auto-Liquidatif, sous réserve que le montant du nouveau concours représente un pourcentage minimal de l'assiette de ses GFA existantes et/ou du capital restant dû de ses crédits d'accompagnement correspondant à un Passif Non Auto-Liquidatif. Ce seuil est fixé à 40 % lorsque le nouveau concours est accordé avant le premier anniversaire de la date d'arrêté des Plans de Redressement, puis augmente à 50 %, 60 %, 70 % et 80 % respectivement lorsqu'il est accordé au cours de chacune des

quatre années suivantes. Dans cette hypothèse, la créance concernée est remboursée intégralement par Reed après un moratoire de deux ans à compter de la mise à disposition de la nouvelle GFA ou du nouveau crédit, puis par cinq annuités égales représentant chacune 20 % de la créance. L'application de ce traitement suppose toutefois que le Passif Non Auto-Liquidatif concerné ait été « cristallisé », soit par un appel technique de la GFA sans désignation d'un administrateur ad hoc, soit par l'octroi d'un nouveau crédit d'accompagnement destiné au projet existant concerné.

Le Plan de Redressement prévoit également une seconde hypothèse lorsque le créancier n'accorde pas de nouveau concours destiné à un nouveau projet, mais a conclu un protocole de conciliation ou un autre accord visant notamment à ne pas exercer sa GFA, ou à ne l'exercer que pour des raisons techniques, et consent parallèlement les financements nécessaires à l'achèvement d'un projet existant. Dans ce cas, la créance de Passif Non Auto-Liquidatif est remboursée à hauteur de 50 % de son montant, de manière progressive sur dix ans à compter de la mise à disposition du nouveau concours, selon un échéancier de 1 %, 1 %, 5 %, 5 %, 5 %, 10 %, 10 %, 20 %, 20 % et 23 % du montant remboursable. Dans les deux cas, afin d'éviter tout double paiement, les sommes versées par Reed au titre de l'earn-out entraînent, à due concurrence, l'extinction de la créance correspondante détenue au titre des garanties ou engagements concernés.

Afin d'assurer une égalité d'accès au mécanisme, la Société s'est engagée, pendant la durée du Plan de Redressement, à proposer à l'ensemble de ses partenaires financiers et assureurs de participer aux nouvelles GFA et aux nouveaux crédits d'accompagnement. En cas de concurrence sur une même GFA ou un même crédit, l'établissement proposant les meilleures conditions pour le Groupe est privilégié, les autres établissements pouvant, dans certaines conditions, s'aligner ou participer au financement au prorata de leurs créances de Passif Non Auto-Liquidatif. La mise en œuvre de ce mécanisme est susceptible d'avoir une incidence sur le montant et le calendrier des remboursements dus au titre des créances concernées : le taux de recouvrement peut ainsi être porté à 100 % dans la première hypothèse ou à 50 % dans la seconde, selon un échéancier de remboursement de sept ans dans la première hypothèse (moratoire de deux ans puis cinq annuités égales de 20 %) et de dix ans dans la seconde. Pour la Société, l'earn-out se traduit ainsi par des décaissements directs au titre du Passif Non Auto-Liquidatif des filiales, d'environ 19,7 M€ cumulés sur la durée du Plan de Redressement, en contrepartie de l'accès aux GFA et crédits d'accompagnement nécessaires à la reprise du développement en propre. A la date du Prospectus, aucun décaissement au titre de l'earn-out n'est prévu au cours des douze prochains mois. Il n'entraîne en revanche aucune émission d'actions ni dilution supplémentaire.

A la date du Prospectus, la reprise du développement foncier est effective. La mise en production des nouveaux projets à partir du quatrième trimestre 2027 reste en revanche subordonnée à : (i) l'obtention, projet par projet, des GFA et des crédits d'accompagnement, (ii) l'adhésion des établissements financiers et assureurs au mécanisme d'earn-out, (iii) l'obtention des autorisations d'urbanisme et d'un niveau de précommercialisation suffisant et (iv) le respect des échéances du Plan de Redressement. Le montant d'environ 200 M€ par an constitue un rythme cible du plan d'affaires, que le Groupe prévoit d'atteindre progressivement et pleinement à partir de 2028 ; il ne constitue pas un engagement. Le Groupe ne peut garantir que ces conditions seront réunies aux échéances prévues.

Le recours à des financements complémentaires demeurera conditionné à l'évolution de la situation financière du Groupe, au respect des engagements prévus par le Plan de Redressement et aux conditions de marché.

Le recours à des opérations de copromotion ne saurait en outre éliminer l'exposition du Groupe aux risques liés à l'évolution du marché immobilier, à la performance des projets et à la disponibilité de partenaires, tels que décrits à la section « Facteurs de risques » du présent Prospectus.

5.1.3.7. Financement des filiales spécialisées

Les activités d'exploitation exercées au travers de filiales spécialisées font l'objet de modalités de financement spécifiques et distinctes de celles de l'activité de promotion immobilière. Elles sont financées principalement par leurs ressources propres et, le cas échéant, par des financements dédiés à leur périmètre d'activité.

Le Groupe entend encadrer strictement, pour la durée du Plan de Redressement, les engagements financiers consentis au bénéfice de ces filiales, afin de préserver les ressources nécessaires au financement de son activité principale et au respect des engagements prévus par le Plan de Redressement.

5.2. PRINCIPALES ACTIVITES ET PRINCIPAUX MARCHES

5.2.1. Principales activités

Fondé en 2003, le Groupe 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, Reed, 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 (Heurus, Hospitality, Entertainment, Food & Beverage, Vista et Minido) ;

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 ; et

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.

Depuis 2023, suite à la crise des marchés immobiliers et financiers, le Groupe s'est recentré sur son cœur de métier historique, à savoir la maîtrise d'ouvrage/promotion immobilière en France avec trois grandes directions régionales :
- Bretagne/Pays de Loire ;
- Ile de France ; et
- Aquitaine,

(et plus marginalement en Afrique).

Principale activité du Groupe, la promotion immobilière couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière, incluant l'identification et la maîtrise du foncier, la conception des projets, le montage juridique et financier des opérations, la réalisation des programmes immobiliers ainsi que leur commercialisation.

Les opérations de promotion immobilière sont conduites au travers de filiales opérationnelles dédiées, détenues majoritairement ou conjointement, qui portent les projets et assurent leur développement et leur réalisation. Le Groupe intervient également au travers de structures de copromotion, dans le cadre desquelles il agit en tant que promoteur, co-promoteur ou partenaire, selon les caractéristiques propres à chaque opération.

En complément de son activité de promotion immobilière, le Groupe développe et détient des participations dans des filiales spécialisées dans l'exploitation d'actifs immobiliers et la fourniture de services associés. Ces activités d'exploitation visent à accompagner et valoriser certains projets immobiliers développés par le Groupe. A ce titre, le Groupe détient notamment des participations dans les marques :
- Heurus, spécialisée dans l'exploitation de résidences services pour seniors, dont certaines entités font l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte en janvier 2025 ;
- Midi et Demi, active dans l'exploitation de concepts liés à la restauration d'entreprise et évènementielle ;
- Up2Play, opérateur de complexes de loisirs et de divertissement à destination du grand public.

Ces activités d'exploitation sont exercées au travers de structures juridiques distinctes, disposant de leur propre organisation opérationnelle et de modalités de gestion spécifiques.

Elles ne remettent pas en cause le caractère prépondérant de l'activité de promotion immobilière dans le modèle d'affaires du Groupe. Le Groupe, ayant toutefois décidé de se recentrer sur son cœur de métier, à savoir la promotion

immobilière, travaille désormais à la cession de certaines de ces participations.

La société holding du Groupe assure des fonctions d'animation, de coordination et de pilotage stratégique des filiales, dans le respect des cadres réglementaires applicables à chacune des activités exercées.

5.2.2. Principaux marchés

Le Groupe Reed intervient principalement sur le marché français de la promotion immobilière, qui constitue le cœur de son activité. Ce marché repose principalement sur la réalisation et la commercialisation de programmes immobiliers, notamment sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), à destination d'une clientèle de particuliers, d'investisseurs et, le cas échéant, d'acteurs institutionnels, dans un cadre réglementaire spécifique.

Dans ce cadre, le Groupe est majoritairement positionné sur le marché de l'immobilier résidentiel, et intervient de manière plus ciblée sur des segments complémentaires de l'immobilier tertiaire ou à usage mixte, en fonction des opportunités identifiées et des besoins des territoires concernés.

Conformément au recentrage opéré dans le cadre de la restructuration du Groupe, l'activité de promotion immobilière constitue désormais le principal marché d'intervention du Groupe, tant en termes d'allocation des ressources que de contribution à l'activité et aux résultats.

Par ailleurs, au travers de filiales spécialisées, le Groupe est présent sur des marchés connexes à l'immobilier, relevant de l'exploitation d'actifs et de services associés, incluant notamment :
- le marché de l'exploitation de résidences services pour seniors ;
- le marché des loisirs et du divertissement à destination du grand public ;
- le marché de la restauration en entreprise et les services de restauration associés.

Ces marchés d'exploitation présentent des caractéristiques économiques, concurrentielles et réglementaires distinctes de celles du marché de la promotion immobilière. Ils constituent des activités complémentaires au cœur de métier du Groupe et font l'objet de modalités de gestion et de financement spécifiques, sans remettre en cause la prépondérance de l'exposition du Groupe au marché de la promotion immobilière en France.

Les activités du Groupe sont principalement exercées sur le territoire français, au sein de différentes zones géographiques, en fonction de l'implantation de ses projets immobiliers et de ses sites d'exploitation.

5.3. INVESTISSEMENTS

5.3.1. Principaux investissements réalisés depuis le 31 décembre 2025

Compte tenu de l'ouverture du redressement judiciaire le 5 février 2025, la Société n'a pas réalisé d'investissements importants depuis le 31 décembre 2025.

5.3.2. Principaux investissements en cours de réalisation ou pour lesquels des engagements fermes ont été pris

Compte tenu de la procédure de redressement judiciaire en cours depuis le 5 février 2025, la Société n'a pas pris d'engagements quant à de nouveaux investissements.

5.4. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

Les prévisionnels de trésorerie présentés dans la présente section ont été établis par le cabinet Accuracy et figurent dans le Plan de Redressement (section 3.4 « Projections de trésorerie » du Plan de Redressement). Ils correspondent au plan d'affaires, établi en décembre 2025 et approuvé par les classes de parties affectées en janvier 2026.

5.4.1. 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 copromotion ; 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 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.

Les projections détaillées de trésorerie consolidée figurent dans le plan d'affaires inclus dans le Plan de Redressement, (section 3.4.1 « Projections de trésorerie consolidées » du Plan de Redressement).

5.4.2. Prévisions de trésorerie de la Société

Les prévisions de trésorerie de la Société sont dans le plan d'affaires inclus dans le Plan de Redressement, (section 3.4.2 « Prévisions de trésorerie de la Société » du Plan de Redressement).

Les principales hypothèses sous-jacentes à ces projections sont présentées ci-après. Elles sont notamment détaillées à la section 3.4.1 du Plan de Redressement.

Ligne du tableau	Hypothèse principale	Renvoi au Plan de Redressement
FP et marges des projets identifiés / en développement	Fonds propres investis et marges dégagées sur les projets existants (identifiés) et sur les nouveaux projets (en développement), avec marge cible des opérations de SCCV d'environ 8 % contre 7 % auparavant	Section 3.4.1
Flux opérationnels honoraires – gestion	Honoraires de copromotion, de gestion, de commercialisation et management fees	Section 3.4.1
Flux opérationnels décaissements	Charges de structure : effectifs ramenés à environ 70 salariés, baisse des coûts fixes (division par 4 par rapport aux maxima de 2022), fermeture d'agences, résiliation de baux et de contrats	Section 5.1.2.4
Foncière, MO International, Maîtrise d'usage ; cessions de participation et de projet	Cessions d'actifs non stratégiques pour un prix total d'environ 78 M€ (voir le tableau ci-dessus)	Section 5.1.2.1
Flux de financement hors RJ ; projet non auto-liquidatif	Remboursements des financements de projets ; décaissements d'earn-out d'environ 19,7 M€ cumulés	Sections 5.1.3.5 et 5.1.3.6
Apurement des passifs de RJ	Remboursement du passif selon l'échéancier du Plan de Redressement (AGS sur 30 mois, fiscal et social, dettes financières et autres classes sur dix ans)	Sections 5.1.3.4 et 13.2 ; Plan, échéancier des classes
Reprise du développement en propre	Rythme cible d'environ 200 M€ par an, mise en production à partir du T4 2027	Section 5.1.2.3

Les cessions d'actifs d'environ 78,1 M€ présentées à la section 5.1.2.1 du présent Prospectus figurent dans les tableaux ci-dessus sur les lignes « Cessions de participation », « Cessions de projet » et « Flux de cession des autres activités » (Foncière, MO International, Maîtrise d'usage).

La Société confirme que les principales hypothèses du plan d'affaires présentées dans la présente section demeurent d'actualité à la date du Prospectus, à l'exception d'un décalage d'une filiale internationale de 2027 à 2028. Le point de situation à cette date, pour chaque volet du Plan de Redressement (cessions d'actifs, copromotion, reprise du développement en propre), est précisé à la section 5.1.2 du Prospectus.

6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

6.1. FONCTIONS ET LIENS ORGANISATIONNELS

Le Groupe Reed est organisé autour d'une société holding cotée, qui assure l'animation, la coordination et le pilotage stratégique des différentes entités du Groupe. La société holding définit les orientations générales, veille à la cohérence du modèle d'affaires et exerce les principales fonctions transverses, notamment en matière de finance, de contrôle de gestion, d'affaires juridiques, de ressources humaines et de systèmes d'information.

Conformément au modèle d'organisation présenté dans le précédent document d'enregistrement approuvé par l'AMF le 1er juillet 2020 sous le numéro d'approbation R.20-013, les activités du Groupe sont structurées autour de plusieurs pôles opérationnels complémentaires :

- un pôle de Maîtrise d'ouvrage, qui constitue le cœur de l'activité du Groupe, regroupant les activités de développement et de promotion immobilière. Ces activités sont exercées au travers de filiales opérationnelles dédiées et, le cas échéant, de sociétés de projet spécifiques (notamment des SCCV ou autres véhicules ad hoc), permettant d'adapter l'organisation juridique et financière à la nature des opérations immobilières ;
- un pôle de Maîtrise d'usage/participations, regroupant des activités d'exploitation d'actifs immobiliers et de services associés, exercées au travers de filiales spécialisées. Ces filiales disposent de leur propre organisation opérationnelle et font l'objet de modalités de gestion et de financement distinctes de celles de l'activité de promotion immobilière ;
- une activité de détention et de gestion d'actifs immobiliers, exercée au travers de structures dédiées, portant sur différents types d'actifs et s'inscrivant dans une logique de valorisation patrimoniale.

Dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire et de la mise en œuvre du Plan de Redressement, la structure juridique et organisationnelle du Groupe est appelée à évoluer, notamment afin de simplifier l'organisation du Groupe et de renforcer la lisibilité de son pilotage. Ces évolutions s'inscrivent dans le respect des orientations définies par le Plan de Redressement et des cadres réglementaires applicables.

Dans le cadre du Plan de Redressement, il a été décidé de réorganiser la gouvernance de la Société afin d'en assurer la stabilité et la pérennité. A cette fin, conformément aux résolutions figurant en annexe 5 du Plan de Redressement, approuvées le 19 janvier 2026 par la classe de détenteurs de capital de la Société réunis en classe de parties affectées aux fins d'approuver le Plan de Redressement, la Société a été transformée en société en commandite par actions à la date d'arrêté du Plan de Redressement, soit le 18 février 2026. Cette transformation s'accompagne de la mise en place d'une nouvelle organisation reposant sur :

- **un associé gérant commandité unique** : la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert en qualité de Président et Monsieur Nicolas Bany en qualité de Directeur Général. Les statuts de Nexus confèrent au Directeur Général les mêmes pouvoirs de représentation qu'au Président. Monsieur Yoann Choin-Joubert et Monsieur Nicolas Bany disposent ainsi chacun du pouvoir de représenter Nexus à l'égard des tiers, y compris dans l'exercice de son mandat de gérant et en sa qualité d'associé commandité de la Société ; et

- **un conseil de surveillance**, composé de trois (3) membres nommés jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029, à savoir :
  - Monsieur Edouard Narboux ;
  - Monsieur Bernard WEILL ; et
  - La société HOMUNITY (804 388 627 RCS Paris).

Dans ce cadre, la direction et le pilotage opérationnel du Groupe s'articulent désormais autour des fonctions suivantes :

- Monsieur Yoann Choin-Joubert est maintenu aux fonctions de direction générale, compte tenu de son importance pour la bonne marche de l'entreprise et de sa connaissance unique du Groupe ; il assure l'animation transverse, les fonctions de représentation du Groupe ainsi que le pilotage de la bonne exécution de la restructuration ;

- Monsieur Nicolas Bany exerce les fonctions de Directeur Général. Il est notamment en charge du pilotage opérationnel et financier de l'activité de promotion immobilière, de l'animation du comité de direction ainsi que de la définition de la stratégie commerciale et de développement ;

- Monsieur Bertrand Malbet occupe les fonctions de Directeur Général Adjoint aux affaires juridiques et institutionnelles ; au vu de ses relations historiques avec les partenaires du Groupe et son expérience en son sein, Monsieur Malbet assure la gestion des relations institutionnelles (banques, assureurs GFA, grands comptes), le suivi de la réalisation de la restructuration et exerce le contrôle des financements, garanties et sûretés du Groupe ;

- Madame Marie Ollivaud exerce les fonctions de secrétaire générale du Groupe ; et

- Monsieur Nicolas Tomine a été nommé Directeur Général Adjoint à la finance.

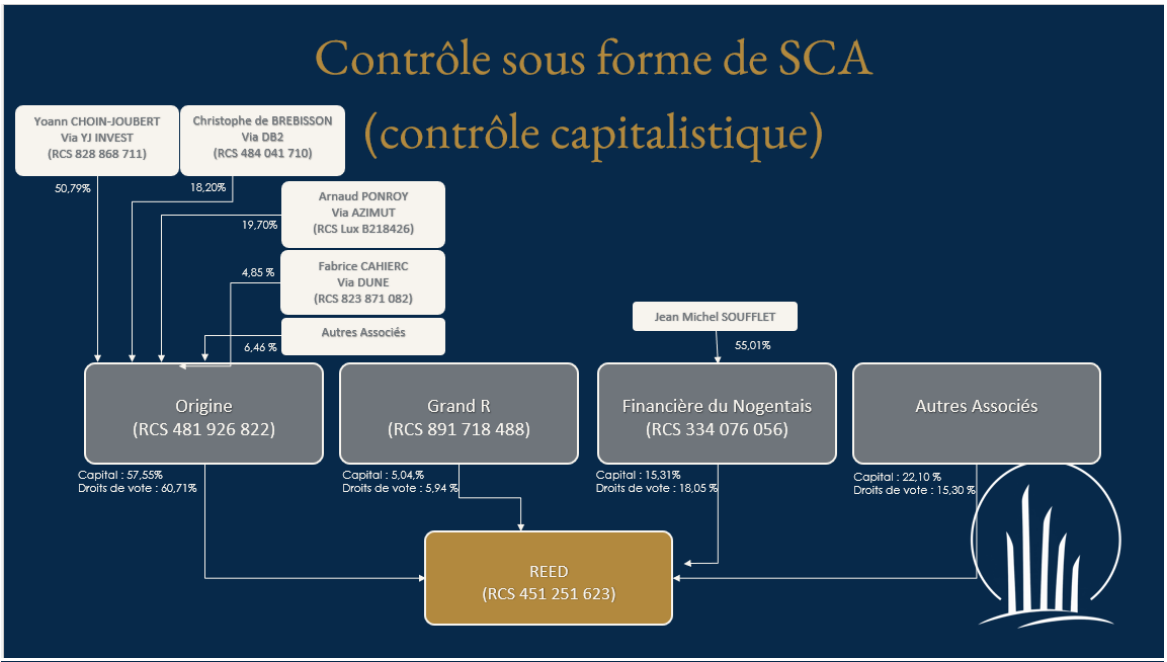
6.2. ORGANIGRAMME ET PERIMETRE DU GROUPE

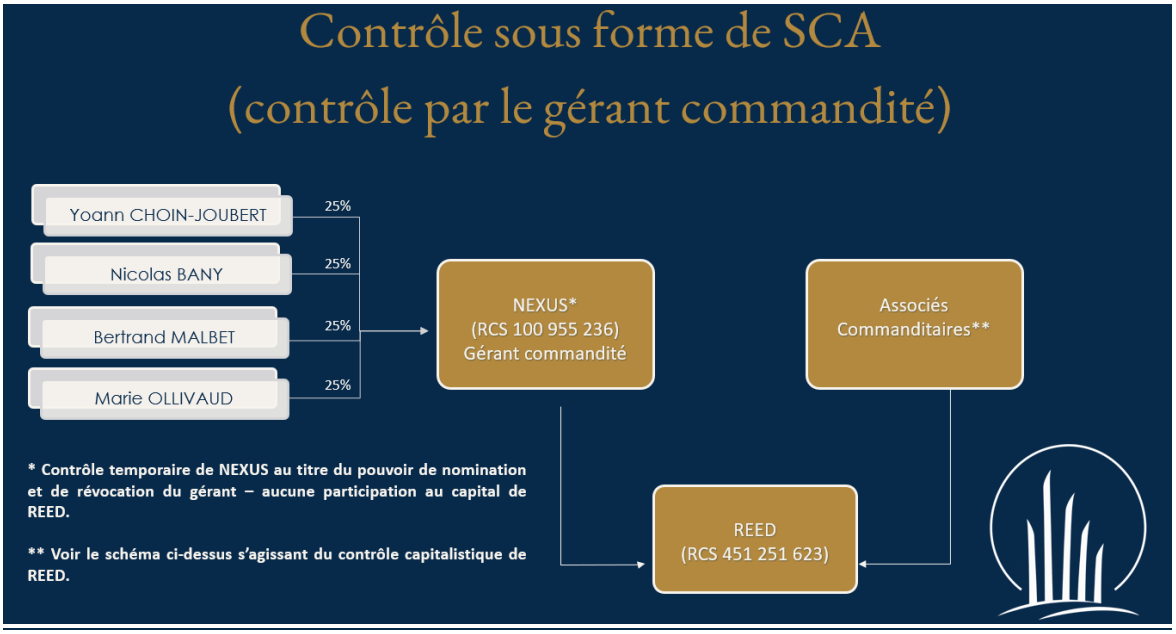
Afin de faciliter la compréhension de la structure du Groupe, la Société présente un organigramme simplifié "du dessus", reflétant les liens entre les actionnaires contrôlants, la société holding et les principaux pôles d'activité du Groupe, en cohérence avec les informations relatives aux principaux actionnaires figurant au présent Prospectus.

Pour rappel, à la date du Prospectus, la Société est constituée sous la forme d'une société en commandite par actions. Dans cette configuration, la Société comporte deux sortes d'associés :
- les associés commanditaires : il s'agit d'actionnaires bénéficiant des mêmes droits et soumis aux mêmes obligations que les actionnaires d'une société anonyme, mais qui ne participent pas à la gestion externe ni à la représentation légale de la Société, sous peine d'être tenus solidairement avec les commandités des dettes et engagements de la Société qui résultent des actes prohibés ; et
- les associés commandités : ils sont responsables indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

À la date du présent Prospectus, la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert en qualité de Président et Monsieur Nicolas Bany en qualité de Directeur Général, est le seul associé commandité. La société Nexus assure également les fonctions de gérant unique de la Société et, à ce titre, en assume la direction et la représentation à l'égard des tiers. Il en résulte que, indépendamment de la répartition du capital entre les associés commanditaires, la gestion et la conduite des affaires sociales sont assurées par l'associé commandité en sa qualité de gérant. Les actionnaires commanditaires exercent, pour leur part, un contrôle de cette gestion par l'intermédiaire des assemblées générales et du conseil de surveillance dans les limites prévues par la loi et par les statuts.

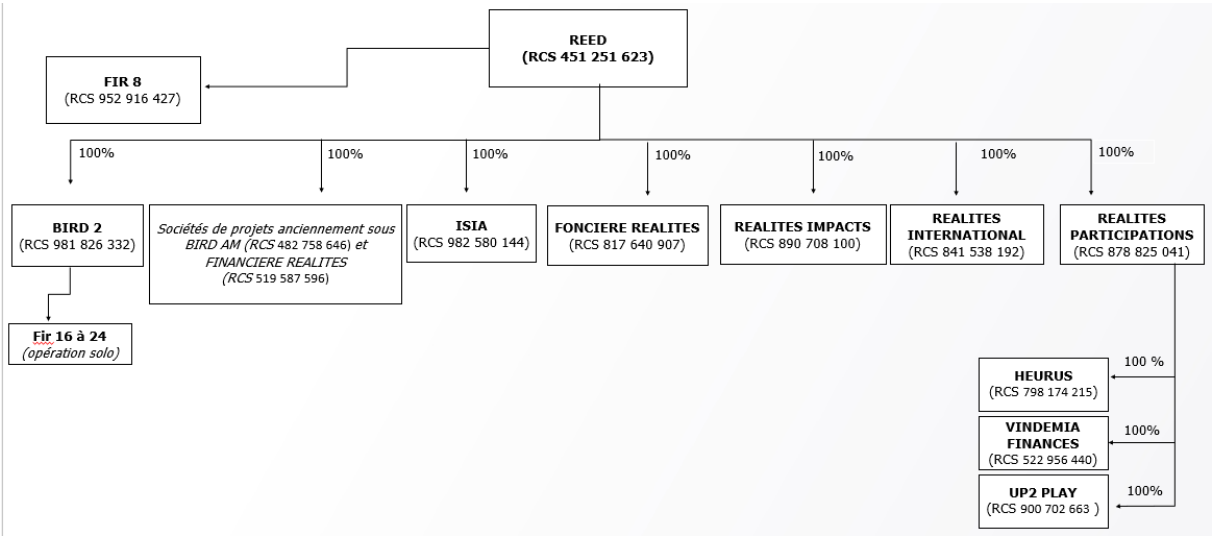
Les deux organigrammes juridiques du Groupe figurant ci-dessous reflètent ainsi la structure actuelle de la Société, constituée sous la forme d'une société en commandite par actions, et font apparaître distinctement la chaîne de contrôle capitalistique ainsi que la qualité d'associé commandité.





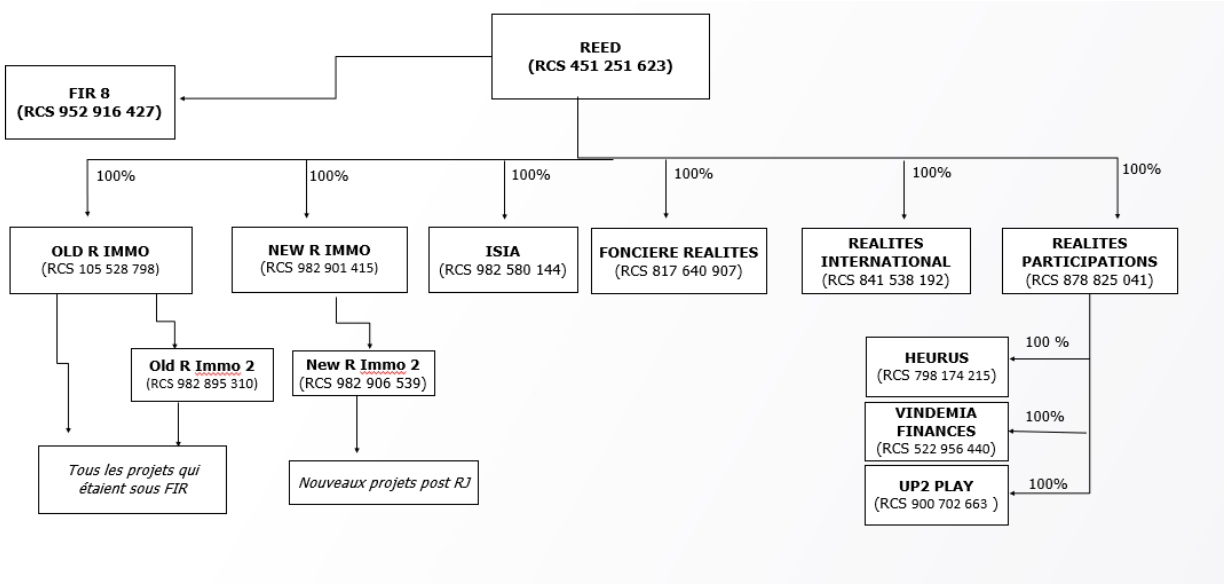
Les associés de Nexus ont déclaré ne pas agir de concert vis-à-vis de la Société.

6.2.1. Principales activités à la date du Prospectus



La Société établit des comptes consolidés. La liste exhaustive des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation, ainsi que les méthodes de consolidation retenues, est présentée dans les annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2025. A ce titre, il est notamment renvoyé à la note relative au périmètre de consolidation figurant dans le rapport annuel, laquelle décrit l'ensemble des filiales, participations et sociétés mises en équivalence du Groupe.

6.2.2. Principales activités envisagées à l'issue du recentrage de l'activité du Groupe



Tel que présenté dans l'organigramme ci-dessus, parmi les principales mesures de restructuration opérationnelle du Groupe dans le cadre du Plan de Redressement, il est notamment prévu un 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, 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.

Les cessions d'actifs réalisées sur la durée du Plan de Redressement se présentent comme suit (extrait du plan d'affaires Accuracy) :

Réalités - Flux nets de cessions

€m	Société	Localisation	Prix de cession
Intrépide	SNC DOGE II	Saint-Herblain	16,2
Factory - Trélazé	SNC FACTOF	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 BOYEI	Nantes	4,1
Stade St-Ouen	SCI STADE S	Saint-Ouen-si	7,2
Cession du périètre 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

7. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Lors de sa réunion du 6 octobre 2022, le conseil d'administration de la Société a décidé du rattachement de la Société au code de gouvernance Middlenext (le « **Code Middlenext** »).

Conformément à l'article L. 22-10-10, 4° du Code de commerce, le tableau ci-dessous précise les recommandations du Code Middlenext qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été :

Recommandation	Appliquée	Non appliquée	Raisons de la non-application
R1 : Déontologie des membres du conseil de surveillance	✓		
R2 : Conflits d'intérêts	✓		
R3 : Composition du conseil de surveillance – présence de membres indépendants		✓	Le conseil de surveillance, désigné le 14 septembre 2026, est composé de trois membres, dont un seul, Monsieur Bernard Weill, répond aux critères d'indépendance prévus par le Code, alors que celui-ci recommande la présence d'au moins deux membres indépendants. Cette composition résulte du contexte particulier de la restructuration financière de la Société et de la volonté d'assurer, au sein du conseil de surveillance, une représentation des anciens créanciers appelés à devenir actionnaires à l'issue des Augmentations de Capital Réservées, afin notamment de leur permettre de suivre la mise en œuvre du Plan de Redressement. La Société n'envisage pas, à ce stade, de modifier la composition du conseil de surveillance à court terme.
R4 : Information des membres du conseil de surveillance	✓		
R5 : Formation régulière des membres du conseil de surveillance		✓	Compte tenu de la désignation récente des membres du conseil de surveillance, intervenue le 14 septembre 2026, aucun dispositif formalisé de formation régulière n'a encore été mis en place. La Société prévoit de définir les modalités de formation des membres du conseil de surveillance dans le cadre de la finalisation de son dispositif de gouvernance d'ici la fin de l'exercice 2026.
R6 : Organisation des réunions du conseil et des comités	✓		
R7 : Mise en place de comités		✓	Compte tenu de la désignation récente du conseil de surveillance, intervenue le 14 septembre 2026, et de sa composition resserrée à trois membres, aucun comité spécialisé n'a, à ce jour, été constitué. L'opportunité et les modalités de mise en place de tels comités, notamment d'un comité d'audit, sont actuellement à l'étude et seront arrêtées dans le cadre de la finalisation du dispositif de gouvernance de la Société d'ici la fin de l'exercice 2026.
R8 : Création d'un comité spécialisé « RSE »		✓	Compte tenu de la taille du Groupe, dont les effectifs ont été ramenés à environ 70 salariés, et de la désignation récente du conseil de surveillance (14 septembre 2026), la Société n'a pas considéré nécessaire, à ce stade, de constituer un comité spécifiquement dédié aux sujets RSE. Les modalités de suivi de ces sujets par les organes de gouvernance seront néanmoins précisées dans le cadre de la finalisation du dispositif de gouvernance d'ici la fin de l'exercice 2026.
R9 : Mise en place du règlement intérieur du conseil	✓		
R10 : Choix de chaque membre du conseil de surveillance	✓		

Recommandation	Appliquée	Non appliquée	Raisons de la non-application
R11 : Durée des mandats des membres du conseil de surveillance	✓		
R12 : Rémunération des membres du conseil de surveillance	✓		
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du conseil de surveillance	✓		
R14 : Relation avec les actionnaires		✓	La structure de l'actionnariat sera profondément modifiée par les Augmentations de Capital Réservées. La Société formalisera sa politique de relation avec les actionnaires (échanges avec les nouveaux actionnaires, prise en compte des votes de l'assemblée générale) dans le cadre de la mise en cohérence de la gouvernance, qui doit être achevée d'ici la fin de l'exercice 2026.
R15 : Respect de l'équité homme-femme à tous les niveaux de l'entreprise	✓		
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	✓		
R17 : Préparation de la succession des dirigeants	✓		
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social	✓		
R19 : Indemnités de départ	✓		
R20 : Régimes de retraites supplémentaires	✓		
R21 : Stock-options et attributions d'actions gratuites	✓		
R22 : Revue des points de vigilance	✓		

La Société applique la recommandation R2. Le traitement des conflits d'intérêts repose notamment sur les dispositifs suivants : (i) les conventions réglementées sont soumises à l'autorisation préalable du conseil de surveillance conformément à l'article 21 des statuts et aux dispositions légales applicables, le membre intéressé ne prenant part ni aux délibérations ni au vote, et sont portées à la connaissance des commissaires aux comptes, (ii) chaque membre du conseil de surveillance et de la Gérance doit informer le conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentielle, et s'abstenir de participer aux délibérations correspondantes et (iii) le règlement intérieur du conseil de surveillance, dont l'adoption est prévue d'ici la fin de l'exercice 2026, viendra formaliser ces principes.

7.1. ORGANE D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

7.1.1. Composition des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société

À la suite du jugement du Tribunal de commerce de Nantes en date du 18 février 2026 statuant sur le Plan de Redressement de la Société, la Société a été transformée de société anonyme en société en commandite par actions.

Cette transformation avait notamment pour objectif d'assurer la stabilité et la pérennité de la gouvernance de la Société

dans le contexte de sa restructuration financière et des augmentations de capital fortement dilutives prévues par le Plan de Redressement. La forme de société en commandite par actions permet en particulier de dissocier la détention du capital des prérogatives attachées à la qualité d'associé commandité. Elle permet ainsi aux actionnaires historiques, au travers de Nexus en sa qualité d'associé commandité et de gérant, de conserver une influence significative sur la gouvernance de la Société malgré la dilution très importante de leur participation au capital résultant des augmentations de capital prévues par le Plan de Redressement. Cette organisation contribue également à limiter la possibilité d'une prise de contrôle de la Société par la seule acquisition d'une participation majoritaire au capital.

Cette organisation repose sur des organes de gestion et de contrôle distincts :

- un ou plusieurs gérants, chargés de la direction de la Société et disposant des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance en son nom, sous réserve des limitations prévues par les statuts, lesquelles demeurent inopposables aux tiers ;
- un conseil de surveillance, composé d'au moins trois associés commanditaires représentant les actionnaires commanditaires, exerçant un contrôle permanent sur la gestion de la Société, avec les mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes.

A la date du Prospectus, la Société est dirigée, pour une durée indéterminée, par un gérant et associé commandité unique, la société Nexus, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 24, rue de Clichy − 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 100 955 236, représentée par Monsieur Yoann Choin-Joubert en qualité de Président et Monsieur Nicolas Bany en qualité de Directeur Général. Tout nouveau gérant est, en principe, nommé ou renouvelé par l'assemblée générale des actionnaires statuant à la majorité simple. Toutefois, lorsqu'un nouveau gérant est nommé à la suite de la révocation de Nexus en sa qualité de premier gérant, sa nomination intervient selon les mêmes conditions de majorité que celles applicables à cette révocation. Pendant les trente-six premiers mois suivant sa nomination, Nexus ne peut être révoquée que par décision unanime des associés commandités ; à l'issue de cette période et jusqu'au soixantième mois, sa révocation relève de l'assemblée générale des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers, puis, au-delà, à la majorité simple. Le gérant peut également être révoqué judiciairement pour cause légitime. Conformément aux statuts de la Société, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires, à l'assemblée des associés commandités et au conseil de surveillance. À la date du présent Prospectus, les statuts ne prévoient aucune limitation spécifique des pouvoirs du gérant autre que celles résultant des dispositions légales applicables et de la répartition des compétences entre les organes sociaux.

Les statuts prévoient également que certaines décisions des assemblées générales sont subordonnées à l'accord préalable du ou des associés commandités. Ainsi, à l'exception des décisions relatives à la nomination, à la démission ou à la révocation des membres du conseil de surveillance, les décisions relevant de l'assemblée générale ordinaire ne peuvent être adoptées qu'avec l'accord unanime préalable du ou des associés commandités. Il en va de même des décisions relevant de l'assemblée générale extraordinaire, notamment de celles emportant modification des statuts.

Le contrôle de la gestion de la Société est notamment mené par le conseil de surveillance, composé à la date du Prospectus de trois (3) membres choisis parmi les actionnaires. Il dispose à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes, établit un rapport à l'assemblée générale ordinaire annuelle, est saisi des documents communiqués aux commissaires aux comptes et établit notamment un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires. Il peut également, après en avoir informé le gérant, convoquer une assemblée générale des actionnaires ou une assemblée des associés commandités.

Dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions intervenue le 18 février 2026, et conformément aux résolutions approuvées par la classe des détenteurs de capital lors du vote sur le Plan de Redressement le 19 janvier 2026, trois membres ont été désignés au conseil de surveillance afin de permettre la mise en place immédiate des organes de gouvernance requis par les statuts.

Cette composition transitoire a été constituée dans les délais contraints inhérents à la mise en œuvre du Plan de Redressement, avec pour objectif d'assurer la continuité et la conformité des organes de gouvernance de la Société dès l'arrêté du Plan de Redressement.

Suite aux décisions de l'assemblée générale mixte du 14 septembre 2026, la composition du conseil de surveillance a été revue de telle sorte que les membres de celui-ci sont, pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029 :

- **Monsieur Edouard Narboux** : Edouard Narboux a exercé pendant quinze ans en banque d'affaires, notamment chez Oddo Corporate Finance et Kepler Finance. Il a ensuite co-fondé en 2015 Aether Financial Services, dont il est le président. Conseil financier et agent financier, il est fortement impliqué dans le secteur immobilier, coté comme non coté, où il accompagne des sociétés in bonis comme en restructuration.
  Adresse professionnelle : 36 rue de Monceau, 75008 Paris.

- **Monsieur Bernard Weill** : Né en 1964, Bernard Weill est diplômé de l'ESDE (promotion 1990). Il a ensuite fondé plusieurs entreprises dans les domaines du conseil et de la gestion de patrimoine, ce qui lui confère une expertise reconnue en matière d'analyse financière, de structuration patrimoniale et de gestion d'entreprise.
  Adresse professionnelle : 6 rue Catulle Mendès, 75017 Paris.

- **La société HOMUNITY** (804 388 627 RCS Paris), représentée par Monsieur Quentin Romet : Quentin Romet a co-fondé Homunity en 2014, dont il est le président (plateforme d'investissement collectif). Titulaire d'un diplôme de management et d'un mastère spécialisé en entrepreneuriat, il pilote le développement stratégique et la croissance d'Homunity.
  Adresse professionnelle : 12 rue Jacquemont, 75017 Paris.

Pour une description complète des règles de gouvernance de la Société, il convient de se reporter aux statuts, lesquels peuvent être consultés sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : Statuts REED. Le montant global de la rémunération annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance s'élève à quinze mille euros (15.000 €). Les représentants légaux de la société Nexus sont rémunérés par le biais d'une convention de prestation de services pour des montants sensiblement inférieurs à la rémunération du gérant prévue initialement dans le Plan de Redressement.
Il n'existe aucun lien familial entre les membres du conseil de surveillance.

Nom	Fonctions exercées dans la Société	Date de première nomination	Echéance du mandat	Autres mandats actuellement exercés dans d'autres sociétés	
				Nature du mandat	Société
Nexus, représentée par M. Yoann Choin-Joubert	Gérant commandité	18 février 2026	Nommé pour une durée indéterminée	Président Gérant Ancien gérant et liquidateur Président Président Président Gérant Gérant Président Liquidateur Gérant Gérant Gérant Gérant Liquidateur Gérant Gérant Gérant	oRigine SAS YJ INVEST VILLABELLA SY ISIA LES NEPTUNES DE NANTES HANDBALL GROUPE REALITES IMMOBILIER OUEST FIR 2 FIR 25 ARRA FONCIERE REALITES SANTE REALITES AMENAGEMENT VARGO PATRIMOINE FONCIERE REALITES SHALOM BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS OLYMPE BY HEURUS REALITES SAILING TEAM
M. Edouard Narboux	Membre du conseil de surveillance	18 février 2026, renouvelé par assemblée générale du 14 septembre 2026	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de	Président Gérant Directeur General Président	AETHER FINANCIAL SERVICES LUCKY M.E RENT M.E GEOFIN

			l'exercice clos le 31.12.2029	Président Président Président Gérant Gérant Président Gérant Liquidateur	PRE-IPO NH THERAGUIX PRE-IPO ALZPROTECT PRE-IPO INNAVIRVAX T3M HAPPY M.E ANKOU BUILD M.E PRE-IP LICORNE 5
M. Bernard Weill	Membre du conseil de surveillance	Assemblée Générale du 14 septembre 2026	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2029	Président	CENTRE DE CONSEIL EN ASSURANCES ET DE SERVICES AUX ENTREPRISES (CECASE)
HOMUNITY (RCS 804 388 627), représentée par M. Quentin Romet	Membre du conseil de surveillance	Assemblée Générale du 14 septembre 2026	A l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2029	Gérant Président Administrateur Liquidateur Président Président Président Président Liquidateur Président Président	EUROPEENNE ASSURANCES ET FINANCES RIOMAR 2 DAIOS CONSEIL SCI CFCB SAS EQUYTYMMO 6 SAS EQUYTYMMO 7 SAS EQUYTYMMO 5 CAP IMMO 41 CAP IMMO 61 CAP IMMO 63 CAP IMMO 101

Conformément au Code Middlenext auquel la Société a décidé de se référer, les critères permettant de qualifier un membre du conseil de surveillance d'indépendant sont les suivants :

Critère à apprécier	**Edouard Narboux**	**Bernard Weill**	**Homunity**
ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société du Groupe	✓	✓	✓
ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.)	X	✓	X
ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif	✓	✓	✓
ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence	✓	✓	✓
ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise	✓	✓	✓
Conclusion sur le statut d'indépendant	**X**	**✓**	**X**

Dans le tableau ci-dessus, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

7.1.2. Déclarations relatives aux membres des organes de direction et de surveillance

A la connaissance de la Société et à la date du Prospectus, aucune des personnes visées à la section 7.1.1 :

- n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;
- n'a été associée à une faillite, mise sous séquestre, liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- n'a fait l'objet d'une mise en cause ou d'une sanction publique officielle par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été empêchée par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

8. INFORMATIONS FINANCIERES

8.1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

8.1.1. Etats financiers consolidés au 31 décembre 2025 et rapport des commissaires aux comptes

S'agissant des états financiers consolidés et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025, les investisseurs sont invités à consulter le rapport annuel 2025 intégrant les comptes consolidés annuels et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2025 publié le 07 août 2026, incorporé par référence dans le présent Prospectus, et disponible sur le site internet de la Société au lien suivant : https://www.reed-immo.com/finance/resultats-financiers

Les comptes consolidés de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été certifiés par les commissaires aux comptes avec réserve. L'opinion avec réserve ainsi que le fondement de cette opinion sont reproduits intégralement ci-dessous :

« ***Opinion avec réserve***
En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société REALITES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Sous la réserve décrite dans la partie « Fondement de l'opinion avec réserve », nous sommes d'avis que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion avec réserve

Motivation de la réserve

Comme indiqué en note 2 "Faits caractéristiques de l'exercice, § « Ecritures d'ajustements et corrections de la période" de l'annexe, le groupe a procédé à un certain nombre d'ajustements des valeurs d'actifs à la clôture au 31 décembre 2025, dont une partie est imputable à l'exercice clos le 31 décembre 2024, sans que nous soyons en mesure d'en chiffrer l'incidence en raison de l'impossibilité de certifier les comptes formulée dans notre rapport établi en date du 29 septembre 2025 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces ajustements, d'un montant global de l'ordre de 197 M€, concernent principalement les coûts des opérations (achats de production et variation de stocks), dotations aux amortissements et provision et charges financières. Selon le référentiel IFRS, les comparatifs au titre de l'exercice 31 décembre 2024 auraient dû être retraités de la part imputable à l'exercice 2024, sans incidence toutefois sur la situation nette consolidée du groupe au 31 décembre 2025. ».

8.1.2. Informations non auditées

N/A

8.2. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

La Société a été placée en redressement judiciaire par jugement en date du 5 février 2025. Depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025, le Plan de Redressement a été arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes en date du 18 février 2026.

A la date du présent Prospectus, seules les opérations liées (i) à la transformation de la Société en société en commandite par actions, (ii) à la Réduction de Capital et (iii) aux fusions simplifiées des sociétés Financière Réalités, Bird AM et Réalités Maîtrise d'Ouvrage au sein de Reed ont été réalisées. Les autres opérations prévues par le Plan de Redressement, et notamment les mesures de restructuration financière, restent en cours de déploiement et leurs effets ne sont pas encore traduits dans la situation financière de la Société.

Les incidences financières de la mise en œuvre du Plan de Redressement seront progressivement intégrées dans les comptes de la Société.

Évolution de la trésorerie et fonds de roulement depuis le 31 décembre 2025 : Depuis la clôture de l'exercice 2025, la situation de trésorerie du Groupe s'est dégradée par rapport aux hypothèses du plan d'affaires sur lequel repose le Plan

de Redressement. La trésorerie consolidée s'élevait à 15,9 M€ au 31 décembre 2025, dont environ 10 M€ de fonds dédiés au règlement des fournisseurs des sociétés de promotion, non librement disponibles. La trésorerie disponible du Groupe s'élevait à 2,7 M€ au 31 août 2026, contre 9,9 M€ projetés au plan d'affaires, puis à environ 2,2 M€ au 30 septembre 2026, du fait principalement de décalages de remontées de fonds propres sur les opérations en garantie financière d'achèvement et d'honoraires de gestion et de commercialisation inférieurs aux prévisions, ainsi que de frais généraux supérieurs au plan.

En conséquence, la Société considère, à la date du Prospectus, que son fonds de roulement net consolidé n'est pas suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains mois. Dans le scénario prudent établi sur la base de la prévision de trésorerie du 12 octobre 2026, la trésorerie du Groupe se situerait, en février 2027, à un niveau proche de l'équilibre, après le décaissement de la première échéance du Plan de Redressement (environ 1,5 M€), sans marge face aux aléas. La non-réalisation, dans les délais prévus, des cessions et des remontées des participations internationales prévues par le Plan de Redressement générerait une insuffisance de trésorerie. Les mesures envisagées pour y remédier, ainsi que les hypothèses sous-jacentes, sont décrites à la section 14 du Prospectus ; les risques correspondants figurent aux sections 2.1.1.1 et 2.1.1.3.

Hormis ce qui précède, la Société n'a pas connaissance de changement significatif de sa situation financière depuis le 31 décembre 2025.

De son côté la société HEURUS, placée en redressement judiciaire en janvier 2025, est sortie de redressement par voie d'homologation de son plan de continuation par le tribunal de commerce de Nantes le 15 juillet 2026.

Les sociétés STEREDENN BY HEURUS, BLANCHE DE CASTILLE BY HEURUS, EPONA BY HEURUS et DIMEZELL BY HEURUS, ayant, quant à elles, vu leur plan de redressement arrêté par le même tribunal le 18 mars 2026.

En parallèle, les sociétés OLYMPE BY HEURUS et ODYSSEE BY HEURUS se sont vues contraintes de solliciter l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire en mai 2026 afin de protéger l'exploitation de ces deux résidences. Elles sont actuellement toujours en période d'observation.

9. RAPPORT DE GESTION ET INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE

Non applicable.

10. POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES

La Société n'a pas distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices. La Société n'entend pas, à la date du Prospectus, proposer la distribution de dividendes dans un avenir proche.

11. MODALITES ET CONDITIONS DE l'OFFRE

11.1. TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE

11.1.1. Conditions de l'opération

Les règlements-livraisons des Actions Nouvelles issues des Augmentations de Capital Réservées doivent intervenir de manière concomitante, le 6 novembre 2026 selon le calendrier indicatif.

11.1.1.1. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés sera réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit exclusif des Créanciers Sécurisés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), ceux-ci constituant une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce, au prorata de leur détention respective dans les Créances Converties des Créanciers Sécurisés, par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Sécurisés détenues sur la Société, conformément aux termes de la neuvième résolution de la réunion des actionnaires en classe de parties affectées et de l'article L.225-128 du Code de commerce.

Elle sera réalisée par émission d'un nombre maximum de 680.071.503 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, compte tenu de la Réduction de Capital, assorti d'une prime d'émission de 0,042 euro par Action Nouvelle (soit un prix de souscription unitaire de 0,05 euro), représentant une augmentation de capital d'un montant maximum (prime d'émission incluse) de 34.003.575,15 euros, qui seront souscrites par voie de compensation de créances.

11.1.1.2. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires sera réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit exclusif des Créanciers Chirographaires (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), ceux-ci constituant une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce, au prorata de leur détention respective dans les Créances Converties des Créanciers Chirographaires, par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Chirographaires détenues sur la Société, conformément aux termes de la dixième résolution de la réunion des actionnaires en classe de parties affectées et de l'article L.225-128 du Code de commerce.

Elle sera réalisée par émission d'un nombre maximum de 1.250.000.000 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, compte tenu de la Réduction de Capital, assorti d'une prime d'émission de 0,062 euro par Action Nouvelle (soit un prix de souscription unitaire de 0,07 euro), représentant une augmentation de capital d'un montant maximum (prime d'émission incluse) de 87.500.000 euros, qui seront souscrites par voie de compensation de créances.

11.1.1.3. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés sera réalisée dans le cadre d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit exclusif des Créanciers Subordonnés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), ceux-ci constituant une catégorie de personnes répondant à des caractéristiques déterminées au sens de l'article L.225-138 du Code de commerce, au prorata de leur détention respective dans les Créances Converties des Créanciers Subordonnés, par compensation avec le montant des Créances Converties des Créanciers Subordonnés détenues sur la Société, conformément aux termes de la onzième résolution de la réunion des actionnaires en classe de parties affectées et de l'article L.225-128 du Code de commerce.

Elle sera réalisée par émission d'un nombre maximum de 64.003.374 Actions Nouvelles de 0,008 euro de valeur nominale chacune, compte tenu de la Réduction de Capital, assorti d'une prime d'émission de 0,342 euro par Action Nouvelle (soit un prix de souscription unitaire de 0,35 euro), représentant une augmentation de capital d'un montant maximum (prime d'émission incluse) de 22.401.180,90 euros, qui seront souscrites par voie de compensation de créances.

11.1.1.4. Calendrier indicatif

Date	Calendrier indicatif à la date du Prospectus
30 octobre 2026	Approbation du Prospectus par l'AMF relatif aux Augmentations de Capital Réservées Décision de la Gérance mettant en œuvre les Augmentations de Capital Réservées
2 octobre 2026	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant l'approbation du Prospectus et décrivant les principales caractéristiques des Augmentations de Capital Réservées et les modalités de mise à disposition du Prospectus (avant ouverture du marché) Publication du Prospectus et mise en ligne sur les sites internet de la Société et de l'AMF Souscription aux Augmentations de Capital Réservées
3 novembre 2026	Diffusion par la Société d'un communiqué de presse annonçant les résultats des souscriptions aux Augmentations de Capital Réservées Diffusion par Euronext Growth Paris de l'avis d'admission des Actions Nouvelles résultant des Augmentations de Capital Réservées Décision de la Gérance à l'effet de constater les souscriptions aux Augmentations de Capital Réservées
6 novembre 2026	Décision de la Gérance à l'effet (i) d'arrêter le montant des Créances Converties des Créanciers Sécurisés, des Créanciers Chirographaires et des Créanciers Subordonnés, et (ii) de constater la réalisation des Augmentations de Capital Réservées Règlement-livraison des Actions Nouvelles au titre des Augmentations de Capital Réservées Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Growth Paris

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet et d'un avis diffusé par Euronext Growth Paris.

11.1.2. Montant de l'émission

Le nombre d'Actions Nouvelles indiqué au titre des Augmentations de Capital Réservées constitue un maximum. Les Actions Nouvelles étant souscrites par compensation de créances, le nombre effectivement émis dépendra du montant des créances converties. En pratique, seule l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires est susceptible de varier. Au 31 décembre 2025, le montant total des conversions était estimé à environ 128 M€, dont 71,6 M€ au titre des créances chirographaires, pour un plafond de 87,5 M€ destiné à permettre la prise en compte de créances susceptibles d'être éligibles à la conversion, notamment à la suite des ordonnances du juge-commissaire arrêtant des créances contestées. Le montant maximal cumulé des Augmentations de Capital Réservées s'élève ainsi à 143,9 M€, correspondant à un maximum de 1 994 074 877 Actions Nouvelles.

11.1.2.1. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés

Le montant total maximum de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), prime d'émission incluse, s'élèvera à 34.003.575,15 euros (dont 5.440.572,02 euros de nominal et 28.563.003,13 euros de prime d'émission), correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit un nombre maximum de 680.071.503 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 0,05 euro (constitué de 0,008 euro de nominal et de 0,042 euro de prime d'émission).

Les Actions Nouvelles seront intégralement libérées de leur valeur nominale et de leur prime d'émission à la date de leur souscription en numéraire, exclusivement par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Sécurisés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Sécurisés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), étant précisé que ces créances deviendront, en application du Plan de Redressement, certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, aux seules fins de la réalisation de cette opération, à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription. En application du Plan de Redressement, chacun des Créanciers Sécurisés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs) souscrira à un nombre d'Actions Nouvelles déterminé sur la base du montant total de sa créance détenue au titre des Créances Converties des Créanciers Sécurisés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Sécurisés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon) et arrondi au nombre entier d'Actions Nouvelles immédiatement inférieur.

11.1.2.2. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires

Le montant total maximum de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), prime d'émission incluse, s'élèvera à 87.500.000 euros (dont 10.000.000 euros de nominal et 77.500.000 euros de prime d'émission), correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit un nombre maximum de 1.250.000.000 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 0,07 euro (constitué de 0,008 euro de nominal et de 0,062 euro de prime d'émission).

Les Actions Nouvelles seront intégralement libérées de leur valeur nominale et de leur prime d'émission à la date de leur souscription en numéraire, exclusivement par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Chirographaires (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Chirographaires, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), étant précisé que ces créances deviendront, en application du Plan de Redressement, certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, aux seules fins de la réalisation de cette opération, à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription. En application du Plan de Redressement, chacun des Créanciers Chirographaires (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs) souscrira à un nombre d'Actions Nouvelles déterminé sur la base du montant total de sa créance détenue au titre des Créances Converties des Créanciers Chirographaires (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Chirographaires, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon) et arrondi au nombre entier d'Actions Nouvelles immédiatement inférieur.

11.1.2.3. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés

Le montant total maximum de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs), prime d'émission incluse, s'élèvera à 22.401.180,90 euros (dont 512.026,99 euros de nominal et 21.889.153,91 euros de prime d'émission), correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles émises, soit un nombre maximum de 64.003.374 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 0,35 euro (constitué de 0,008 euro de nominal et de 0,342 euro de prime d'émission).

Les Actions Nouvelles seront intégralement libérées de leur valeur nominale et de leur prime d'émission à la date de leur souscription en numéraire, exclusivement par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Subordonnés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Subordonnés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), étant précisé que ces créances deviendront, en application du Plan de Redressement, certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés, aux seules fins de la réalisation de cette opération, à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription. En application du Plan de Redressement, chacun des Créanciers Subordonnés (ou, le cas échéant, leurs affiliés respectifs) souscrira à un nombre d'Actions Nouvelles déterminé sur la base du montant total de sa créance détenue au titre des Créances Converties des Créanciers Subordonnés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Subordonnés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon) et arrondi au nombre entier d'Actions Nouvelles immédiatement inférieur.

11.1.3. Période et procédure de souscription

Selon le calendrier indicatif, les Actions Nouvelles émises au titre des Augmentations de Capital Réservées seront admises aux négociations sur Euronext Growth Paris à compter de leur émission (dans les conditions de la section 11.1.1 ci-dessus), soit le 6 novembre 2026.

11.1.4. Révocation/Suspension de l'émission

Les Augmentations de Capital Réservées forment un tout indivisible, entre elles et avec les autres opérations prévues par le Plan de Redressement, de sorte que si l'une d'entre elles ne pouvait se réaliser, aucune d'entre elles ne se réaliserait.

11.1.5. Réduction de la souscription

Sans objet.

11.1.6. Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

Sans objet.

11.1.7. Révocation des ordres de souscription

Sans objet.

11.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles

11.1.8.1. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés

Les souscriptions seront libérées, par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Sécurisés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Sécurisés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), étant précisé que ces créances deviendront, en application du Plan de Redressement, certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, aux seules fins de la réalisation de cette opération, à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription.

Il est prévu que le règlement-livraison de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés intervienne le 6 novembre 2026, selon le calendrier indicatif.

11.1.8.2. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires

Les souscriptions seront libérées, par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Chirographaires (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Chirographaires, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), étant précisé que ces créances deviendront, en application du Plan de Redressement, certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, aux seules fins de la réalisation de cette opération, à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription.

Il est prévu que le règlement-livraison de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires intervienne le 6 novembre 2026, selon le calendrier indicatif.

11.1.8.3. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés

Les souscriptions seront libérées, par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Subordonnés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Subordonnés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), étant précisé que ces créances deviendront, en application du Plan de Redressement, certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de

l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés, aux seules fins de la réalisation de cette opération, à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription.

Il est prévu que le règlement-livraison de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés intervienne le 6 novembre 2026, selon le calendrier indicatif.

11.1.9. Publication des résultats de l'émission

A l'issue de la période de souscription, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions au titre des Augmentations de Capital Réservées, sous réserve de la réalisation de leur règlement-livraison, sera diffusé et mis en ligne sur le site Internet de la Société.

Par ailleurs, un avis relatif à l'admission des Actions Nouvelles au titre des Augmentations de Capital Réservées sera diffusé par Euronext Growth Paris le 6 novembre 2026, selon le calendrier indicatif.

11.1.10. Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Sans objet.

11.1.11. Les engagements de souscription

11.1.11.1. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés

Les Créanciers Sécurisés ont opté dans le cadre du vote du Plan de Redressement pour la souscription à l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés (directement ou par leurs affiliés respectifs). Il est précisé que ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

11.1.11.2. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires

Les Créanciers Chirographaires ont opté dans le cadre du vote du Plan de Redressement pour la souscription à l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires (directement ou par leurs affiliés respectifs). Il est précisé que ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

11.1.11.3. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés

Les Créanciers Subordonnés ont opté dans le cadre du vote du Plan de Redressement pour la souscription à l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés (directement ou par leurs affiliés respectifs). Il est précisé que ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

11.1.12. Modalités de livraison des Actions Nouvelles et sort des Actions Nouvelles non réclamées

11.1.12.1. Modalités de livraison

S'agissant des Actions Nouvelles émises au titre des Augmentations de Capital de Conversion Réservées aux Créanciers Sécurisés et aux Créanciers Subordonnés, celles-ci sont livrées directement par l'intermédiaire du système de règlement-livraison Euroclear France aux établissements teneurs de comptes-conservateurs auprès desquels les Créanciers Sécurisés et les Créanciers Subordonnés détiennent déjà leurs titres de créance, sans intervention d'un agent financier intermédiaire.

S'agissant des Actions Nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, la Société procède à la livraison globale des Actions Nouvelles à son agent financier, lequel a recours aux services d'un prestataire habilité pour assurer la répartition de ces Actions Nouvelles auprès des établissements teneurs de comptes-conservateurs des Créanciers Chirographaires concernés, par l'intermédiaire du système de règlement-livraison Euroclear France. Chaque établissement teneur de compte-conservateur crédite ensuite le compte-titres de chacun de ses clients bénéficiaires, à hauteur du nombre d'Actions Nouvelles leur revenant au titre de leurs

Créances Converties.

11.1.12.2. Sort des Actions Nouvelles non réclamées par les Créanciers Chirographaires

Les Actions Nouvelles émises au titre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires pour lesquelles les informations nécessaires à leur livraison (notamment les références bancaires ou les coordonnées du teneur de compte-conservateur du Créancier Chirographaire concerné) n'auraient pas été transmises à la Société sont attribuées aux Créanciers Chirographaires concernés et placées sous séquestre pour leur compte auprès de l'agent financier.

Le droit du Créancier Chirographaire concerné à réclamer la délivrance de ses Actions Nouvelles se prescrit, conformément à l'article 2224 du Code civil, par cinq (5) ans à compter de la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires.

Un an au moins avant l'expiration de ce délai, la Société publie, par analogie avec les modalités prévues à l'article L. 228-6-3 du Code de commerce pour les titres en déshérence, un avis dans un journal d'annonces légales ou financier à diffusion nationale, mettant en demeure les Créanciers Chirographaires n'ayant pas régularisé leur situation de transmettre les informations nécessaires à la délivrance de leurs Actions Nouvelles avant l'expiration du délai de prescription.

À l'expiration de ce délai de cinq (5) ans, à défaut de régularisation, il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de la Société de statuer, dans les conditions de forme applicables à une réduction de capital motivée par des pertes, sur l'annulation des Actions Nouvelles non réclamées et sur la réduction corrélative du capital social, conformément à l'article L. 225-204 du Code de commerce.

11.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

11.2.1. Notification aux souscripteurs

Sans objet.

11.2.2. Engagements et intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Les Augmentations de Capital Réservées font l'objet des engagements de souscription décrits ci-dessus à la section 11.1.11.

11.3. ETABLISSEMENT DES PRIX

11.3.1. Prix de souscription

11.3.1.1. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés

Le prix de souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés (prime d'émission incluse) est de 0,05 euro par Action Nouvelle (soit 0,008 euro de valeur nominale et 0,042 euro de prime d'émission). Sur la base du cours de clôture de l'action Reed le jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 0,474 euro (29.10.2026), le prix de souscription de 0,05 euro fait apparaître une décote de 89,45 %.

Lors de la souscription, le prix de souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés (prime d'émission incluse) devra être intégralement libéré en numéraire par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Sécurisés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Sécurisés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), conformément au Plan de Redressement.

11.3.1.2. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires

Le prix de souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires (prime d'émission incluse) est de 0,07 euro par Action Nouvelle (soit 0,008 euro de valeur nominale et 0,062 euro de prime d'émission). Sur la base du cours de clôture de l'action Reed le jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 0,474 euro (29.10.2026), le prix de souscription de 0,07 euro fait apparaître une décote de 85,23 %.

Lors de la souscription, le prix de souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires (prime d'émission incluse) devra être intégralement libéré en numéraire par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Chirographaires (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Chirographaires, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), conformément au Plan de Redressement.

11.3.1.3. Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés

Le prix de souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés (prime d'émission incluse) est de 0,35 euro par Action Nouvelle (soit 0,008 euro de valeur nominale et 0,342 euro de prime d'émission). Sur la base du cours de clôture de l'action Reed le jour de bourse précédant la date d'approbation du Prospectus par l'AMF, soit 0,474 euro (29.10.2026), le prix de souscription de 0,35 euro fait apparaître une décote de 26,16 %.

Lors de la souscription, le prix de souscription des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés (prime d'émission incluse) devra être intégralement libéré en numéraire par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Subordonnés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Subordonnés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), conformément au Plan de Redressement.

11.4. PLACEMENT ET PRISE FERME

11.4.1. Garanties - Engagement d'exercice / d'abstention / de conservation

Les Augmentations de Capital Réservées ne font l'objet d'aucune garantie par un syndicat bancaire ni d'une prise ferme.

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés sera réalisée par voie de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des Créanciers Sécurisés (ou, le cas échéant, de leur(s) affilié(s) respectif(s)) dans les conditions prévues à la section 11.1 ci-dessus et conformément au Plan de Redressement.

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires sera réalisée par voie de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des Créanciers Chirographaires (ou, le cas échéant, de leur(s) affilié(s) respectif(s)) dans les conditions prévues à la section 11.1 ci-dessus et conformément au Plan de Redressement.

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés sera réalisée par voie de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des Créanciers Subordonnés (ou, le cas échéant, de leur(s) affilié(s) respectif(s)) dans les conditions prévues à la section 11.1 ci-dessus et conformément au Plan de Redressement.

Il est rappelé que ces engagements ne constituent toutefois pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

11.4.2. Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du service financier des Actions Nouvelles

Un certificat sera également établi par les commissaires aux comptes de la Société, pour la part des Augmentations de Capital Réservées qui sera libérée par voie de compensation de créances.

Le service des titres et le service financier des Actions de la Société sont assurés par Société Générale Securities Services, 32 rue du Champ de Tir à Nantes (44).

11.5. ADMISSION AUX NEGOCATIONS

11.5.1. Admission aux négociations

Les Actions Nouvelles, émises en représentation des Augmentations de Capital Réservées, feront l'objet d'une demande d'inscription aux négociations sur Euronext Growth Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 6 novembre 2026. Elles seront immédiatement assimilées aux Actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation sous le même code ISIN FR0011858190.

12. INFORMATIONS ESSENTIELLES RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES

12.1. TERMES ET CONDITIONS DES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT GROWTH PARIS

12.1.1. Nature, catégorie des Actions Nouvelles et code ISIN

Les 1.994.074.877 Actions Nouvelles maximum émises dans le cadre des Augmentations de Capital sont de même catégorie que les Actions existantes de la Société et seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société (les « **Actions Nouvelles** »).

Libellé pour les actions : Reed

Code ISIN : FR0011858190

Mnémonique : ALREE

Lieu de cotation : Euronext Growth Paris

Code LEI : 969500QNETQTC70HHE57

Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Selon le calendrier indicatif, les Actions Nouvelles émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées seront admises aux négociations sur Euronext Growth Paris à compter du 6 novembre 2026.

Les Actions Nouvelles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur Euronext Growth Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces Actions sous le même code ISIN.

12.1.2. Législation en vertu de laquelle les Actions Nouvelles ont été créées

Les Actions Nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française. Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Code de Procédure Civile.

12.1.3. Devise de l'émission

L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en euro.

12.1.4. Droits attachés aux Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et aux lois et réglementations en vigueur. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après.

Droit à dividende - droits de participation aux bénéfices de la Société

Les Actions Nouvelles émises donneront droit aux dividendes, étant rappelé qu'en cas de bénéfice distribuable au titre d'un exercice, un préciput égal à 1,5% de ce bénéfice est attribué de plein droit aux commandités (réparti à parts égales entre eux). A défaut de respect de cette règle au titre d'un exercice, la somme due aux commandités à ce titre sera reportée sur les exercices suivants et prélevée sur le bénéfice distribuable de tout exercice suivant.

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du Code de commerce.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires

(article L.232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L.232-12 du Code de commerce). L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L.232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L.232-13 du Code de commerce).

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins, au nom du même actionnaire.

Droit préférentiel de souscription dans le cadre d'offres de souscription de valeurs mobilières de même catégorie

Les actions de la Société comportent toutes un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital.

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

Clause de rachat ou de conversion

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions ordinaires.

12.1.5. Restriction à la libre négociabilité des Actions Nouvelles

Aucune clause statutaire ou extra-statutaire ne limite la libre négociation des Actions Nouvelles.

12.1.6. Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles

Le traitement fiscal applicable à la détention, la cession ou aux revenus susceptibles d'être générés par les Actions Nouvelles peut dépendre du droit fiscal applicable dans l'État de résidence de l'investisseur ainsi que de celui du pays dans lequel l'émetteur est constitué. Il peut également varier en fonction de la situation propre de chaque investisseur, notamment au regard de sa nature, de son statut fiscal ou de sa qualification (personne physique ou personne morale).

En conséquence, les investisseurs potentiels sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin d'évaluer les conséquences fiscales d'un investissement dans les valeurs mobilières au regard de leur situation particulière.

13. RAISONS DE L'EMISSION ET UTILISATION PREVUE DU PRODUIT

13.1. CONTEXTE DE L'EMISSION

Dès janvier 2021, le Groupe a mis en œuvre un plan d'affaires ambitieux (« Ambition 2025 ») visant à étendre ses activités au-delà de la promotion immobilière, développer la maîtrise d'usage et atteindre un chiffre d'affaires consolidé de 800 millions d'euros à l'horizon 2025 avec un taux de résultat opérationnel cible de 8 %. Ce plan dont l'objet était

d'étendre l'activité au-delà de la promotion immobilière a conduit à d'importants investissements : acquisitions de sociétés (Midi & Demi, Mayers), injections de fonds propres dans ses différentes filiales exerçant une activité de maîtrise d'usage, développement de projets fonciers et d'infrastructures, ainsi que des investissements à impact social et environnemental.

Ces investissements ont été partiellement financés par une augmentation de capital de 35 millions d'euros, intervenue à l'été 2022.

A partir de fin 2022, le Groupe a été confronté à une crise majeure du secteur immobilier, combinée à la hausse des taux d'intérêt (+4,5 points) et à une forte contraction du crédit immobilier, entraînant une baisse significative des volumes de vente. Cette situation, aggravée par des annulations de clients et des sinistres sur certains chantiers, a conduit à des pertes importantes sur les projets immobiliers et de maîtrise d'ouvrage, représentant environ 130 millions d'euros depuis 2023, et à une dégradation considérable des résultats consolidés (passage du chiffre d'affaires de 402 millions d'euros en 2023 à 216 millions d'euros en 2024).

En conséquence de ces difficultés, par jugement en date du 5 février 2025, le Tribunal de commerce de Nantes a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société Reed attribuant aux administrateurs judiciaires une mission d'assistance sur le fondement de l'article L. 631-12, alinéa 2, du Code de commerce.

Par jugement rendu le 18 février 2026, le Tribunal de commerce de Nantes, après avoir constaté, en application des dispositions des articles L. 626-31 et L. 626-32 du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce, que toutes les conditions légales avaient été satisfaites, a arrêté le Plan de Redressement, présenté lors de l'audience du 4 février 2026.

Conformément aux termes du Plan de Redressement arrêté le 18 février 2026 par le Tribunal de commerce de Nantes, la Gérance de la Société a, le 11 mai 2026, décidé une réduction du capital de la Société motivée par des pertes, par voie de diminution de la valeur nominale des actions de la Société de 6,53 euros à 0,008 euro par action, dont la réalisation est intervenue le 11 mai 2026 (la « **Réduction de Capital** »).

Le montant de la Réduction de Capital, motivée par des pertes (conformément aux dispositions de l'article L. 225-204 du Code de commerce) de 31.240.334,35 euros a été affecté à un compte de réserves spéciales indisponibles.

Les Augmentations de Capital Réservées, objet du présent Prospectus, s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Redressement.

13.2. UTILISATION DU PRODUIT DE L'EMISSION

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, d'un montant égal au montant total des Créances Converties des Créanciers Sécurisés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Sécurisés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), sera souscrite en numéraire par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Sécurisés (étant précisé que ces créances seront rendues certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, aux seules fins de la réalisation de cette opération, conformément au Plan de Redressement), à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription par voie de compensation. En conséquence, l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés permettra à la Société de réduire son endettement financier et ne génèrera aucun produit.

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, d'un montant égal au montant total des Créances Converties des Créanciers Chirographaires (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Chirographaires, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), sera souscrite en numéraire par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Chirographaires (étant précisé que ces créances seront rendues certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, aux seules fins de la réalisation de cette opération, conformément au Plan de Redressement), à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de

permettre la libération intégrale de ladite souscription par voie de compensation. En conséquence, l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires permettra à la Société de réduire son endettement financier et ne génèrera aucun produit.

L'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés, d'un montant égal au montant total des Créances Converties des Créanciers Subordonnés (incluant les intérêts contractuels, hors intérêts de retard et pénalités, échus et courus non réglés en numéraire à la Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Subordonnés, et ce uniquement pour la quote-part ayant fait l'objet d'une option pour la conversion et qui ne fait l'objet, conformément au Plan de Redressement, ni d'un paiement en numéraire, ni d'un abandon), sera souscrite en numéraire par compensation à due concurrence avec les Créances Converties des Créanciers Subordonnés (étant précisé que ces créances seront rendues certaines, liquides et exigibles à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés, aux seules fins de la réalisation de cette opération, conformément au Plan de Redressement), à hauteur des montants nécessaires aux seules fins de permettre la libération intégrale de ladite souscription par voie de compensation. En conséquence, l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés permettra à la Société de réduire son endettement financier et ne génèrera aucun produit.

Prises ensemble, ces trois opérations permettent de réduire la dette financière nette du Groupe, qui s'élevait à 364,0 millions d'euros au 31 décembre 2025 (379,9 millions d'euros d'endettement financier brut, sous déduction de 15,9 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie), à hauteur du montant total des Créances Converties des Créanciers Sécurisés, des Créances Converties des Créanciers Chirographaires et des Créances Converties des Créanciers Subordonnés qui feront l'objet d'une option pour la conversion, conformément au Plan de Redressement.

Le solde de l'endettement financier du Groupe non couvert par cette réduction correspond, d'une part, à la fraction des créances ayant fait l'objet d'un abandon par les Créanciers Affectés, conformément au Plan de Redressement, et, d'autre part, à la fraction des créances non converties et non abandonnées, qui demeure due par la Société et fera l'objet d'un remboursement échelonné sur une durée de dix ans à compter du premier et jusqu'au dixième anniversaire de la date d'arrêté du Plan de Redressement. Sur la base des informations disponibles à la date du présent prospectus, et sous réserve de l'achèvement de la procédure de vérification du passif conduite par les mandataires judiciaires, cette fraction résiduelle est estimée à environ 35 millions d'euros. Pour une présentation détaillée de la structure cible de la dette, se reporter au facteur de risque présenté en section 2.1.1.3 du Prospectus « Risques de liquidité et de financement de l'activité ».

Les Augmentations de Capital Réservées, dès lors qu'elles sont réalisées exclusivement par voie de compensation avec des créances existantes et ne génèrent aucun produit en numéraire, ne constituent ainsi ni une source de financement de ce solde résiduel, ni un mécanisme destiné à l'apurer. Le remboursement de ce solde a vocation à être assuré par les flux de trésorerie futurs générés par la poursuite et la relance de l'activité de promotion immobilière du Groupe sur la durée du Plan de Redressement, tels qu'ils ressortent du Plan d'Affaires établi par le cabinet Accuracy. La Société n'a pas identifié, à la date du présent prospectus, de source de financement externe complémentaire spécifiquement dédiée à l'apurement de ce solde résiduel. Le respect de cet échéancier de remboursement dépend en conséquence de la capacité du Groupe à exécuter ce Plan d'Affaires, ce qui constitue un facteur de risque décrit précédemment.

13.3. STRATEGIE D'AFFAIRES ET OBJECTIFS STRATEGIQUES POURSUIVIS A L'ISSUE DES OPERATIONS D'AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les Augmentations de Capital Réservées, réalisées exclusivement par compensation de créances, contribueront à l'assainissement de la structure financière du Groupe en réduisant significativement son endettement, sans générer de trésorerie nouvelle. Elles s'inscrivent dans la stratégie de restructuration et de relance du Groupe décrite à la section 5.1 du Prospectus, reposant principalement sur (i) le recentrage de l'activité sur la promotion immobilière en France, (ii) les cessions d'actifs non stratégiques, (iii) le recours à la copromotion, (iv) la réduction des coûts de structure et (v) la reprise progressive du développement en propre à compter de 2027.

Un tableau présentant la structure cible de la dette à l'issue du Plan de Redressement figure à la section 2.1.1.3 du présent Prospectus relative au risque de liquidité et de financement de l'activité.

14. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

A la date du présent Prospectus, la Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe n'est pas suffisant pour faire face à ses obligations au cours des douze prochains mois.

Hors produits de cession, les flux générés par l'activité du Groupe ne suffisent pas à couvrir ses besoins de trésorerie sur la période, notamment les décaissements du Plan de Redressement. Ce constat est conforme aux principes du Plan de Redressement, qui prévoit dès son origine que la trésorerie du Groupe est assurée, à court terme, par un programme de cessions d'actifs et de participations, avant la reprise progressive du développement en propre.

La présente déclaration est établie avant la réalisation des Augmentations de Capital Réservées, dans la situation résultant du Plan de Redressement arrêté le 18 février 2026. Le passif antérieur est gelé depuis l'ouverture du redressement judiciaire le 5 février 2025 et traité exclusivement selon les modalités du Plan de Redressement : une fraction de chaque créance financière concernée est remboursée selon l'échéancier du Plan de Redressement, le solde étant, sur option des créanciers, abandonné (et donc non dû) ou converti en capital (et donc éteint par compensation, sans remboursement en numéraire). Les besoins de trésorerie ci-après correspondent donc aux seuls décaissements prévus par le Plan de Redressement.

A partir de la trésorerie disponible constatée au 30 septembre 2026 (2,2 M€), et en prenant en compte les flux certains (contractuellement acquis ou issus du Plan de redressement), les flux opérationnels (2,6 M€), les remontées prévues au titre du Plan dans le cadre des cessions d'actifs – International et usages (5,3 M€) entre novembre 2026 et septembre 2027, la cession de droits carbones pour 0,3 M€ d'ici mars 2027, le paiement de la première échéance du Plan de Redressement attendue en février 2027 et des créances privilégiées étalées sur les 12 prochains mois (3,3 M€), le paiement des frais généraux et des charges de personnel (11,7 M€), la trésorerie du Groupe deviendrait négative à compter de décembre 2026 (-0,7M€) pour atteindre son point le plus bas d'environ -6 M€ en mai 2027. Sur l'ensemble de la période de douze mois courant jusqu'en octobre 2027, le besoin maximal de financement identifié demeure ainsi à 6 M€.

Il est précisé que les 100,2 M€ d'endettement financier courant après prise en compte des opérations prévues par le Plan de Redressement, présentés dans le tableau relatif à la structure de l'endettement financier du Groupe figurant dans le Résumé du Prospectus à la section 4.2 ne sont pas de nature à dégrader le fonds de roulement net des douze prochains mois, les seules échéances correspondantes étant celles prévues par le Plan de Redressement et les remboursements de dettes déjà pris en compte dans la prévision de trésorerie.

Le montant du besoin maximum de financement identifié s'élève donc à 6 M€ sur la période des douze prochains mois.

Pour couvrir ce besoin, la Société a engagé les actions suivantes, dont les produits ne sont pas inclus dans la base ci-dessus :

- Le refinancement des fonds propres qu'elle détient dans sa filiale sénégalaise pour permettre une remontée de ces derniers pour un montant de 2,5 M€ principalement attendus en février 2027 ;
- la remontée de fonds depuis la filiale portugaise pour un montant de 1,5 M€ suite à la vente des trois derniers lots de l'opération, fonds escomptés pour les mois de novembre 2026 et février 2027 ;
- L'encaissement de flux opérationnels dépendant de la commercialisation et de l'avancement des travaux des opérations en cours pour un montant de 4,6 M€ net des réinvestissements opérés dans les projets au cours des 12 prochains mois ; et
- la suspension, en cas de besoin, des dépenses de développement non identifiées (5 M€ sur la période), dépenses discrétionnaires dont le Groupe peut décider seul.

L'ensemble de ces actions représente 13,6 M€ au regard d'un besoin de 6 M€. Si elles aboutissaient dans les délais indiqués, la Société estime que le fonds de roulement net serait suffisant au regard des obligations du Groupe sur les douze prochains mois.

Si ces actions n'aboutissaient pas dans les délais, le Groupe ne serait pas en mesure de faire face à l'ensemble de ses

échéances à compter de décembre 2026. Il pourrait alors être contraint de solliciter la modification substantielle du Plan de redressement auprès du Tribunal de commerce de Nantes et, à défaut, de voir le Plan résolu (sur ce sujet voir la section 2.1.1.1 du Prospectus sur les risques liés à l'exécution du plan de redressement et à la continuité d'exploitation).

15. CONFLITS D'INTERETS

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun intérêt, y compris conflictuel, d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires susceptible d'influencer sensiblement les Augmentations de Capital Réservées. En effet, si Homunity, au travers des huit véhicules de financement participatif immobilier qu'elle contrôle, a vocation à détenir indirectement une participation représentant environ 31,21 % du capital social et 31,16% des droits de vote de la Société à l'issue des Augmentations de Capital Réservées, Monsieur Quentin Romet, président d'Homunity et membre du conseil de surveillance de la Société, n'était pas encore membre de celui-ci lorsque les conditions des Augmentations de Capital Réservées ont été intégralement arrêtées dans le cadre du Plan de Redressement. Homunity n'a ainsi pas été en mesure, par son intermédiaire, d'influencer la décision de procéder aux Augmentations de Capital Réservées ni d'en déterminer les principales modalités. De même, Monsieur Edouard Narboux, membre du conseil de surveillance de la Société, est également président d'Aether Financial Services, laquelle intervient uniquement en qualité d'agent chargé de la centralisation des créances et de la livraison des Actions Nouvelles. Cette mission est strictement opérationnelle et ne confère à Aether Financial Services, ni à Monsieur Edouard Narboux à ce titre, aucun pouvoir de décision sur les conditions ou la réalisation des Augmentations de Capital Réservées.

16. DILUTION ET PARTICIPATION APRES L'EMISSION

Les tableaux ci-dessous présentent l'effet des opérations de restructuration financière de la Société sur la quote-part des capitaux propres par action et le pourcentage de détention des actionnaires et des différentes parties prenantes dans le capital de la Société, sur la base des Augmentations de Capital Réservées visées par le présent Prospectus.

Les tableaux ci-dessous sont établis sur la base du nombre maximal d'Actions Nouvelles susceptibles d'être émises et présentent ainsi la dilution maximale pouvant résulter des Augmentations de Capital Réservées. En pratique, seule l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires est susceptible d'être réalisée pour un nombre d'Actions Nouvelles inférieur au maximum indiqué. La dilution effective pourra, en conséquence, être inférieure à celle présentée ci-dessus.

16.1. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles au titre des Augmentations de Capital Réservées sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2025) est la suivante* :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euro)
Avant émission de maximum 1.994.074.877 Actions Nouvelles dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées	(73,87)
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés	(0,47)
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés et de maximum 1.250.000.000 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires	(0,12)
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, de maximum 1.250.000.000 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires et de maximum 64.003.374 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés	(0,12)

***** *Au 31 décembre 2025, le nombre d'actions attribuées gratuitement au titre des plans d'actions gratuites de la Société et non encore acquises à cette date s'élevait à 0 actions. Au regard du nombre significatif d'actions nouvelles devant être émises dans le cadre de chacune des Augmentations de Capital Réservées, l'attribution de ces actions n'aurait pas d'impact additionnel sur la quote-part des capitaux propres consolidés par action, qui n'est par conséquent pas présentée sur une base diluée.*

16.2. INCIDENCE THEORIQUE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES SUR LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES

A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles au titre des Augmentations de Capital Réservées sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission des Actions Nouvelles et ne souscrivant pas à celles-ci (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) est la suivante :

	Quote-part du capital (en %)
Avant émission de maximum 1.994.074.877 Actions Nouvelles dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées	1%
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés	0,0070%
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés et de maximum 1.250.000.000 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires	0,0025%
Après émission de maximum 680.071.503 Actions Nouvelles dans le cadre de	0,0024%

l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, de maximum 1.250.000.000 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires et de maximum 64.003.374 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés	

16.3. INCIDENCE SUR LA REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

A la date du Prospectus le capital de la Société s'élève à 38.319,94 euros, divisé en 4.789.993 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de 0,008 euro chacune (les « **Actions** »). Par ailleurs, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 14 septembre 2026 a décidé la création de plusieurs catégories d'actions de préférence et a autorisé le gérant à procéder à l'attribution gratuite de telles actions de préférence au bénéfice des mandataires sociaux et/ou salariés éligibles de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du code de commerce. A la date du Prospectus, aucune action de préférence n'a été émise. Les caractéristiques de ces actions de préférence, notamment leurs droits particuliers et les modalités de leur conversion en actions ordinaires, sont décrites dans les statuts de la Société.

A la date du Prospectus, sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'Actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables(1)	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques
oRigine(2)	2.756.539	57,55%	4.933.205	60,71%	4.933.205	60,47%
Grand R(2)	241.352	5,04%	482.704	5,94%	482.704	5,92%
FDNGT(3)	733.333	15,31%	1.466.666	18,05%	1.466.666	17,98%
Autodétention	31.817	0,66%	0	0,00 %	31.817	0,39%
Flottant	1.026.952	21,44%	1.243.722	15,30%	1.243.722	15,25%
Total	**4.789.993**	**100%**	**8.126.297**	**100%**	**8.158.114**	**100%**

(1) Les pourcentages des droits de vote sont calculés par rapport au nombre de droits de vote exerçables en assemblée générale, c'est-à-dire le nombre de droits de vote théoriques moins les actions privées du droit de vote telles que les actions auto détenues.
(2) Sociétés représentées par M. Yoann Choin-Joubert. (3) Société représentée par M. Jean-Michel Soufflet.

Aucun de ces actionnaires n'agit de concert. Notamment oRigine et FDNGT n'agissent plus de concert dans la mesure où certains droits fondamentaux au titre du pacte d'actionnaires concertant conclu entre eux en date du 8 juillet 2022 sont devenus caducs.

Après réalisation des Augmentations de Capital Réservées, la répartition du capital social et des droits de vote serait celle présentée ci-après :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables	Nombre de droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques
Créanciers Sécurisés	680.071.503	34,02%	680.071.503	33,97%	680.071.503	33,97%
Créanciers Chirographaires	1.250.000.000	62,54%	1.250.000.000	62,43%	1.250.000.000	62,43%
*dont Homunity**	*623.853.860*	*31,21%*	*623.853.860*	*31,16%*	*623.853.860*	*31,16%*
Créanciers Subordonnés	64.003.374	3,20%	64.003.374	3,20%	64.003.374	3,20%
oRigine(1)	2.756.539	0,14%	4.933.205	0,25%	4.933.205	0,25%
Flottant	1.026.952	0,05%	1.243.722	0,06%	1.243.722	0,06%
FDNGT(2)	733.333	0,04%	1.466.666	0,07%	1.466.666	0,07%
Grand R(1)	241.352	0,01%	482.704	0,02%	482.704	0,02%
Autodétention	31.817	<0,01%	0	<0,01%	31.817	<0,01%
Total	**1.998.864.870**	**100%**	**2.002.201.174**	**100%**	**2.002.232.991**	**100%**

(1) Sociétés représentées par M. Yoann Choin-Joubert. (2) Société représentée par M. Jean-Michel Soufflet.

Les agrégats présentés ci-dessus correspondent à des catégories de créanciers et ne constituent pas des actionnaires agissant de concert.

* Il est précisé qu'à l'issue de la réalisation des Augmentations de Capital Réservées, aucun Créancier Sécurisé ne détiendra individuellement plus de 5 % du capital social et des droits de vote de la Société. En revanche, cela sera le cas

pour plusieurs Créanciers Chirographaires, personnes morales constituées en tant que véhicules dédiés à des opérations de financement participatif immobilier (crowdfunding), à savoir :

Créancier Chirographaire	Actions Nouvelles attribuées	% du capital post-conversion
CAP IMMO 514 (*953 111 465 RCS Paris*)	132 349 018	6,62 %
CAP IMMO 473 (*921 874 848 RCS Paris*)	129 147 570	6,46 %
CAP IMMO 373 (*912 596 194 RCS Paris*)	116 711 559	5,84 %
CAP IMMO 516 (*953 073 152 RCS Paris*)	115 747 003	5,79 %

Il est en outre précisé que ces quatre véhicules, ainsi que quatre autres Créanciers Chirographaires de même nature détenant chacun individuellement moins de 5 % du capital (CAP IMMO 357 (*910 668 664 RCS Paris*) : 2,63 % ; CAP IMMO 426 (*920 738 549 RCS Paris*) : 1,96 % ; CAP IMMO 361 (*910 734 003 RCS Paris*) : 1,02 % ; CAP IMMO 432 (*920 741 907 RCS Paris*) : 0,90 %), sont tous dirigés par une même société, la société HOMUNITY, elle-même présidée par Monsieur Quentin Romet. Pris ensemble, ces huit Créanciers Chirographaires détiendront, à l'issue des Augmentations de Capital de Conversion, 623.853.860 Actions Nouvelles, représentant environ 31,21 % du capital social et 31,16 % des droits de vote de la Société.

En conséquence, si chacun de ces Créanciers Chirographaires constitue une personne morale distincte et détient une participation individuelle dans le capital de la Société, l'ensemble de ces participations est, en pratique, placé sous une direction commune, celle de la société HOMUNITY et, par extension, de Monsieur Quentin Romet.

17. DOCUMENTS DISPONIBLES

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de la Société.

Le Prospectus peut également être consulté sur le site Internet de la Société (www.reed-immo.com) et sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sans frais, au siège social de la Société.

Les rapports établis par Accuracy dans le cadre de la restructuration financière du Groupe peuvent être consultés sur le site Internet de la Société aux adresses suivantes :

- Rapport d'évaluation en continuité d'exploitation : Rapport d'évaluation en continuité ;
- Rapport d'évaluation en liquidation : Rapport d'évaluation en liquidation.

Le Plan de Redressement arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes le 18 février 2026 peut également être consulté sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : Plan de Redressement.
L'information réglementée au sens des dispositions du Règlement général de l'AMF est disponible sur le site Internet de la Société (www.reed-immo.com).

18. INFORMATIONS INCORPOREES PAR REFERENCE

Les pages incorporées par référence sont disponibles sur demande au siège social et sont réputées faire partie du Prospectus. Les investisseurs sont invités à prendre connaissance de ces éléments avant d'investir. Toute page du document incorporé par référence mais non reprise dans le tableau de correspondance est réputée ne pas faire partie intégrante du Prospectus. Ce Prospectus incorpore par référence certaines sections du rapport annuel de la Société relatif à l'exercice 2025, déposé auprès de l'AMF le 6 août 2026 et disponible sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : https://www.reed-immo.com/finance/resultats-financiers.

Tableau de correspondance avec les informations incorporées par référence :

Rubrique de l'annexe 34 du règlement délégué (UE) 2019/980	Pages du rapport annuel2025 correspondantes
8.1.1. Etats financiers	Pages 107 à 159
8.3. Audit des informations financières	Pages 101 à 106

GLOSSAIRE

Pour les besoins du présent Prospectus, les termes commençant par une majuscule ci-après auront la signification suivante :

« **Actions** »	désigne les actions ordinaires émises par la Société.
« **Actions Nouvelles** »	désigne les 1.994.074.877 actions nouvelles maximum émises dans le cadre des Augmentations de Capital Réservées qui font l'objet du présent Prospectus.
« **AMF** »	désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
« **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires** »	a le sens donné à ce terme en page de garde du présent Prospectus.
« **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés** »	a le sens donné à ce terme en page de garde du présent Prospectus.
« **Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés** »	a le sens donné à ce terme en page de garde du présent Prospectus.
« **Augmentations de Capital Réservées** »	désigne ensemble (i) l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés, (ii) l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires, et (iii) l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés.
« **Créances Converties des Créanciers Chirographaires** »	désigne l'ensemble des créances détenues par les Créanciers Chirographaires ayant expressément opté pour la conversion dans le cadre du Plan de Redressement.
« **Créances Converties des Créanciers Sécurisés** »	désigne l'ensemble des créances détenues par les Créanciers Sécurisés ayant expressément opté pour la conversion dans le cadre du Plan de Redressement.
« **Créances Converties des Créanciers Subordonnés** »	désigne l'ensemble des créances détenues par les Créanciers Subordonnés ayant expressément opté pour la conversion dans le cadre du Plan de Redressement.
« **Créanciers Chirographaires** »	désigne les créanciers titulaires de créances ne bénéficiant pas de sûretés réelles, éligibles à une conversion en actions de la Société dans le cadre des Plans de Redressement, comprenant (i) au niveau de la Société, les créanciers au titre des Obligations Crowd Réalités, des Obligations M Capital, de la Ligne Convera, du Passif Fournisseurs Réalités et des Créances de Location Financière, (ii) au niveau de Bird AM, les créanciers au titre des Obligations Crowd Bird, des Autres Obligations Bird AM et du Passif Fournisseurs Bird et (iii) au niveau de Financière Réalités, les créanciers au titre des Obligations Crowd FIR et du Passif Fournisseurs FIR, dans chaque cas ayant expressément opté pour la conversion dans le cadre du Plan de Redressement. Dans le cadre des Plans de Redressement, la fraction éligible à la conversion représente 86 % des créances concernées au niveau de la Société, 93 % de celles concernées au niveau de Bird AM et 89 % de celles concernées au niveau de Financière Réalités, les fractions correspondantes des créances de Bird AM et Financière Réalités faisant l'objet d'une délégation de paiement à la Société. Les créances ainsi converties sont apportées par voie de compensation dans le cadre de l'augmentation de capital de la Société réalisée au prix de 0,07 euro par action, le solde étant remboursé ou traité conformément au plan de redressement de l'entité débitrice concernée.
« **Créanciers Sécurisés** »	désigne les porteurs des obligations de type Euro PP émises par Bird AM, sous les codes ISIN FR001400LUN7 et FR0013424934, bénéficiant de sûretés réelles de premier rang portant notamment sur des titres de Financière Réalités et,

	selon l'émission concernée, sur des créances détenues par Bird à l'encontre de Financière Réalités, ayant expressément opté, dans le cadre du Plan de Redressement, pour la conversion en actions de la Société de la fraction de leurs créances faisant l'objet d'une délégation de paiement de Bird AM à la Société. Dans le cadre du Plan de Redressement, Bird AM délègue ainsi à la Société le paiement de 90 % des créances concernées, cette fraction étant convertie en actions de la Société par voie de compensation de créances, sur la base d'un prix de souscription de 0,05 euro par action, le solde étant traité conformément au plan de redressement de Bird AM.
« **Créanciers Subordonnés** »	désigne les porteurs de titres super-subordonnés à durée indéterminée (**TSSDI**) sous le code ISIN FR0013424983 et les prêteurs au titre des prêts participatifs relance (**PPR**), dont les créances présentent, conformément à leurs caractéristiques contractuelles, un rang subordonné, et ayant expressément opté, dans le cadre du Plan de Redressement, pour la conversion de l'intégralité de leurs créances en actions de la Société plutôt que pour leur abandon intégral. Les créances concernées, en ce compris les intérêts courus jusqu'à la Date de Réalisation, sont intégralement converties par voie de compensation de créances dans le cadre de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créances Subordonnées, sur la base d'un prix de souscription de 0,35 euro par action. Le Plan de Redressement prévoit en effet, pour ces créanciers, une option entre l'abandon intégral et la conversion intégrale.
« **Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Chirographaires** »	désigne la date précédant de deux (2) jours ouvrés la date de lancement de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Chirographaires.
« **Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Sécurisés** »	désigne la date précédant de deux (2) jours ouvrés la date de lancement de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Sécurisés.
« **Date de Référence de l'Augmentation de Capital de Conversion des Créanciers Subordonnés** »	désigne la date précédant de deux (2) jours ouvrés la date de lancement de l'Augmentation de Capital de Conversion Réservée aux Créanciers Subordonnés.
« **Groupe** »	désigne la Société et l'ensemble de ses filiales et sous-filiales.
« **Jugement d'Ouverture** »	désigne le Jugement du Tribunal de commerce de Nantes du 5 février 2025 ayant ouvert la procédure de redressement judiciaire.
« **Plan de Redressement** »	désigne le Projet de Plan de Redressement tel qu'il a été examiné par le Tribunal de Commerce de Nantes à l'audience du 4 février 2026 et arrêté par jugement du 18 février 2026.
« **Projet de Plan de Redressement** »	désigne le projet de Plan de Redressement au bénéfice de la Société qui a été présenté au Tribunal de Commerce de Nantes à la suite du vote des classes de parties affectées en date du 19 janvier 2026 et tel qu'il a été publié sur le site internet de la Société à l'adresse suivante : Plan de Redressement.
« **Prospectus** »	a le sens donné à ce terme en page de garde du présent Prospectus.
« **Réduction de Capital** »	a le sens qui lui est donné en section 5.1.3.2. du présent Prospectus.