



# SITUATION 2025 ET PLAN DE REDRESSEMENT

19 décembre 2025

# Ordre du jour

1. REALITES en bref
2. 2023 à 2025 : Une restructuration profonde pour repartir en 2026
3. Points clés du plan de relance 2026 à 2030
4. Plans de continuation présentés aux créanciers
5. Traitement des dettes du groupe Réalités  
REALITES  
BIRD AM  
FINANCIERE REALITES  
REALITES MAITRISE D'OUVRAGE
6. Réorganisation du capital
7. Calendrier du processus des Classes de Parties Affectées
8. Questions-réponses

1

# REALITES en bref

Depuis 22 ans, nous développons (promotion immobilière),  
**exploitons et investissons** dans des solutions immobilières utiles au  
développement des territoires.

Chiffre d'affaires 2024

**216 M€**

Création

**2003**

Effectifs **REALITES**

**500**

collaborateurs  
(Septembre 2025)

**5**

Directions  
régionales

3 implantations à  
l'international

Maroc - Portugal - Sénégal

 **49**

Sites en exploitation  
via nos participations

## Livraisons récentes

EHPAD / EAM

### Sannois (95)

- EHPAD : 76 places
- PASA : 14 places
- 2 Unités de Vie Protégées
- EAM : 15 places

Répartis sur 5 niveaux  
**5 000 m<sup>2</sup>**

Livré en  
octobre 2025



SOCIAL

### Dijon (21)

- Centre de Rééducation Fonctionnelle DIVIO

Répartis sur 3 niveaux  
**9 650 m<sup>2</sup>**

Livré en  
septembre 2025



LOGEMENTS

### MAESTRIA

Challans (85)

**30 logements**

Livré en  
octobre 2025



LOGEMENTS

### LA FLOTTEILLE

Pléneuf-Val-André (22)

**33 logements**

Livré en  
novembre 2025



LOGEMENTS

### REFLET

Paimboeuf (44)

**37 logements**

Livré en  
décembre 2025



## Avancement des chantiers

USAGE MIXTE

**BAUER**

Saint-Ouen-sur-Seine

L'ensemble des zones est désormais en travaux : pôle santé, coliving, bureaux, parking, commerces et restaurants, tribune Nord

Réception prévue  
**Été 2026**



RÉSIDENTIEL

Livraison  
**T4 2026**

**CONSTELLATION**

Rennes

**522**

logements



MIXTE

**EMBLEM**

La Riche

**27**

logements  
+ 2 commerces



Livraison  
**T1 2026**

SOCIAL

**Maison d'Enfants à  
Caractère Social**

Angers

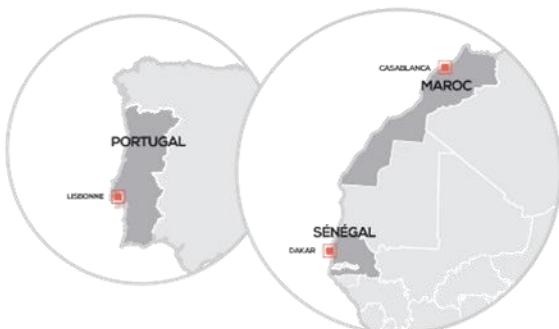
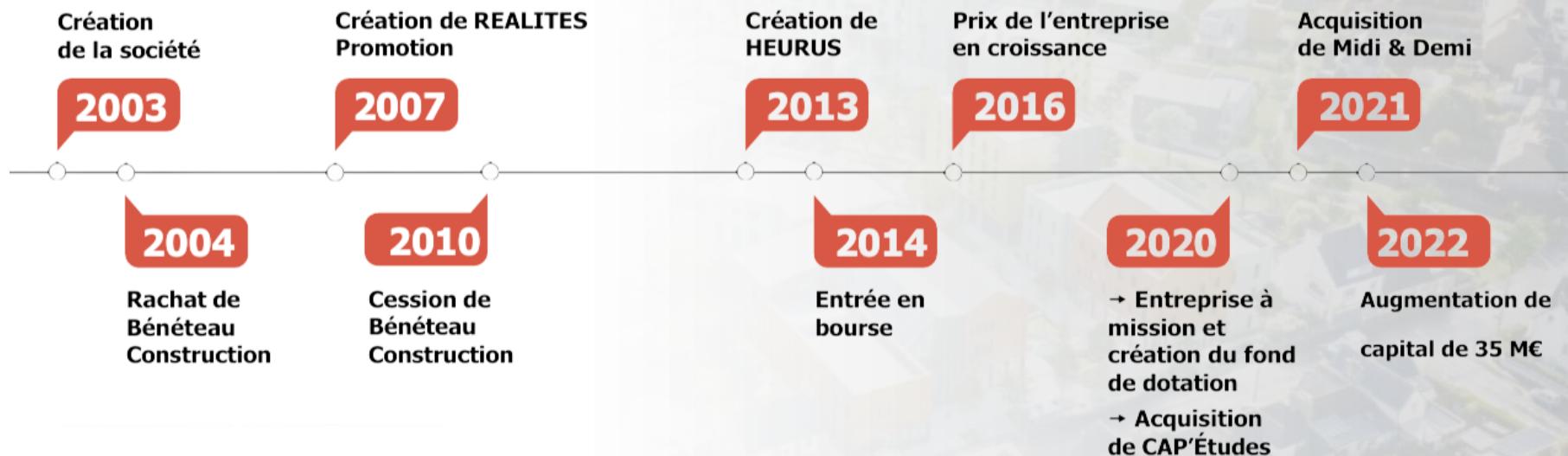
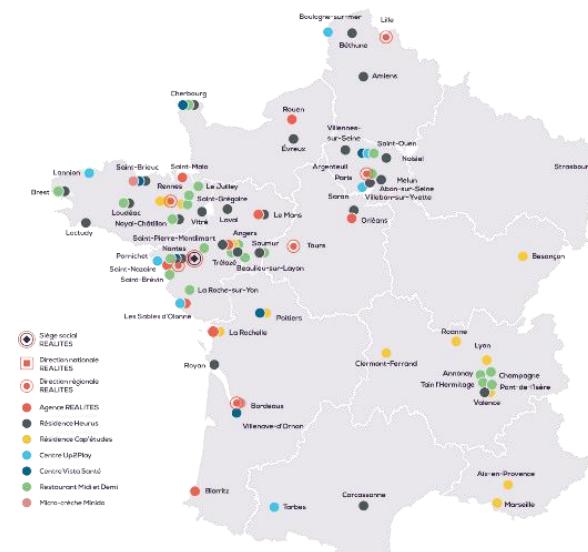
Projet porteur de sens  
pour l'accueil et  
l'accompagnement des  
enfants

Livraison  
**T4 2026**



# 20 ans de croissance ininterrompue

**REALITÉS : 20 ans pour bâtir un modèle différenciant, porteur de valeur et très dynamique**



Croissance continue  
**+27%**

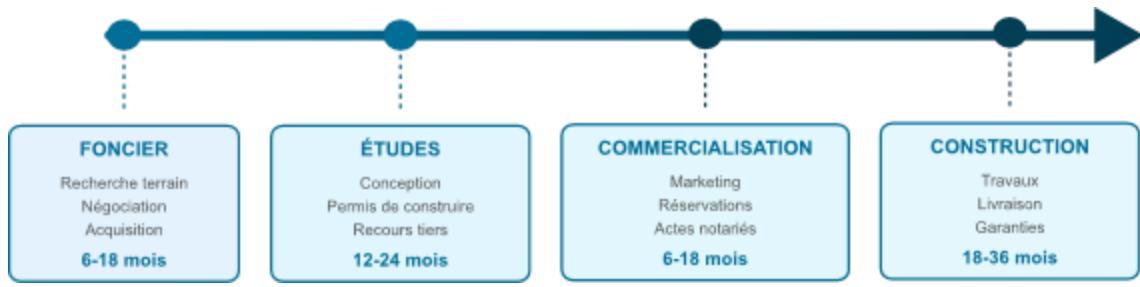
TCAM du chiffre d'affaires depuis 2008 jusqu'en 2023

Année	Chiffre d'affaires	EBITDA (M€)
2017	128,9 M€	10,8 M€
2018	133,6 M€	13,9 M€
2019	165,4 M€	20,4 M€
2020	204,8 M€	24,3 M€
2021	285,7 M€	34,8 M€
2022	364,2 M€	47,9 M€
2023	402,0 M€	33 M€
...		

Données présentées en comptes consolidés

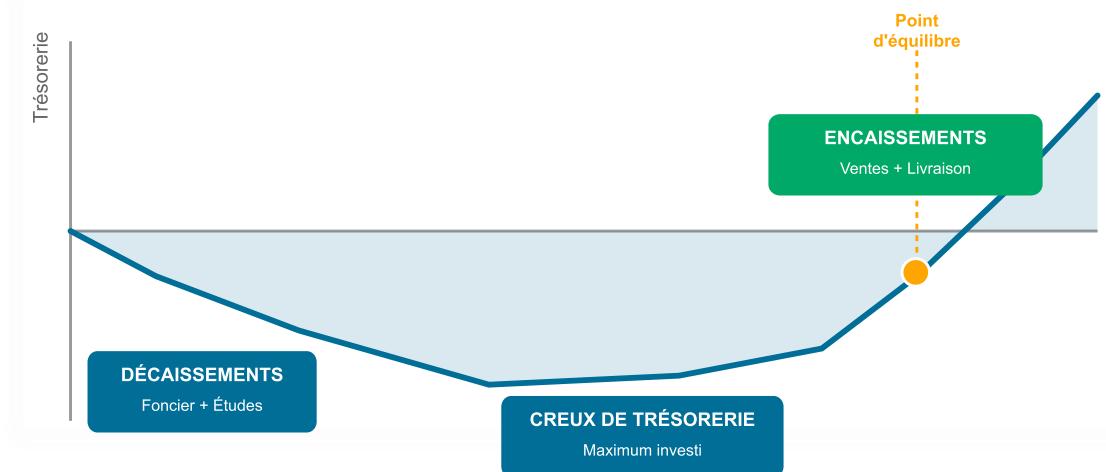
# Promotion immobilière : un temps long et des investissements prévus à l'avance

## La durée incompressible d'un projet Immobilier



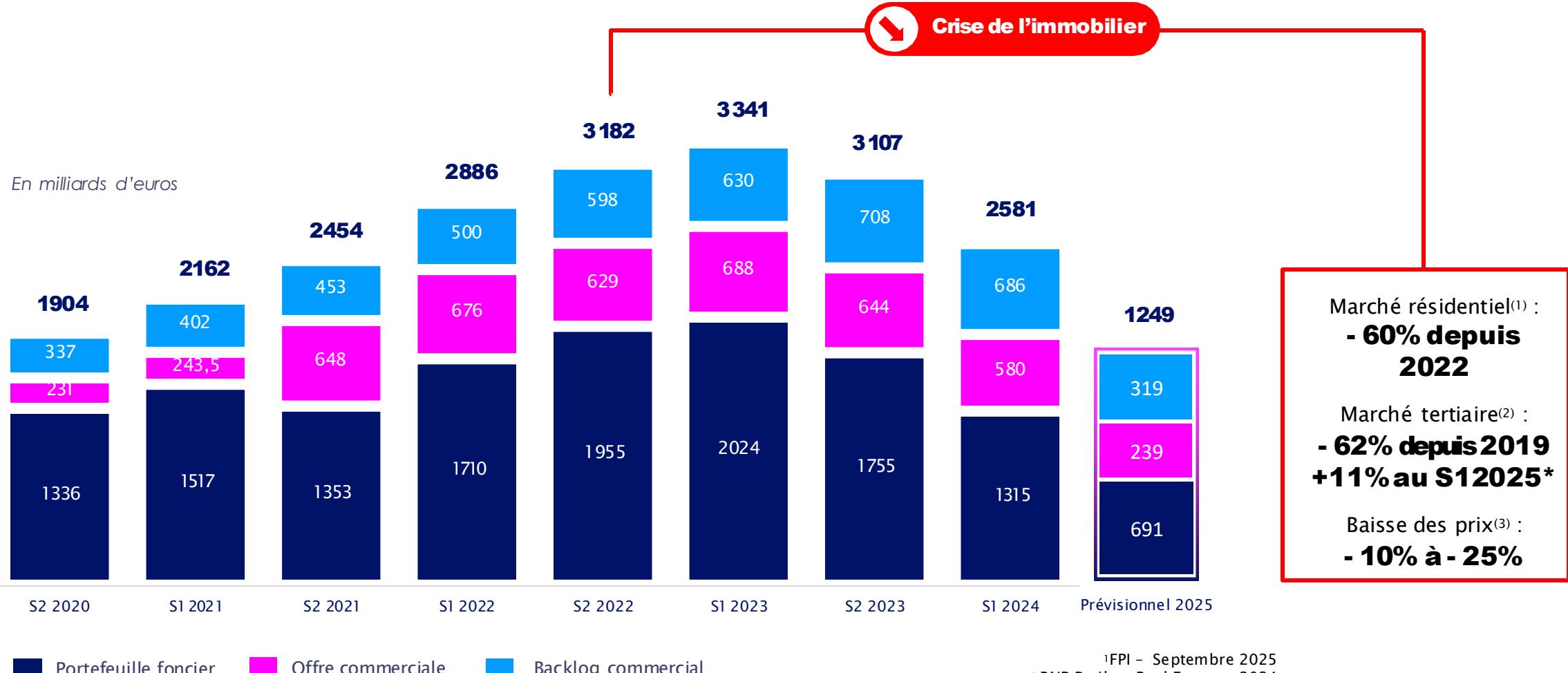
Durée globale moyenne par grand projet :  
entre 3 ans et 8 ans

## La courbe de trésorerie : investir puis avoir un retour sur investissement



⚠️ Les capitaux doivent être mobilisés dès le début du cycle,  
bien avant les retours sur investissement



<sup>1</sup>FPI – Septembre 2025<sup>2</sup>BNP Paribas Real Estate – 2024<sup>2</sup>BPCE Solution immobilières – 2025<sup>3</sup>BNP Paribas Real Estate – 2024

- **Discussions amiables en juillet 2024 :**
  - Préparation d'un IBR\* par Accuracy
  - Préservation de la trésorerie du groupe REALITES (*standstills* et saisine du CIRI/CCSF)
  - Maintien, renouvellement, octroi de nouvelles lignes bancaires destinées à financer les projets de promotion immobilière
  - Cession d'actifs non stratégiques
- **Redressement judiciaire en février 2025**
  - Restructuration sociale et opérationnelle
  - Présentation de projets de plan de redressement



Pour protéger l'entreprise le temps du redressement

2

**2023 à 2025 :  
Trois ans de restructuration  
profonde  
pour repartir en 2026**

## Fort volontarisme et forte résilience du management

# 2023

- Premier accord de rupture conventionnelle collective
- Arrêt des investissements à l'international
- Autonomisation financière de l'activité usages
- Première révision de la politique salariale et baisse des coûts *corporate*
- Révision des coûts de gouvernance
- Révision des coûts de la stratégie impacts
- Lancement du projet NOVO [Recherche financement equity de 80m€] et test sur les cash-flows avec un conseil financier externe
- Premiers abandons significatifs d'opérations

# 2024

- Premier PSE
- Première fermeture de Directions régionales
- Cession des actifs les plus matures et des actifs non stratégiques
- Cartographie contractuelle globale
- Arrêt d'activités non profitables
- Accélération du « *cost killing* » corporate
- Déménagement des agences de promotion
- Nouvelle révision des coûts de gouvernance et des coûts de la stratégie impacts
- Ouverture de conciliations et mandats *ad hoc*
- Premier IBR (*Independant Business Review*)
- Accélération de la politique d'abandon de projets et de Perte à Terminaison.

# 2025

- Deuxième PSE
- Fermetures d'agences et rationalisation des espaces de travail
- Cessions des actifs non stratégiques et finalisation des abandons de projets et du « *cost killing* »
- Création d'un nouveau réseau commercial sous le nom ISIA
- Placement en redressement judiciaire et liquidation des activités non supportables
- Réorganisation de la direction financière et de la direction des systèmes d'information
- Remise à plat des contrats de frais de gestion
- Finalisation des plans de redressement
- Lancement des Classes de Parties Affectées

## Fort volontarisme et forte résilience du management



Un point mort sur la **promotion immobilière** divisé par 5



**Recentrage métier** bien engagé



**Recentrage géographique** terminé



**Infrastructure SI** en cours de rationalisation et d'amélioration



Un management **réorganisé**



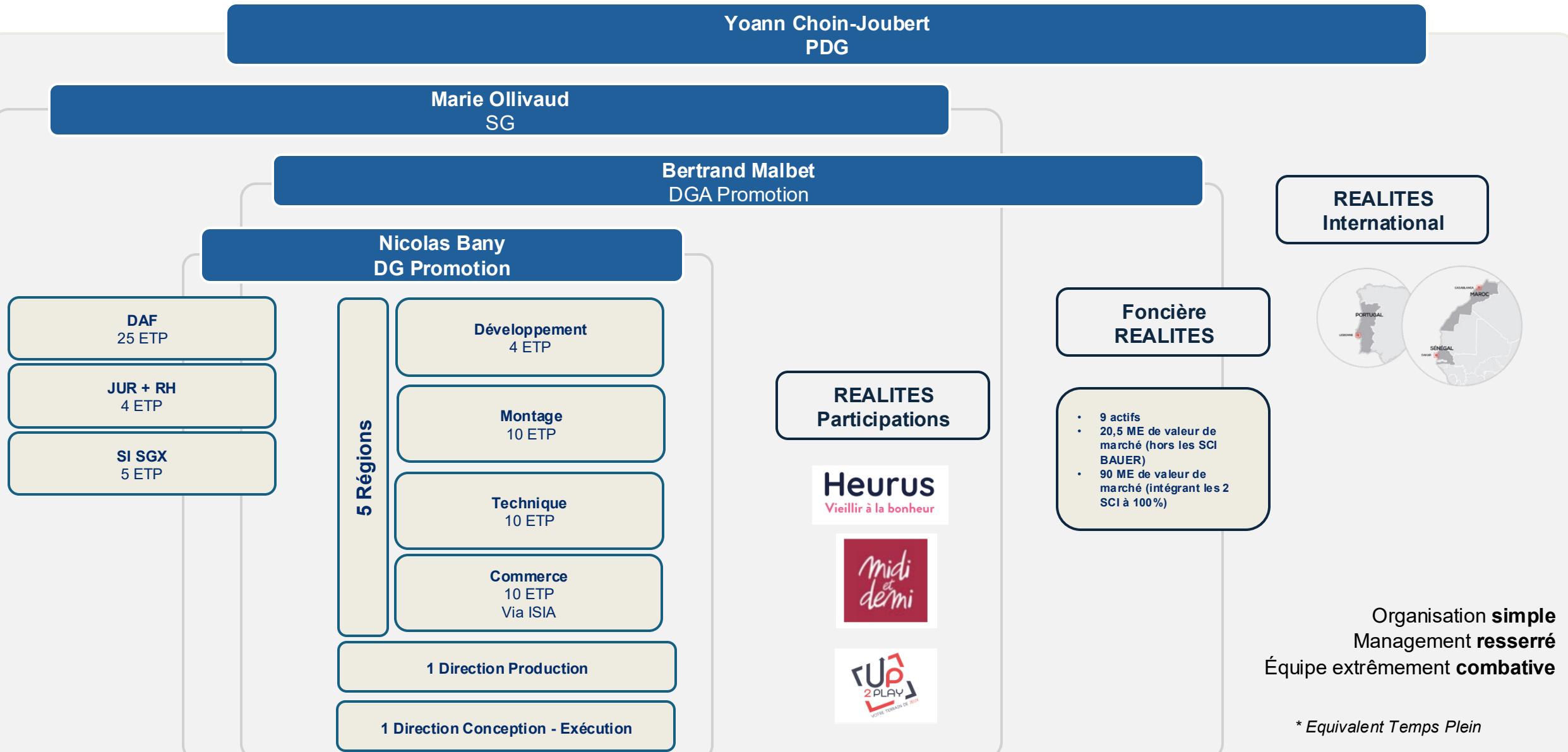
Des **chantiers livrés** et d'autres relancés ou préservés



Une **restructuration en profondeur** du bilan (capitaux propres, charges, *backlog*...)

- **Un Comex :**
  - ✓ Président Directeur Général : **Yoann CHOIN-JOUBERT** – Promotion et autres périmètres
  - ✓ Directeur Général : **Nicolas BANY** – Promotion immobilière
  - ✓ Secrétaire Générale : **Marie OLLIVAUD** - Corporate
  - ✓ Directeur Général Adjoint : **Bertrand MALBET** – Promotion et autres périmètres
- **7 services opérationnels « promotion » organisés en CODIR :**
  - ✓ 5 régions et 4 Directeurs de Région : *Île-de-France – Pays de la Loire – Bretagne – Centre-Val de Loire – Nouvelle-Aquitaine*
  - ✓ Service conception et exécution
  - ✓ Service commercial
  - ✓ Direction de la production
- **Une marque commerciale : ISIA**
- **85 collaborateurs dédiés à la promotion**





1

S'appuyer sur la **nouvelle organisation simplifiée et expérimentée, qui a tiré les leçons de la crise**

2

Changer le mix produit avec **70% de BtoB et 30% de BtoC** tout en visant des **prix extrêmement compétitifs** sur toutes les classes d'actifs

3

**Suivre le plan de relance**

4

**Restaurer la confiance par la preuve**

A large, modern residential building with a complex, angular design. The exterior features a mix of dark panels and light-colored stone or concrete. Numerous balconies are integrated into the structure, many of which have vertical green walls or small gardens. The building is set against a clear blue sky.

3

# Points clés du plan de relance 2026 à 2030

## Court terme

**De 2023 à 2033**



**Poursuivre le programme de cession  
en valorisant les actifs**

**De 2024 à 2027**



**Finaliser les chantiers  
et accompagner les garants/clients**

## Moyen - Long terme

**De 2025 à 2030**



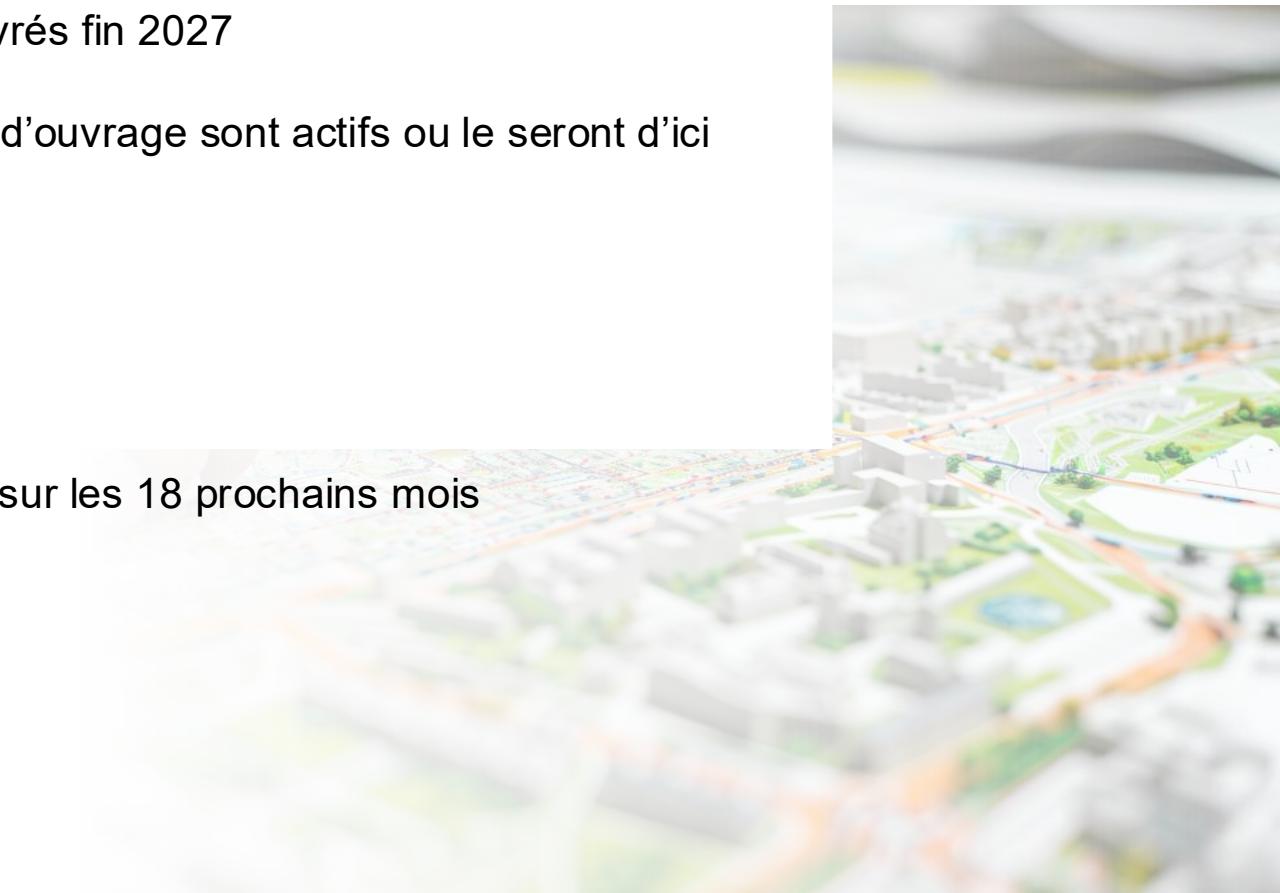
**Mettre en œuvre un programme de co-promotion**

**De 2026 à 2035**



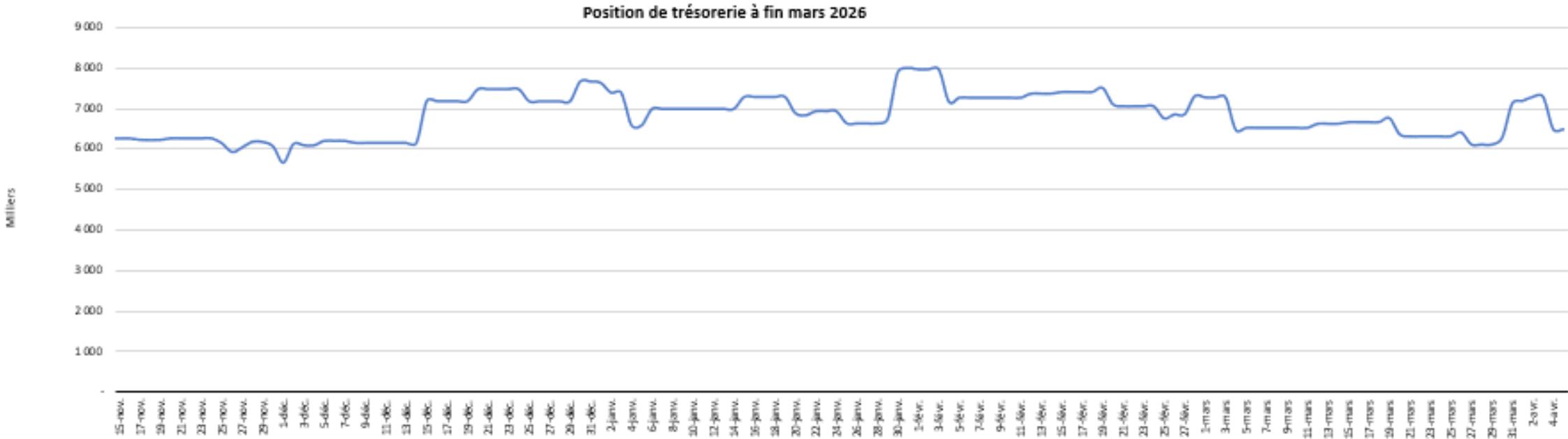
**Développer de nouvelles opérations en 2026  
CA HT de 150 à 200 M€ \***

- **11 projets ont déjà été livrés entre l'été 2024 et 2025**
- **40 projets en chantier avec REALITES seul maître d'ouvrage :**
  - ✓ 40 chantiers ouverts qui seront intégralement livrés fin 2027
  - ✓ 34 protocoles signés
  - ✓ Tous les chantiers avec REALITES en maîtrise d'ouvrage sont actifs ou le seront d'ici Noël 2025
- **10 projets encore en cours de cession :**
  - ✓ 40 projets ont été cédés depuis l'été 2024
  - ✓ 10 projets restent à céder, dont 7 sous LOI
  - ✓ Cash in prévisionnel proche de 1,5 m€ repartis sur les 18 prochains mois



## L'activité se normalise petit à petit et les effets des restructurations se font ressentir !

- **Une promotion qui continue de produire les opérations** : 500.000€ d'honoraires perçus chaque mois sur les chantiers en cours
- **Des charges fixes au plus bas** : divisées par 5 depuis 2 ans.
- **Les grandes opérations de cessions prévues en 2025 sont finalisées :**
  - ✓ 30 SPV cédées
  - ✓ Des actifs cédés dans la Foncière
  - ✓ Filiale LWS (résidence étudiante) cédée
  - ✓ Fonds propres remontés du Maroc
- **Quelques cessions encore planifiées sur l'exercice 2026 :**
  - ✓ 6 cessions de projets pour 1m€ en 2026
  - ✓ Retour de nos fonds propres portugais à la livraison du projet
  - ✓ Cession d'un actif sénégalais
  - ✓ Quelques opérations *corporate* de recouvrement



**La trésorerie du Groupe se maintient entre 6 et 7m€ sur un horizon de 5 mois, sans tenir compte des trésoreries disponibles dans les sociétés de promotion.**

## Moyen terme : la co-promotion

*Association avec un co-promoteur permettant la réalisation financière de l'opération*

**Les 56 tranches\*** sont sous accords préliminaires (LOI) avec 10 co-promoteurs et seront mise en œuvre jusqu'à fin 2026.

**5 co-promotions sont déjà actives avec des VEFA (ventes en état futur d'achèvement) et des nouveaux chantiers qui démarrent :**

- ✓ Grammont
- ✓ Hippodrome d'Angers
- ✓ Zac des Docks lancée en juillet 2024 (en cours probable de cession)
- ✓ Kervasclét
- ✓ Pierre Levée

**Les 8 projets ci-dessous seront activés en co-promotion à court terme :**

- ✓ Noisy
- ✓ Bezian
- ✓ Haurat
- ✓ Foch
- ✓ Castaing
- ✓ Château Grand Dragon 1
- ✓ Château Grand Dragon 2
- ✓ La Forêt

## Long terme : des grands projets en développement

REALITES

3 grands projets – 30 tranches\* : "continuer à faire notre métier de promoteur"

- **La tisserie COSSERAT :**
  - ✓ Co-promotion en audit
- **Parc Des Découvertes (PDD) :**
  - ✓ Co-promotion très avancée avec deux candidats
- **Ateliers QUELLE :**
  - ✓ Sous-traitance d'un opérateur « repreneur » du projet
  - ✓ Une tranche maintenue avec REALITES en maîtrise d'ouvrage sur l'Illet T2 NORD (Cegc) et chantier redémarré en octobre 2025.

\*phase ou un lot de construction





## Au total, REALITES opère 119 projets immobiliers

Les 119 projets opérés par REALITES permettent de réaliser le plan à court et moyen terme avec ou sans co-promoteur selon la segmentation suivante :

- **50 projets décrits précédemment avec REALITES seul maître d'ouvrage structurant le court terme.**
- **56 projets ou tranches de projets en co-promotion tenant le moyen terme :**
  - ✓ La co-promotion représente un investissement financier peu significatif pour REALITES ; mais un investissement humain conséquent
- **12 projets sont en phase de développement, dont 2 en recours sur permis de construire :**
  - Ils amorceront l'activité de 2028 et le vrai rebond de l'entreprise
  - Le nouveau développement représente un investissement de 5 à 6 m€ de 2026 à 2028.

1

**Le court terme est sécurisé**

2

**Le moyen terme se consolide avec la co-promotion**

3

**Le long terme se lance avec le développement**

4

# Plan de continuation présenté aux créanciers

Les grands principes du plan :

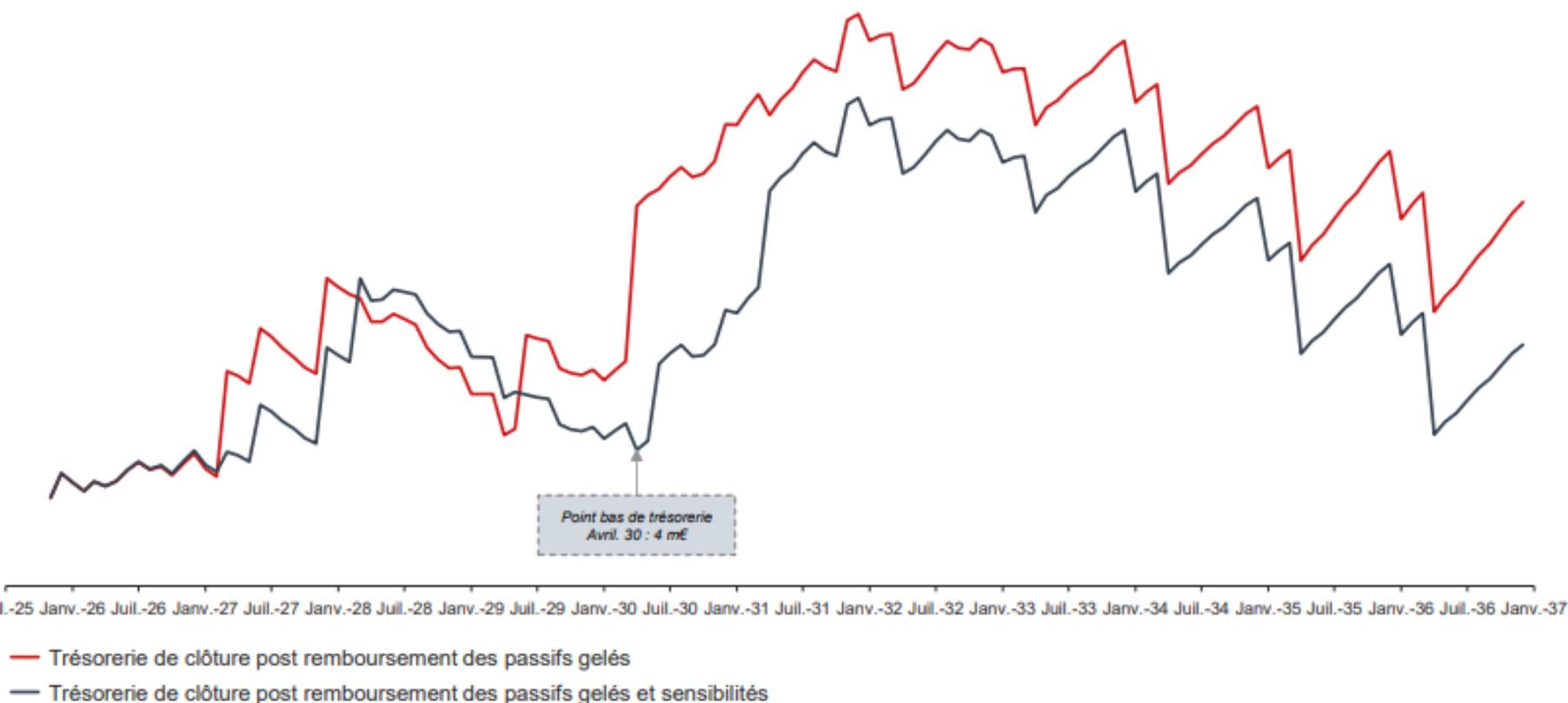
- Rééchelonnement sur 10 ans des dettes avec des conversions en capital pour les créanciers
- Dilution des actionnaires actuels du fait des conversions en capital
- Mode de gouvernance : Société en Commandite par Actions pour assurer stabilité et continuité dans le management de l'entreprise dans le cadre de son plan de continuation.



Au début du plan, la trésorerie est maintenue grâce aux cessions d'actifs pour atteindre un point bas en avril 2030. A partir de cette date, les développements de foncier en propre sont commercialisés et permettent de générer de la trésorerie sur la seconde partie du plan.

Réalités | Evolution de la position de trésorerie fin de période – 2mFY25-FY36

En m€

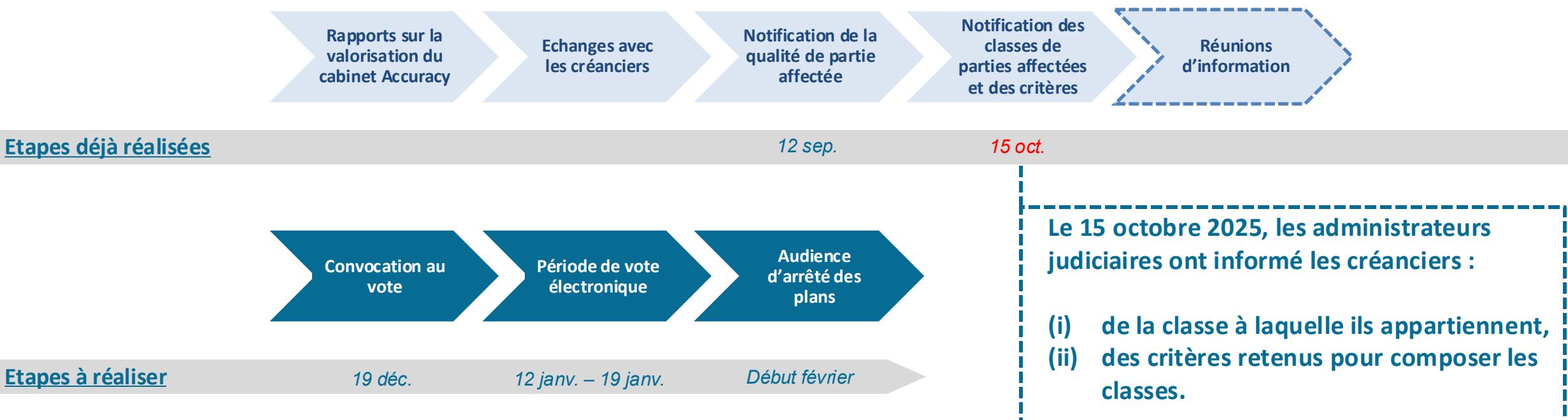


5

## Traitements des dettes du groupe Réalités



Au cours de la procédure, des classes de parties affectées ont été constituées suivant les étapes ci-dessous :



## 5 Traitement des dettes REALITES

REALITES, SA au capital de 31 278 654,29 € immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 451 251 623, société holding du Groupe REALITES, cotée sur EURONEXT GROWTH sous le numéro ISIN FR0011858190, memo ALREA - Ci-après REALITES

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
Créances au titre des avances de l'AGS	2,2 m€	<p><u>Traitements dans le cadre d'un accord bilatéral :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement intégral des créances superprivilégiées sur une durée courte (max. 36 mois)</li> <li>Remboursement intégral des créances privilégiées et chirographaires sur 10 ans</li> </ul>
<b>A. Créditeurs privilégiés/sécurisés</b>		
<b>Classe n°1</b> Créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées non-rémissibles	4,0 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement intégral sur 10 ans en progressif</li> </ul>
<b>Classe n°2</b> Créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées rémissibles	1,0 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement intégral sur 10 ans en progressif</li> </ul>
<b>Classe n°3</b> Créances au titre des prêts bilatéraux sécurisés	5,3 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Appréhension du gage-espèces par le créancier</li> <li>Remboursement à hauteur de 14% du principal sur 10 ans en progressif, déduction faite du gage-espèces</li> <li>Clause de retour à meilleure fortune</li> </ul>
<b>Classe n°4</b> Créances au titre du crédit renouvelable (RCF)	22,4 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du principal sur 10 ans en progressif</li> <li>Clause de retour à meilleure fortune</li> </ul>

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
<b>B. Créditeurs chirographaires</b>		
<b>Classe n°5</b> Créances au titre de la dette bancaire chirographaire	14,0 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du principal sur 10 ans en progressif</li> <li>Clause de retour à meilleure fortune</li> </ul>
<b>Classe n°6</b> Créances au titre des autres dettes financières chirographaires	16,2 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (86%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>
<b>Classe n°7</b> Créances au titre des contrats de location financière	0,8 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (86%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>
<b>Classe n°8</b> Créances au titre des cautions, garanties diverses et autres engagements hors bilan à caractère financier octroyés par REALITES	122,4 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance)</li> <li>Bénéfice d'une clause d'<i>earn-out</i> pour les dettes non-auto liquidatives (la « <b>Clause d'Earn-Out</b> ») : <ul style="list-style-type: none"> <li>si le créancier accorde de nouveaux concours (selon un % variable selon la date d'octroi appliquée à l'assiette de GFA et/ou au CRD sur ses crédits d'accompagnement correspondant à un passif non auto-liquidatif) : remboursement progressif intégral de la dette non-auto liquidative, après un moratoire de 2 ans</li> <li>si le créancier n'accorde pas de nouveaux concours mais a conclu un accord visant à ne pas désigner d'administrateur ad hoc : remboursement de 50 % de la dette non-auto liquidative sur une période de 10 ans</li> </ul> </li> </ul>

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
<b><u>Classe n°9</u></b> Créances au titre des garanties financières d'achèvement (GFA)	21,7 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance)</li> <li>Bénéfice de la Clause d'Earn-Out</li> </ul>
<b><u>Classe n°10</u></b> Créances au titre des garanties opérationnelles REALITES	103,3 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance)</li> <li>Bénéfice de la Clause d'Earn-Out</li> </ul>
<b><u>Classe n°11</u></b> Créances d'exploitation	16,4 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (86%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>
<b><u>Classe n°12</u></b> Créances de recours au titre de la qualité d'associé de SNC / SCCV	147,9 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 14% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance selon les conditions légales)</li> <li>Bénéfice de la Clause d'Earn-Out</li> </ul>
<b>C. Créditeurs subordonnés</b>		
<b><u>Classe n°13</u></b> Créances subordonnées	49,5 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Option entre abandon ou paiement intégral par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
<b><u>Classe n°14</u></b> Créances intragroupe et actionnaires	76,7 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abandon intégral</li> </ul>
<b><u>Classe n°15</u></b> Créances potentielles ou contestées	- €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si admission au passif : application du traitement de la classe à laquelle aurait dû appartenir initialement la créance</li> </ul>
<b>D. Détenteurs de capital</b>		
<b><u>Classe n°16</u></b> Actionnaires existants	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dilution au sein du capital social à hauteur de l'augmentation de capital par conversion de créances</li> </ul>

 **Traitement des dettes****BIRD AM**

BIRD AM, SASU au capital de 15 000 000,00 € immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 482 758 646, société du Groupe REALITES

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
<b>A. Créditeurs privilégiés/sécurisés</b>		
<b>Classe n°1</b> Obligations EuroPP	48,9 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement au prorata des encours à hauteur de 10% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (90%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>
<b>B. Créditeurs chirographaires</b>		
<b>Classe n°2</b> Obligations Bird	78,1 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement au prorata des encours à hauteur de 7% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (93%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>
<b>Classe n°3</b> Créances au titre des garanties financières Bird	16,2 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement au prorata des encours à hauteur de 7% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance)</li> </ul>
<b>Classe n°4</b> Créditeurs au titre des dettes d'exploitation	13,5 k€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement au prorata des encours à hauteur de 7% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (93%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>
<b>Classe n°5</b> Créances de recours au titre de la qualité d'associé de SNC / SCCV	9,8 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 7% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance selon les conditions légales)</li> <li>Bénéfice de la Clause d'Earn-Out</li> </ul>

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
<b>Classe n°6</b> Créances intragroupe	43,6 m€	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abandon de l'intégralité du quantum de la créance</li></ul>
<b>Classe n°7</b> Créances potentielles ou contestées	- €	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si admission au passif : application du traitement de la classe à laquelle aurait dû appartenir initialement la créance</li></ul>

## 5 Traitement des dettes

# FINANCIERE REALITES

FINANCIERE REALITES, SARL au capital de 70 000 000,00 € immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 519 587 596, société du Groupe REALITES – Ci-après FINANCIERE REALITES

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
<b>A. Créditeurs privilégiés/sécurisés</b>		
<b>Classe n°1</b> Créances fiscales et sociales	450 k€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement intégral sur 10 ans en linéaire.</li> </ul>
<b>Classe n°2</b> Créances au titre de la garantie à première demande consentie par FIR pour les obligations M Capital émises par REALITES	5,2 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 68% du quantum sur 10 ans en progressif</li> </ul>
<b>B. Créditeurs chirographaires</b>		
<b>Classe n°3</b> Obligations FIR	14,8 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 11% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (89%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>
<b>Classe n°4</b> Créances au titre des garanties financières d'achèvement (GFA)	39,6 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 11% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance)</li> <li>Bénéfice de la Clause d'Earn-Out</li> </ul>
<b>Classe n°5</b> Créditeurs au titre des dettes d'exploitation	700 k€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 11% du quantum sur 10 ans en progressif</li> <li>Option entre abandon ou paiement du solde (89%) par voie de compensation avec le prix d'une augmentation de capital de REALITES</li> </ul>

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
<b><u>Classe n°6</u></b> Créances de recours au titre de la qualité d'associé de SNC / SCCV	254,2 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 11% du quantum sur 10 ans en progressif (si cristallisation de la créance selon les conditions légales)</li> <li>Bénéfice de la Clause d'Earn-Out</li> </ul>
<b>C. Créditeurs subordonnés</b>		
<b><u>Classe n°7</u></b> Créances intragroupe	48,4 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abandon de l'intégralité du quantum de la créance.</li> </ul>
<b><u>Classe n°8</u></b> Créances potentielles ou contestées	- €	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si admission au passif : application du traitement de la classe à laquelle aurait dû appartenir initialement la créance</li> </ul>

## 5 Traitement des dettes

# REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

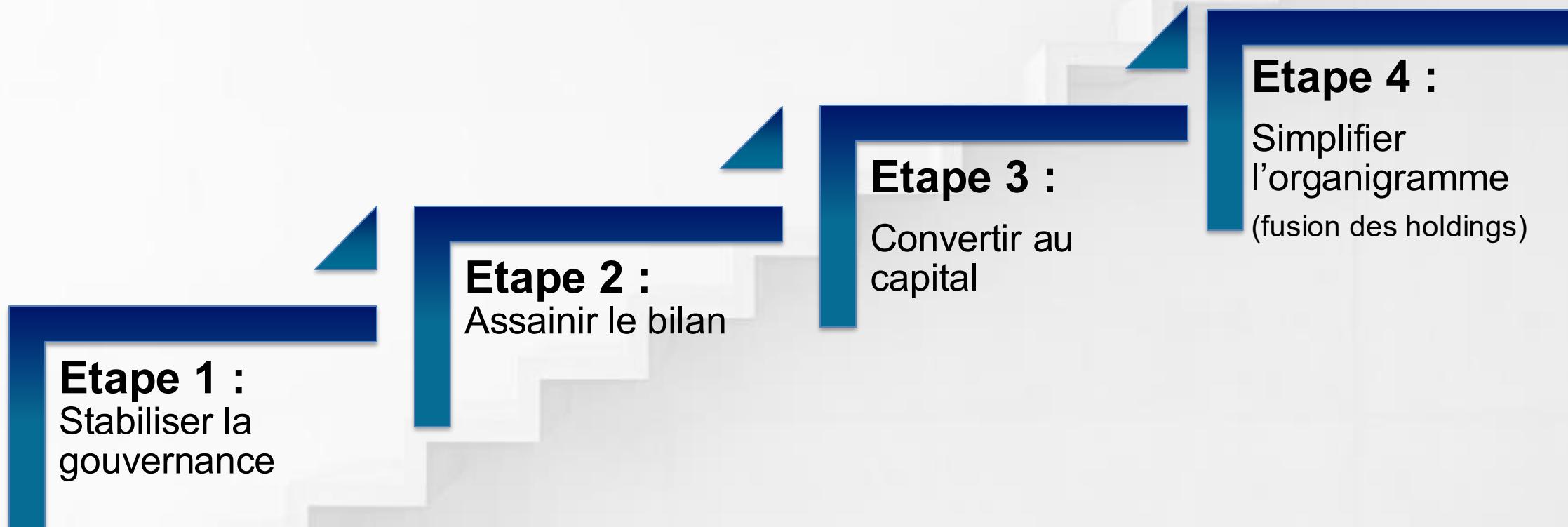
REALITES MAÎTRISE D'OUVRAGE, SAS au capital de 14 439 500,00 € immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 480 772 326, société du Groupe REALITES – Ci-après REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Créances	Montant	Traitements dans le cadre du projet de plan
Créances au titre des avances de l'AGS	5,1 m€	<u>Traitements dans le cadre d'un accord bilatéral :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement intégral des créances superprivilégiées sur une durée courte (max. 36 mois)</li> <li>Remboursement intégral des créances privilégiées et chirographaires sur 10 ans</li> </ul>
<b>A. Créditeurs privilégiés/sécurisés</b>		
<u>Classe n°1</u> Créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées non-rémissibles	8,4 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement intégral sur 10 ans en progressif</li> </ul>
<u>Classe n°2</u> Créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées rémissibles	2,9 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement à hauteur de 50% du quantum sur 10 ans en progressif</li> </ul>
<b>B. Créditeurs chirographaires</b>		
<u>Classe n°3</u> Créances d'exploitation	17,6 m€	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abandon intégral</li> </ul>
<u>Classe n°4</u> Créances de recours au titre de la qualité d'associé de SNC / SCCV	2,6 m€ (approx.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abandon intégral</li> <li>Bénéfice de la Clause d'Earn-Out</li> </ul>

Créances	Montant	Traitement dans le cadre du projet de plan
<b>C. Créditeurs subordonnés</b>		
<b>Classe n°5</b> Créances intragroupe	19,7 m€	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abandon intégral</li></ul>
<b>Classe n°6</b> Créances potentielles ou contestées	- m€	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si admission au passif : application du traitement de la classe à laquelle aurait dû appartenir initialement la créance</li></ul>

**6**

# Réorganisation du capital de Réalités



**Transformation de REALITES SA en société en commandite par actions (SCA) effective à compter de la date d'arrêté des plans :**

- L'actionnariat de REALITES sera fractionné postérieurement aux opérations sur le capital > cette opération permettra de **stabiliser la gérance via une holding ad hoc**
- Le management historique s'engage à rester en poste pendant la période du plan et reçoit un **intéressement progressif lié au respect des échéances de remboursement**

Il garantit que le futur gérant (holding *ad hoc* composée des membres du Comex) a un **intérêt direct et mesurable à la bonne exécution du plan et au remboursement des créanciers**, assurant ainsi une **gouvernance stable et pleinement engagée** dans le redressement du groupe.

**Réduction du capital de REALITES via une réduction de la valeur nominale des actions effective au premier semestre 2026**

- Cette réduction permet d'effacer les pertes accumulées et de rétablir un capital social cohérent avec la situation réelle de l'entreprise.
- Après la réduction de capital pour apurer ces pertes, la valeur nominale des actions existantes est fortement diminuée.

La réduction de capital permet d'**assainir la structure financière** et de faciliter la réalisation des augmentations de capital consécutives.

### 3. Permettre aux créanciers de devenir actionnaires (option ouverte)

Augmentations de capital de REALITES réservées aux créanciers (après délégations de paiement de Bird AM et FIR à REALITES) effectives au premier semestre 2026 :

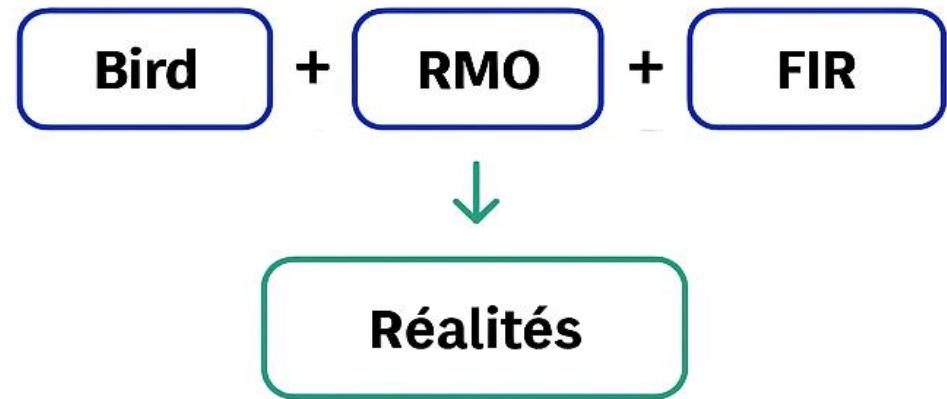
- **Forte dilution des actionnaires historiques avec un fort engagement de leur part** : ils détiendront moins de 1% du capital social de REALITES post-restructuration (sauf exercice de leur droit de priorité)
- **Option ouverte aux créanciers ayant une créance certaine en cas de vote positif sur les projets de plan**

Les augmentations de capital permettent **aux créanciers de bénéficier de la création de valeur anticipée** sur le long terme.

Fusions simplifiées de Bird, Financière Réalités, Réalités Maîtrise d’Ouvrage et Réalités effectives au premier semestre 2026 :

Bénéfices de cette simplification :

- ≡ Simplification comptable, juridique et administrative
- ฿ Réduction des coûts
- ⌚ Mutualisation de la trésorerie



Une seule holding à la Date de Réalisation

7

# Calendrier du processus des Classes de Parties Affectées

#	Dates indicatives	Étapes
1.	19 décembre 2025	<p>Convocation des classes de parties affectées avec transmission :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des projets de plan (version finale)</li> <li>- de la revue financière des projets de plan</li> <li>- des rapports sur la valeur en continuité et sur la valeur en liquidation</li> <li>- des observations du CSE et des mandataires judiciaires (le cas échéant)</li> <li>- du règlement intérieur pour le vote des classes</li> </ul>
2.	12 janvier (9h00) au 19 janvier (15h00) 2026	Période de vote électronique des classes de parties affectées (hors actionnaires pour lesquels des règles spécifiques s'appliquent)
3.	Début février 2026	Audiences d'arrêté des plans de redressement
4.	Mi-février 2026	Jugements arrêtant les plans de redressement
5.	Fin février 2026	Lancement des opérations corporate (augmentations de capital et fusions)

## 8

# Q&A / Questions-Réponses

### Quelles sociétés sont concernées par la présentation de plans de redressement ?

Quatre sociétés du Groupe REALITES vont prochainement présenter leurs projets de plan de redressement par voie de continuation avec constitution de classes de parties affectées, il s'agit des sociétés **REALITES, Bird AM, Financière Réalités et Réalités Maîtrise d'Ouvrage**



### Quels sont les grands axes du redressement de l'entreprise ?

Les trois grands axes du redressement de l'entreprise sont les suivants :

1. **Rationalisation : cession des activités non stratégiques, recentrage géographique et opérationnel sur la promotion immobilière**, cœur de l'expertise du Groupe REALITES ;
2. **Désendettement : restructuration du bilan** avec des conversions de créances en capital et un rééchelonnement de la dette existante ;
3. **Stabilisation : nouvelle organisation simplifiée** autour de l'actuel comité exécutif, fondée sur l'expérience de ses membres en matière de promotion immobilière et leur connaissance du Groupe REALITES.

### Sur quelles hypothèses le plan est-il fondé ?

Toutes les hypothèses sur lesquelles est fondé le plan ont été **élaborées et éprouvées avec le concours du cabinet de conseil financier indépendant Accuracy.**

Elles reposent sur des prévisions d'activité, de chiffre d'affaires, de marge qui tiennent compte de la crise traversée par le secteur immobilier.

Les hypothèses de réduction de coûts se fondent pour l'essentiel sur des mesures déjà mises en place telles que :

- Les PSE mis en œuvre en 2024 et 2025 ;
- Les réorganisations opérationnelles ;
- Les fermetures d'agences ;
- La renégociation des contrats avec les partenaires.

### Quel est l'enjeu de ce vote ?

- **Proposer un plan de remboursement et de conversion au capital aux créanciers**
- Permettre au groupe et ses entités concernées de **poursuivre l'activité et leurs chantiers**
- **Préserver les 500 emplois associés à ces activités**

**Ce plan de redressement est aujourd'hui l'option la plus favorable pour les créanciers** (remboursement partiel et/ou conversion au capital).

### Ai-je plus de chances de récupérer ma créance en cas de liquidation ?

**Non, en cas de liquidation judiciaire, seule une part minime du passif serait remboursée.**

**Par ailleurs, l'activité et les chantiers en cours seraient interrompus.**

De façon schématique, en cas de liquidation, les remboursements s'opéreraient selon l'ordre suivant :

1. Salariés,
2. Frais de justice,
3. Créditeurs publics ou privilégiés (disposant de garanties de paiement),
4. Créditeurs chirographaires (dont la créance n'est pas assortie de garantie),
5. Créditeurs subordonnés (dont la créance dispose par nature d'un rang inférieur),
6. Détenteurs de capital

### Comment se déroulera le vote des classes de parties affectées ?

Les **votes** se tiendront par voie électronique uniquement (sauf pour les actionnaires).

A cet effet, les parties affectées recevront une convocation et auront accès au règlement intérieur du vote des classes de parties affectées qui détaille les modalités de vote.

**À qui m'adresser en cas de question ?**

**Toute question peut-être envoyée à l'adresse mail suivante :**  
**[contact.plan@realites.com](mailto:contact.plan@realites.com)**

Depuis 2023, nous avons pris **les décisions qui s'imposaient.**

En 2026, nous poursuivrons les efforts réalisés pour livrer **nos projets,** déployer la **co-promotion et relancer le développement.**

Avec  
**VOTRE SOUTIEN**

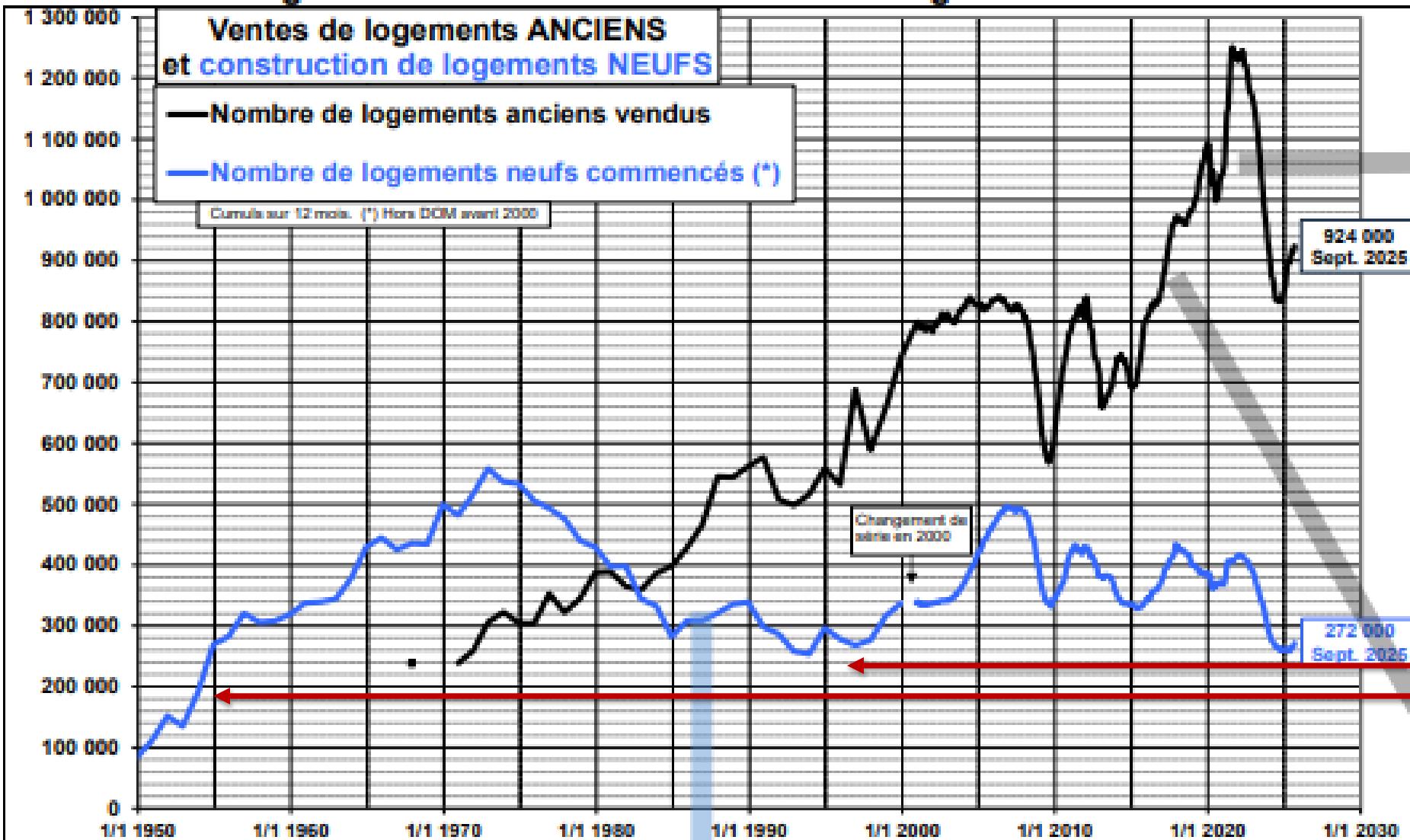
***REALITES peut en finir avec la crise et relancer son activité durablement.***

**9**

# **Annexes (données de marché)**

## 6. Volumes

### 6.1. Ventes de logements anciens et construction de logements neufs



#### Tournant INEDIT

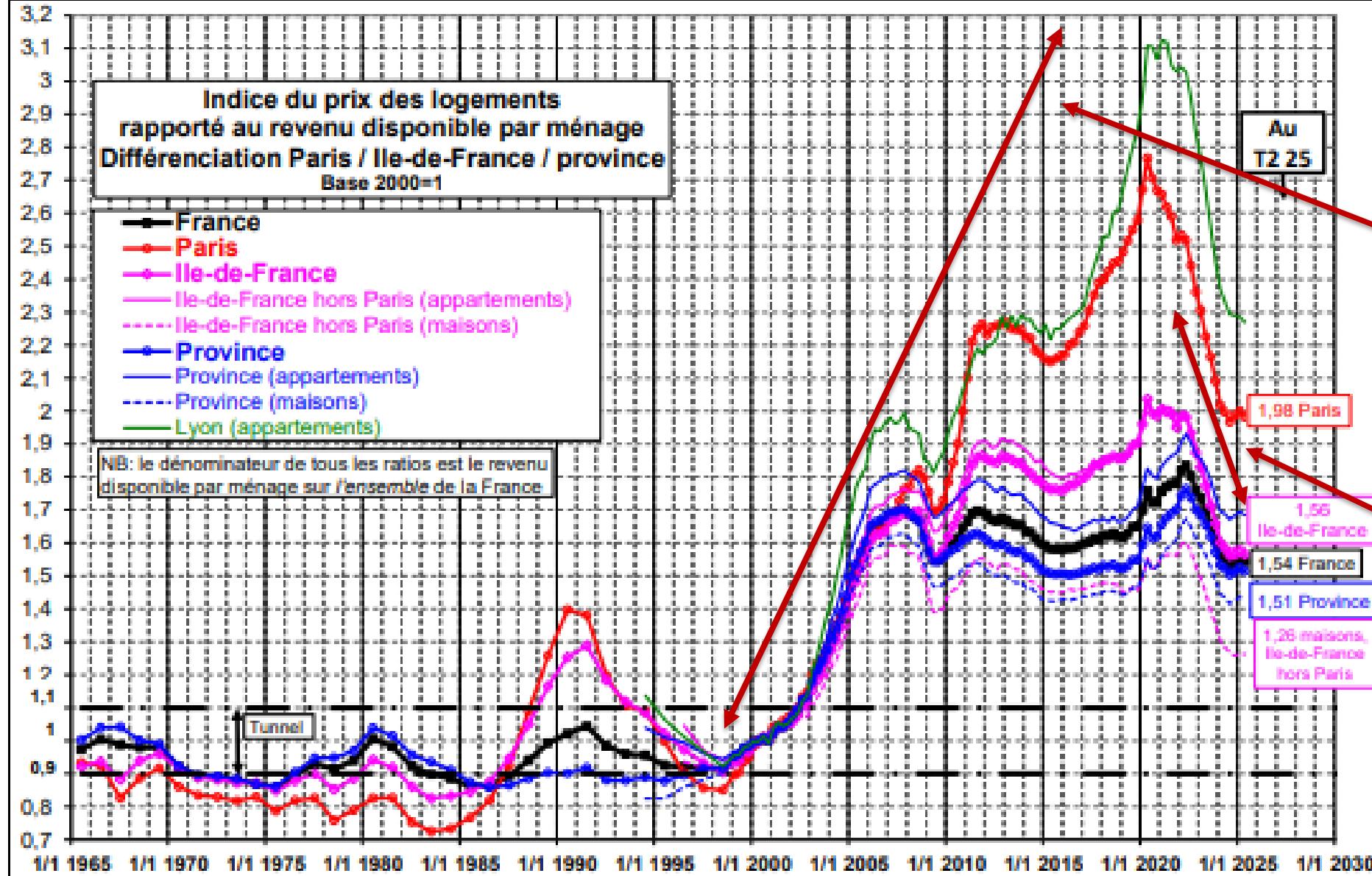
En dehors de la grande crise du début des années 90, il faut remonter aux années 50 pour observer des volumes de construction aussi faible.

Vu le contexte général et la démographie, on est convaincu que le marché va rester « stagnant-bas en volume ».

Source: IGEDD d'après CGDD/SDES, DGFiP, base immobilière notariale, INSEE. Cf. [16], [17], [18], [20].

### 6.3 Construction de logements neufs et croissance du parc de logements

## 4.1. Indices de prix des logements



### ATTERRISSEMENT DES PRIX

L'indice des prix des logements ramené aux revenus a explosé entre 2000 et 2022 ; pour connaître une forte baisse entre 2022 et 2025.

Même après la correction, l'indice des prix reste haut et nous n'anticipons aucune hausse de prix pour les prochaines années.

## EURIBOR 3 MOIS

2,054 % -1,2 BP

EU0009652783 ERB3MOIS

RATES J-1

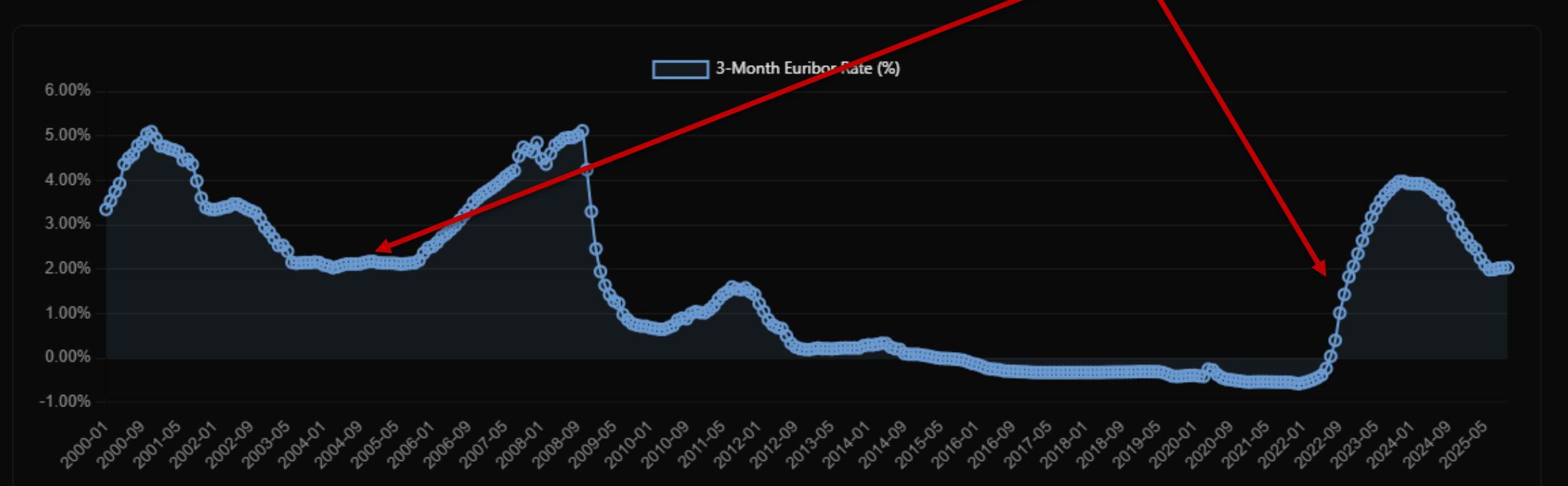
Politique d'exécution



## Retour à la NORMALE

Après 13 ans d'argent gratuit et du gigantesque choc de la hausse, une stabilisation se constate depuis un an pour un taux de l'Euribor moyen d'un point de vue historique.

3-Month Euribor Historical Chart (2025)



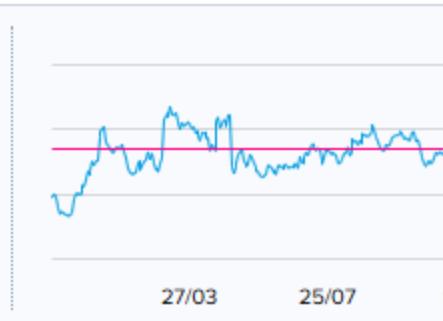
## FRA BENCHMARK 10A

3,381 % | +2,3 BP

FRABM10A

RATES J-1

Politique d'exécution



### Tournant INEDIT sur le coût de la dette à 10 ans

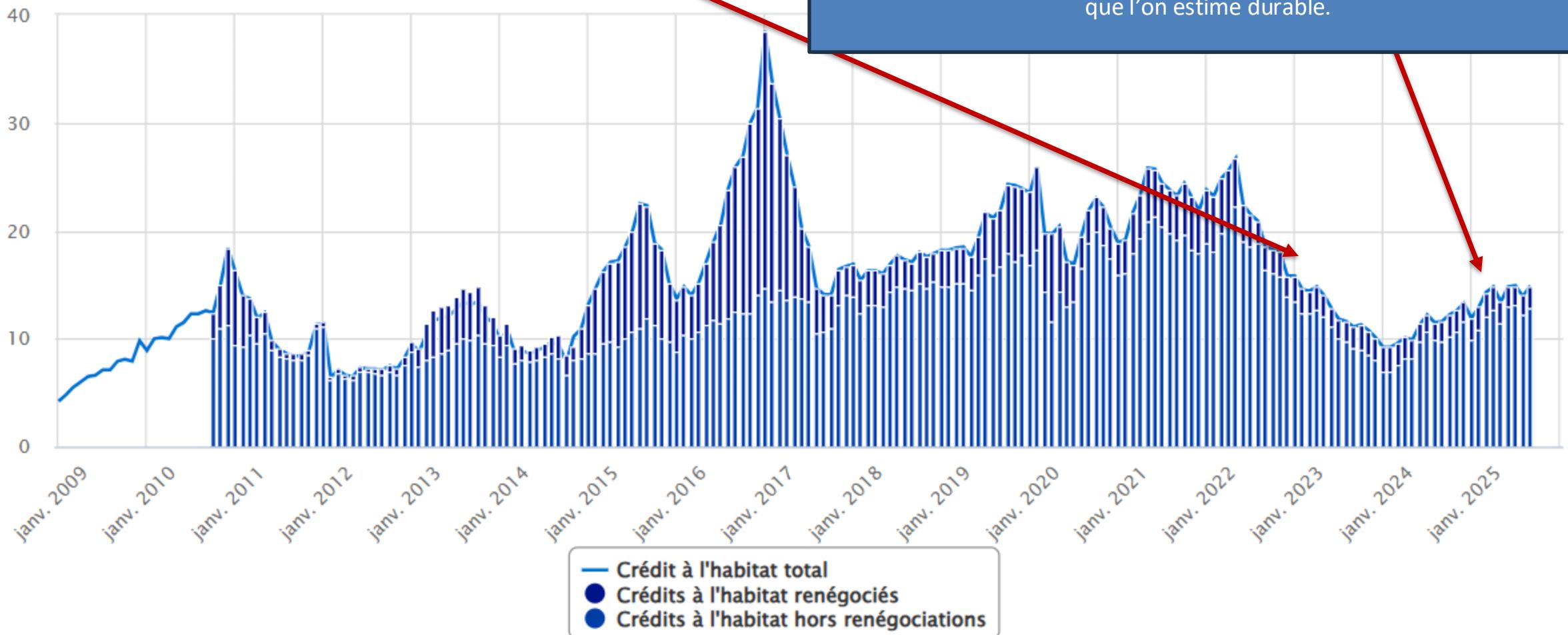
Le contexte national délétère pèse beaucoup sur le prix de l'argent à 10 ans qui reflète d'avantage les taux immobiliers de nos clients.

On constate un taux depuis 2022 autour de 3% et on l'anticipe comme restant haut les années à venir.



## Production de crédits à l'habitat $w$

(Crédits nouveaux mensuels cvs en milliards d'euros)



### CRACK FINANCE IMMOBILIÈRE

Baisse de 250% des crédits à l'habitat entraînant un effondrement des volumes de transactions immobilières.

On constate depuis 2022 une légère remontée suivie d'un plateau que l'on estime durable.

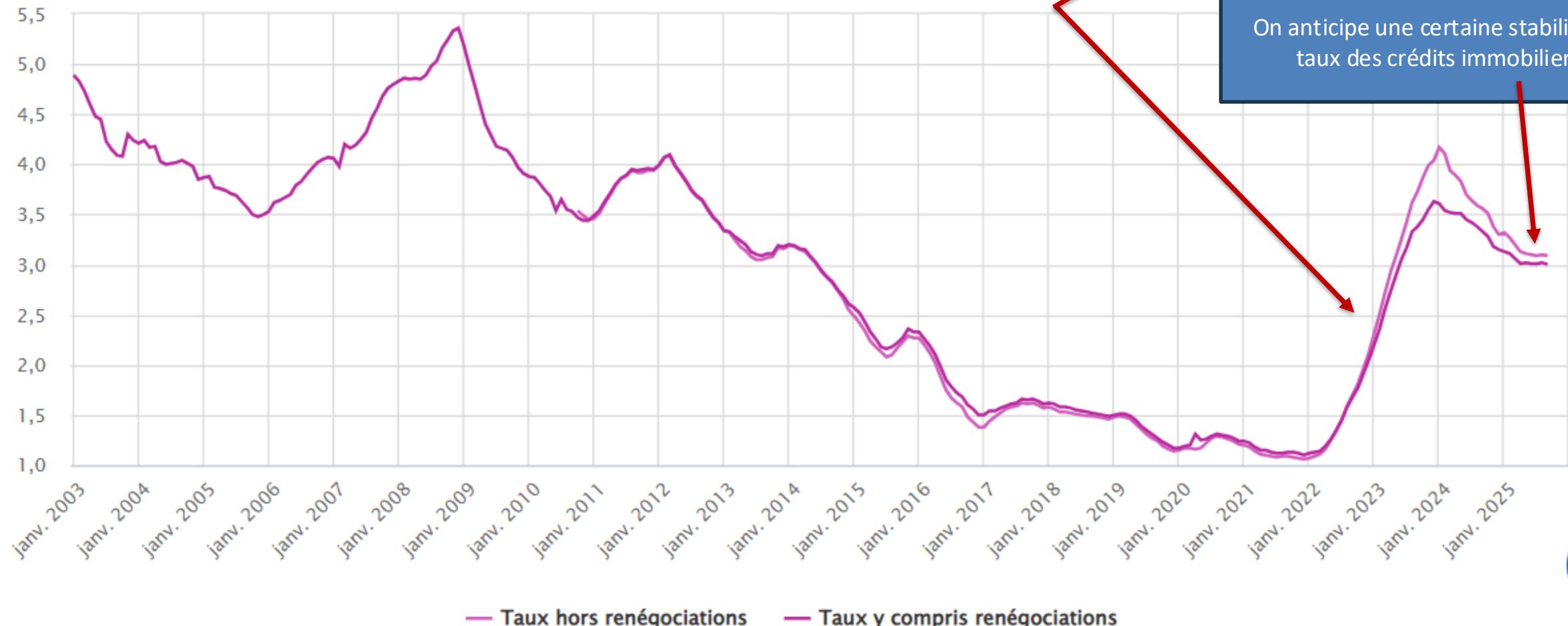
## CRACK de la FINANCE IMMOBILIÈRE

On connaît le sujet de la hausse des taux qui a entraîné une dévalorisation générale de la valeur des actifs immobiliers.

On anticipe une certaine stabilité des taux des crédits immobiliers.

### Taux (hors frais et assurance) des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées W

(Taux effectif au sens étroit, moyenne pondérée par les flux, en %)



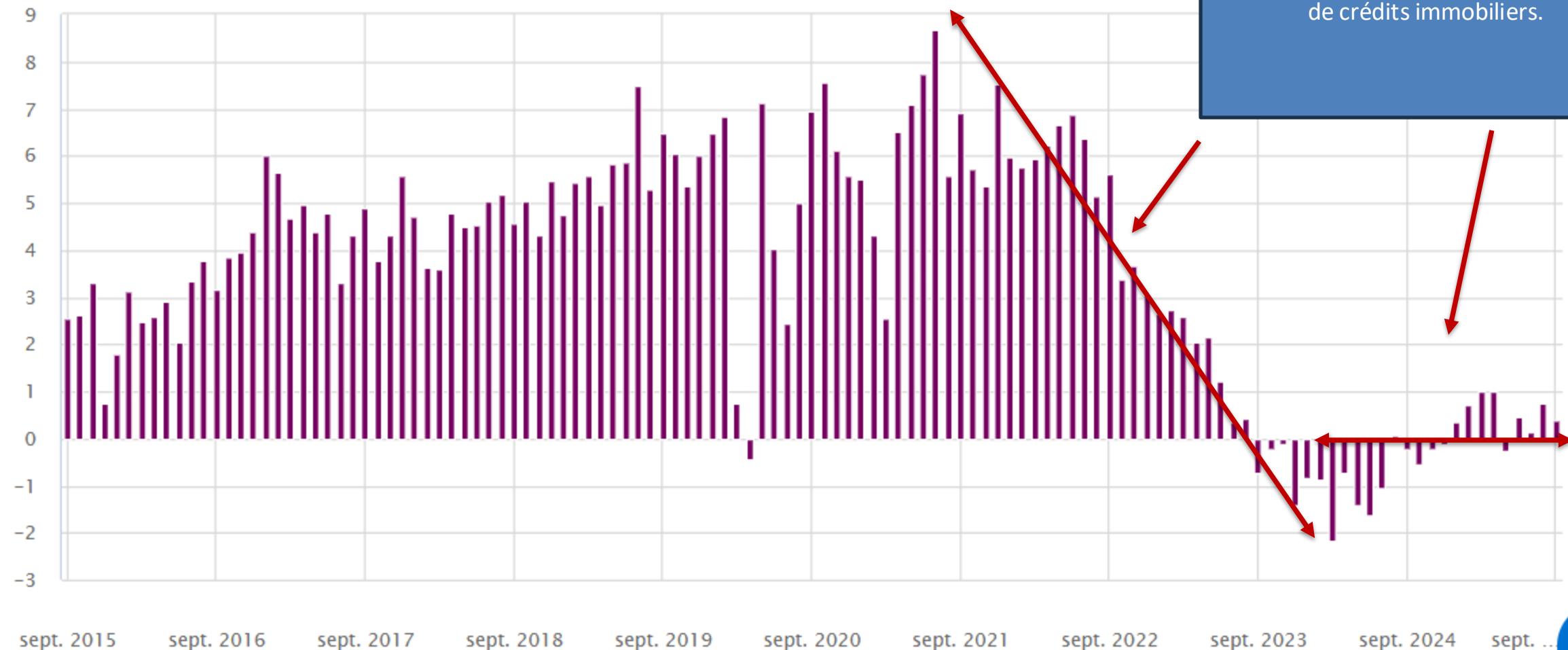
## Taux des crédits nouveaux (taux effectif au sens étroit, moyenne mensuelle) w

(En pourcentage)

	juil-25	août-25 (r)	sept-25 (p)
-crédits à l'habitat	3,01	3,02	3,00
<i>dont crédits à l'habitat à long terme à taux fixe</i>	2,98	3,00	2,97
<i>dont crédits à l'habitat à court terme ou à taux variable</i>	3,69	3,73	3,67
<i>dont crédits à l'habitat hors renégociations</i>	3,09	3,10	3,09
-prêts amortissables à la consommation (b)	6,04	6,06	6,01
-découverts aux particuliers (d)	7,37	7,68	7,71

## Variations mensuelles d'encours des crédits à l'habitat (données CVS) w

(En milliards d'euros)

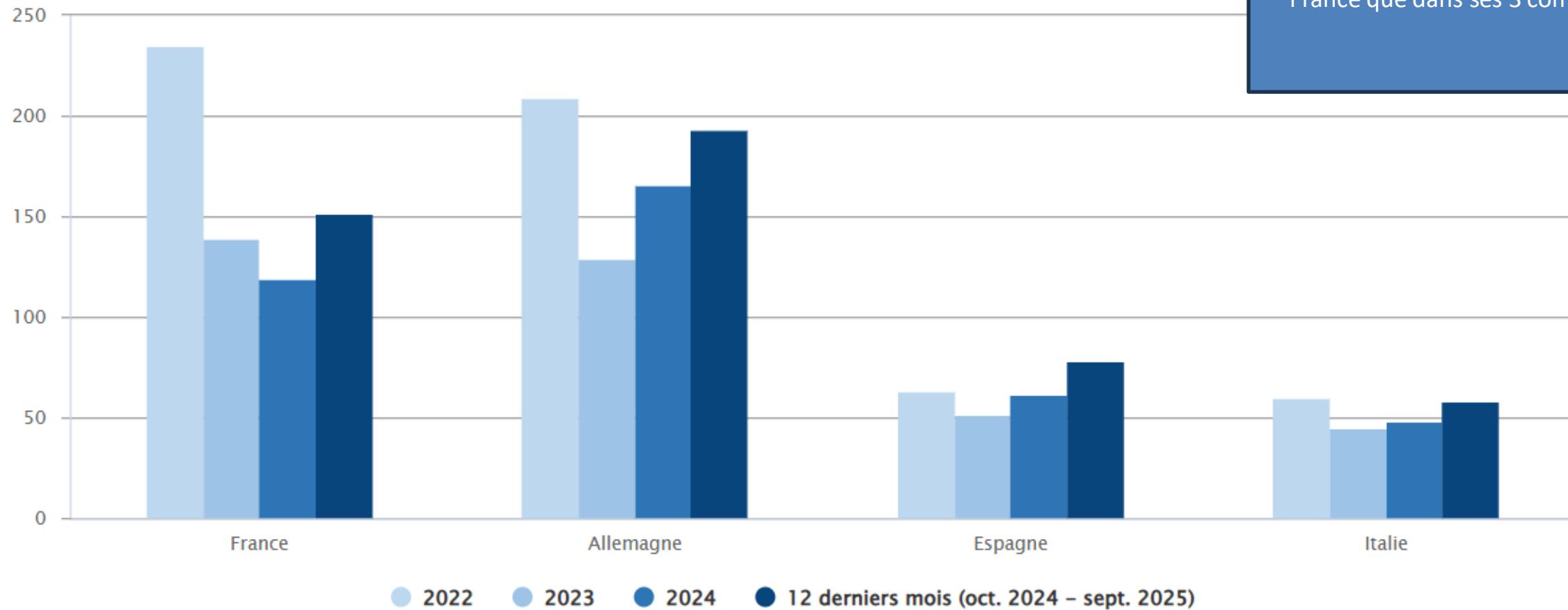


### CRACK et STABILITE

Après la phase de chute ; cet indicateur montre une stabilité de l'encours total de crédits immobiliers.



## Zone Euro : Production de crédits à l'habitat aux ménages (hors renégociations), cumul en Mds€



### TENDANCE PAN-EUROPEENNE

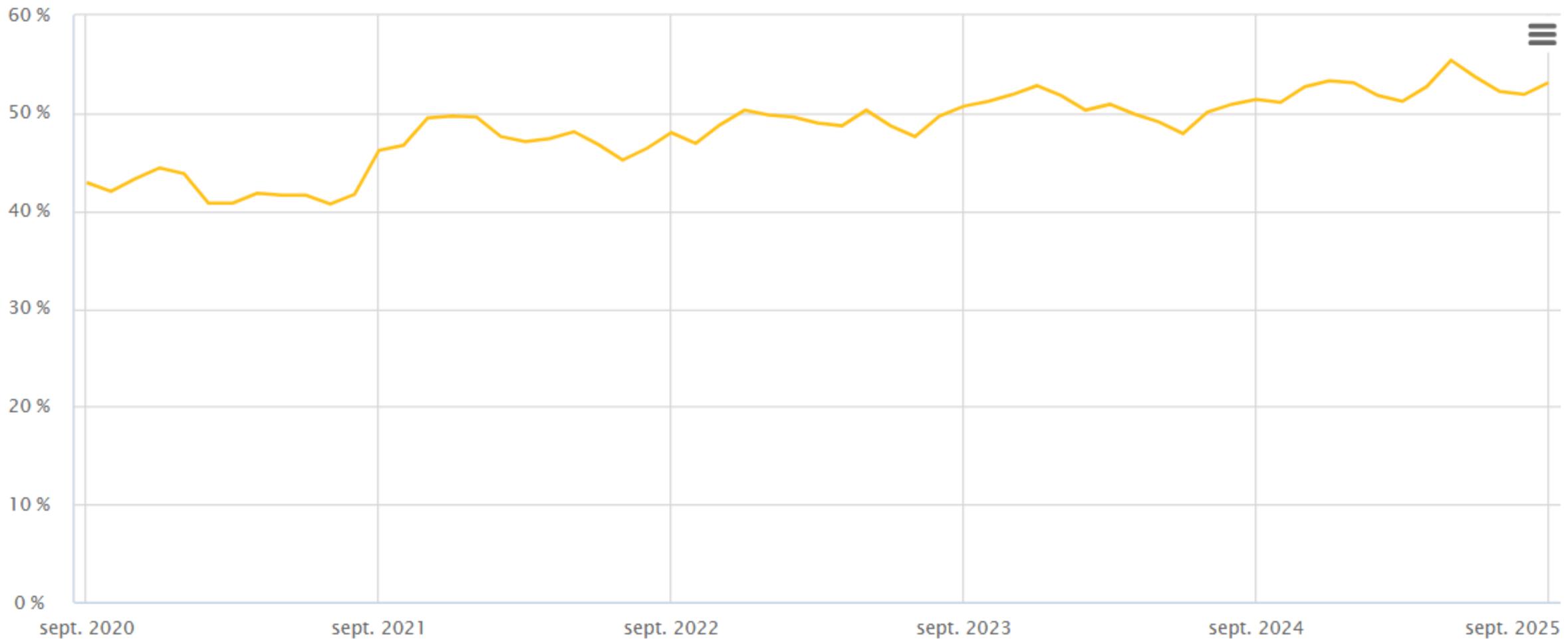
Etant très liée à la politique de la BCE, la crise est pan-européenne ; même si on observe un ajustement plus fort en France que dans ses 3 comparables.

# Part des primo-accédants dans la production de crédits à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale W

(en %)

PRIMO SOLIDE

La part des primo-accédants est solide et reste le marché à venir avec des prix serrés.



## Durée moyenne des prêts à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale W<sup>†</sup>

(en année)

### DUREE MAXIMALE DE CREDIT

Le management n'attend pas de changement sur cet indicateur.

