

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

Avis de convocation / avis de réunion

REALITES

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

Avis de convocation des Administrateurs Judiciaires de Réalités aux créanciers de la classe n°15 au titre des créances potentielles ou contestées en vue du vote sur le projet de plan de redressement de la Société (Articles L. 626-30-2, R. 626-60 et R. 626-61 du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire par renvoi des articles L. 631-19, I et R. 631-37 du Code de commerce)

Par jugement du 5 février 2025, le Tribunal de commerce de Nantes a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société Réalités 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 de la Société avec mission d'assistance (ci-après désignés ensemble les « **Administrateurs Judiciaires** »).

Le projet de plan de redressement de la Société (ci-après désigné le « **Projet de Plan de Redressement** ») prévoit :

- la restructuration de l'endettement de la Société ; et
- une modification des droits des actionnaires de Réalités.

Par avis du 12 septembre 2025 inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« **BALO** »), en application de l'article R. 626-55 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article R. 631-37 du Code de commerce, les Administrateurs Judiciaires ont avisé les titulaires de créances et de droits nés antérieurement à la date du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la Société qu'ils sont des parties affectées par le Projet de Plan de Redressement et qu'ils sont en conséquence membres d'une classe, en application de l'article L. 626-30 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce.

Par avis du 15 octobre 2025, inséré au BALO, bulletin n°124, numéro d'affaire 2504466, ainsi que par courriers électroniques, en application de l'article R. 626-58 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article R. 631-37 du Code de commerce, les Administrateurs Judiciaires ont notifié à chaque partie affectée les critères retenus pour la composition des classes de parties affectées, la liste de celles-ci, ainsi que les modalités de calcul des voix retenues.

Conformément à l'article L. 626-30-2 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce, vous avez été avisés que vous étiez membres de la classe de parties affectées n°15 dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire de Réalités.

Par la présente, les Administrateurs Judiciaires avisent les créanciers au titre des créances potentielles ou contestées, **en ce compris mais s'en s'y limiter les créanciers obligataires listés plus précisément ci-dessous,** de leur convocation en classe de parties affectées **en vue du vote sur le Projet de Plan de Redressement**, conformément aux articles L. 626-30-2, R. 626-60 et R. 626-61 du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire par renvoi des articles L. 631-19, I et R. 631-37 du Code de commerce, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du projet de plan de redressement de la Société

Projet de résolution

Les créanciers au titre des créances potentielles ou contestées, statuant aux conditions de majorité requises par l'article L. 626-30-2 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce, connaissance prise du projet de plan de redressement de la Société, approuvent ledit projet de plan de redressement.

* * *

1. Rappel des modalités de répartition en classes, critères retenus pour la composition des classes de parties affectées et liste des classes de parties affectées

Conformément aux dispositions de l'article L. 626-30, III du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce, il appartient aux Administrateurs Judiciaires de répartir, sur la base de critères objectifs vérifiables, les parties affectées en classes représentatives d'une communauté d'intérêt économique suffisante en respectant les conditions suivantes :

- les créanciers titulaires de sûretés réelles portant sur les biens appartenant au débiteur, pour leurs créances garanties, et les autres créanciers sont répartis en classes distinctes ;
- la répartition des classes respecte les accords de subordination conclus avant l'ouverture des procédures et portés à la connaissance des Administrateurs Judiciaires ; et
- les détenteurs de capital forment une ou plusieurs classes.

Les critères objectifs retenus pour constituer les classes ont notamment été :

- la nature des créances ;
- l'existence de privilèges et/ou de sûretés ;
- la nature des droits et/ou des valeurs mobilières détenus par chacune des parties affectées ; et
- la qualité des créanciers, selon notamment qu'il s'agit de créanciers financiers ou opérationnels.

Aucun accord de subordination qui aurait été conclu avant le 5 février 2025 n'a été porté à la connaissance des Administrateurs Judiciaires dans le délai prévu à l'article R. 626-55 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article R. 631-37 du Code de commerce.

A cet égard, la liste des classes de parties affectées précisant les critères retenus pour la composition figure ci-dessous :

| Classes de parties affectées | Membres de la classe | Critère de constitution |
|---|---|---|
| Créanciers titulaires de sûretés réelles | | |
| Classe n°1 (créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées non-rémisibles) | Direction Départementale des Finances Publiques, Direction de l'Information légale et Administrative et Direction Régionale des Finances Publiques et SIE Nantes Nord, pour toute créance non-rémisssible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture, en ce compris | Les créanciers de la classe n°1 constituent une communauté d'intérêt économique distincte en raison de la nature non-rémisssible de leurs créances, dont le fait générateur trouve sa source dans la réglementation sociale ou fiscale, et qui bénéficient des privilèges légaux du Trésor et de la sécurité sociale. |

| Classes de parties affectées | Membres de la classe | Critère de constitution |
|--|---|--|
| | <p>toute créance de redressement fiscal consécutive à des procédures de vérification.</p> <p>URSSAF et CPAM pour toute créance non-rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.</p> <p>Malakoff Humanis Retraite, pour toute créance non-rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.</p> <p>AXA Mutuelle Prévoyance, Chesneau et Cogevie, pour toute créance non-rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.</p> | |
| Classe n°2 (créances sociales, fiscales ou assimilées privilégiées rémissibles) | <p>Direction Départementale des Finances Publiques, Direction de l'Information légale et Administrative et Direction Régionale des Finances Publiques et SIE Nantes Nord, pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture, en ce compris toute créance de redressement fiscal consécutive à des procédures de vérification.</p> <p>URSSAF et CPAM pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.</p> <p>Malakoff Humanis Retraite, pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.</p> <p>AXA Mutuelle Prévoyance, Chesneau et Cogevie, pour toute créance rémissible née antérieurement à la date du jugement d'ouverture.</p> | Les créanciers de la classe n°2 constituent une communauté d'intérêt économique distincte en raison de la nature rémissible de leurs créances, dont le fait générateur trouve sa source dans la réglementation sociale ou fiscale, et qui bénéficient des privilèges légaux du Trésor et de la sécurité sociale. |
| Classe n°3 (prêts bilatéraux sécurisés) | <p>Créanciers au titre des prêts bilatéraux suivants bénéficiant d'une retenue de garantie :</p> <ul style="list-style-type: none"> – contrat du 11 mai 2023 conclu entre Réalités et BPI France, venant à échéance le 31 mai 2030 ; – contrat du 12 août 2022 conclu entre Réalités et BPI France, venant à échéance le 31 décembre 2030 ; et – contrat du 8 août 2023 conclu entre Réalités et BPI France, venant à échéance le 31 août 2031, <p>(ensemble, les « Prêts Bilatéraux Sécurisés Réalités »).</p> | Les créanciers au titre des Prêts Bilatéraux Sécurisés Réalités constituent une communauté d'intérêt économique distincte compte tenu de la nature des sûretés réelles dont ils bénéficient sur les actifs de la Société (gage-espèces). |
| Classe n°4 (RCF) | BPGO, CIC Ouest, Banque Palatine, BRED, Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire, La Banque Postale et Société Générale au titre du contrat de crédit renouvelable conclu le 19 octobre 2023 entre Réalités et les prêteurs, venant à échéance au 19 octobre 2025 (le « RCF »). | Les créanciers au titre du RCF constituent une communauté d'intérêt économique distincte, compte tenu (i) de la nature du concours consenti et (ii) de la nature des sûretés réelles dont ils bénéficient sur les actifs de la Société (nantissements de compte-titres). |
| Autres créanciers | | |

| Classes de parties affectées | Membres de la classe | Critère de constitution |
|---|---|--|
| Classe n°5 (dette bancaire chirographaire) | <p>Créanciers au titre :</p> <ul style="list-style-type: none"> des prêts bilatéraux, à l'exception des Prêts Bilatéraux Sécurisés ; et des prêts garantis par l'Etat ; <p>(ensemble, la « Dette Bancaire Chirographaire »).</p> | Les créanciers au titre de la Dette Bancaire Chirographaire ont été réunis dans une même classe car (i) ils ne bénéficient d'aucune sûreté accordée par Réalités et (ii) leurs créances ont un caractère financier et (iii) contrairement à la classe n°6, ce sont exclusivement des établissements de crédit. |
| Classe n°6 (autres dettes financières chirographaires) | <p>Créanciers au titre :</p> <ul style="list-style-type: none"> de la ligne de trésorerie Convera ; et des obligations émises par Réalités le 23 janvier 2024, modifiées par un avenant du 1^{er} mars 2024, et venant à échéance le 30 décembre 2026 ; des obligations émises par Réalités (i) les 29 juin 2022, 18 octobre 2022 et 27 décembre 2023 auprès de 1001Pact venant à maturité respectivement les 31 août 2027, 28 décembre 2027 et 31 décembre 2028 et (ii) le 5 novembre 2021 via la plateforme October venant à maturité le 5 novembre 2024, <p>(ensemble, les « Autres Dettes Financières Chirographaires »).</p> | Les créanciers au titre des Autres Dettes Financières Chirographaires ont été réunis dans une même classe car (i) ils ne bénéficient d'aucune sûreté accordée par Réalités et (ii) leurs créances ont un caractère financier et (iii) contrairement à la classe n°5, ce ne sont pas des établissements de crédit. |
| Classe n°7 (créances de location financière) | Créanciers au titre des contrats de locations financières (i) résiliés unilatéralement ou d'un commun accord avec le loueur, (ii) dont le terme contractuel a expiré ou (iii) en cours, dans ce dernier cas uniquement pour les créances nées avant le jugement d'ouverture (les « Créances de Location Financière »). | Les créanciers au titre des Créances de Location Financière ont été réunis dans une même classe car (i) ils ne bénéficient d'aucune sûreté accordée par Réalités et (ii) leurs créances sont issues de contrats de location financière, dont certains sont jugés non essentiels par Réalités et qui ne sont ainsi plus en vigueur. |
| Classe n°8 (garanties financières Réalités) | Créanciers au titre des cautions, garanties diverses et autres engagements hors bilan à caractère financier consentis par Réalités (les « Garanties Financières Réalités »). | Les créanciers au titre des Garanties Financières Réalités ont été regroupés au sein d'une même classe car (i) leurs créances sont par nature éventuelles, (ii) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires, et (iii) à la différence de la classe n°10 leurs concours présentent un caractère financier. |
| Classe n°9 (créances de recours au titre des GFA) | Créanciers au titre de créances de recours contre Réalités s'agissant des garanties financières d'achèvement (GFA). | Les créanciers au titre des créances de recours s'agissant des GFA ont été réunis dans une même classe car (i) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires, (ii) leurs créances sont par nature éventuelles et (iii) leurs concours sont non seulement stratégiques pour l'activité de promotion immobilière des Sociétés mais également imposés par la loi. |
| Classe n°10 (garanties opérationnelles Réalités) | Créanciers au titre des cautions, garanties diverses et autres engagements hors bilan à caractère opérationnel consentis par Réalités (les « Garanties Opérationnelles Réalités »). | Les créanciers au titre des Garanties Opérationnelles Réalités ont été regroupés au sein d'une même classe car (i) leurs créances sont par nature éventuelles, (ii) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires, et (iii) à la différence de la classe n°8 leurs concours présentent un caractère opérationnel. |

| Classes de parties affectées | Membres de la classe | Critère de constitution |
|---|---|--|
| Classe n°11 (créances d'exploitation) | Créanciers au titre des dettes d'exploitation. | Les créanciers au titre des dettes d'exploitation ont été réunis dans une même classe car (i) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires, (ii) au titre de créances à caractère opérationnel. |
| Classe n°12 (créances de recours au titre de la qualité d'associé de SNC / SCCV) | Créanciers au titre des recours contre Réalités en qualité d'associé de sociétés en nom collectif (SNC) et/ou de sociétés civiles de construction-vente (SCCV). | Les créanciers au titre des recours contre l'associé de SNC ou SCCV ont été réunis dans une même classe car (i) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires et (ii) qu'il s'agit de créances nées d'un recours légal contre Réalités en qualité d'associé de SNC ou SCCV. |
| Classe n°13 (créances subordonnées) | Créanciers au titre des prêts participatifs relance conclus entre Réalités et (i) la Banque Tarneaud, (ii) BRED Banque Populaire, (iii) La Banque Postale et (iv) Société Générale, le 26 novembre 2021, venant à échéance le 26 novembre 2029 (ensemble, les « PPR »). Créanciers au titre des titres super-subordonnés à durée indéterminée émis les 13 juin 2019 et 29 décembre 2020 (les « TSSDI »). | Les créanciers au titre des PPR et des TSSDI ont été réunis dans une même classe car leurs titres leur imposent un rang légalement subordonné par rapport à celui des autres créanciers. |
| Classe n°14 (créances intragroupe et actionnaires) | Créanciers au titre des avances en compte-courant réalisées dans le cadre de la convention de trésorerie intragroupe et des apports de trésorerie des actionnaires. | Les créanciers au titre des dettes intragroupes ainsi que des dettes auprès des actionnaires de Réalités ont été regroupés au sein d'une même classe car ils présentent un caractère intragroupe. |
| Classe n°15 (créances potentielles ou contestées) | Créanciers au titre de créances ne figurant pas dans l'attestation fournie par les commissaires aux comptes de la Société, et / ou déclarées par le créancier mais contestées par la Société. | Les créanciers au titre des dettes dont Réalités n'a pas connaissance/ contestées ont été regroupés au sein d'une même classe afin d'assurer leur traitement dans le cadre du plan une fois portées à la connaissance de la Société ou admise au passif. |
| Détenteurs de capital | | |
| Classe n°16 (Actionnaires Existants) | Actionnaires détenant des actions de Réalités à la date du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire, ainsi que leurs cessionnaires successifs (les « Actionnaires Existants ») | Les détenteurs de capital forment une classe séparée des classes de créanciers conformément aux dispositions de l'article L. 626-30 du Code de commerce applicables en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce. Dans la mesure où les détenteurs de capital sont uniquement les Actionnaires Existants, titulaires d'actions ordinaires, une seule classe de détenteurs de capital a été constituée. |

2. Arrêté du montant des créances et des droits dont sont titulaires les parties affectées

Les montants des créances pris en compte pour le calcul des voix au sein de chaque classe de parties affectées sont arrêtés par les Administrateurs Judiciaires en application des articles L. 626-30, V, R. 626-56 et R. 626-58 du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire par renvoi des articles L. 631-19, I et R. 631-37 du Code de commerce. Ils correspondent au montant en principal et intérêts jusqu'à la date de maturité contractuelle de chaque créance, en prenant le cas échéant en compte les échéanciers de remboursement contractuels existants.

Les tableaux ci-dessous indiquent, sur la base des montants indiqués par la Société et certifiés par son ou ses commissaires aux comptes, le montant en principal et intérêts à la veille du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire par créance affectée de la classe n° 15. Les intérêts à échoir depuis le jugement d'ouverture jusqu'à la date de maturité contractuelle seront pris en compte pour les besoins du calcul des droits de vote s'agissant des seules dettes conclues pour une durée supérieure ou égale à un an.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 626-58 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article R. 631-37 du Code de commerce, en présence d'une clause d'indexation du taux d'intérêt, le montant des intérêts restant à échoir au jour du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire est calculé au taux applicable à la date de ce jugement.

| Descriptif | Montant des créances concernées (principal et intérêts à la veille du jugement d'ouverture) |
|--|---|
| Créanciers au titre des obligations émises par la société FIR 8 le 28 juillet 2023 auprès de O2 Capital Partners, d'un montant initial nominal émis de 10.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 12.00% l'an, prorogées jusqu'au 28 janvier 2026, garanties par (i) une fiducie-sûreté sur les titres de FIR 8, (ii) par un nantissement des comptes-courants de FIR 8 dans la SAS Bauer Box, ainsi que (iii) par un acte d'affectation hypothécaire consenti par la SAS Bauer Box sur l'actif financé. | 162,00 € (créances retenues pour 1€ par créancier connu) |
| Créanciers au titre des obligations <i>crowdfunding</i> émises par la société Bird AM le 26 juin 2022 via la plateforme Lookandfin Finance pour un montant nominal initial de 1.179.230,74 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venues 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 | |
| Autres créances potentielles ou contestées de Réalités et antérieures à la date du jugement d'ouverture. | |

3. Modalités de calcul des voix retenues au sein des classes de parties affectées

La classe n°15 statue à la majorité des deux tiers (2/3) des voix détenues par les membres, présents ou représentés, ayant exprimé un vote.

Au sein de la classe n°15, le nombre de droits de vote alloués à chaque créancier est déterminé au prorata du montant de sa créance détenue à l'encontre de la Société, en principal et intérêts (en ce inclus les intérêts à échoir jusqu'à la maturité contractuelle), par rapport au montant total des créances des membres de la classe arrêté par les Administrateurs Judiciaires conformément à l'article L. 626-30, V du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l'article L. 631-19, I du Code de commerce.

4. Accès à la documentation

Sont accessibles sur le site internet de Réalités (www.realites.com, à la rubrique [Restructuration](#)) et/ou auprès de la société Kroll, (contact mail : realitesvote@is.kroll.com) :

- le règlement intérieur applicable au vote des classes de parties affectées (le « **Règlement Intérieur** »),
- le rapport sur la valorisation de l'entreprise établi par le cabinet Accuracy,
- le bulletin de vote qu'il conviendra de remplir en vue du vote,

- l’attestation de capacité à compléter par certains créanciers en vue du vote, selon les modalités décrites ci-dessous.

En cas de questions relatives à l’envoi du bulletin de vote et des documents y afférents, les créanciers pourront contacter par e-mail la société Kroll (realitesvote@is.kroll.com).

Le Projet de Plan de Redressement sera mis à disposition des parties affectées sur le site internet de Réalités au moins vingt jours avant la Date du Vote, conformément aux dispositions de l’article L. 626-30-2 du Code de commerce, applicables en redressement judiciaire par renvoi de l’article L. 631-19, I du Code de commerce.

En application de l’article R. 626-59 du Code de commerce, applicable en redressement judiciaire par renvoi de l’article R. 631-37 du Code de commerce, les Administrateurs Judiciaires ont sollicité les observations respectives des mandataires judiciaires et des représentants de la délégation du personnel du comité social et économique de l’UES constituée par le groupe Réalités sur le Projet de Plan de Redressement, qui seront mises à disposition sur le site internet de Réalités dès réception.

5. Admission au vote – Record Date

Le montant des créances détenues par chaque créancier affecté sera apprécié au **5 janvier 2026 à 11h59 (heure de Paris)** (la « **Record Date** »), conformément au Règlement Intérieur, en vue du calcul des droits de vote respectifs au sein de chaque classe.

Conformément au Règlement Intérieur, tout transfert de créance dont la notification serait réceptionnée ultérieurement à la Record Date ne sera pas pris en compte dans le calcul des droits de vote.

6. Modalités de vote

Les votes se tiendront par voie électronique uniquement, par l’intermédiaire de la société Kroll, selon les modalités détaillées dans le Règlement Intérieur.

Pour chacune de leurs créances affectées, les membres de la classe n°15 seront invités à exprimer leur vote sur le Projet de Plan de Redressement de la Société à compter du **12 janvier 2026 à 9h00** (heure de Paris) et **jusqu’au 19 janvier 2026 à 15h00** (heure de Paris) (la « **Période de Vote Electronique** ») et devront pour cela :

- compléter et signer en ligne un bulletin de vote par créance affectée au lien suivant (<https://deals.is.kroll.com/realites>), et
- pour les seuls établissements de crédit, y joindre l’attestation de capacité accompagnée de la photocopie de la pièce d’identité du signataire et des justificatifs des pouvoirs du signataire (en ce inclus toute la chaîne de pouvoirs depuis le représentant légal du mandant, le cas échéant), conformément à la liste détaillée dans le Règlement Intérieur.

7. Résultats du vote

Les votes seront décomptés le **19 janvier 2026** (la « **Date du Vote** »).

Un procès-verbal comportant les résultats des votes par classe sera établi et signé par les Administrateurs Judiciaires. Ces résultats seront publiés sur le site internet de Réalités.

8. Modalités de communication électronique avec les Administrateurs Judiciaires et la société Kroll et accès à la documentation

Il est rappelé que toute communication aux Administrateurs Judiciaires par voie électronique devra être adressée à realites@thevenotpartners.eu, et que toute communication à la société Kroll par voie électronique devra être adressée à realitesvote@is.kroll.com.

Les principaux documents en lien avec le vote des classes de parties affectées seront publiés sur le site de Réalités (www.realites.com), à la rubrique [Restructuration](#).

Les administrateurs judiciaires de la Société :

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