

REALITES SCA

Société en commandité par actions au capital de 38 319,94 euros

Siège social : 1 Impasse Claude Nougaro – 44800 SAINT HERBLAIN

451 251 623 RCS Nantes

(la « **Société** »)

Rapport du Commissaire aux Apports chargé d'apprécier les avantages particuliers

**Assemblée générale mixte en date du
14 septembre 2026**

24^{ème} et 25^{ème} résolutions



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
CHARGE D'APPRECIER LES AVANTAGES PARTICULIERS**

Assemblée générale mixte en date du 14 septembre 2026

24^{ème} et 25^{ème} résolutions

Aux associés de la Société,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Nantes en date du 17 juin 2026, et conformément aux dispositions des articles L. 228-15, L. 225-147 et R. 225-136 du Code du commerce, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation des droits particuliers résultant de la création (i) d'une catégorie d'actions de préférence dites ADP T1 (les « **ADP T1** »), (ii) d'une catégorie d'actions de préférence dites de ADP T2 (les « **ADP T2** »), (iii) d'une catégorie d'actions de préférence dites ADP T3 (les « **ADP T3** »), (iv) d'une catégorie d'actions de préférence dites ADP T4 (les « **ADP T4** »), (v) d'une catégorie d'actions de préférence dites ADP T5 (les « **ADP T5** »), (vi) d'une catégorie d'actions de préférence dites ADP T6 (les « **ADP T6** ») et (vii) d'une catégorie d'actions de préférence dites ADP T7 (les « **ADP T7** ») (ensemble les « **ADP** »).

L'opération envisagée vous est présentée dans les projets de statuts refondus de la Société (ci-après les « **Statuts Refondus** »), de rapport du Gérant et de texte des résolutions soumises à l'assemblée générale mixte en date du 14 septembre 2026.

Il nous appartient d'apprécier les droits particuliers attachés aux ADP dont la création est proposée aux associés de la Société en date du 14 septembre 2026.

Il ne nous appartient en revanche pas de juger du bien-fondé de l'octroi de droits particuliers attachés aux ADP, lequel procède du consentement des associés.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, sont destinées à décrire et apprécier chacun des droits particuliers attachés aux ADP.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de notre rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa signature.

Le présent rapport s'ordonne selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération**
- 2. Description des droits particuliers**
- 3. Diligences accomplies et appréciation des droits particuliers**
- 4. Conclusion**



1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Société concernée

A la date du présent rapport, la Société est une société en commandite par actions au capital de 38.319,94 euros, composé de 4.789.993 actions de 0,008 euro de valeur nominale, entièrement libérée.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623 et a son siège social à Saint Herblain (44800) - 1 Impasse Claude Nougaro.

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la prestation de services de toutes natures, notamment d'animation et de gestion administrative, commerciale, financière, technique, publicitaire et marketing (conseil, création, production) etc, au bénéfice de toutes entreprises et notamment des sociétés dans lesquelles elle détiendra des participations, ainsi que la direction et l'administration des sociétés du groupe ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'un des objets stipulés ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine et de l'activité de la Société.

1.2 Contexte, objectifs et modalités de l'opération envisagée

La création des sept catégories d'actions de préférence qui vous est proposée s'inscrit dans le cadre de la mise en place par la Société d'un plan d'attribution d'ADP, attribuées gratuitement puis converties sous conditions en actions ordinaires, au profit de membres du personnel salarié et/ou de mandataires sociaux éligibles de la Société et/ou des entités qui lui sont liées afin d'aligner les bénéficiaires des ADP sur la réussite du plan de continuation de la Société et sur la restauration de la valeur actionnariale, sans faire peser de charge de trésorerie sur la Société ni diluer les associés avant que cette valeur ne soit effectivement recréée (l'« **Opération** »).

Dans ce contexte, il est envisagé la création de sept catégories d'actions de préférence dites « ADP T1 », « ADP T2 », « ADP T3 », « ADP T4 », « ADP T5 », « ADP T6 » et « ADP T7 » et à leur attribution gratuite au profit de salariés et/ou de mandataires sociaux éligibles de la Société et des entités qui lui sont liées. Il est précisé que le nombre total d'ADP attribuées gratuitement au titre de l'autorisation d'attribution gratuite d'ADP soumise à la 25^{ème} résolution de l'assemblée générale mixte du 14 septembre 2026 ne pourra excéder 718 498 ADP, réparties entre les tranches dans les limites fixées par la 24^{ème} résolution de cette même assemblée, ni en tout état de cause 15 % du capital social à la date de la décision d'attribution par le Gérant.



Ces opérations seront soumises aux associés en date du 14 septembre 2026, lesquels seront notamment appelés à se prononcer sur les résolutions suivantes :

24 ^{ème} résolution	Création de sept catégories d'actions de préférence convertibles en actions ordinaires ne pouvant être émises que dans le cadre d'un plan d'attribution gratuite d'actions – modifications corrélatives des statuts.
25 ^{ème} résolution	Autorisation à donner au Gérant à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'ADP T1 à ADP T7 au profit de salariés et/ou de mandataires sociaux éligibles de la Société et des entités qui lui sont liées

2. DESCRIPTION DES DROITS PARTICULIERS

Nous précisons que la description des droits particuliers effectuée ci-après de manière simplifiée se concentre sur la substance même de ces droits particuliers et ne saurait se substituer à la définition exhaustive de ces droits telle qu'elle figure dans les Statuts Refondus aux articles 6 (Capital social), 9 (Forme des actions), 10 (Transmission des actions), 11 (Droits et obligations), 13 (Droit de vote double), 35 (Affectation des résultats) et 37 (Dissolution – Liquidation).

Les droits particuliers qui seront attribués aux ADP sont à caractère politique et de nature pécuniaire.

Ces droits particuliers peuvent être résumés comme suit :

2.1 Droits de nature politique négatifs attachés aux ADP

Avant qu'elles ne deviennent convertibles, les ADP ne donneront droit à aucun droit de vote.

2.2 Droits de nature pécuniaire attachés aux ADP

2.2.1 Droits financiers attachés aux ADP

A l'instar de l'absence de droit de vote, les ADP ne donneront aucun droit économique ou financier au titre de toute distribution de quelque nature que ce soit et notamment au titre de tout dividende, distribution de réserves ou encore de boni de liquidation par la Société jusqu'à ce qu'elles ne deviennent convertibles. Elles conféreront alors des droits financiers déterminés par référence au nombre d'actions ordinaires auxquelles elles donneraient droit en cas de conversion à la date concernée, sans qu'une conversion préalable soit nécessaire.

De même, aucun droit préférentiel de souscription ne sera attaché aux ADP en cas d'augmentation de capital ou opérations avec droit préférentiel de souscription, sous réserve des ajustements destinés à préserver les droits de leurs titulaires, jusqu'à ce que les ADP ne deviennent convertibles.

2.2.2 Droits à la conversion attachés aux ADP

Les titulaires d'ADP pourront demander la conversion de tout ou partie de leurs ADP en actions ordinaires nouvelles ou existantes, au choix de la Société, selon les modalités suivantes :

- 1. Acquisition définitive** - Les ADP T1 seront définitivement acquises à leurs bénéficiaires à la date du premier anniversaire de leur attribution par le Gérant et les ADP T2 à ADP T7 à la date



du deuxième anniversaire de leur attribution (chacune, selon la tranche concernée, une « **Date d'Acquisition** »), sous réserve des dispositions légales applicables et des cas d'acquisition anticipée prévus par la 24^{ème} résolution ou le règlement du plan. L'acquisition définitive des ADP ne conférera, par elle-même, aucun droit de vote ou droit financier tant que les conditions de convertibilité de la tranche concernée ne seront pas réalisées.

2. **Période de conversion** - Chaque ADP d'une tranche deviendra convertible à compter de la date à laquelle (i) la Condition de Remboursement de cette tranche aura été constatée comme remplie et (ii) la Condition de Présence du bénéficiaire aura été satisfaite ou réputée satisfaite. Seules les ADP définitivement acquises pourront être converties. La conversion (dans la limite du nombre d'ADP convertibles) pourra être demandée jusqu'au 31 octobre 2035 inclus (la « **Date Butoir** »), sauf prorogation décidée par le Gérant dans les limites prévues par les statuts. À défaut de satisfaction des conditions de convertibilité au plus tard à la Date Butoir, les ADP concernées pourront être rachetées à l'initiative de la Société, à leur valeur nominale, puis annulées dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables et par les statuts.
3. **Demande de conversion** - Toute demande de conversion devra être adressée à la Société par écrit, sur support papier ou électronique permettant d'en établir la réception, selon le modèle et aux coordonnées fixés par le règlement du plan. La demande devra préciser le nombre et la catégorie d'ADP à convertir et sera irrévocable à compter de sa réception, sauf accord exprès de la Société.
4. **Ratio de Conversion** - Pour une ADP de la tranche i, i prenant les valeurs 1 à 7, le nombre d'actions ordinaires auquel donnera droit sa conversion sera égal à :

$$CB_i \times N / Na$$

où :

- CB_i est le coefficient résultant de la Condition de Capitalisation Boursière applicable à la tranche i ;
- N désigne le nombre d'actions ordinaires composant le capital de la Société à la date de calcul du Ratio de Conversion ; et
- Na désigne le nombre d'actions ordinaires composant le capital de la Société à la Date d'Attribution des ADP.

Le Gérant déterminera le Ratio de Conversion applicable et procédera aux arrondis à l'entier inférieur.

Il est en tant que de besoin précisé que l'appréciation du coefficient CB_i peut intervenir à tout moment. Ainsi, lorsque le coefficient CB_i applicable à une tranche i est égal à zéro à la date à laquelle la Condition de Remboursement et la Condition de Présence de cette tranche sont par ailleurs satisfaites, les ADP de cette tranche ne pourront donner lieu à conversion tant que ce coefficient demeure nul, sans pour autant que ces ADP perdent, de ce seul fait, tout droit à



conversion future. Si, à une date ultérieure, le coefficient CB_i est ou devient supérieur à zéro, les ADP concernées pourront être converties dans les conditions prévues ci-dessus, sous réserve que la demande de conversion intervienne au plus tard à la Date Butoir.

5. Condition de Remboursement : La Condition de Remboursement applicable à chaque tranche sera réalisée si l'échéance de remboursement prévue par le plan de redressement de la Société au titre de l'année concernée est honorée, selon le calendrier suivant :

- ADP T1 : échéance de février 2027 ;
- ADP T2 : échéance de février 2028 ;
- ADP T3 : échéance de février 2029 ;
- ADP T4 : échéance de février 2030 ;
- ADP T5 : échéance de février 2031 ;
- ADP T6 : échéance de février 2032 ;
- ADP T7 : échéance de février 2033.

Une échéance sera réputée honorée dès lors que le commissaire à l'exécution du plan aura délivré une attestation de réception des fonds pour paiement de ladite échéance. Si une échéance n'est pas honorée, la Condition de Remboursement de la tranche concernée sera considérée comme non remplie jusqu'à ce que le Gérant constate que l'ensemble des montants dus au titre des échéances prévues par les plans de redressement devant être acquittés avant la Date Butoir, y compris le montant dû au titre de l'échéance concernée, a été acquitté, auquel cas cette condition sera alors réputée remplie.

6. Le coefficient CB_i , applicable à chaque tranche d'ADP T_i (i allant de 1 à 7) sera déterminé en fonction de la « **Capitalisation Boursière** », définie comme le montant le plus élevé atteint à tout moment, depuis la date d'attribution des ADP et jusqu'à la date de calcul du coefficient, par le produit (a) du nombre d'actions ordinaires composant le capital à une date considérée et (b) de la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action ordinaire de la Société sur Euronext Growth Paris au cours des soixante derniers jours de bourse précédant cette date, celle-ci étant exclue, selon la grille suivante :

Capitalisation boursière	CB1	CB2	CB3	CB4	CB5	CB6	CB7
< 20 M€	1	1	0,5	0	0	0	0
≥ 20 M€ et < 35 M€	1	1	1	1	1	0	0
≥ 35 M€ et < 50 M€	1	1	1	1	1	1	0,167
≥ 50 M€	1	1	1	1	1	1	1



- 7. Condition de Présence :** Le bénéficiaire devra être présent dans les effectifs de la Société ou de l'une de ses filiales, en qualité de salarié ou de mandataire social, à la date de réalisation de la Condition de Remboursement de la tranche concernée. À défaut, les ADP de la tranche concernée détenues par le bénéficiaire ne seront pas convertibles et demeureront privées de tout droit de vote et de tout droit financier.

Cette Condition de Présence sera réputée satisfaite en cas de décès, d'invalidité, de retraite, de licenciement économique, de révocation ou de licenciement sans faute grave ou lourde, ou de départ approuvé par le Gérant, dans les conditions précisées par le règlement du plan.

- 8.** En cas de changement de contrôle de la Société, le Gérant pourra, dans les limites permises par la loi et selon les modalités prévues par les statuts et le règlement du plan, décider l'accélération de l'acquisition ou de la convertibilité des ADP, ou tout ajustement destiné à préserver les droits économiques de leurs titulaires.

Les stipulations du présent paragraphe ne seront pas applicables à un changement de contrôle résultant directement ou indirectement de l'adoption ou de la mise en œuvre d'un plan de cession dans le cadre d'une procédure collective.

- 9.** Le Ratio de Conversion et, le cas échéant, le nombre d'ADP attribuées feront l'objet des ajustements nécessaires (compte tenue de ceux déjà procurés par la formule visée au point 4 ci-dessus) afin de préserver les droits de leurs titulaires en cas d'opération financière ou sur le capital de la Société, notamment dans les cas prévus aux articles L. 228-98 à L. 228-106 du Code de commerce.
- 10.** Les actions ordinaires nouvelles issues de la conversion des ADP seront assimilées aux actions ordinaires en circulation, porteront jouissance courante et conféreront, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions ordinaires. Elles feront l'objet, le cas échéant, d'une demande d'admission aux négociations sur le même marché et sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires existantes.
- 11.** Le Gérant constatera les conversions d'ADP en actions ordinaires, le nombre et le montant nominal des actions ordinaires qui en résulteront, procédera aux augmentations de capital correspondantes et apportera aux statuts les modifications corrélatives. Les actionnaires seront informés des conversions réalisées dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables.
- 12.** Les augmentations de capital résultant de l'émission des ADP et, le cas échéant, des actions ordinaires nouvelles issues de leur conversion seront réalisées par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation sera admise. La présente décision emporte renonciation de plein droit des actionnaires, au profit des attributaires, à la partie desdites sommes ainsi incorporées et, en tant que de besoin, au droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires nouvelles issues de la conversion.



3. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DES DROITS PARTICULIERS

3.1 Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont notamment consisté à :

- nous entretenir avec les conseils de la Société pour comprendre le contexte économique, juridique et financier de l'opération envisagée ainsi que ses objectifs et les modalités de réalisation ;
- examiner les informations se rapportant aux ADP, ainsi qu'aux droits particuliers dont elles sont assorties présentées dans le projet de texte des résolutions soumises à l'Assemblée générale mixte en date du 14 septembre 2026, dans le rapport du Gérant et dans les Statuts Refondus ;
- effectuer les vérifications que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la consistance des droits particuliers octroyés et leur incidence sur la situation des associés ;
- vérifier que les droits particuliers ne sont pas contraires à la loi.

Nous vous précisons que la mission du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers n'est pas assimilable à une mission de « *due diligence* », ni d'expertise indépendante sur la valorisation des droits particuliers attribués. Notre mission a pour seuls objectifs d'éclairer les associés sur les droits particuliers attachés aux ADP et de vérifier que ces droits ne sont pas contraires à la loi.

3.2 Appréciation des droits particuliers

Les droits particuliers qui seraient attribués aux titulaires des ADP sont des droits à caractère politique et de nature pécuniaire.

3.2.1 Droits de nature politique

Les droits et obligations politiques attachés aux ADP consistant à la suppression du droit de vote jusqu'à ce qu'elles ne deviennent convertibles en actions ordinaires ne sont pas évaluables par nature.

Il appartient aux associés de la Société de se prononcer sur l'attribution de ce droit négatif au vu de l'intérêt attaché à l'Opération.

3.2.2 Droits de nature pécuniaire

3.2.2.1 Droits financiers attachés aux ADP

Avant qu'elles ne deviennent convertibles, les titulaires des ADP bénéficieront de droits particuliers négatifs consistant (i) à la suppression du droit préférentiel de souscription et (ii) à l'octroi d'aucun droit économique ou financier au titre de toute distribution de la Société. Les ADP bénéficieraient toutefois de ces droits financiers déterminés par référence au nombre d'actions ordinaires auxquelles elles donneraient droit en cas de conversion à la date concernée dès lors que les trois



conditions cumulatives rappelées au paragraphe 2.2.2 ci-avant seraient réunies en matière (i) de conditions de présence, (ii) de Condition de Remboursement et (iii) de condition de capitalisation boursière.

3.2.2.2 Droits à la conversion

Ce droit porte sur les modalités de conversion de tout ou partie de leurs ADP en actions ordinaires nouvelles ou existantes, au choix de la Société, selon les modalités rappelées au paragraphe 2.2.2 ci-avant.

Le ratio de conversion de chacune des catégories d'ADP en actions ordinaires sera notamment déterminé en fonction d'un coefficient de capitalisation boursière propre à chaque tranche, lequel pourra être compris entre zéro et un selon le niveau de capitalisation boursière atteint par la Société.

Ce mécanisme de conversion permettra ainsi aux titulaires des ADP de bénéficier indirectement de l'évolution de la valeur de la Société, sous réserve de la réalisation des conditions de convertibilité attachées à leur tranche respective.

La mise en œuvre de ce mécanisme présente toutefois un caractère aléatoire, dès lors que la convertibilité des ADP est notamment subordonnée à la satisfaction de la Condition de Remboursement propre à chaque tranche, de la Condition de Présence du bénéficiaire ainsi qu'à l'évolution de la capitalisation boursière de la Société.

4. CONCLUSION

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les droits particuliers résultant de la création envisagée des ADP T1, des ADP T2, des ADP T3, des ADP T4, des ADP T5, des ADP T6 et des ADP T7.

Fait à Paris, le 18 août 2026

Le commissaire aux avantages particuliers,

BEWIZ AUDIT

Société de Commissaires aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Camille BOIVIN