

REALITES
Société Anonyme à Conseil d'Administration
Au capital de 16 927 999,79 euros
Siège social : 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn, 44803 Saint Herblain.
451 251 623 R.C.S. NANTES

NOTE D'OPERATION

(telle que définie par l'article 15 du Règlement (UE) 2017/1129 relatif au « Prospectus de croissance de l'Union » et dont le contenu a été établi conformément aux termes de l'Annexe 26 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 relatif notamment à la forme et au contenu du prospectus)

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission sur le marché Euronext Growth Paris d'actions nouvelles, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 14.813.360,00 euros par émission de 740.668 actions nouvelles, pouvant être porté à un maximum de 17.035.360,00 euros par émission de 851.768 actions nouvelles en cas d'exercice intégral de la clause d'extension, au prix unitaire de 20,00 euros à raison de 2 actions nouvelles pour 7 actions existantes.

Période de négociation des droits préférentiels de souscription : du 6 juillet 2020 au 17 juillet 2020 (inclus)

Période de souscription : du 8 juillet 2020 au 21 juillet 2020 (inclus)

Prix de l'Offre : 20,00 euros par action



Le prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé et du document d'enregistrement.

Le document d'enregistrement a été approuvé le 1^{er} juillet 2020 sous le numéro R. 20-013 par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF**»). Ce prospectus a été approuvé le 1^{er} juillet 2020 sous le numéro 20-297 par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente pour l'application des dispositions du règlement (UE) n°2017/1129.

L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles. 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.

Il est valide jusqu'à la fin de la période d'offre le 29 juillet 2020, et pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, devra être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles.

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

Le présent prospectus (le « **Prospectus** ») approuvé par l'AMF est constitué :

- Du Document d'enregistrement approuvé par l'AMF le 1^{er} juillet 2020 sous le numéro R. 20-013 (le « **Document d'enregistrement** »),
- De la note d'opération relative aux valeurs mobilières offertes (la « **Note d'Opération** ») ; et
- Du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du présent Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de REALITES, 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn, 44803 Saint Herblain.

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.groupe-realites.com).

*Chef de File, Teneur de Livre
& Listing Sponsor*



PORTZAMPARC
BNP PARIBAS GROUP

SOMMAIRE

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS	5
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	11
1.1 RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS.....	11
1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE.....	11
1.3 IDENTITE DE LA OU DES PERSONNES INTERVENANT EN QUALITE D'EXPERT.....	11
1.4 DECLARATION OU RAPPORTS D'EXPERTS.....	11
1.5 DECLARATION RELATIVE AU PROSPECTUS.....	11
1.6 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE.....	11
1.7 RAISONS DE L'OFFRE – UTILISATION DU PRODUIT DE L'OFFRE – DEPENSES LIEES A L'OFFRE.....	11
1.7.1 <i>Raisons de l'Offre – Produit net estimé – Utilisation des fonds</i>	11
1.7.2 <i>Financement de la stratégie d'affaires et de l'atteinte des objectifs</i>	12
1.8 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.....	12
1.8.1 <i>Conseillers</i>	12
1.8.2 <i>Informations contenues dans la Note d'opération auditées ou examinées par les contrôleurs légaux – Rapports</i>	12
2. DECLARATIONS SUE LE FOND DE ROULEMENT NET ET DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT	13
2.1 DECLARATION SUR LE FOND DE ROULEMENT NET.....	13
2.2 DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT.....	13
3. FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES	13
4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES	15
4.1 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES.....	15
4.1.1 <i>Nature et la catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes et code ISIN</i>	15
4.1.2 <i>Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières ont été créées</i>	16
4.1.3 <i>Forme des titres – Coordonnées de l'entité chargée des écritures nécessaires</i>	16
4.1.4 <i>Devises de l'émission</i>	16
4.1.5 <i>Droits attachés aux Actions</i>	16
4.1.6 <i>Autorisations et décisions d'émission</i>	17
4.1.7 <i>DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES</i>	21
4.1.8 <i>RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS</i>	21
4.1.9 <i>Fiscalité en France</i>	21
4.1.10 <i>Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)</i>	26
4.1.11 <i>Règles françaises en matière d'offre publique</i>	26
4.1.12 <i>Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE</i>	26
5. MODALITES DE L'OFFRE	27
5.1 MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION.....	27
5.1.1 <i>Conditions de l'Offre et calendrier prévisionnel</i>	27
5.1.2 <i>Montant total de l'Offre</i>	27
5.1.3 <i>Période et procédure de souscription</i>	28
5.1.4 <i>Révocation/Suspension de l'Offre</i>	29
5.1.5 <i>Réduction de la souscription</i>	29
5.1.6 <i>Montant minimum et/ou maximum d'une souscription</i>	30
5.1.7 <i>Révocation des ordres de souscription – Période de révocation</i>	30
5.1.8 <i>Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles</i>	30
5.1.9 <i>Publication des résultats de l'Offre</i>	30
5.1.10 <i>Procédure d'exercice et négociabilité des DPS – Traitement des DPS non exercés</i>	30
5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES.....	30
5.2.1 <i>Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre</i>	30
5.2.2 <i>Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance et des investisseurs tiers</i>	32
5.2.3 <i>Information pré-allocation</i>	32
5.3 NOTIFICATION AUX SOUSCRIPTEURS.....	33
5.4 ETABLISSEMENT DU PRIX.....	33

5.4.1	<i>Prix de souscription</i>	33
5.4.2	<i>Prix maximal – Méthodes de détermination du prix définitif</i>	34
5.4.3	<i>Procédure de publication du prix de l’Offre – Restrictions sur le DPS</i>	34
5.4.4	<i>Disparité de prix</i>	34
5.5	PLACEMENT ET PRISE FERME	34
5.5.1	<i>Coordonnées du Chef de File et Teneur de Livre</i>	34
5.5.2	<i>Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires dans chaque pays concerné</i>	34
5.5.3	<i>Prise ferme - Garantie</i>	34
5.5.4	<i>Date de signature de prise ferme - contrat de garantie</i>	35
5.6	ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION.....	35
5.6.1	<i>Admission aux négociations sur un marché de croissance</i>	35
5.6.2	<i>Place de cotation</i>	35
5.6.3	<i>Offres simultanées d’actions de la Société</i>	35
5.6.4	<i>Contrat de liquidité</i>	35
5.6.5	<i>Stabilisation - Interventions sur le marché</i>	35
5.6.6	<i>Option de surallocation et rallonge (Clause d’extension)</i>	35
5.7	DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE	35
5.7.1	<i>Nom et adresse de toute personne ou entité offrant de vendre ses valeurs mobilières</i>	35
5.7.2	<i>Nombre et catégorie de valeurs mobilières offertes</i>	35
5.7.3	<i>Engagements d’abstention et de conservation</i>	36
5.8	DILUTION	36
5.8.1	<i>Impact de l’Offre sur la répartition du capital et des droits de vote</i>	36
5.8.2	<i>Incidence de l’émission sur la situation de l’actionnaire</i>	37
5.8.3	<i>Incidence de l’émission sur la quote-part des capitaux propres</i>	37

REMARQUES GENERALES

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

Le Prospectus, établi selon les annexes 23 et 26 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, décrit la Société telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent Prospectus.

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 », « estimer », « 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 technologique, 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. La Société opère dans un environnement caractérisé par une concurrence forte et de permanentes évolutions. Elle peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Information sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient, notamment en section 2.2 « Aperçu des activités », 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. Compte-tenu d'un environnement technologique et concurrentiel particulièrement actif, 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.

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits en section 3 « facteurs de risques » du Prospectus avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou ses objectifs. Par ailleurs, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société à la date du Prospectus, pourraient avoir le même effet négatif et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

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.

Egalité

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.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Section 1 – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS

1.1	Identification des valeurs mobilières offertes Intitulé : REALITES - Code ISIN : FR0011858190 – Code Mnémonique : ALREA
1.2	Identification de l'émetteur REALITES dont le siège social est situé : 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn, 44803 Saint Herblain, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 451 251 623. Contact : 02 40 75 50 91 - Site Internet : www.groupe-realites.com - Code LEI : 969500QNETQTC7OHHE57
1.3	Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus Autorité des marchés financiers (AMF) 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
1.4	Date d'approbation du prospectus L'Autorité des marchés financiers a approuvé le prospectus le 1 ^{er} juillet 2020.
1.5	Avvertissements Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Lorsqu'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. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris, le cas échéant, sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux 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 titres financiers.

Section 2 – INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR

2.1	Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ? 2.1.1. Informations concernant l'émetteur a) Informations juridiques - Forme juridique : Société anonyme à Conseil d'Administration. - Droit applicable : Droit français. - Pays d'origine : France. b) Principales Activités D'un passé de promoteur immobilier résidentiel en diffus, réalisant des opérations de 10 à 30 logements, REALITES est devenu un développeur territorial qui s'appuie sur : <ul style="list-style-type: none">• Un pôle d'activités de Maîtrise d'ouvrage opérant en France et à travers une première filiale à l'international (Maroc) sur plusieurs secteurs : habitation, résidences gérées, commerces, bureaux, locaux d'activités, équipements sportifs;• Un pôle d'activité de Maîtrise d'usages regroupant plusieurs solutions d'exploitations sur des segments de marché identifiés: résidences seniors, résidences étudiantes, activités de loisirs, santé ;• Une Foncière multi actifs (logements, bureaux, parkings, réserve foncière). La Maîtrise d'ouvrage immobilière consiste à identifier et acquérir un terrain, développer un projet, purger les permis, vendre, construire et livrer les logements ou le produit. REALITES dispose des compétences et du savoir-faire lui permettant d'intervenir à chaque étape du processus tant sur le secteur de l'immobilier résidentiel que sur d'autres secteurs tels que l'immobilier tertiaire ou le paramédical. Fort de son expérience dans la Maîtrise d'ouvrage, le Groupe développe depuis 2013 une expertise en Maîtrise d'usage laquelle consiste, en synergie avec la Maîtrise d'ouvrage, à exploiter les produits livrés, en particulier dans les segments de marché comme les résidences gérées seniors (HEURUS) et étudiantes (CAP ETUDES), les activités de sports et loisirs (Up2play) et la santé. Par ailleurs, le groupe détient des actifs immobiliers détenus via une foncière nommée Foncière REALITES détenue à 100% et directement sur l'entité juridique REALITES SA. Au 31 décembre 2019, Foncière REALITES et REALITES détiennent des actifs pour une valeur d'acquisition de près de 25 M€. En 2019, REALITES a réalisé un chiffre d'affaires de 165,4 M€ en progression de +23,8% par rapport à 2018. En juin 2020, dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), dans le contexte de crise Covid-19, REALITES a contracté un emprunt de 21,5 M€. La Société prévoit d'atteindre au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 une croissance annuelle de son chiffre d'affaires d'environ 15% soit un chiffre d'affaires d'environ 190 M€ dont environ 176 M€ réalisé par l'activité Maîtrise d'ouvrage et environ 14 M€ par l'activité Maîtrise d'usage. Ainsi qu'envisagé dans le communiqué de presse du 19 mars 2020, la croissance annuelle 2020 restera, malgré le contexte de crise sanitaire, soutenue bien qu'inférieure à l'objectif fixé
------------	--

en début d'année de croissance annuelle du chiffre d'affaires 2020 de 33% communiquée le 14 février 2020.

c) Actionnariat à la date du Prospectus

A la connaissance de la Société, la répartition de son actionnariat à la date du Prospectus est présentée dans le tableau ci-dessous.

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST ⁽¹⁾	1 588 381	61,27%	2 991 154	68,29%
REACTION ⁽²⁾	152 500	5,88%	305 000	6,96%
Total concert	1 740 881	67,15%	3 296 154	75,25%
Public	851 462	32,85%	1 084 150	24,75%
Total	2 592 343	100,00%	4 380 304	100,00%

Notes : (1) La société par actions simplifiée DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société), (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON, Secrétaire Général de la Société) et (iii) le solde étant détenu principalement par certains administrateurs de REALITES, Messieurs PONROY et CAHIERC via leurs sociétés AZIMUT et DUNE. (2) La société par actions simplifiée REACTION est détenue à 100% par DOGE INVEST, avec qui elle agit de concert.

d) Principal Dirigeant

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société.

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

2.2.1 Principaux chiffres consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ⁽¹⁾

En milliers d'euros	Exercice clos le 31 décembre	
	2019	2018
Chiffre d'affaires	165 358	133 568
EBITDA avant impôts et taxes ⁽²⁾	20 382	13 925
Résultat opérationnel	15 859	9 147
Résultat net	8 954	7 413
Capitaux propres	75 570	52 674
Endettement financier net ⁽³⁾	68 964	33 655
<i>dont trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	42 775	44 154
Dettes sur contrats de location IFRS 16	24 385	5 686
Total actif	367 757	247 830
<i>dont actifs non courants</i>	63 774	22 584
<i>dont actifs courants</i>	303 983	225 246
Flux de trésorerie nette générée par l'activité	(38 451)	(4 107)
Flux de trésorerie nette liés aux opérations d'investissements	1 332	(2 829)
Flux de trésorerie nette liés aux opérations de financement	33 274	21 022

Notes : (1) La base comptable sous-tendant la préparation des états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 diffère de celle appliquée dans les états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 du fait de la première application des nouvelles normes, amendements et interprétations tels que décrits en note 1.9 « Normes et interprétation adoptées par l'Union européenne » aux états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et notamment de la norme IFRS 16 « contrats de location ». La Société ayant retenu la méthode rétrospective dite simplifiée de la norme IFRS 16, l'information financière au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, et notamment le résultat opérationnel et l'EBITDA avant impôts et taxes mentionnés ci-dessus, n'est pas en tout point comparable à celle de de l'exercice clos le 31 décembre 2018. La Société mentionne en note 9 « Impact des IFRS 16 – Contrat de locations » aux états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 l'impact de la première application de la norme IFRS 16.(2) L'EBITDA avant impôts et taxes est égal au résultat opérationnel avant les dotations aux amortissements et aux provisions et avant les charges d'impôts et taxes. (3) L'endettement financier net n'inclut pas les contrats de location simple et les contrats de location financements.

Réserves éventuelles sur le rapport d'audit

Les rapports d'audit au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 ne comportent pas de réserve.

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Impact du risque
Risques liés à l'environnement économique et à la concurrence	Elevée	Elevée	Elevée
Risques liés à une évolution des régimes fiscaux et de la réglementation en vigueur.	Moyenne	Elevée	Moyen
Risque lié à la disponibilité suffisante de terrains de qualité	Elevée	Elevée	Elevé

	dans les zones géographiques visées par la Société.			
	Risque de liquidité lié à l'incapacité de la Société à faire face à ses échéances de remboursement dettes.	Faible	Moyenne	Elevé
	Risques liés à des problématiques qui auraient un impact négatif sur l'image et la réputation du Groupe.	Moyenne	Moyenne	Moyen
	Risque lié à la défaillance des systèmes d'information	Faible	Moyenne	Moyen
	Risque lié à la survenance d'une crise sanitaire	Faible	Elevée	Elevée

Section 3 – INFORMATIONS CLES CONCERNANT LES VALEURS MOBILIERES

3.1	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?		
	3.1.1 Informations concernant les valeurs mobilières		
	a) Nature et catégorie des valeurs mobilières		
	L'offre de valeurs mobilières (ci-après l' « Offre ») porte sur des actions ordinaires.		
	b) Devise d'émission - Dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises		
	L'Offre porte sur l'émission en euros, d'un nombre initial de 740.668 actions de la Société, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, pouvant être porté à 851.768 actions nouvelles en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension (la « Clause d'extension ») (ensemble les « Actions Nouvelles »).		
	c) Droits attachés aux valeurs mobilières		
	Les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont : droit à dividendes, droit de vote (dont droit de vote double en cas de détention au nominatif pendant au moins 2 ans), droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, droit de participation aux bénéfices de la Société et droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.		
	d) Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité		
	Il s'agit d'actions ordinaires, sans rang de priorité particulier.		
	e) Politique de dividende ou de distribution		
	La Société souhaite pouvoir distribuer entre 30 et 40% du résultat net part groupe à ses actionnaires chaque année au titre du dividende. Néanmoins, dans le contexte actuel de COVID-19, et afin de conforter les capacités financières du Groupe pour mener à bien ses activités, il n'a pas été voté de dividende au titre de l'exercice clos le 31/12/2019.		
3.2	Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?		
	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'inscription à la cote du marché régulé Euronext Growth Paris sur la même ligne de cotation que les 2.592.343 actions existantes de la Société (ci-après les « Actions Existantes »).		
3.3	Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie		
	L'émission ne fait pas l'objet d'une garantie. Néanmoins, la Société a obtenu des engagements de souscription au titre de garantie de l'Offre et dont le total porte sur un montant de 11,5 M€ représentant 77,63% de la présente Offre, permettant ainsi de garantir la réalisation de l'opération. Le détail des engagements de souscription est le suivant : (i) 10,5 M€ par l'actionnaire de référence DOGE INVEST ; et (ii) 1,0 M€ par l'actionnaire REACTION		
3.4	Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?		
	Intitulé du risque	Evaluation du risque	
	Risque lié à la faible liquidité des droits préférentiels de souscription ainsi qu'à une forte volatilité de leurs valeurs. Le marché des droits préférentiels de souscription (DPS) pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les DPS pourraient perdre de leur valeur.	Moyen	
	Risque de dilution des actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée. Ce risque est augmenté en cas d'exercice de la Clause d'Extension.	Moyen	
	Le cours des actions de la Société est susceptible d'être affecté par une volatilité importante La liquidité et la volatilité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement, notamment pendant la période de négociation des DPS, ce qui pourrait faire baisser le cours de bourse en dessous du prix de souscription des Actions Offertes.	Moyen	

Section 4 – INFORMATIONS CLES SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES

4.1	A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?
	Modalités et conditions de l'Offre
	Structure de l'Offre : l'émission des Actions Nouvelles est réalisée par le biais d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription dans le cadre de la onzième résolution et de la dix-septième résolution adoptées par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2020.
	Nombre d'Actions Nouvelles à émettre : 740.668 actions ordinaires. Ce nombre pourra être porté à un maximum de

851.768 actions ordinaires émises en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension.

Prix d'émission des Actions Nouvelles : 20,00 € par Action Nouvelle (soit 6,53 € de valeur nominale et 13,47 € de prime d'émission) à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Sur la base du cours de clôture de l'action REALITES le 30 juin 2020, soit 21,00 € : (i) le prix d'émission des Actions Nouvelles de 20,00 € fait apparaître une décote de 4,76% par rapport au cours de clôture, (ii) la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,222 €, (iii) la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 20,78 €, et (iv) le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 3,74% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit. Ces valeurs sont données à titre purement indicatif et ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché. En outre, ces valeurs ne tiennent pas compte de la dilution liée à l'exercice éventuel de la Clause d'Extension.

Droit préférentiel de souscription : La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence, (i) aux titulaires d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 juillet 2020 qui se verront attribuer des droits préférentiel de souscription (ci-après les « **DPS** »), à raison d'un DPS par action existante ; et (ii) aux cessionnaires des DPS.

Les titulaires de DPS pourront souscrire par exercice de leurs DPS : (i) à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 7 Actions Existantes possédées (7 DPS permettront de souscrire 2 Actions Nouvelles au prix de 20,00 € par action (les souscriptions à titre irréductible seront allouées intégralement pour permettre à l'actionnaire de maintenir sa participation au capital) et (ii) à titre réductible, le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant au titre de l'exercice de leurs droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non souscrites par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au *pro rata* du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leurs souscriptions à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution d'une fraction d'Action Nouvelle. En fonction de la demande totale, le nombre d'Actions Nouvelles demandées à titre réductible pourrait ne pas être alloué en totalité et faire l'objet d'une réduction.

La Clause d'Extension ne pourra être utilisée que pour couvrir les demandes de souscription à titre réductible effectuées par les actionnaires et/ou cessionnaires de DPS qui n'auraient pas pu être servis.

Détachement et cotation des DPS : les DPS seront cotés et négociables à compter du 6 juillet 2020 et jusqu'au 17 juillet 2020 (inclus) sur le marché Euronext Growth Paris sous le code ISIN FR0013522612. En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 6 juillet 2020. La Société n'a pas d'actions auto-détenues.

Procédure d'exercice du DPS : pour exercer leurs DPS, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 8 juillet 2020 et le 21 juillet 2020 (inclus) et payer le prix de souscription correspondant. Les DPS non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 21 juillet 2020 (inclus), seront caducs de plein droit.

Engagements et intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5% :

la société DOGE INVEST et la société REACTION qu'elle contrôle et qui détiennent ensemble 67,15% du capital et 75,25% des droits de vote de la Société ont pris l'engagement écrit, envers le Chef de File et Teneur de Livre, de souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de 11,5 M€ et de passer un ordre, à titre irréductible, à hauteur de la totalité de leurs 1.740.881 DPS permettant la souscription de 497.392 Actions Nouvelles, soit un montant total de 9.947.840,00 €. DOGE INVEST et REACTION se réservent la faculté d'acquérir des DPS sur le marché ou hors marché et de souscrire à titre irréductible à hauteur des DPS ainsi acquis, et se sont engagés, en tout état de cause, à passer un ordre à titre réductible pour un montant égal à la différence entre le montant de leurs engagements de souscription de 11,5 M€ et le montant de leurs souscriptions à titre irréductible. La faculté de souscription à titre irréductible ainsi que l'engagement de souscription à titre réductible de DOGE INVEST et REACTION portent ainsi sur un montant total de 11,5 M€.

Le montant maximum à titre réductible peut être réduit à concurrence du montant souscrit à titre irréductible qui ne serait pas servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de DPS.

Le montant total des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, s'élève à 575.000 Actions Nouvelles pour un montant de 11,5 M€, supérieur aux trois-quarts du montant initial de l'augmentation de capital (hors exercice de la Clause d'Extension) permettant ainsi de garantir la réalisation de l'opération.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte au public : l'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'Offre : la diffusion du Prospectus, l'exercice des DPS, la vente des actions et des DPS et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Intermédiaires financiers : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 21 juillet 2020

inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte. Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 21 juillet 2020 inclus auprès de Société Générale Services Titres, 32 Rue du Champ de Tir – CS 30812 – 44308 NANTES cedex 3. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Société Générale Services Titres, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Chef de File et Teneur de Livre : Portzamparc – BNP Paribas Group, 1 boulevard Hausmann, 75009 Paris.

Règlement-livraison des Actions Nouvelles : selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 29 juillet 2020. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera le règlement-livraison des actions entre teneurs de compte-conservateurs.

Principales dates du calendrier indicatif de l'Offre

23 juin 2020	Décision du Conseil d'administration de procéder à l'Offre dans le cadre de la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020 et fixation de ses principales caractéristiques
30 juin 2020	Décision du Président Directeur Général décidant de réaliser l'Offre dans le cadre de la subdélégation consentie par le Conseil d'administration du 23 juin 2020 et fixation des modalités définitives.
1 juillet 2020	Approbation du Prospectus par l'AMF Signature du Contrat de Direction
2 juillet 2020	Diffusion d'un communiqué de presse décrivant les principales caractéristiques de l'Offre et les modalités de mise à disposition du Prospectus Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Offre annonçant la cotation des DPS
6 juillet 2020	Détachement et ouverture de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
8 juillet 2020	Ouverture de la période de souscription
17 juillet 2020	Fin de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
21 juillet 2020	Clôture de la période de souscription Dernier jour de règlement-livraison des DPS
Du 22 au 24 juillet 2020	Centralisation des souscriptions
27 juillet 2020	Décision du Président Directeur Général relative, en cas de sursouscription de l'offre, à la mise en œuvre de la Clause d'Extension dans le cadre de la dix-septième résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2020 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Offre et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
29 juillet 2020	Emission des Actions Nouvelles et règlement-livraison Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Growth Paris

Dilution potentielle susceptible de résulter de l'augmentation de capital

Incidence de l'Offre sur la quote-part des capitaux propres et du capital de la Société : à titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur (i) la quote-part des capitaux propres consolidés par action et (ii) la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'Offre et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2019 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 euros)	Quote-part du capital (en %)
Avant émission des Actions Nouvelles ⁽¹⁾	22,175	1,00%
Après émission de 575.000 Actions Nouvelles ⁽²⁾	21,690	0,82%
Après émission de 740.668 Actions Nouvelles ⁽³⁾	21,566	0,78%
Après émission de 851.768 Actions Nouvelles ⁽⁴⁾	21,489	0,75%

Notes : (1) sur la base du nombre d'Actions Existantes. (2) En cas de limitation du montant de l'Augmentation de capital à hauteur des engagements de souscription (3) Hors Clause d'Extension (4) Après exercice intégral de la Clause d'Extension.

Dépenses liées à l'Offre

A titre indicatif, les dépenses liées à l'Offre (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) à la charge de la Société sont estimées à environ 420.960 €.

Aucun frais ne sera supporté par l'investisseur.

Engagement d'abstention de la Société

90 jours à compter du règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagements de conservation pris par certains actionnaires

Actionnaires concernés : la société DOGE INVEST et la société REACTION contrôlée par DOGE INVEST

Durée : 180 jours à compter du règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions

	<p>usuelles. Cet engagement ne s'appliquera qu'aux Actions Nouvelles souscrites par les actionnaires concernés dans le cadre de l'Offre et ne s'appliquera qu'en cas de cession à un prix inférieur au prix d'émission des Actions Nouvelles (20,00 €).</p>
4.2	<p>Pourquoi ce prospectus est-il établi ?</p> <p>a) Utilisation du produit de l'Offre</p> <p>Le produit de l'Offre permettra à la Société de :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) disposer des ressources financières supplémentaires pour financer son cycle de développement à moyen terme ; ii) disposer d'un niveau de trésorerie positive élevé lui permettant d'asseoir son indépendance financière et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché ; et iii) de faire évoluer le ratio endettement net / capitaux propres (« Gearing ») de manière cohérente par rapport aux objectifs et à un niveau acceptable dans une période de forte croissance qui doit permettre de faire fortement progresser les ratios de rentabilité sur les prochaines années. <p>Le produit de l'Offre sera destiné :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) au développement de l'activité Maîtrise d'Ouvrage de la Société et notamment des grands projets urbains pour environ 60% ; ii) environ un quart du produit de l'Offre sera destiné au développement de l'activité Maîtrise d'Usage. Ces activités sont également en phase de forte croissance nécessitant l'apport de ressources complémentaires principalement sur (i) l'activité d'HEURUS (Résidences services seniors) puisque 4 nouvelles résidences doivent ouvrir chaque année sur les 5 prochaines années pour atteindre un parc sous gestion supérieur à 2.000 lits ; et (ii) l'activité d'UP2 PLAY (sports et loisirs) nécessitant un investissement en fonds de roulement au lancement de chaque centre sur le rythme d'ouverture de un à deux par an sur les 5 prochaines années ; et iii) le solde du produit de l'Offre servira à financer l'activité de Foncière qui a prévu d'augmenter le nombre et la valeur de ses actifs sous gestion à moyen terme. <p>Le cas échéant, le produit résultant de l'exercice de la Clause d'Extension sera affecté selon la répartition décrite ci-dessus.</p> <p>Montant net estimé du produit de l'Offre</p> <p>Le montant brut du produit de l'Offre s'élève à 14.813.360,00 € (hors exercice de la Clause d'Extension) et 17.035.360,00 € (en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension). Le montant net estimé du produit de l'Offre (i.e. net de frais visés plus haut) s'élève à environ 14.392.400,26 € (hors exercice de la Clause d'Extension) et 16.524.631,46 € (en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension).</p> <p>b) Garantie et placement</p> <p>L'Offre ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. L'Offre fera l'objet d'un contrat de direction qui sera conclu entre le Chef de File et Teneur de Livre et la Société, portant sur l'intégralité des Actions Nouvelles. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de non-signature ou de résiliation du contrat de direction, les ordres de souscription et l'Offre seraient rétroactivement annulés.</p> <p>c) Conflits d'intérêts : Néant.</p>
4.3	<p>Qui est l'offreur de valeurs mobilières (si différent de l'émetteur) ?</p> <p>Sans objet.</p>

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1 RESPONSABLE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PROSPECTUS

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de REALITES.

1.2 ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Le 1^{er} juillet 2020
Yoann CHOIN-JOUBERT
Président Directeur Général

1.3 IDENTITE DE LA OU DES PERSONNES INTERVENANT EN QUALITE D'EXPERT

Néant.

1.4 DECLARATION OU RAPPORTS D'EXPERTS

Néant.

1.5 DECLARATION RELATIVE AU PROSPECTUS

La note relative aux valeurs mobilières a été approuvée par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 sous le N° 20-297 en date du 1^{er} juillet 2020.

L'AMF n'approuve cette note relative aux valeurs mobilières qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet cette note relative aux valeurs mobilières.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

La note relative aux valeurs mobilières a été établie pour faire partie d'un prospectus de croissance de l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

1.6 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'OFFRE

Néant.

1.7 RAISONS DE L'OFFRE – UTILISATION DU PRODUIT DE L'OFFRE – DEPENSES LIEES A L'OFFRE

1.7.1 Raisons de l'Offre – Produit net estimé – Utilisation des fonds

Le produit de l'Offre permettra à la Société de :

- i) disposer des ressources financières supplémentaires pour financer son cycle de développement à moyen terme ;

- ii) disposer d'un niveau de trésorerie positive élevé lui permettant d'asseoir son indépendance financière et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché ; et
- iii) de faire évoluer le ratio endettement net / capitaux propres (« **Gearing** ») de manière cohérente par rapport aux objectifs et à un niveau acceptable dans une période de forte croissance qui doit permettre de faire fortement progresser les ratios de rentabilité sur les prochaines années.

Le produit de l'Offre sera destiné :

- i) au développement de l'activité Maîtrise d'Ouvrage de la Société et notamment des grands projets urbains pour environ 60% ;
- ii) environ un quart du produit de l'Offre sera destiné au développement de l'activité Maîtrise d'Usage. Ces activités sont également en phase de forte croissance nécessitant l'apport de ressources complémentaires principalement sur (i) l'activité d'HEURUS (Résidences services seniors) puisque 4 nouvelles résidences doivent ouvrir chaque année sur les 5 prochaines années pour atteindre un parc sous gestion supérieur à 2.000 lits ; et (ii) l'activité d'UP2 PLAY (sports et loisirs) nécessitant un investissement en fonds de roulement au lancement de chaque centre sur le rythme d'ouverture de un à deux par an sur les 5 prochaines années ; et
- iii) le solde du produit de l'Offre servira à financer l'activité de Foncière qui a prévu d'augmenter le nombre et la valeur de ses actifs sous gestion à moyen terme.

Le cas échéant, le produit résultant de l'exercice de la Clause d'Extension sera affecté selon la répartition décrite ci-dessus.

1.7.2 Financement de la stratégie d'affaires et de l'atteinte des objectifs

Se reporter ci-dessus à la section 1.7.1 de la note d'opération qui décrit l'utilisation des fonds dans la stratégie d'affaires de la Société.

1.8 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

1.8.1 Conseillers

Néant.

1.8.2 Informations contenues dans la Note d'opération auditées ou examinées par les contrôleurs légaux – Rapports

Les comptes établis pour les besoins du Document d'enregistrement au titre des exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018, ont fait l'objet d'un audit. Les rapports des Commissaires aux comptes sur lesdits comptes sont disponibles à la section 5.3 du Document d'enregistrement.

2. DECLARATIONS SUE LE FOND DE ROULEMENT NET ET DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT

2.1 DECLARATION SUR LE FOND DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, son fond de roulement net, avant prise en compte de l'augmentation de capital, objet de la présente Note d'Opération, est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois, à compter de la date d'approbation du Prospectus.

2.2 DECLARATION SUR LE NIVEAU DES CAPITAUX PROPRES ET DE L'ENDETTEMENT

Non applicable concernant un émetteur dont la capitalisation boursière est inférieure à 200 M€.

3. FACTEURS DE RISQUES DE MARCHE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES

Avant de prendre toute décision d'investissement concernant les Actions Nouvelles, les investisseurs potentiels sont invités à prendre attentivement connaissance de l'ensemble des informations mentionnées dans la Note.

*En complément des facteurs de risques décrits au chapitre 3 du document d'enregistrement approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers le 1^{er} juillet 2020 sous le numéro R. 20-013 (le « **Document d'enregistrement** »), l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques décrits ci-après avant de procéder à la souscription d'Actions Nouvelles. La description ci-après n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité et avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives aux Actions Nouvelles et de lire également les informations détaillées par ailleurs dans la présente Note d'Opération.*

Si l'un de ces risques (ou l'un des risques décrits dans le Document d'enregistrement) venait à se concrétiser, les activités, la situation financière ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectées. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les Actions Nouvelles.

Dans chaque catégorie de risque, sont présentés en premier lieu les risques les plus significatifs. 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 degré de criticité de chaque risque est exposé ci-après, selon l'échelle qualitative suivante : faible / moyen / élevé.

Risques liés aux DPS

Le marché des DPS pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.

Evaluation du degré de criticité du risque net : Moyen

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des DPS se développera. Si ce marché se développe, les DPS pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes de la Société. Le prix de marché des DPS dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les DPS pourraient voir leur valeur diminuer, voire perdre toute valeur. Les titulaires de DPS qui ne souhaiteraient pas exercer leurs DPS pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché. Les DPS seront négociables sur Euronext Growth Paris du 6 juillet 2020 au 17 juillet 2020 inclus, tandis que la période de souscription sera ouverte du 8 juillet 2020 au 21 juillet 2020 inclus selon le calendrier indicatif.

Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs DPS verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée.

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs DPS, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs DPS, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution.

Des ventes d'actions de la Société ou de DPS pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription, s'agissant des DPS, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des DPS.

Evaluation du degré de criticité du risque net : Moyen

La vente d'actions de la Société ou de droits DPS sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions ou pendant la période de souscription s'agissant des DPS, pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des DPS. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des DPS des ventes d'actions ou de DPS par ses actionnaires.

En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les DPS pourraient perdre de leur valeur.

Evaluation du degré de criticité du risque net : Moyen

Le prix du marché des DPS dépendra notamment du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des DPS d'actions.

Risques liés aux actions existantes et aux Actions Nouvelles

L'exercice éventuel de la Clause d'Extension donnera lieu à une dilution supplémentaire qui ne fera pas l'objet d'une compensation.

Evaluation du degré de criticité du risque net : Moyen

En fonction de l'importance de la demande, le conseil d'administration de la Société pourra décider d'augmenter le nombre initial d'Actions Nouvelles à émettre dans la limite de 15 %, dans le cadre de l'exercice d'une clause d'extension (voir sections 5.3.1 et 5.6.6) dont la mise en œuvre est exclusivement destinée à satisfaire des ordres à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis. Tout actionnaire qui n'aurait pas transmis à son intermédiaire financier d'ordre à titre réductible est informé qu'il pourrait être en partie dilué dans cette opération.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix des actions émises sur exercice du DPS.

Evaluation du degré de criticité du risque net : Moyen

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des DPS pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles (telles que définies ci-après). Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix d'émission des actions émises sur exercice des DPS. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des DPS par leurs titulaires, ces derniers subiraient une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des DPS, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix d'émission des actions émises sur exercice des DPS.

La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement

Evaluation du degré de criticité du risque net : Moyen

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. Le cours des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer :

- L'évolution du marché sur lequel les actions REALITES seront admises aux négociations ;
- Les variations des résultats financiers, des prévisions ou des perspectives de la Société ou de ceux de ses concurrents d'une période à l'autre ;
- Les différences entre les résultats réels opérationnel ou financier de la Société, et ceux attendus par les investisseurs ou les analystes ;
- Les évolutions dans les recommandations ou les projections des analystes ;

- L'adoption de toute nouvelle réglementation ou tout changement dans l'interprétation des lois et réglementations existantes relatives à l'activité de la Société ;
- La conjoncture économique et les conditions de marché ;
- Les évolutions défavorables des procédures judiciaires ou administratives concernant le Groupe ;
- Les annonces portant sur des modifications de l'actionnariat de la Société, de son équipe dirigeante ou encore sur le périmètre des actifs de la Société ;
- Les annonces faites par des acteurs intervenant sur le même marché que celui de la Société ;
- Les fluctuations de marché ; et
- Les facteurs de risque décrits au chapitre 3 du Document d'enregistrement.

Risque de dilution complémentaire

Evaluation du degré de criticité du risque net : Moyen

Dans l'hypothèse où les fonds levés par la Société dans le cadre de l'Offre ne seraient pas suffisants afin de mener à bien son plan de développement, la Société pourrait être amenée à faire à nouveau appel au marché moyennant l'émission de nouvelles actions pour financer tout ou partie des besoins correspondants. Il en résulterait une dilution complémentaire pour les actionnaires.

Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le Code de commerce et sur autorisation de l'Assemblée générale des actionnaires, la Société pourrait procéder à l'avenir à des émissions d'actions avec suppression du DPS des actionnaires. La Société a déjà procédé dans le passé à plusieurs opérations d'augmentation de capital sans DPS et pourrait à l'avenir y recourir à nouveau. Dans un tel cas, les actionnaires existants pourraient ne pas être en mesure de maintenir leur pourcentage de détention du capital avant opération et en conséquence être dilués.

Risque spécifique à la cotation des actions sur le marché Euronext Growth à Paris

Evaluation du degré de criticité du risque net : Faible

Les titres faisant l'objet de la présente Offre ne seront pas admis aux négociations sur un marché réglementé et ne bénéficieront donc pas des garanties correspondantes. En revanche, il existe des garanties spécifiques relatives à la transparence financière de la société et à la protection des actionnaires minoritaires conformément aux dispositions des Règles des Marchés Euronext Growth et décrites au paragraphe 4.1.11 (Réglementation française en matière d'offres publiques). De surcroît, la nature de l'opération réalisée implique de respecter les règles de l'offre au public.

4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES

4.1 INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DESTINEES A ETRE OFFERTES

4.1.1 Nature et la catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes et code ISIN

L'Offre porte sur l'émission en euros, d'un nombre initial de 740.668 actions ordinaires de la Société, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, pouvant être porté à 851.768 actions nouvelles en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension (la « **Clause d'extension** ») (ensemble les « **Actions Nouvelles** »).

Les Actions Nouvelles à émettre sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société.

Elles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2020 et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par REALITES au titre de cette période.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur le marché régulé Euronext Growth Paris à compter du 29 juillet 2020. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur le marché régulé Euronext Growth Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions sous le même code ISIN FR0011858190, mnémonique : ALREA.

4.1.2 Législation en vertu de laquelle les valeurs mobilières 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.

4.1.3 Forme des titres – Coordonnées de l'entité chargée des écritures nécessaires.

Les Actions Nouvelles seront nominatives ou au porteur, au choix des souscripteurs, la Société pouvant procéder à l'identification des actionnaires par l'intermédiaire de la procédure dite des « *titres au porteurs identifiables* ».

En application des dispositions de l'article L.211-3 du Code Monétaire et Financier, les Actions Nouvelles et les Actions Existantes, quelle que soit leur forme, sont dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires des Actions Nouvelles et des actions existantes seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- Société Générale Services Titres pour les actions au nominatif pur ;
- Un prestataire habilité et Société Générale Services Titres pour les actions au nominatif administré ;
- Un prestataire habilité de leur choix pour les actions au porteur.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central, et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France SA.

4.1.4 Devises de l'émission

Euro.

4.1.5 Droits attachés aux Actions

En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société qui régiront la Société à l'issue de ladite cotation, les principaux droits attachés aux actions sont décrits ci-après :

➤ **Droit aux dividendes**

Les Actions Nouvelles donneront droit aux dividendes étant rappelé que :

- i) 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). 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 ;
- ii) 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'Etat à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité ;
- iii) Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source (voir paragraphe 4.11 ci-après) ;
- iv) 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).

➤ **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.

➤ **DPS**

Les actions de la Société comportent toutes un DPS aux augmentations de capital.

➤ **Droit de participation au bénéfice de l'émetteur**

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

➤ **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**

Les statuts de la Société prévoit la possibilité pour la Société de racheter ses propres actions.

➤ **Clauses de conversion**

Sans objet.

4.1.6 Autorisations et décisions d'émission

4.1.6.1 ASSEMBLEE GENERALE DU 15 MAI 2020

L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires de la Société du 15 mai 2020 a adopté les résolutions suivantes :

11^{ème} résolution : Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ordinaires et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du DPS des actionnaires

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales extraordinaires conformément aux conditions requises, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment l'article L. 225-129-2 et aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce et notamment les articles L. 228-92 et L. 228-93 du Code de commerce :

- **délègue** au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter du jour de la présente assemblée, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à titre onéreux ou gratuit, avec maintien du DPS des actionnaires, (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou de sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, sans préjudice de la compétence exclusive attribuée par l'article L. 228-92 du Code de commerce au Conseil d'administration pour émettre des valeurs mobilières composées de titres de créance donnant droit à l'attribution d'autres titres de créance ou donnant accès à des titres de

capital existants, étant précisé que la souscription desdites actions et autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances et que l'émission d'actions de préférence est strictement exclue de la présente délégation ;

- **décide** que le montant nominal maximum des augmentations de capital, immédiates ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions pouvant être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à dix millions euros (**10.000.000 €**), étant précisé (i) que ce montant s'imputera sur le plafond global tel que visé à la 14ème résolution de la présente Assemblée générale au titre des augmentations de capital visées par ladite résolution et (ii) que ce plafond est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- **décide** que les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation pourront consister en des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Les créances émises pourront revêtir toute forme ou durée, être émises en toutes devises ou unités monétaires établies par référence à plusieurs devises, assorties d'un intérêt à taux fixe et/ou variable ou encore avec capitalisation, et faire l'objet de l'octroi de garanties ou sûretés, d'un remboursement, avec ou sans prime, ou d'un amortissement.
- **décide** que le montant nominal maximum des titres de créance pouvant être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quinze millions d'euros (**15.000.000 €**) ou leur contre-valeur à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant (i) ne comprend pas la ou les primes de remboursement au-dessus du pair, s'il en était prévu, (ii) que ce montant s'imputera sur le plafond global fixé à la 14ème résolution de la présente Assemblée générale au titre des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances visées par ladite résolution (iii) mais que ce montant est autonome et distinct du montant des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce. Les titres ainsi émis pourront en outre faire l'objet de rachats en bourse, ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un DPS à titre irréductible aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration pourra en outre instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ordinaires ou aux valeurs mobilières émises conformément aux dispositions légales.

L'Assemblée générale décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission définie ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera les facultés prévues à l'article L. 225-134 du Code de commerce ci-après décrites ou certaines d'entre elles : (i) limiter l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée, (ii) répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix (actionnaires ou non), et/ou (iii) offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte de ce que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur DPS aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis dans les limites de la présente résolution. Notamment, il fixera, leur prix de souscription, avec ou

sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités par lesquelles les valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donneront accès à des actions ordinaires et/ou à l'attribution de titres de créance et, s'agissant des titres de créances, leur rang de subordination.

Le Conseil d'administration, disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre ou non la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées - ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir - en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ou à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation.

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer à son Directeur général ou avec son accord à un ou plusieurs Directeur(s) général(aux) délégué(s), les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, s'il est fait usage de la présente délégation, le Conseil d'administration établira un rapport complémentaire à l'assemblée générale ordinaire suivante, dans les conditions visées à l'article R. 225-116 du Code de commerce. Les Commissaires aux comptes établiront également un rapport complémentaire à cette occasion.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation prive d'effet à hauteur de la partie non utilisée toute délégation antérieure ayant le même objet.

17^{ème} résolution : Autorisation à donner au Conseil d'administration, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre, en cas de mise en œuvre des délégations de compétence visées aux résolutions précédentes avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires selon le cas

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité et de quorum requises pour les assemblées générales extraordinaires conformément aux conditions requises,

après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

- autorise, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée, le Conseil d'administration à décider, dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application des 9^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions qui précèdent, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ;

- autorise, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée, le Conseil d'administration à décider, dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour l'émission décidée en application de la 10^{ème} résolution, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ;

Le Conseil d'administration pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer à son Directeur général ou avec son accord à un ou plusieurs Directeur(s) général(aux) délégué(s), les pouvoirs qui lui sont conférés au titre de la présente résolution.

La présente délégation prive d'effet pour l'avenir à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée toute délégation antérieure de même nature.

4.1.6.2 DECISION DU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

En vertu des délégations de compétences mentionnées au paragraphe 4.1.6.1 ci-dessus, le Conseil d'administration a, lors de sa réunion du 23 juin 2020, décidé l'augmentation de capital avec maintien du DPS afférente à l'Offre et subdélégué le pouvoir de réaliser cette augmentation de capital au Président Directeur Général.

Dans ce contexte, le Président Directeur Général a, le 30 juin 2020, pris la décision suivante :

Première décision : Réalisation de l'Augmentation de Capital

Le Président Directeur Général, conformément à la Délégation et à la Subdélégation, décide de réaliser l'Augmentation de Capital, à savoir une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant nominal de 4.836.562,04 € par émission de 740.668 Actions Nouvelles de 6,53 € euros de valeur nominale à un prix fixé à 20,00 € par action (soit 6,53 € de valeur nominale et 13,47 € de prime d'émission), soit une augmentation de capital d'un montant, prime d'émission incluse, de 14.813.360,00 € et une prime d'émission d'un montant total de 9.976.797,96 €.

Le prix de souscription définitif en euros (prime d'émission incluse) à 20,00 € fait apparaître une décote de 1,00 € par rapport au cours de clôture du 30 juin 2020.

La parité entre le nombre de droit préférentiel de souscription et le nombre d'Actions Nouvelles est fixé à 7 pour 2.

Le montant global de la prime d'émission sera inscrit au passif du bilan dans un compte « *Prime d'émission* » sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux.

Il est institué au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux Actions Nouvelles conformément aux dispositions légales.

Les Actions Nouvelles devront être libérées en totalité à la souscription, en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 8 juillet 2020 au 21 juillet 2020 (à la clôture de la séance de bourse) inclus.

La période de négociation des droits préférentiel de souscription sera ouverte du 6 juillet 2020 au 17 juillet 2020 (à la clôture de la séance de bourse) inclus.

Les actions nouvelles seront ainsi admises aux négociations sur Euronext Growth Paris à compter du 29 juillet 2020.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Président Directeur Général pourra limiter le montant de l'augmentation de capital au moment des souscriptions recueillies, à condition que celles-ci atteignent 75% au moins du montant fixé initialement par ce dernier, conformément à l'article L225-134 du Code de commerce.

Dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription de l'Augmentation de Capital, le Président Directeur Général pourra augmenter le nombre d'Actions Nouvelles à émettre, dans la limite de 15 % de l'Augmentation de Capital, sous réserve du respect du plafond prévu dans la Délégation.

Le Président Directeur Général indique que les fonds provenant des versements en espèces seront déposés sur le compte bancaire ouvert au nom de la Société dans les livres de sa banque.

Les Actions Nouvelles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2020 et seront soumises à toutes les dispositions statutaires et assimilées aux actions anciennes.

4.1.7 DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Nouvelles est le 29 juillet 2020.

4.1.8 RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS

Aucune stipulation statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société. Une description détaillée des engagements pris par la Société et ses actionnaires figure à la section 5.7.3 de la présente Note d'Opération.

4.1.9 Fiscalité en France

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résumant certaines conséquences fiscales françaises en matière de retenues et prélèvements à la source sur les revenus d'Actions Nouvelles de la Société, susceptibles de s'appliquer aux personnes qui souscriraient des actions de la Société dans le cadre de l'augmentation de capital et qui recevront des dividendes à raison des Actions Nouvelles,

L'attention de celles-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, des retenues et prélèvements à la source susceptibles de s'appliquer aux revenus des Actions Nouvelles de la Société en vertu de la législation en vigueur à ce jour. Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires, qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à la perception de dividendes et plus généralement aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Elles ne décrivent pas les conséquences liées à la souscription, l'acquisition, la détention et la cession d'Actions Nouvelles. Les personnes concernées sont invitées à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier à raison de la souscription, l'acquisition, la détention ou la cession des Actions Nouvelles de la Société.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

Il est précisé en tant que de besoin que les retenues et prélèvements à la source décrits dans les développements qui suivent ne seront en aucun cas pris en charge par la Société.

4.1.9.1 ACTIONNAIRES DONT LA RESIDENCE FISCALE OU LE SIEGE SOCIAL EST SITUE EN FRANCE

Il est précisé que les actions de la Société peuvent être détenues dans le cadre d'un plan d'épargne en actions classique (« PEA »).

4.1.9.1.1 Personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (w) ne détenant pas les actions de la Société dans le cadre d'un PEA ou (x) dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale, (y) qui n'ont pas inscrit leur actions à l'actif de leur bilan commercial et (z) qui ne réalisent pas des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.

- i) Prélèvement non libératoire de 12,8 %

En application de l'article 117 quater du Code général des impôts (« **CGI** »), sous réserve des exceptions visées ci-après, les personnes physiques domiciliées en France sont assujetties à un prélèvement non libératoire au taux de 12,8 % sur le montant brut des revenus distribués. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des revenus, soit par le contribuable lui-même, soit par la personne qui assure le paiement des revenus, lorsqu'elle est établie dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qu'elle a été mandatée à cet effet par le contribuable.

Toutefois, dans les cas où l'établissement payeur des dividendes est établi en France, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensées de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20191220.

Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est égal ou supérieur aux montants mentionnés au paragraphe ci-avant sont assujetties au prélèvement non libératoire de 12,8 %.

Le prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu et, le cas échéant, de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Toutefois, il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré et l'excédent éventuel est restituable. À moins que le contribuable exerce une option pour se soustraire à l'application de l'imposition forfaitaire au taux de 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu applicable aux revenus de capitaux mobiliers (à l'exception de certains revenus exonérés) et aux plus-values, afin que ces revenus soient pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, le taux du prélèvement non libératoire de 12,8 % correspondra au taux de l'imposition forfaitaire au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. L'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu s'applique sur une base annuelle à l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values soumis à l'imposition forfaitaire susvisée de 12,8 % et réalisés au titre d'une même année. Pour le calcul de l'impôt sur le revenu, lorsque l'option globale pour le barème progressif est exercée, un abattement de 40% est pratiqué sur le montant brut des dividendes en application du 2° du 3 de l'article 158 du CGI.

En cas de paiement de dividendes hors de France dans un État ou territoire non-coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI (« **ETNC** »), à l'exception de ceux figurant sur cette liste pour un critère autre que celui des montages extraterritoriaux et qui sont mentionnés au 2° du 2 bis l'article 238-0 A du CGI, quel que soit le lieu de résidence ou le statut de l'actionnaire concerné, une retenue à la source au taux de 75 % est applicable. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel État ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment et en principe au moins une fois par an. Les dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté. Une nouvelle loi n° 2018-898 relative à la lutte contre la fraude fiscale publiée au Journal Officiel le 24 octobre 2018 a (i) supprimé l'exclusion spécifique des États membres de l'Union Européenne, (ii) élargit cette liste aux États et territoires figurant sur la « liste noire » publiée par le Conseil de l'Union européenne, telle que modifiée le cas échéant, et (iii) étendu ainsi le champ d'application des dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A de ce même code, tel que modifié le cas échéant.

ii) Prélèvements sociaux

Par ailleurs, que le prélèvement non libératoire de 12,8 % décrit ci-dessus soit applicable ou non et que le contribuable ait ou non opté pour se soustraire à l'imposition forfaitaire au taux de 12,8 %, le montant brut des dividendes le cas échéant distribués par la Société sera également soumis en intégralité aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, répartis comme suit :

- la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 9,2 % ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** »), au taux de 0,5% ; et
- le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

Si les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable. En cas d'option des contribuables pour l'assujettissement de ces dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG sera partiellement déductible, à hauteur de 6,8 %, du revenu global imposable l'année de son paiement, le solde des prélèvements sociaux n'étant pas déductible du revenu imposable.

Ces prélèvements sociaux sont prélevés de la même façon que le prélèvement non libératoire de 12,8% décrit ci-dessus lorsque celui-ci est applicable. Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités de paiement des prélèvements sociaux lorsque le prélèvement non libératoire de 12,8 % ne s'applique pas.

iii) Dispositions générales

Les actionnaires concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel pour déterminer les modalités de déclaration et de paiement du prélèvement non libératoire de 12,8 % et des prélèvements sociaux applicables aux dividendes, ainsi que, plus généralement, le régime fiscal applicable à leur situation particulière (y compris notamment le régime applicable aux dividendes au titre de l'impôt sur le revenu, l'opportunité pour le contribuable d'opter ou non pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu et le régime fiscal applicable dans le cas où le contribuable déciderait de se soustraire à l'application de l'imposition forfaitaire au taux de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu).

4.1.9.1.2 Personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (régime de droit commun)

Les revenus distribués au titre des Actions Nouvelles de la Société détenues par les personnes morales dont la résidence est située en France ne seront, en principe, soumis à aucune retenue à la source.

Toutefois, si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC, à l'exception de ceux figurant sur cette liste pour un critère autre que celui des montages extraterritoriaux et qui sont mentionnés au 2° du 2 bis l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %. Nonobstant ce qui précède, le prélèvement de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que les distributions dans un tel État ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un ETNC. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment et en principe au moins une fois par an. Les dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté. Une nouvelle loi n° 2018-898 relative à la lutte contre la fraude fiscale publiée au Journal Officiel le 24 octobre 2018 a (i) supprimé l'exclusion spécifique des États membres de l'Union Européenne, (ii) élargit cette liste aux États et territoires figurant sur la « liste noire » publiée par le Conseil de l'Union européenne, telle que modifiée le cas échéant, et (iii) étendu ainsi le champ d'application des dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A de ce même code, tel que modifié le cas échéant.

Les actionnaires personnes morales sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer la fiscalité qui leur sera applicable.

4.1.9.1.3 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables détenant leur actions dans le cadre d'un PEA ou dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale

ou dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs actions à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseiller fiscal habituel.

4.1.9.2 ACTIONNAIRES DONT LA RESIDENCE FISCALE OU LE SIEGE SOCIAL EST SITUE HORS DE FRANCE

En l'état actuel de la législation fiscale française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'Actions susceptibles de s'appliquer aux actionnaires (i) qui ne sont pas domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) dont la propriété des actions n'est pas rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal ou le siège du bénéficiaire est situé hors de France.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à (i) 12,8% lorsque le bénéficiaire est une personne physique (ii) 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme qui a son siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui serait, s'il avait son siège en France, imposé conformément au régime spécial prévu au 5 de l'article 206 du CGI (lequel vise les organismes génériquement désignés comme « organismes sans but lucratif »), tel qu'interprété par la doctrine administrative BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, paragraphe 580 et suivants, et par la jurisprudence applicable et à (iii) 30 % dans les autres cas, étant noté que ce taux devrait être réduit et aligné sur le taux d'impôt sur les sociétés de droit commun prévu au deuxième alinéa du I de l'article 219 du CGI fixé à (x) 28% pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020, (y) 26,5 % pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et (z) 25% pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022.

Toutefois, indépendamment de la localisation du domicile fiscal, du lieu de résidence ou du siège social du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC, à l'exception de ceux figurant sur cette liste pour un critère autre que celui des montages extraterritoriaux et qui sont mentionnés au 2° du 2 bis l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75%, sauf si la Société apporte la preuve que les distributions de ces dividendes dans cet État ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel État ou territoire. La liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et peut être mise à jour à tout moment et en principe au moins une fois par an. Les dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A du CGI s'appliquent aux États ou territoires ajoutés à cette liste à compter du premier jour du troisième mois qui suit la publication de l'arrêté. Une nouvelle loi n° 2018-898 relative à la lutte contre la fraude fiscale publiée au Journal Officiel le 24 octobre 2018 a (i) supprimé l'exclusion spécifique des États membres de l'Union Européenne, (ii) élargit cette liste aux États et territoires figurant sur la « liste noire » publiée par le Conseil de l'Union européenne, telle que modifiée le cas échéant, et (iii) étendu ainsi le champ d'application des dispositions du CGI se référant à l'article 238-0 A de ce même code, tel que modifié le cas échéant.

La retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en vertu notamment :

- de l'article 119 ter du CGI applicable sous certaines conditions aux actionnaires personnes morales bénéficiaires effectifs des dividendes :
 - a) ayant leur siège de direction effective dans un État de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscales et n'étant pas considérés, aux termes d'une convention fiscale conclue avec un Etat tiers, comme ayant sa résidence fiscale hors de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ;
 - b) revêtant l'une des formes énumérées à la partie A de l'annexe I à la directive 2011/96/UE du Conseil du 30 novembre 2011 concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres

différents ou une forme équivalente lorsque la société a son siège de direction effective dans un État partie à l'Espace économique européen ;

c) détenant au moins 10% du capital de la société française distributrice pendant deux ans et remplissant toutes les autres conditions visées par cet article et telles qu'interprétées par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10-20190703, étant toutefois précisé que (x) ce taux de détention est ramené à 5% du capital de la société française distributrice lorsque la personne morale qui est le bénéficiaire effectif des dividendes détient une participation satisfaisant aux conditions prévues à l'article 145 du CGI et se trouve privée de toute possibilité d'imputer la retenue à la source et (y) que les taux de détention s'apprécient en tenant compte des détentions en pleine propriété ou en nue-propriété ; et

d) étant passible, dans l'Etat membre de l'Union européenne ou dans l'Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen où elle a son siège de direction effective, de l'impôt sur les sociétés de cet Etat, sans possibilité d'option et sans en être exonérée ;

étant précisé que l'article 119 ter du CGI ne s'applique pas aux dividendes distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un des objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de l'article 119 ter du CGI, n'est pas authentique compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents ; ou

- de l'article 119 quinquies du CGI, applicable aux actionnaires personnes morales situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du Code de commerce (ou à défaut de l'existence d'une telle procédure, est dans un état de cessation des paiements et dans une situation où son redressement est manifestement impossible) et remplissant les autres conditions énoncées à l'article 119 quinquies du CGI telles qu'interprétées par la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-80-20160406 ; ou

- des conventions fiscales internationales applicables le cas échéant.

Les actionnaires concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si, et à quelles conditions, ils peuvent bénéficier de l'une de ces exonérations ou d'une réduction de retenue à la source.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger qui (i) sont situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales remplissant les conditions visées à l'article 119 bis, 2 du CGI, (ii) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs et (iii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions visées à l'article 119 bis, 2 du CGI et dans la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20170607.

Il appartient aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC et/ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par la doctrine administrative BOI-INT-DG-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État. La loi n° 2018-1317 de finances pour 2019 publiée au Journal Officiel le 30 décembre 2018 a introduit une mesure anti-abus codifiée à l'article 119 bis A du CGI, avec effet au 1er juillet 2019, prévoyant l'application par l'agent payeur d'une retenue à la source allant jusqu'à 30% en cas d'opérations de cessions temporaires de titres ou d'opérations similaires autour du paiement des dividendes permettant aux actionnaires non-résidents de sociétés françaises d'échapper à la retenue à la source normalement applicable. Dans ce cas, la retenue à la source s'appliquerait sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir de la procédure dite « simplifiée » en vue de bénéficier des dispositions plus favorables de la convention fiscale éventuellement applicable. Le texte prévoit toutefois sous certaines conditions une mesure de sauvegarde permettant d'obtenir le

remboursement de tout ou partie de la retenue à la source ainsi prélevée s'il apporte la preuve que ce versement correspond à une opération qui a principalement un objet et un effet autres que d'éviter l'application d'une retenue à la source ou d'obtenir l'octroi d'un avantage fiscal.

Les actionnaires qui pourraient être concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les conséquences de cette mesure sur leur situation particulière.

4.1.10 Identité de l'offreur de valeurs mobilières (s'il ne s'agit pas de l'émetteur)

Non applicable.

4.1.11 Règles françaises en matière d'offre publique

4.1.11.1 LEGISLATION EN MATIERE D'ACQUISITION

A compter de l'inscription de ses actions aux négociations sur le marché régulé Euronext Growth d'Euronext à Paris, la Société sera soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et à la procédure de retrait obligatoire.

4.1.11.2 OFFRE PUBLIQUE OBLIGATOIRE, OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT ET RETRAIT OBLIGATAIRE

Offre publique obligatoire : L'article L. 433-3 du code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un système multilatéral de négociation organisé (« **SMNO** »). Un projet d'offre publique doit être déposé lorsque toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert au sens de l'article L. 233-10 du code de commerce vient à détenir, directement ou indirectement, plus des cinq dixièmes du capital ou des droits de vote d'une société.

Offre publique de retrait et retrait obligatoire : L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé ou sur un SMNO.

4.1.11.3 OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT INITIEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE L'EMETTEUR AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE ET DE L'EXERCICE EN COURS – CONDITION DE CES OFFRES

Néant.

4.1.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE

Néant.

5. MODALITES DE L'OFFRE

5.1 MODALITES ET CONDITIONS DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION

5.1.1 Conditions de l'Offre et calendrier prévisionnel

L'Offre sera réalisée par augmentation de capital avec maintien du DPS des actionnaires, à raison de 1 DPS pour 1 Action Existante. 7 DPS donneront le droit de souscrire à 2 Actions Nouvelles de 6,53 € de valeur nominale chacune.

Chaque actionnaire de la Société recevra, le 6 juillet 2020, un DPS par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 juillet 2020.

Les DPS non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 21 juillet 2020 à la clôture de la séance de bourse.

Calendrier prévisionnel

23 juin 2020	Décision du Conseil d'administration de procéder à l'Offre dans le cadre de la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020 et fixation de ses principales caractéristiques
30 juin 2020	Décision du Président Directeur Général décidant de réaliser l'Offre dans le cadre de la subdélégation consentie par le Conseil d'administration du 23 juin 2020 et fixation des modalités définitives.
1 juillet 2020	Approbation du Prospectus par l'AMF Signature du Contrat de Direction
2 juillet 2020	Diffusion d'un communiqué de presse décrivant les principales caractéristiques de l'Offre et les modalités de mise à disposition du Prospectus Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Offre annonçant la cotation des DPS
6 juillet 2020	Détachement et ouverture de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
8 juillet 2020	Ouverture de la période de souscription
17 juillet 2020	Fin de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
21 juillet 2020	Clôture de la période de souscription Dernier jour de règlement-livraison des DPS
Du 22 au 24 juillet 2020	Centralisation des souscriptions
27 juillet 2020	Décision du Président Directeur Général relative, en cas de sursouscription de l'offre, à la mise en œuvre de la Clause d'Extension dans le cadre de la dix-septième résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2020 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Offre et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
29 juillet 2020	Emission des Actions Nouvelles et règlement-livraison Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Growth Paris

5.1.2 Montant total de l'Offre

L'Offre porte sur un nombre de 740.668 actions ordinaires, susceptible d'être porté à un nombre maximum de 851.768 Actions Nouvelles en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension (telle que définie ci-dessous), d'une valeur nominale de 6,53 € chacune, à libérer intégralement lors de la souscription (l'« **Offre** »).

Le montant total de l'Offre, prime d'émission incluse, s'élève à 14.813.360,00 € (dont 4.836.562,04 € de nominal et 9.976.797,96 € de prime d'émission), correspondant au produit du nombre d'Actions Nouvelles, soit 740.668 Actions Nouvelles (hors exercice de la Clause d'Extension), multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 20,00 € (constitué de 6,53 € de valeur nominale et de 13,47 € de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la onzième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2020, si les souscriptions tant à titre

irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'Offre, le Conseil d'administration pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée, soit répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix, soit offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Il est toutefois à noter que l'augmentation de capital avec maintien du DPS fait l'objet d'engagements de souscription de DOGE INVEST et de REACTION pour un montant total supérieur aux trois-quarts du montant de l'augmentation de capital avec maintien du DPS (décrits à la section 5.2.2 ci-dessous).

En cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension, le montant total de l'Offre, prime d'émission incluse, s'élèverait à 17.035.360,00 € (dont 5.562.045,04 € de nominal et 11.473.314,96 € de prime d'émission), correspondant au nombre d'Actions Nouvelles, soit au maximum 851.768 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 20,00 €.

La Clause d'Extension ne pourra être utilisée que pour couvrir les demandes de souscription à titre réductible effectuées par les actionnaires et/ou les cessionnaires de DPS qui n'auraient pas pu être servis.

5.1.3 Période et procédure de souscription

5.1.3.1 PERIODE DE SOUSCRIPTION

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 8 juillet 2020 au 21 juillet 2020 (à la clôture de la séance de bourse) inclus.

La période de négociation des DPS sera ouverte du 6 juillet 2020 au 17 juillet 2020 (à la clôture de la séance de bourse) inclus.

5.1.3.2 PROCEDURE DE SOUSCRIPTION - DPS

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence (voir paragraphe 5.1.3) :

- Aux titulaires d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 juillet 2020 qui se verront attribuer des DPS le 6 juillet 2020,
- Aux cessionnaires des DPS.

Les titulaires de DPS pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 2 Actions Nouvelles de 6,53 € de nominal chacune pour 7 actions existantes possédées (2 Actions Nouvelles au prix unitaire de 20,00 euros), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les DPS ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de DPS permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne possèderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions existantes pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de DPS nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions de la Société. Ils pourront également exercer la quotité de leurs DPS permettant la souscription d'un nombre entier d'actions et céder sur le marché le solde de leurs DPS formant rompus pendant la période de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs DPS pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs DPS à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à

l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution d'une fraction d'Action Nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses DPS que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext le 27 juillet 2020 fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.2).

5.1.3.3 PROCEDURE D'EXERCICE DU DPS

Pour exercer leurs DPS, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 8 juillet 2020 et le 21 juillet inclus et payer le prix de souscription correspondant (voir la section 5.1.8 ci-après).

Le DPS sera négociable du 6 juillet 2020 au 17 juillet 2020 inclus.

Le cédant du DPS s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du DPS ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.

Les DPS non exercés à la clôture de leur période de négociation, soit le 21 juillet 2020 après bourse, seront caducs de plein droit et perdront toute valeur.

5.1.3.4 DPS DETACHES DES ACTIONS AUTO-DETENUES PAR LA SOCIETE

Non applicable.

5.1.4 Révocation/Suspension de l'Offre

L'Offre ne fera pas l'objet d'une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce.

Si les souscriptions reçues n'atteignent pas trois-quarts (75%) de l'augmentation de capital, l'Offre serait annulée et les ordres de souscription deviendraient caducs, les investisseurs qui auront acquis des DPS sur le marché pourraient avoir acquis des droits qui in fine seraient devenus sans objet ce qui les conduirait à réaliser une perte égale au prix d'acquisition des DPS (le montant de leur souscription leur serait toutefois restitué). Cette révocation de l'Offre pourrait survenir après le début de la négociation des DPS.

Il est cependant rappelé que la Société a reçu des engagements de souscription dont le montant représente 77,6% de la présente Offre.

5.1.5 Réduction de la souscription

L'émission est réalisée avec maintien du DPS. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 7 actions existantes sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux paragraphes 5.1.3.2).

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission étant réalisée avec maintien du DPS à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 2 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 7 DPS (voir paragraphe 5.1.3).

La souscription minimum s'élève donc à 40,00 €. Il n'existe pas de maximum.

5.1.7 Révocation des ordres de souscription – Période de révocation

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 21 juillet 2020 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 21 juillet 2020 inclus auprès de Société Générale Services Titres. Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription.

Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Société Générale Services Titres qui sera chargé d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 29 juillet 2020.

5.1.9 Publication des résultats de l'Offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3.1 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions, et le cas échéant l'exercice de tout ou partie de la Clause d'extension, sera diffusé et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir paragraphe 5.1.2).

5.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des DPS – Traitement des DPS non exercés

Voir paragraphe 5.1.3.3 ci-dessus.

5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES VALEURS MOBILIERES

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels - Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte - Restrictions applicables à l'Offre

Catégorie d'investisseurs potentiels : L'émission étant réalisée avec maintien du DPS à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles à émettre est réservée aux bénéficiaires initiaux des DPS ainsi qu'aux cessionnaires de ces DPS dans les conditions décrites à la section 5.1.2 ci-dessus.

Conformément aux exigences en matière de gouvernance des produits prévues par : (a) la Directive 2014/65/UE concernant les marchés d'instruments financiers, telle que modifiée (« MiFID II ») ; (b) les articles 9 et 10 de la directive déléguée (UE) 2017/593 complétant la directive MiFID II ; et (c) les mesures de transposition locales (ensemble, les « Exigences en matière de gouvernance des produits »), et déclinant toute responsabilité, découlant de délit, contrat ou autre, que tout « producteur » (au sens des Exigences en matière de gouvernance des produits) pourrait avoir à cet égard, les Actions Nouvelles ont été soumises à un processus

d'approbation à l'issue duquel des Actions Nouvelles ont été déterminées comme : (i) compatibles avec un marché cible final d'investisseurs de détail et d'investisseurs remplissant les critères des clients professionnels et des contreparties éligibles, tels que définis dans la directive MiFID II ; et (ii) éligibles à la distribution par tous les canaux de distribution, tel qu'autorisé par la directive MiFID II (l' « Evaluation du marché cible »). Nonobstant l'Evaluation du marché cible, les distributeurs doivent noter que : le prix des Actions Nouvelles pourrait baisser et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement ; les Actions Nouvelles n'offrent aucun revenu garanti ni aucune garantie en capital ; un investissement dans les Actions Nouvelles n'est par ailleurs adapté que pour des investisseurs qui n'ont pas besoin d'un revenu garanti ou d'une garantie en capital, qui (seuls ou avec l'aide d'un conseiller financier ou autre) sont capables d'évaluer les avantages et les risques d'un tel investissement et qui disposent de ressources suffisantes pour supporter les pertes qui pourraient en résulter.

L'Evaluation du marché cible est sans préjudice des exigences de restrictions de vente contractuelles, légales ou réglementaires applicables, figurant ci-dessous.

A toutes fins utiles, l'Evaluation du marché cible ne constitue pas : (a) une évaluation pour un client donné de la pertinence ou de l'adéquation aux fins de la directive MiFID II ; ou (b) une recommandation à tout investisseur ou groupe d'investisseurs d'investir, d'acheter ou de prendre toute autre mesure à l'égard des Actions Nouvelles.

Chaque distributeur est responsable de réaliser sa propre évaluation du marché cible applicable aux Actions Nouvelles et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte : L'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables : La diffusion du Document d'enregistrement, de la Note d'Opération, du Prospectus, de son résumé ou de tout autre document ou information relatifs aux opérations prévues par la Note d'Opération ou l'offre ou la vente ou la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession des documents susvisés doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucun ordre émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les trustees et les nommees) recevant le Document d'enregistrement, la Note d'Opération, le Prospectus, son résumé ou tout autre document ou information relatifs à l'Offre, ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables. Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission des documents susvisés dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations de la présente section.

La Note d'Opération, le Document d'enregistrement, le Prospectus, son résumé et les autres documents relatifs aux opérations prévues par la Note d'Opération ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre de souscription de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale.

La Note d'Opération, le Document d'enregistrement, le Prospectus n'ont fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France.

Le Chef de File et Teneur de Livre n'offrira les Actions Nouvelles à la vente qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans les pays où il fera cette offre.

(a) Restrictions concernant les États-Unis d'Amérique

Ni les Actions Nouvelles, ni les DPS n'ont été et ne seront enregistrés en application du US Securities Act de 1933, tel qu'amendé (le « **Securities Act** »), ou auprès d'aucune autorité de régulation boursière

dépendant d'un État ou d'une autre juridiction aux Etats-Unis. En conséquence, les Actions Nouvelles et les DPS ne peuvent être ni offerts, vendus, nantis, livrés ou autrement cédés ou transférés de quelque manière que ce soit aux Etats-Unis d'Amérique qu'à travers un régime d'exonération prévu par ledit Securities Act et dans le respect de la réglementation applicable dans les différents Etats. Par conséquent, les Actions Nouvelles et les DPS ne seront offerts et vendus que dans le cadre d'opérations extra-territoriales (offshore transactions), conformément à la Regulation S prise en application du Securities Act. Le Prospectus et tout autre document établis dans le cadre de la présente opération ne doivent pas être distribués aux Etats-Unis d'Amérique.

(b) Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Prospectus est distribué et destiné uniquement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) sont des « investment professionals » (à savoir, notamment, des personnes ayant une expérience professionnelle en matière d'investissement) selon l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) (le « **FSMA** ») Order 2005 (l'« **Ordre** »), ou (iii) sont des « high net worth entities » ou toute autre personne entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre (« high net worth companies », « unincorporated associations », etc.) (ci-après dénommées ensemble les « **Personnes Qualifiées** »). Les Actions Nouvelles ou les DPS ne sont disponibles qu'aux Personnes Qualifiées, et toute invitation, offre ou accord d'achat des actions de la Société ne pourront être proposés ou conclus qu'avec des Personnes Qualifiées. Les actions de la Société visées dans le Prospectus ne pourront être offertes au profit de personnes situées au Royaume-Uni autres que des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne devra pas agir ou se fonder sur le Prospectus ou l'une quelconque de ses dispositions. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

(c) Restrictions concernant le Canada, l'Australie et le Japon

Les Actions Nouvelles et les DPS ne pourront être offertes ou vendues au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance et des investisseurs tiers

La société DOGE INVEST et la société REACTION qu'elle contrôle et qui détiennent ensemble 67,15% du capital et 75,25% des droits de vote de la Société ont pris l'engagement écrit, envers le Chef de File et Teneur de Livre, de souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de 11,5 M€ et de passer un ordre, à titre irréductible, à hauteur de la totalité de leurs 1.740.881 DPS permettant la souscription de 497.392 Actions Nouvelles, soit un montant total de 9.947.840,00 €. DOGE INVEST et REACTION se réservent la faculté d'acquérir des DPS sur le marché ou hors marché et de souscrire à titre irréductible à hauteur des DPS ainsi acquis, et se sont engagés, en tout état de cause, à passer un ordre à titre réductible pour un montant égal à la différence entre le montant de leurs engagements de souscription de 11,5 M€ et le montant de leurs souscriptions à titre irréductible. La faculté de souscription à titre irréductible ainsi que l'engagement de souscription à titre réductible de DOGE INVEST et REACTION portent ainsi sur un montant total de 11,5 M€.

Le montant maximum à titre réductible peut être réduit à concurrence du montant souscrit à titre irréductible qui ne serait pas servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de DPS.

Le montant total des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, s'élève à 11,5 M€, soit un montant supérieur à 75% du montant initial de l'augmentation de capital (hors exercice de la Clause d'Extension) permettant ainsi de garantir la réalisation de l'opération.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

5.2.3 Information pré-allocation

a) Tranches de l'Offre

L'Offre ne fait pas l'objet de tranches d'investissement.

b) Droit de reprise

L'Offre ne permet pas l'exercice d'un droit de reprise.

c) Méthode d'allocation par tranche

L'Offre ne fait pas l'objet de tranches d'investissement.

d) Traitement préférentiel accordé à certaines catégories d'investisseurs.

L'émission étant réalisée avec maintien du DPS à titre irréductible et réductible, les titulaires de DPS ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.2, sont assurés (sous réserve du paragraphe 5.1.3.4), de souscrire, sans possibilité de réduction, 2 Actions Nouvelles de 6,53 € de nominal chacune, au prix unitaire de 20,00 €, par lot de 7 DPS exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext (voir sections 5.1.2. et 5.1.9).

e) Traitement préférentiel accordé à certaines entreprises

Voir paragraphe d) ci-dessus.

f) Montant cible minimal de chaque allocation

Il n'existe pas de montant cible minimal identifié lors de l'allocation.

g) Conditions de clôture de l'Offre

La période de souscription sera ouverte du 8 juillet 2020 au 21 juillet 2020 inclus selon le calendrier indicatif.

h) Souscriptions multiples

Les souscriptions multiples ne sont pas admises. Ainsi, il devra être mis en place par les gestionnaires toute autre mesure raisonnable visant à prévenir les ordres de souscription multiples (par exemple, information du client par le gestionnaire qu'il a passé un ordre pour son compte et qu'en conséquence, le client ne peut passer directement un ordre de même nature sans l'avoir informé par écrit, avant la clôture de l'opération, de sa décision afin que le gestionnaire puisse annuler l'ordre de souscription correspondant)

5.3 NOTIFICATION AUX SOUSCRIPTEURS

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (voir section 5.1.3.2).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées à la section 5.1.3.2) seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier. Les Actions Nouvelles ne seront pas admises à la négociation avant le règlement-livraison.

Un avis diffusé par Euronext fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (voir sections 5.1.2 et 5.1.9).

5.4 ETABLISSEMENT DU PRIX

5.4.1 Prix de souscription

Le prix de souscription des Actions Nouvelles est de 20,00 € par action, dont 6,53 € de valeur nominale par action et 13,47 € de prime d'émission.

Lors de la souscription, le prix de 20,00 € par action souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (voir section 5.1.3.2) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

Valeur théorique du DPS et de l'action REALITES ex-droit – décotes du prix d'émission des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'action REALITES le 30 juin 2020, soit 21,00 € par action :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 20,00 € fait apparaître une décote faciale de 4,76 %,
- la valeur théorique du DPS s'élève à 0,222 €,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 20,78 €,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 3,74% par rapport à la valeur théorique de l'action ex droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du DPS pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

5.4.2 Prix maximal – Méthodes de détermination du prix définitif

Non applicable.

5.4.3 Procédure de publication du prix de l'Offre – Restrictions sur le DPS

Non applicable.

5.4.4 Disparité de prix

Néant.

5.5 PLACEMENT ET PRISE FERME

5.5.1 Coordonnées du Chef de File et Teneur de Livre

Portzamparc – BNP Paribas Group

1 boulevard Hausmann
75009 Paris

5.5.2 Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires dans chaque pays concerné

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Société Générale Services Titres, qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions de la Société sont assurés par Société Générale Services Titres.

5.5.3 Prise ferme - Garantie

L'Offre ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. L'Offre fera l'objet d'un contrat de direction qui sera conclu entre le Chef de File et Teneur de Livre et la Société, portant sur l'intégralité des Actions Nouvelles. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de non-signature ou de résiliation du contrat de direction, les ordres de souscription et l'Offre seraient rétroactivement annulés.

5.5.4 Date de signature de prise ferme - contrat de garantie

Non applicable.

5.6 ADMISSION AUX NÉGOCIATIONS ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION

5.6.1 Admission aux négociations sur un marché de croissance

Les DPS seront détachés le 6 juillet 2020 et négociés sur le marché régulé Euronext Growth Paris du 6 juillet 2020 au 17 juillet 2020 sous le code ISIN FR0013522612.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 6 juillet 2020.

Les Actions Nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché régulé Euronext Growth Paris sous le code FRFR0011858190 - ALREA.

5.6.2 Place de cotation

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché régulé Euronext Growth Paris.

5.6.3 Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable.

5.6.4 Contrat de liquidité

La Société n'a pas mis en place de contrat de liquidité.

5.6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

5.6.6 Option de surallocation et rallonge (Clause d'extension)

Clause d'Extension : En fonction de l'importance de la demande, le Président Directeur Général pourra décider d'augmenter le nombre initial d'Actions Nouvelles à émettre dans la limite de 15%, soit à hauteur d'un maximum de 851.768 actions, dans le cadre de l'exercice de la clause d'Extension, conformément à la décision du Conseil d'administration du 23 juin 2020 et dans le cadre de la dix-septième résolution de l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020. La mise en œuvre de la Clause d'extension est exclusivement destinée à satisfaire des ordres à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis. Tout actionnaire qui n'aurait pas transmis à son intermédiaire financier d'ordre à titre réductible est informé qu'il pourrait être en partie dilué dans cette opération. Les décisions relatives à l'exercice de tout ou partie de la Clause d'extension et au dimensionnement définitif de l'émission seront prises le 27 juillet 2020.

Option de surallocation : Néant.

5.7 DÉTENTEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

5.7.1 Nom et adresse de toute personne ou entité offrant de vendre ses valeurs mobilières

Non applicable.

5.7.2 Nombre et catégorie de valeurs mobilières offertes

Non applicable.

5.7.3 Engagements d'abstention et de conservation

Engagement d'abstention de la Société : la Société s'est engagée à l'égard du Chef de File et Teneur de Livre, pendant une période débutant à la date du contrat de direction et expirant 90 jours calendaires à compter du règlement-livraison des Actions Nouvelles, objet de la présente Offre à ne pas, sauf accord préalable écrit du Chef de File et Teneur de Livre, émettre, offrir, prêter, mettre en gage ou céder, directement ou indirectement (notamment sous la forme d'opérations sur produits dérivés ayant des actions pour sous-jacents), des actions de la Société, d'autres titres de capital ou autres valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution de titres émis ou à émettre en représentation d'une quotité de capital ou l'attribution d'autres titres de capital de la Société, ou des instruments financiers liés aux actions de la Société, ni à effectuer toute opération ayant un effet économique similaire, ni à annoncer publiquement son intention de procéder à de telles opérations, étant précisé que sont exclues du champ d'application de la présente section :

- i) les actions susceptibles d'être émises, offertes, attribuées gratuitement ou cédées aux salariés et mandataires sociaux de la Société et de ses filiales dans le cadre de plans d'attribution gratuite d'actions, de plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ou de tous autres plans ou mécanisme d'intéressement en actions de la Société existant à la date du Prospectus ou autorisés par l'assemblée générale de la Société ; et
- ii) les opérations sur les actions de la Société réalisées dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF ou en application de programmes de rachat d'actions autorisés à la date du présent Prospectus par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

Engagement de conservation d'actionnaires historiques : la société DOGE INVEST et la société REACTION contrôlée par DOGE INVEST se sont engagés à l'égard du Chef de File et Teneur de Livre, pendant une période débutant à la date du contrat de direction et expirant 180 jours calendaires à compter du règlement-livraison des Actions Nouvelles, objet de la présente Offre à ne pas, sauf accord préalable écrit du Chef de File et Teneur de Livre, céder, directement ou indirectement (notamment sous la forme d'opérations sur produits dérivés ayant des actions pour sous-jacents), des Actions Nouvelles souscrites dans le cadre de la présente Offre, sous réserve de certaines exceptions usuelles. Cet engagement ne s'appliquera qu'en cas de cession à un prix inférieur au prix d'émission des Actions Nouvelles (20,00 €).

5.8 DILUTION

5.8.1 Impact de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote

A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 16.927.999,79 €, divisé en 2.592.343 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de 6,53 €. 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 :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST ⁽¹⁾	1 588 381	61,27%	2 991 154	68,29%
REACTION ⁽²⁾	152 500	5,88%	305 000	6,96%
Total concert	1 740 881	67,15%	3 296 154	75,25%
Public	851 462	32,85%	1 084 150	24,75%
Total	2 592 343	100,00%	4 380 304	100,00%

Notes : (1) La société par actions simplifiée DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société), (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON, Secrétaire Général de la Société) et (iii) le solde étant détenu principalement par certains administrateurs de REALITES, Messieurs PONROY et CAHIERC via leurs sociétés AZIMUT et DUNE. (2) La société par actions simplifiée REACTION est détenue à 100% par DOGE INVEST, avec qui elle agit de concert..

Après réalisation de l'augmentation de capital limitée à hauteur des engagements de souscription, la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST	2 113 381	66,72%	3 516 154	70,96%
REACTION	202 500	6,39%	355 000	7,16%
Total concert	2 315 881	73,12%	3 871 154	78,12%
Public	851 462	26,88%	1 084 150	21,88%
Total	3 167 343	100%	4 955 304	100%

Après réalisation de l'augmentation de capital (hors Clause d'Extension), et sur la base de l'exercice par chacun des actionnaires de la Société de son DPS, la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST	2 042 203	61,27%	3 444 976	67,27%
REACTION	196 070	5,88%	348 570	6,81%
Total concert	2 238 273	67,15%	3 793 546	74,08%
Public	1 094 738	32,85%	1 327 426	25,92%
Total	3 333 011	100%	5 120 972	100%

Après réalisation de l'augmentation de capital (avec exercice à 100% de la Clause d'Extension), et sur la base de l'exercice par chacun des actionnaires de la Société de son DPS, la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST	2 110 276	61,27%	3 513 049	67,14%
REACTION	202 500	5,88%	355 000	6,79%
Total concert	2 312 776	67,15%	3 868 049	73,93%
Public	1 131 335	32,85%	1 364 023	26,07%
Total	3 444 111	100%	5 232 072	100%

5.8.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'Offre et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués 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 des Actions Nouvelles ⁽¹⁾	1,00%
Après émission de 575.000 Actions Nouvelles ⁽²⁾	0,82%
Après émission de 740.668 Actions Nouvelles ⁽³⁾	0,78%
Après émission de 851.768 Actions Nouvelles ⁽⁴⁾	0,75%

Notes : (1) sur la base du nombre d'Actions Existantes. (2) En cas de limitation du montant de l'Augmentation de capital à hauteur des engagements de souscription (3) Hors Clause d'Extension (4) Après exercice intégral de la Clause d'Extension.

5.8.3 Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'Offre 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 2019) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euros)
Avant émission des Actions Nouvelles ⁽¹⁾	22,175
Après émission de 575.000 Actions Nouvelles ⁽²⁾	21,690
Après émission de 740.668 Actions Nouvelles ⁽³⁾	21,566
Après émission de 851.768 Actions Nouvelles ⁽⁴⁾	21,489

Notes : (1) sur la base du nombre d'Actions Existantes. (2) En cas de limitation du montant de l'Augmentation de capital à hauteur des engagements de souscription (3) Hors Clause d'Extension (4) Après exercice intégral de la Clause d'Extension.