

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Annonces diverses

REALITES

Société anonyme au capital social
de 31.278.654,29 euros
ayant son siège social 1, impasse Claude Nougaro
à Saint-Herblain (44800)
451 251 623 R.C.S. Nantes
(ci-après désignée, « **Réalités** »)

BIRD AM

Société par actions simplifiée au capital social
de 15.000.000 euros
ayant son siège social 1, impasse Claude Nougaro
à Saint-Herblain (44800)
482 758 646 R.C.S. Nantes
(ci-après désignée, « **Bird** »)

FINANCIERE REALITES

Société à responsabilité limitée au capital social
de 70.000.000 euros
ayant son siège social 1, impasse Claude Nougaro
à Saint-Herblain (44800)
519 587 596 R.C.S. Nantes
(ci-après désignée, « **FIR** »)

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Société par actions simplifiée au capital
de 14.439.500 euros
ayant son siège social 1, impasse Claude Nougaro
à Saint-Herblain (44800)
480 772 326 R.C.S. Nantes
(ci-après désignée, « **RMO** »)

(ci-après désignées ensemble, les « **Sociétés** »)

Avis des Administrateurs Judiciaires de Réalités, Bird AM, Financière Réalités et Réalités Maîtrise d'Ouvrage aux parties affectées par les projets de plans de redressement (Article R. 626-55 du Code de commerce, applicable sur renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce)

Par jugements du 5 février 2025, le Tribunal de commerce de Nantes a ouvert des procédures de redressement judiciaire au bénéfice des sociétés Réalités, Bird, FIR et RMO et a notamment désigné :

- la SELAS AJ UP, prise en les personnes de Maîtres Christophe Dolley et Cédric Lamaire, dont le domicile professionnel est sis au 44, rue de Gigant à Nantes (44100) ; et
- la SELARL Thevenot Partners, prise en la personne de Maître Bertrand Manière, dont le domicile professionnel est sis au 26, boulevard Vincent Gâche à Nantes (44200) ;

en qualité d'administrateurs judiciaires des Sociétés avec mission d'assistance (ci-après désignés ensemble, les « **Administrateurs Judiciaires** »).

Par ordonnance du 28 février 2025, le juge-commissaire a autorisé la constitution facultative de classes de parties affectées au bénéfice de Bird et FIR.

Chacune des Sociétés prépare actuellement un projet de plan de redressement avec le concours des Administrateurs Judiciaires (les « **Projets de Plan de Redressement** »).

1) Parties affectées par les Projets de Plan de Redressement

Par la présente, conformément aux dispositions de l'article R. 626-55 du Code de commerce, applicables sur renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce, les Administrateurs Judiciaires avisent les titulaires de créances et de droits nés antérieurement à la date du jugement d'ouverture des procédures de redressement judiciaire à l'égard de chacune des Sociétés qu'ils sont des parties affectées par les Projets de Plan de Redressement et qu'ils sont en conséquence membres d'une classe (les « **Parties Affectées** »), en application de l'article L. 626-30, I du Code de commerce, applicable sur renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce :

1.1 Dans le cadre du Projet de Plan de Redressement de Réalités

- **Les créanciers privilégiés de Réalités :**

- les créanciers fiscaux et sociaux :

	Référence	Descriptif
1	Direction Départementale des Finances Publiques	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
2	Direction de l'Information légale et Administrative	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
3	Direction Régionale des Finances Publiques	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
4	SIE Nantes Nord	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
5	CPAM	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
6	Malakoff Humanis Retraite	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
7	AXA Mutuelle Prévoyance	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
8	Chesneau	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
9	Cogevie	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.

- les titulaires d'obligations M Capital :

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

– les prêteurs RCF :

	Référence	Descriptif
11	BPGO CIC Ouest Banque Palatine BRED Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire La Banque Postale Société Générale (les « Prêteurs RCF »)	Contrat de crédit renouvelable <i>Revolving Credit Facility</i> conclu le 19 octobre 2023 entre Réalités et les Prêteurs RCF, à hauteur d'un montant maximum de 21.400.000 euros, venant à échéance au 19 octobre 2025, garanti par (i) une assurance homme-clé avec tiers-bénéficiaire ou délégation d'assurance homme-clé pour 3.000.000 euros sur la tête de Monsieur Yoann Choin-Joubert ; des nantissements de compte-titres à hauteur de (ii) 75% des titres détenus par Réalités dans RMO et (iii) 50,1% des titres détenus par Réalités dans sa filiale Réalités Maîtrise d'Usage et Participations (désormais dénommé Réalités Participations).

– les prêteurs bilatéraux bénéficiaires de sûretés :

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

- **Les créanciers chirographaires de Réalités :**

- les prêteurs bilatéraux :

	Référence	Descriptif
15	Bpifrance	Contrat de prêt conclu le 1 ^{er} avril 2019 entre Réalités et BPI France, d'un montant initial en principal de 500.000 euros, venant à échéance le 30 septembre 2026, portant intérêts au taux initial de 1,14%, assorti d'un gage-espèces appréhendé de 25.000 euros.
16	Bpifrance	Contrat de prêt conclu le 21 mai 2021 entre Réalités et BPI France, d'un montant initial en principal de 3.000.000 euros, venant à échéance le 31 mai 2028, portant intérêts au taux initial de 0,99%, assorti d'un gage-espèces appréhendé de 150.000 euros.
17	BNP Paribas	Contrat de prêt conclu le 13 janvier 2020 entre Réalités et BNP Paribas, d'un montant initial en principal de 500.000 euros, venant à échéance le 13 juillet 2025, portant intérêts au taux initial de 0,95%.
18	Banque Populaire Grand Ouest	Contrat de prêt conclu le 14 janvier 2020 entre Réalités et Banque Populaire Grand Ouest, d'un montant initial en principal de 800.000 euros, venant à échéance le 24 août 2025, portant intérêts au taux initial de 1,3%.
19	BRED	Contrat de prêt conclu en 2021 entre Réalités et BRED, d'un montant initial en principal de 1.500.000 euros, venant à échéance le 3 mars 2026, portant intérêts au taux initial de 1,40%.
20	Crédit Coopératif	Contrat de prêt CAPEX conclu le 5 février 2025 entre Réalités et le Crédit Coopératif, à hauteur d'un montant initial maximum en principal de 500.000 euros, venant à échéance le 5 février 2032, portant intérêts au taux initial de 4,67%.
21	Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	Contrat de prêt conclu en 2020 entre Réalités et la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, d'un montant initial en principal de 500.000 euros, venant à échéance le 5 mai 2025, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
22	CIC Ouest	Contrat de prêt conclu en 2019 entre Réalités et CIC Ouest, d'un montant initial en principal de 450.000 euros, venant à échéance le 5 octobre 2026, portant intérêts au taux initial de 0,95%.
23	CIC Ouest	Contrat de prêt conclu en 2020 entre Réalités et CIC Ouest, d'un montant initial en principal de 600.000 euros, venant à échéance le 20 juillet 2025, portant intérêts au taux initial de 0,90%.
24	CIC Ouest	Contrat de prêt conclu le 12 janvier 2021 entre Réalités et CIC Ouest, d'un montant initial en principal de 650.000 euros, portant intérêts au taux initial de 0,98%.
25	CIC Ouest	Contrat de prêt CAPEX conclu en 2021 entre Réalités et CIC Ouest, d'un montant initial en principal de 650.000 euros, portant intérêts au taux initial de 0,85%.

26	Société Générale	Contrat de prêt conclu le 29 mars 2019 entre Réalités et la Société Générale d'un montant initial en principal de 450.000 euros, venant à échéance le 29 mai 2026, portant intérêts au taux initial de 0,94%.
27	Société Générale	Contrat de prêt conclu le 18 février 2021 entre Réalités et la Société Générale, d'un montant initial en principal de 480.000 euros, venant à échéance le 18 mars 2026, portant intérêts au taux initial de 0,70%.

– les prêteurs PGE :

	Référence	Descriptif
28	BNP Paribas	Prêt garanti par l'Etat conclu le 15 juin 2020 entre Réalités et BNP Paribas, d'un montant initial en principal de 1.120.330 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,75%.
29	Banque Populaire Grand Ouest	Prêt garanti par l'Etat conclu le 3 juin 2020 entre Réalités et la Banque Populaire Grand Ouest, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
30	La Banque Postale	Prêt garanti par l'Etat conclu le 11 juin 2020 entre Réalités et la Banque Postale, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juillet 2026, portant intérêts au taux initial de 0,52%.
31	BRED	Prêt garanti par l'Etat conclu en 2020 entre Réalités et BRED, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 16 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
32	Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	Prêt garanti par l'Etat conclu en 2020 entre Réalités et la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, d'un montant initial en principal de 1.075.000 euros, venant à échéance le 16 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
33	CIC Ouest	Prêt garanti par l'Etat conclu en 2020 entre Réalités et CIC Ouest, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,70%.
34	Banque Palatine	Prêt garanti par l'Etat conclu en 2020 entre Réalités et la Banque Palatine, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 9 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,73%.
35	Société Générale	Prêt garanti par l'Etat conclu en 2020 entre Réalités et la Société Générale, d'un montant initial en principal de 3.225.000 euros, venant à échéance le 15 juin 2026, portant intérêts au taux initial de 0,30%.

– les titulaires d'obligations *crowd* Réalités :

	Référence	Descriptif
36	1001Pact	Obligations émises par Réalités: <ul style="list-style-type: none"> - le 29 juin 2022, d'un montant nominal initial de 1.468.900 euros portant intérêts au taux initial de 6,00% l'an ; - le 18 octobre 2022, d'un montant nominal initial de 2.007.800 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an ; - le 27 décembre 2023, d'un montant initial nominal émis de 3.135.100 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 31 décembre 2028.
37	October IFP	Obligations émises par Réalités en 2021, d'un montant nominal initial de 2.300.000 euros portant intérêts au taux initial de 6,50% l'an et venant à échéance le 5 novembre 2024.

– les créanciers au titre de financements opérationnels :

	Référence	Descriptif
38	Convera	Ligne de trésorerie.

– les bénéficiaires de garanties financières d'achèvement à la date du jugement d'ouverture :

	Créancier	Descriptif
39	Bénéficiaires de garanties financières d'achèvement (GFA) au 5 février 2025	Tous bénéficiaires de garanties financières d'achèvement en vigueur à la date du jugement d'ouverture (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

– les créanciers éventuels au titre de cautions et engagements hors bilan de Réalités :

	Référence	Descriptif
40	Lookandfin Finance	Garantie à première demande à hauteur de 1.179.230,74 euros consentie par Réalités au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird pour un montant nominal initial de 1.179.230,74 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venant à échéance le 1 ^{er} juillet 2024.
41	Vatel	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird pour un montant nominal initial de 2.060.000 euros portant intérêts au taux initial de 6,00% l'an et venant à échéance le 20 décembre 2024.

42	Cap Immo 432	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 30 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.102.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 7 juin 2025.
43	Cap Immo 426	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 27 octobre 2022, pour un montant nominal initial de 2.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 21 mai 2025.
44	Cap Immo 514	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 14 août 2023 pour un montant nominal initial de 8.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venant à échéance le 14 août 2025.
45	Cap Immo 516	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 3 août 2023 pour un montant nominal initial de 6.980.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venant à échéance le 3 août 2025.
46	Homunity	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 1 ^{er} décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 28 décembre 2025.
47	Cap Immo 373	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 12 juin 2022, pour un montant nominal initial de 6.993.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 21 décembre 2024.
48	WiSEED	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 23 mai 2023 pour un montant nominal initial de 580.900 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venant à échéance le 23 novembre 2024.
49	WiSEED	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 mai 2023 pour un montant nominal initial de 664.500 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venant à échéance le 15 mai 2025.
50	WiSEED	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 6 septembre 2023 pour un montant nominal initial de 590.900 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 6 septembre 2025.
51	WiSEED	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 19 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 1.699.100 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 19 octobre 2025.
52	WiSEED	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 29 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.585.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 29 novembre 2025.
53	WiSEED	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 28 décembre 2022 pour un montant nominal initial de

		1.854.300 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 29 décembre 2024.
54	WiSEED	Cautionnement consenti par Réalités pour une durée de 30 mois et cautionnement octroyé, au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 18 mai 2024 pour un montant nominal initial de 814.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 28 novembre 2025.
55	Tudigo	Garantie à la première demande consentie par Réalités au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 22 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.315.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 23 décembre 2024.
56	Tudigo	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 4 avril 2024 pour un montant nominal initial de 2.462.500 euros portant intérêts au taux initial de 11,00% l'an et venant à échéance le 4 avril 2026.
57	Tudi Holding 82	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 22 août 2023 pour un montant nominal initial de 997.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 22 août 2025.
58	Tudi Holding 82	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2025.
59	Tudi Holding 82	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 février 2024 pour un montant nominal initial de 850.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 février 2026.
60	Tudi Holding 82	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 30 avril 2024 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 30 avril 2026.
61	Tudi Holding 82	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 4 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 937.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 4 octobre 2025.
62	Koregraf	Garantie à première demande de 24 mois à hauteur de 1.064.046,58 euros consentie par Réalités au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 24 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 726.880 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 3 octobre 2025.
63	Koregraf	Garantie à première demande de 29 mois à hauteur de 1.223.004 euros consentie par Réalités au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 2 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 875.220 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 22 décembre 2025.
64	Koregraf	Cautionnement de Réalités à hauteur de 2.400.000 euros consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 27 mars 2023 pour un

		montant nominal initial de 2.002.100 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 27 septembre 2025.
65	Koregraf	Cautionnement de Réalités à hauteur de 3.100.000 euros consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 23 janvier 2023 pour un montant nominal initial de 2.678.700 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 23 juillet 2025.
66	Fundimmo FP 57	Garantie à première demande à hauteur de 650.000 euros +10% consentie par Réalités au titre des obligations émises par Bird le 2 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 592.500 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venant à échéance le 2 décembre 2024.
67	Financière du Nogentais	Garantie à première demande à hauteur de 7.605.000 euros consentie par Réalités au titre des obligations émises par Bird le 15 décembre 2024 pour un montant nominal initial de 6.500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an.
68	Mme Elisabeth VALETTE	Garantie à première demande à hauteur de 585.000 euros consentie en vertu d'un avenant du 1 ^{er} décembre 2022 par Réalités au titre des obligations émises par Bird le 24 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an.
69	M. Jean-Paul MAIRE	Garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités au titre des obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2024.
70	M. Pascal MAIRE	Garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités au titre des obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2024.
71	Investissement & Promotion Immobilière	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 19 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.100.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 19 juillet 2024.
72	Keys Obligations	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 5 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.120.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 5 juillet 2024.
73	Cap Immo 473	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 30 mars 2023 pour un montant nominal initial de 7.971.000 euros euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venant à échéance le 30 mars 2025.
74	Cap Immo 357	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2022 pour un montant nominal initial de 3.257.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 21 octobre 2024.
75	Cap Immo 361	Cautionnement de Réalités consenti au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2022 pour un montant nominal initial de 1.260.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an, prorogée le 14 octobre 2024 et venant à échéance le 13 avril 2024.

76	Autres cautionnements et engagements hors bilan	Toute créance antérieure à la date du jugement d'ouverture (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

– les créanciers au titre des contrats de crédit-bail non en cours:

	Référence	Descriptif
77	Crédit-bailleurs	Toute créance née au titre d'un contrat de crédit-bail non en cours (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

– les créanciers chirographaires :

	Créancier	Descriptif
78	Fournisseurs et autres créanciers chirographaires	Toute créance antérieure à la date du jugement d'ouverture (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

– les créanciers au titre des SNC/SCCV :

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

– les titulaires de TSSDI et les prêteurs PPR :

	Créancier	Descriptif
81	Porteurs de TSSDI	Titres super-subordonnés à durée indéterminée émis par Réalités en vertu du contrat d'émission et des termes et conditions conclus entre Réalités, Aether Financial Services en qualité de représentant de la masse et les porteurs de TSSDI en qualité de souscripteurs, pour un montant nominal initial de 22.000.000 euros en principal le 13 juin 2019 et 4.800.000 euros le 29 décembre 2020, soit un montant total initial de 26.800.000 euros.

82	SG Tarneaud , en qualité de prêteur et de mandataire assurant la gestion des droits et le recouvrement de la quote-part du prêt cédé aux fonds divers	Contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et la Banque Tarnaud, d'un montant initial de 181.000 euros en principal, amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70%.
83	BRED Banque Populaire , en qualité de prêteur et de mandataire assurant la gestion des droits et le recouvrement de la quote-part du prêt cédé aux fonds divers	Contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et BRED, d'un montant initial de 692.325 euros en principal, amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70%.
84	La Banque Postale , en qualité de prêteur et de mandataire assurant la gestion des droits et le recouvrement de la quote-part du prêt cédé aux fonds divers	Contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et la Société Générale, d'un montant initial de 692.325 euros en principal, amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70%.
85	Société Générale , en qualité de prêteur et de mandataire assurant la gestion des droits et le recouvrement de la quote-part du prêt cédé aux fonds divers	Contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et la Société Générale, d'un montant initial de 244.350 euros en principal, amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70%.
86	Fonds divers	Contrat de prêt participatif relance (articles L. 313-13 et suivants du Code monétaire et financier) conclu le 26 novembre 2021 entre Réalités et des fonds divers, d'un montant initial de 16.290.000 euros en principal, amortissable sur 8 ans venant à échéance le 26 novembre 2029, portant intérêts au taux initial de 4,70%.

– les créanciers intragroupes :

	Créancier	Descriptif
87	Sociétés du groupe Réalités	Créances en compte-courant.

– les détenteurs de capital :

L'ensemble des actionnaires existants de Réalités sont affectés par son Projet de Plan de Redressement.

1.2 Dans le cadre du Projet de Plan de Redressement de Bird

• Les créanciers privilégiés de Bird :

– les titulaires d'obligations assorties de sûretés réelles :

	Référence	Descriptif
1	Aether Financial Services	Obligations EuroPP émises par Bird : - le 13 juin 2019, d'un montant nominal initial de 24.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 5,25% l'an et venant à échéance le 13 septembre 2026, garanties par (i) un

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

• **Les créanciers chirographaires de Bird :**

– les titulaires d'obligations :

	Référence	Descriptif
2	Lookandfin Finance	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 26 juin 2022 pour un montant nominal initial de 1.179.230,74 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venant à échéance le 1 ^{er} juillet 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 1.179.230,74 euros consentie par Réalités.
3	WiSEED	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 6 septembre 2023 pour un montant nominal initial de 590.900 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 6 septembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 749.886,79 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
4	WiSEED	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 19 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 1.699.100 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 19 octobre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 2.156.257,65 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
5	WiSEED	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 29 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.585.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 29 novembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 2.012.092,58 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
6	WiSEED	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 18 mai 2024 pour un montant nominal initial de 814.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 18 novembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 993.914,35 euros consentie par la SCCV Bohars pour une durée de 30 mois ainsi qu'une promesse d'affectation hypothécaire notariée de premier rang consentie le 4 juin 2024 par la SCCV Bohars.
7	WiSEED	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 23 mai 2023 pour un montant nominal initial de 580.900 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venant à échéance le 23 novembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
8	WiSEED	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 mai 2023 pour un montant nominal initial de 664.500 euros portant intérêts au taux initial de 9,50%

		l'an et venant à échéance le 15 mai 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
9	WiSEED	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 28 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.854.300 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 29 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
10	Tudigo	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 22 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.315.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 23 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande consentie par Réalités.
11	Tudigo	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 4 avril 2024 pour un montant nominal initial de 2.462.500 euros portant intérêts au taux initial de 11,00% l'an et venant à échéance le 4 avril 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
12	Tudi Holding 82	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 22 août 2023 pour un montant nominal initial de 997.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 22 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
13	Tudi Holding 82	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 4 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 937.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 4 octobre 2025.
14	Tudi Holding 82	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
15	Tudi Holding 82	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 15 février 2024 pour un montant nominal initial de 850.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 février 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
16	Tudi Holding 82	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 30 avril 2024 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 30 avril 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
17	Koregraf	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 24 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 726.880 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 3 octobre 2025, assorties d'une garantie à première demande de 24 mois à hauteur de 1.064.046,58 euros consentie par Réalités et d'une délégation imparfaite de la SCCV Testut au remboursement de l'emprunt obligataire, dans la limite de 683.267,20 euros.
18	Koregraf	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 2 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 875.220 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 22 décembre 2025, assorties d'une garantie à première demande de 29 mois à hauteur de 1.223.004 euros consentie par Réalités et d'une délégation imparfaite de la SCCV Frênes au remboursement de l'emprunt obligataire, dans la limite de 817.455,48 euros.

19	Koregraf	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 27 mars 2023 pour un montant nominal initial de 2.002.100 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 27 septembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités à hauteur de 2.400.000 euros.
20	Koregraf	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 23 janvier 2023 pour un montant nominal initial de 2.678.700 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 23 juillet 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités à hauteur de 3.100.000 euros.
21	Fundimmo FP 57	Obligations émises par Bird le 2 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 592.500 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venant à échéance le 2 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 650.000 euros + 10% consentie par Réalités
22	Financière du Nogentais	Obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 6.500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 7.605.000 euros consentie par Réalités ainsi que d'un nantissement octroyé par DB-2 de ses comptes-titres sur lesquels ont été initialement inscrites des obligations de programmes EMTN d'une valeur nominale de 1.400.000 euros.
23	Mme Elisabeth VALETTE	Obligations émises par Bird le 24 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 585.000 euros consentie par Réalités en vertu d'un avenant du 1 ^{er} décembre 2022.
24	M. Jean-Paul MAIRE	Obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités.
25	M. Pascal MAIRE	Obligations émises par Bird pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités.
26	Equalis Capital France (FCPE)	Obligations souscrites par les salariés du groupe Réalités émises à partir de 2020, garantie par une lettre d'intention (article 2322 du Code civil) de Réalités.
27	Vatel	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 20 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 2.060.000 euros portant intérêts au taux initial de 6,00% l'an et venant à échéance le 20 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
28	Cap Immo 432	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 30 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.102.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 7 juin 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
29	Cap Immo 426	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 27 octobre 2022, pour un montant nominal initial de 2.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 21 mai 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.

30	Cap Immo 514	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 14 août 2023 pour un montant nominal initial de 8.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venant à échéance le 14 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
31	Cap Immo 516	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 3 août 2023 pour un montant nominal initial de 6.980.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venant à échéance le 3 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
32	Homunity	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 1 ^{er} décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 28 décembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
33	Cap Immo 373	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird en vertu du contrat conclu le 12 juin 2022, pour un montant nominal initial de 6.993.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 21 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
34	FINPLE	Obligations émises par Bird le 3 août 2024 pour un montant nominal initial de 4.000.000 euros ramené à 3.500.000 euros portant intérêts au taux initial de 3,75% l'an et venant à échéance le 1 ^{er} janvier 2024, garanties par un cautionnement de la compagnie d'assurance S2C SPA.
35	Investissement & Promotion Immobilière	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 19 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.100.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 19 juillet 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une délégation de paiement imparfaite consentie par la SNC Talards.
36	KEYS Obligations	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par Bird le 5 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.120.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 5 juillet 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une délégation de paiement imparfaite consentie par la SCCV Evreux.

– les créanciers éventuels au titre des cautions et engagements hors bilan de Bird :

	Référence	Descriptif
88	Keys Selection	Lettre d'intention (article 2322 du Code civil) consentie par Bird le 19 avril 2023 en garantie du remboursement des avances en compte-courant de Keys Selection à FIR 3.
89	Y Immo Participations	Lettre d'intention (article 2322 du Code civil) consentie par Bird le 8 avril 2024 en garantie du remboursement des avances en compte-courant de Y Immo Participations à FIR 10.
90	Keys Selection Vie	Lettre d'intention (article 2322 du Code civil) consentie par Bird le 8 avril 2024 en garantie du remboursement des avances en compte-courant de Keys Selection Vie à FIR 10.

- les créanciers chirographaires :

	Créancier	Descriptif
91	Fournisseurs et autres créanciers chirographaires	Toute créance antérieure à la date du jugement d'ouverture (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

- les créanciers intragroupes :

	Créancier	Descriptif
37	Sociétés du groupe Réalités	Créances en compte-courant

1.3 Dans le cadre du Projet de Plan de Redressement de FIR

- Les créanciers privilégiés de FIR :

- les créanciers fiscaux et sociaux :

	Référence	Descriptif
38	SIE Nantes Nord	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.

- Les créanciers chirographaires de FIR :

- les titulaires d'obligations :

	Référence	Descriptif
39	Cap Immo 473	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 30 mars 2023 pour un montant nominal initial de 7.971.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venant à échéance le 30 mars 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
40	Cap Immo 361	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2023 pour un montant nominal initial de 1.260.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 14 octobre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
41	Cap Immo 357	Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2023 pour un montant nominal initial de 3.257.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venant à échéance le 21 octobre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.

- les créanciers éventuels au titre des cautions et engagements hors bilan de FIR :

	Référence	Descriptif
92	M Capital	Garantie à première demande octroyée par FIR à hauteur de 5.187.956,47 euros et nantissement par FIR de ses créances contre la SCCV Heka au titre des obligations <i>crowdfunding</i> projet affectées à la SCCV Heka, émises par Réalités le 23 janvier 2024, modifiées par un avenant du 1 ^{er} mars 2024, d'un montant nominal initial de 2.549.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an.

- les bénéficiaires de garanties financières d'achèvement à la date du jugement d'ouverture :

	Créancier	Descriptif
93	Bénéficiaires de garanties financières d'achèvement (GFA) au 5 février 2025	Tous bénéficiaires de garanties financières d'achèvement en vigueur à la date du jugement d'ouverture (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

- les créanciers chirographaires :

	Créancier	Descriptif
42	Fournisseurs et autres créanciers chirographaires	Toute créance antérieure à la date du jugement d'ouverture (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

- les créanciers au titre des SNC/SCCV :

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

- les créanciers intragroupes :

	Créancier	Descriptif
43	Sociétés du groupe Réalités	Créances en compte-courant

1.4 Dans le cadre du Projet de Plan de Redressement de RMO

- **Les créanciers privilégiés de RMO :**

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

	Référence	Descriptif
1	SIE Nantes Nord	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
2	CPAM	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
3	Malakoff Humanis Retraite	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
4	AXA Mutuelle Prévoyance	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
5	Chesneau	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
6	Cogevie	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.
7	Autres créanciers fiscaux et sociaux	Toute créance fiscale et sociale née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.

- **Les créanciers chirographaires de RMO :**

- les créanciers chirographaires :

	Créancier	Descriptif
8	Fournisseurs et autres créanciers chirographaires	Toute créance antérieure à la date du jugement d'ouverture (dont une liste est accessible sur demande selon les méthodes de communication décrites au paragraphe 3 ci-dessous).

- les créanciers au titre des SNC/SCCV :

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

- les créanciers intragroupes :

	Créancier	Descriptif
9	Sociétés du groupe Réalités	Créances en compte-courant

2) Communication des accords de subordination

Les Administrateurs Judiciaires invitent les Parties Affectées à leur faire connaître par e-mail à l'adresse suivante : realites@thevenotpartners.eu (en mettant en copie l'adresse ci-après : realites@is.kroll.com), au plus tard dans un délai de 10 jours calendaires à compter de la publication du présent avis, l'existence de tout accord de subordination dont elles auraient connaissance et qui aurait été conclu avant le 5 février 2025, accompagné de tous éléments justificatifs.

A défaut de communication d'un tel accord dans le délai susvisé, celui-ci sera inopposable à la procédure de redressement judiciaire, conformément aux articles L. 626-30 et R. 626-55 du Code de commerce, applicables sur renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce.

3) Modalités de communication électronique avec les Administrateurs Judiciaires

Les Administrateurs Judiciaires informent les Parties Affectées que toute communication par voie électronique devra être adressée par courriel à l'adresse suivante : realites@thevenotpartners.eu (en mettant en copie l'adresse ci-après : realites@is.kroll.com)

Conformément à l'article R. 626-55 du Code de commerce, vaut consentement à la transmission par voie électronique l'utilisation de ces modalités de communication électronique.

Les administrateurs judiciaires des Sociétés :

- **SELAS AJ UP** (Maîtres Christophe Dolley et Cédric Lamaire)
- **SELARL Thevenot Partners** (Maître Bertrand Manière)