

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

FINANCIERE REALITES

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

Avis de convocation des Administrateurs Judiciaires de FIR aux créanciers de la classe n°3 au titre des obligations FIR 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 FIR et a notamment désigné :

- 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) ; et
- 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) (désignation actée par jugement séparé du 12 mars 2025) ;

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 notamment la restructuration de l'endettement de la Société.

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°3 dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire de FIR.

Par la présente, les Administrateurs Judiciaires avisent les créanciers au titre obligations FIR listées 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 obligations FIR, 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 et de l'option sur l'apurement du passif qui leur est proposée, 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 de la procédure 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	Montant des créances concernées (principal et intérêts échus et à échoir à la veille du jugement d'ouverture) ¹
Créanciers titulaires de sûretés réelles			
Classe n°1 (créances fiscales ou assimilées privilégiées)	SIE Nantes Nord, pour toute créance née antérieurement à la date du jugement d'ouverture, en ce compris toute créance de redressement fiscal consécutive à des procédures de vérification.	Le créancier de la classe n°1 constitue une communauté d'intérêt économique distincte en raison de la nature de ses créances, dont le fait générateur trouve sa source dans la réglementation fiscale, et qui bénéficie du privilège légal du Trésor.	450.558,54 €
Classe n°2 (obligations M Capital)	Créanciers au titre de la garantie à première demande consentie par FIR au titre 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 (les « Obligations M Capital »).	Les créanciers au titre des Obligations M Capital ont été réunis dans une même classe car ils disposent d'une sûreté réelle sur les actifs de la Société (nantissement de créances), laquelle a été consentie au titre d'une garantie à première demande consentie par FIR, par définition éventuelle.	5.187.956,47 €
Autres créanciers			
Classe n°3 (obligations FIR)	Créanciers obligataires au titre des émissions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – obligations émises le 30 mars 2023 et venues à échéance le 30 mars 2025 ; – obligations émises le 24 avril 2023 et venues à échéance le 14 octobre 2024 ; et – obligations émises le 24 avril 2023 et venues à échéance le 21 octobre 2024, (ensemble, les « Obligations FIR »).	Les créanciers au titre des Obligations FIR ont été réunis dans une même classe car (i) ils disposent de la qualité de créanciers chirographaires, (ii) au titre de créances financières et (iii) ils bénéficient de sûretés personnelles octroyées par Réalités.	14.795.039,64 €
Classe n°4 (créances de recours au titre des GFA)	Créanciers au titre de créances de recours contre FIR 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 recours sont non seulement stratégiques pour l'activité de	39.594.629,00 €

¹ Les Administrateurs Judiciaires se réservent le droit d'actualiser les montants des créances renseignés pour chacune des classes jusqu'à 3 jours avant le vote le cas échéant.

		promotion immobilière des sociétés du groupe mais également imposés par la loi.	
Classe n°5 (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 présentant un caractère opérationnel.	700.772,08 €
Classe n°6 (créances de recours au titre de la qualité d'associé de SNC / SCCV)	Créanciers au titre des recours contre FIR 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 FIR en qualité d'associé de SNC ou SCCV.	254.166.039,88 €
Classe n°7 (créances intragroupe)	Créanciers au titre des avances en compte-courant réalisées dans le cadre de la convention de trésorerie intragroupe.	Les créanciers au titre des dettes intragroupes ont été regroupés au sein d'une même classe car ils présentent un caractère intragroupe.	48.426.662,61 €
Classe n°8 (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 mais contestées par la Société.	Les créanciers au titre des dettes dont FIR 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.	94,00 € ²

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°3. 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.

² Créances retenues pour 1€ par créancier connu.

Descriptif	Montant des créances concernées (principal et intérêts à la veille du jugement d'ouverture)
Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 30 mars 2023 via la plateforme Homunity 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.	
Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2023 via la plateforme Homunity 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.	14 795 039,64 € (outre intérêts à échoir de la date du jugement d'ouverture jusqu'à la maturité contractuelle)
Obligations <i>crowdfunding</i> émises par FIR le 24 avril 2023 via la plateforme Homunity 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.	

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

La classe n°3 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°3, 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 Accura cy,
- 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 du mandataire judiciaire sur le Projet de Plan de Redressement, qui seront mises à disposition sur le site internet de Réalités (la société mère de FIR) 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°3 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 (la société mère de FIR).

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)