

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant d'environ 15 M€, pouvant être porté à 17 M€ en cas de demande supplémentaire

Objectifs 2020

Mise à disposition du Prospectus

Impact de la crise du Covid-19

Saint-Herblain, le 2 juillet 2020, 7h30. REALITES (la « Société »), groupe de développement territorial opérant en France et au Maroc, annonce aujourd'hui le lancement d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (« Augmentation de Capital ») pour un montant brut d'environ 15 M€ pouvant être porté à environ 17 M€ par exercice de la clause d'extension.

- **Montant de l'Augmentation de Capital** : 14.813.360,00 € pouvant être porté à un maximum de 17.035.360,00 € (après exercice intégral de la clause d'extension, le cas échéant)
- **Parité de souscription** : 2 Actions Nouvelles pour 7 actions existantes
- **Prix unitaire de souscription** : 20,00 euros par Action Nouvelle
- **Période de négociation des droits préférentiels de souscription** : du 6 juillet 2020 au 17 juillet 2020 inclus
- **Période de souscription** : du 8 juillet 2020 au 21 juillet 2020 inclus
- **Engagements de souscription** : montant total de 11,5 M€ représentant 77,6% du montant de l'Augmentation de Capital (hors clause d'extension) par DOGE INVEST, actionnaire de contrôle de la Société détenues par les Fondateurs dirigeants¹, et REACTION, contrôlée par DOGE INVEST, agissant de concert avec cette dernière
- **Portzamparc BNP Paribas** : Chef de file, teneur de livre et listing sponsor

Yoann CHOIN-JOUBERT, Président-Directeur Général du Groupe, déclare : « Notre ambition de bâtir un acteur international du développement des territoires, acteur transcendant les clivages actuels, est possible grâce à l'intégration des métiers de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'usage, de la foncière, de toute l'ingénierie embarquée et de notre ADN. Cette ambition s'appuie également sur une stratégie de croissance puissante, utile et durable. Actuellement, avec le

¹ DOGE INVEST est détenue indirectement par (i) Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société à hauteur de 50,79%, (ii) Monsieur Christophe de BREBISSON, Secrétaire Général de la Société, à hauteur de 18,20% et (iii) le solde étant détenu indirectement par Messieurs PONROY et CAHIERC, administrateurs de REALITES.

management, nous bâtissons l'entreprise des dix prochaines années en investissant dans notre outil de production d'une part ainsi que dans le développement de notre business d'autre part.

Cette période nécessite évidemment des ressources financières nouvelles et permanentes. Nous lançons donc une augmentation de capital de taille raisonnable mais suffisante pour accompagner cette transformation. Les fondateurs participent largement à cette opération. »

L'Autorité des marchés financiers (AMF) a approuvé le 1^{er} juillet 2020 le prospectus de croissance de l'Union relatif à cette opération (le « **Prospectus** »), composé du Document d'Enregistrement portant le n° R. 20-013 et d'une note d'opération portant le n° 20-297 (incluant le résumé du Prospectus).

AUTORISATIONS

L'Augmentation de Capital a été décidée par le Conseil d'administration de la Société le 23 juin 2020, faisant usage de la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale du 15 mai 2020 (11^{ème} et 17^{ème} résolutions), qui en a fixé les modalités et caractéristiques, lesquelles sont plus précisément décrites au sein du Prospectus. Les modalités ont été décidées par le Président Directeur Général le 30 juin 2020, faisant usage de la subdélégation consentie par le Conseil d'administration du 23 juin 2020.

OBJECTIFS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le produit de l'Offre permettra à la Société de :

- i) disposer des ressources financières supplémentaires pour financer son cycle de développement à moyen terme ;
- ii) disposer d'un niveau de trésorerie positive élevé lui permettant d'asseoir son indépendance financière et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché ; et
- iii) de faire évoluer le ratio endettement net / capitaux propres (« Gearing ») de manière cohérente par rapport aux objectifs et à un niveau acceptable dans une période de forte croissance qui doit permettre de faire fortement progresser les ratios de rentabilité sur les prochaines années.

Le produit de l'Offre sera destiné :

- i) au développement de l'activité Maîtrise d'Ouvrage de la Société et notamment des grands projets urbains pour environ 60% ;
- ii) environ un quart du produit de l'Offre sera destiné au développement de l'activité Maîtrise d'Usage. Ces activités sont également en phase de forte croissance nécessitant l'apport de ressources complémentaires principalement sur (i) l'activité d'HEURUS (Résidences services seniors) puisque 4 nouvelles résidences doivent ouvrir chaque année sur les 5 prochaines années pour atteindre un parc sous gestion supérieur à 2.000 lits ; et (ii) l'activité d'UP2 PLAY (sports et loisirs) nécessitant un investissement en fonds de roulement au lancement de chaque centre sur le rythme d'ouverture de un à deux par an sur les 5 prochaines années ; et
- iii) le solde du produit de l'Offre servira à financer l'activité de Foncière qui a prévu d'augmenter le nombre et la valeur de ses actifs sous gestion à moyen terme.

Le cas échéant, le produit résultant de l'exercice de la Clause d'Extension sera affecté selon la répartition décrite ci-dessus.

PRINCIPALES MODALITES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Augmentation de Capital sera réalisée par augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (« **DPS** ») des actionnaires, à raison de 1 DPS pour 1 action existante.

7 DPS donneront le droit de souscrire à 2 Actions Nouvelles (« **Actions Nouvelles** ») de 6,53 € de valeur nominale chacune.

Chaque actionnaire de la Société recevra, le 6 juillet 2020, un DPS par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 juillet 2020.

Les DPS non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 21 juillet 2020 à la clôture de la séance de bourse.

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence :

- Aux titulaires d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 juillet 2020 qui se verront attribuer des DPS le 6 juillet 2020,
- Aux cessionnaires des DPS.

Les titulaires de DPS pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 2 Actions Nouvelles de 6,53 € de nominal chacune pour 7 actions existantes possédées (740.668 Actions Nouvelles au prix unitaire de 20,00 euros), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les DPS ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de DPS permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant d'actions existantes pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de DPS nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions de la Société. Ils pourront également exercer la quotité de leurs DPS permettant la souscription d'un nombre entier d'actions et céder sur le marché le solde de leurs DPS formant rompus pendant la période de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs DPS pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs DPS à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution d'une fraction d'Action Nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses DPS que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext le 2 juillet 2020 fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.

Sur la base du cours de clôture de l'action REALITES le 30 juin 2020, soit 21,00 € par action :

- le prix d'émission des Actions Nouvelles de 20,00 € fait apparaître une décote faciale de 4,76 %,
- la valeur théorique du DPS s'élève à 0,222 €,
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 20,78 €,
- le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 3,74 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du DPS pendant la période de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

L'Augmentation de Capital sera ouverte au public en France uniquement.

INTENTIONS ET ENGAGEMENTS DE SOUSCRIPTION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La société DOGE INVEST et la société REACTION qu'elle contrôle, agissant de concert, et qui détiennent ensemble 67,15% du capital et 75,25% des droits de vote de la Société ont pris l'engagement de souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de 11,5 M€ et de passer un ordre, à titre irréductible, à hauteur de la totalité de leurs 1.740.881 DPS permettant la souscription de 497.392 Actions Nouvelles, soit un montant total de 9.947.840,00 €. DOGE INVEST et REACTION se réservent la faculté d'acquérir des DPS sur le marché ou hors marché et de souscrire à titre irréductible à hauteur des DPS ainsi acquis, et se sont engagés, en tout état de cause, à passer un ordre à titre réductible pour un montant égal à la différence entre le montant de leurs engagements de souscription de 11,5 M€ et le montant de leurs souscriptions à titre irréductible. La faculté de souscription à titre irréductible ainsi que l'engagement de souscription à titre réductible de DOGE INVEST et REACTION portent ainsi sur un montant total de 11,5 M€.

Le montant maximum à titre réductible peut être réduit à concurrence du montant souscrit à titre irréductible qui ne serait pas servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de DPS.

Le montant total des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, s'élève à 11,5M€, soit un montant supérieur à 75% du montant initial de l'augmentation de capital (hors exercice de la Clause d'Extension) permettant ainsi de garantir la réalisation de l'opération.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

GARANTIE ET PLACEMENT

L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie.

Il est cependant rappelé, comme indiqué ci-avant, que le montant total des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, s'élève à 575.000 Actions Nouvelles pour un montant de 11.500.000 €, soit supérieur à 75% du montant initial de l'augmentation de capital (hors exercice de la Clause d'Extension) permettant ainsi de garantir la réalisation de l'opération.

ENGAGEMENT D'ABSTENTION DE LA SOCIÉTÉ

La Société a pris un engagement d'abstention jusqu'à l'expiration d'une période de 90 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La société DOGE INVEST et la société REACTION, contrôlée par DOGE INVEST et agissant de concert avec cette dernière, ont chacun consenti un engagement de conservation jusqu'à l'expiration d'une période de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles. Cet engagement ne s'appliquera qu'aux Actions Nouvelles souscrites par les actionnaires concernés dans le cadre de l'Offre et ne s'appliquera qu'en cas de cession à un prix inférieur au prix d'émission des Actions Nouvelles (20,00 €).

CALENDRIER INDICATIF DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 8 juillet 2020 au 21 juillet 2020 (à la clôture de la séance de bourse) inclus.

Les DPS seront cotés et négociables à compter du 6 juillet 2020 et jusqu'au 17 juillet 2020 (inclus) sur le marché Euronext Growth Paris sous le code ISIN FR0013522612. En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 6 juillet 2020. Il est rappelé que la Société ne détient aucune action en propre.

Pour exercer leurs DPS, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 8 juillet 2020 et le 21 juillet 2020 (inclus) et payer le prix de souscription correspondant.

Les DPS non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 21 juillet 2020 (inclus), seront caducs de plein droit.

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 29 juillet 2020. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera le règlement-livraison des actions entre teneurs de compte-conservateurs.

Principales dates du calendrier indicatif

23 juin 2020	Décision du Conseil d'administration de procéder à l'Offre dans le cadre de la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020 et fixation de ses principales caractéristiques
30 juin 2020	Décision du Président Directeur Général décidant de réaliser l'Offre dans le cadre de la subdélégation consentie par le Conseil d'administration du 23 juin 2020 et fixation des modalités définitives.
1 juillet 2020	Approbation de l'AMF sur le Prospectus Signature du Contrat de Direction
2 juillet 2020	Diffusion d'un communiqué de presse décrivant les principales caractéristiques de l'Offre et les modalités de mise à disposition du Prospectus Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Offre annonçant la cotation des DPS
6 juillet 2020	Détachement et ouverture de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
8 juillet 2020	Ouverture de la période de souscription
17 juillet 2020	Fin de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
21 juillet 2020	Clôture de la période de souscription Dernier jour de règlement-livraison des DPS
Du 22 au 24 juillet 2020	Centralisation des souscriptions

27 juillet 2020	Décision du Président Directeur Général relative, en cas de sursouscription de l'offre, à la mise en œuvre de la Clause d'Extension dans le cadre de la dix-septième résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2020 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Offre et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
29 juillet 2020	Emission des Actions Nouvelles et règlement-livraison Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Growth Paris

INCIDENCE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL SUR LA REPARTITION DU CAPITAL, SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES ET DU CAPITAL DE LA SOCIETE

A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 16.927.999,79 €, divisé en 2.592.343 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de 6,53 €. Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST ⁽¹⁾	1 588 381	61,27%	2 991 154	68,29%
REACTION ⁽²⁾	152 500	5,88%	305 000	6,96%
Total concert	1 740 881	67,15%	3 296 154	75,25%
Public	851 462	32,85%	1 084 150	24,75%
Total	2 592 343	100,00%	4 380 304	100,00%

Notes : (1) La société par actions simplifiée DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société), (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREISSON, Secrétaire Général de la Société) et (iii) le solde étant détenu principalement par certains administrateurs de REALITES, Messieurs PONROY et CAHIERC via leurs sociétés AZIMUT et DUNE.
(2) La société par actions simplifiée REACTION est détenue à 100% par DOGE INVEST, avec qui elle agit de concert.

Après réalisation de l'augmentation de capital limitée à hauteur des engagements de souscription, la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST	2 113 381	66,72%	3 516 154	70,96%
REACTION	202 500	6,39%	355 000	7,16%
Total concert	2 315 881	73,12%	3 871 154	78,12%
Public	851 462	26,88%	1 084 150	21,88%
Total	3 167 343	100%	4 955 304	100%

Après réalisation de l'augmentation de capital (hors Clause d'Extension), et sur la base de l'exercice par chacun des actionnaires de la Société de son DPS, la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST	2 042 203	61,27%	3 444 976	67,27%
REACTION	196 070	5,88%	348 570	6,81%
Total concert	2 238 273	67,15%	3 793 546	74,08%
Public	1 094 738	32,85%	1 327 426	25,92%
Total	3 333 011	100%	5 120 972	100%

Après réalisation de l'augmentation de capital (avec exercice à 100% de la Clause d'Extension), et sur la base de l'exercice par chacun des actionnaires de la Société de son DPS, la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST	2 110 276	61,27%	3 513 049	67,14%
REACTION	202 500	5,88%	355 000	6,79%
Total concert	2 312 776	67,15%	3 868 049	73,93%
Public	1 131 335	32,85%	1 364 023	26,07%
Total	3 444 111	100%	5 232 072	100%

A titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur (i) la quote-part des capitaux propres consolidés par action et (ii) la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'Offre et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2019 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euros)	Quote-part du capital (en %)
Avant émission des Actions Nouvelles ⁽¹⁾	22,175	1,00%
Après émission de 575.000 Actions Nouvelles ⁽²⁾	21,690	0,82%
Après émission de 740.668 Actions Nouvelles ⁽³⁾	21,566	0,78%
Après émission de 851.768 Actions Nouvelles ⁽⁴⁾	21,489	0,75%

Notes : (1) sur la base du nombre d'Actions Existantes. (2) En cas de limitation du montant de l'Augmentation de capital à hauteur des engagements de souscription (3) Hors Clause d'Extension (4) Après exercice intégral de la Clause d'Extension.

INTERMEDIAIRE FINANCIER

Chef de File, Teneur de Livre et Listing Sponsor : **Portzamparc BNP Paribas**

OBJECTIFS 2020

REALITES prévoit d'atteindre au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 une croissance annuelle de son chiffre d'affaires d'environ 15%² soit un chiffre d'affaires d'environ 190 M€ dont environ 176 M€ réalisé par l'activité Maîtrise d'ouvrage et environ 14 M€ par l'activité Maîtrise d'usage. Ces prévisions tiennent compte de :

- l'impact de la crise du COVID19 sur (i) l'activité commerciale (baisse des actes et réservations), (ii) l'allongement de la durée des chantiers, et (iii) le développement des activités d'usage principalement pour HEURUS et les autres activités Sports & Loisirs ;

² Ainsi qu'envisagé dans le communiqué de presse du 19 mars 2020, la croissance annuelle 2020 restera, malgré le contexte de crise sanitaire, soutenue bien qu'inférieure à l'objectif fixé en début d'année de croissance annuelle du chiffre d'affaires 2020 de 33% communiquée le 14 février 2020.

- l'intégration du carnet de commande (principalement le backlog commercial) en chiffre d'affaires ;
- la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie de croissance organique du Groupe ;
- l'absence de changement significatif dans le périmètre de consolidation par rapport au périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 à l'exception (i) de la mise en intégration globale des résultats de la société HEURUS au 1er janvier 2020 au sein du pôle Maîtrise d'usage et (ii) de la réalisation en janvier 2020 de l'acquisition de 68,65% du groupe de gestion de résidences étudiantes CAP ETUDES ; et
- l'absence de changement significatif des conditions réglementaires et fiscales par rapport à celles en vigueur à la date du présent Document d'enregistrement.

Il est rappelé que jusqu'au 31 décembre 2019, les résultats de l'activité Maîtrise d'usage était comptabilisé en mise en équivalence. A compter du 1er janvier 2020, les résultats de l'activité Maîtrise d'usage sont comptabilisés en intégration globale.

IMPACT DE LA CRISE DU COVID-19

Pôle d'activité de Maîtrise d'Ouvrage

Suite à la crise sanitaire du Covid-19, la Société estime un retard cumulé de 2 mois sur les délais de livraison prévisionnels des opérations. Ce retard entraîne donc un décalage de la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge de la Maîtrise d'ouvrage ainsi que des charges supplémentaires qui ont été compensées pour partie par le recours au chômage partiel principalement pour les équipes commerciales et techniques de la Maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, la Société a du faire face à un faible taux de réservation net pendant le confinement (inférieur à 30% par rapport aux objectifs). La Société compte sur un effet rattrapage, depuis début mai 2020 et jusqu'à fin 2020, notamment en raison du déséquilibre entre l'offre et la demande dans l'immobilier, accru par la crise du Covid-19 et les élections municipales, qui permet à la Société d'estimer que l'écoulement de leur offre commerciale sera au moins égal à la période avant-crise.

Pôle d'activité de Maîtrise d'Usage

Pendant la période de confinement, HEURUS a mis en place des mesures très restrictives d'hygiène et de sécurité et notamment le refus d'accueillir des nouveaux résidents. Ces mesures ont eu un impact économique sur le taux d'occupation des résidences. Ces mesures ayant été levées, la Société estime que la crise Covid-19 n'aura pas d'impact significatif à court ou moyen terme sur cette activité.

MISE A DISPOSITION DU PROSPECTUS

Le prospectus (le « **Prospectus** ») approuvé par l'AMF est constitué du document d'enregistrement (le « **Document d'enregistrement** »), de la note d'opération relative aux valeurs mobilières offertes (la « **Note d'Opération** ») ; et du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Le Prospectus est disponible, sans frais, au siège social de la Société, 103 Route de Vannes - Immeuble Le Cairn - 44803 SAINT-HERBLAIN Cedex. Il peut également être consulté sur le site Internet de la Société (www.groupe-realites.com) et le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Il est rappelé que l'approbation de l'AMF sur le Prospectus ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du Prospectus.

FACTEURS DE RISQUES

REALITES attire l'attention du public sur les facteurs de risque décrits au chapitre 3 « *Facteurs de risque* » du Document d'enregistrement ainsi qu'à la section 3 « *Facteurs de risque* » de la Note d'Opération.

Les investisseurs sont invités à se référer au Prospectus dans son intégralité avant toute prise de décision d'investissement et à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

A PROPOS DE REALITES

REALITES est un groupe de développement territorial qui s'appuie sur un pôle d'activités de maîtrise d'ouvrage opérant sur plusieurs secteurs (habitation, résidences gérées, commerces, bureaux, locaux d'activités, équipements sportifs), un pôle d'activités de maîtrise d'usage regroupant plusieurs solutions d'exploitation (résidences services pour seniors et pour étudiants, complexes indoor sports et loisirs, solutions innovantes en santé et bien-être), un laboratoire d'innovation et de développement de grands projets urbains qui accompagne les villes moyennes et les métropoles pour une nouvelle offre territoriale, créatrice de valeurs, d'attractivité et de développement économique, et l'ingénierie de haut niveau de ses services ressources.

Résumée en une signature, « L'intelligence des territoires », la capacité du groupe REALITES à agréger des talents pour concevoir et faire vivre le projet qui correspond le mieux possible aux besoins d'une ville, d'un arrondissement ou d'un quartier, fait de lui un partenaire durable des décideurs publics et privés.

Fondé en 2003 par Yoann CHOIN-JOUBERT, son PDG, REALITES intervient en France et en Afrique (Maroc). Fort de 400 collaborateurs, REALITES a enregistré, en 2019, 1 472 contrats de réservation, représentant un chiffre d'affaires de plus de 165 millions d'euros HT.

REALITES est coté sur le marché Euronext Growth depuis 2014 (code Isin FR0011858190, Mémo : ALREA).

Pour en savoir plus : www.groupe-realites.com

AVERTISSEMENT

Le présent communiqué a une valeur exclusivement informative. Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel au sens du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de souscription, une offre de vente ou une sollicitation d'intérêt au public en vue d'une opération par offre au public de titres financiers dans un quelconque pays.

Ni les Actions Nouvelles, ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés en application du US Securities Act de 1933, tel qu'amendé (le « Securities Act »), ou auprès d'aucune autorité de régulation boursière dépendant d'un État ou d'une autre juridiction aux Etats-Unis. En conséquence, les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne peuvent être ni offerts, vendus, nantis, livrés ou autrement cédés ou transférés de quelque manière que ce soit aux Etats-Unis d'Amérique qu'à travers un régime d'exonération prévu par le Securities Act et dans le respect de la réglementation applicable dans les différents Etats. Par conséquent, les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne seront offerts et vendus que dans le cadre d'opérations extra-territoriales (offshore transactions), conformément à la Regulation S prise en application du Securities Act. Le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération, le résumé du Prospectus et tout autre document établis dans le cadre de la présente opération ne doivent pas être distribués aux Etats-Unis d'Amérique.

La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur. Les informations contenues dans ce communiqué ne constituent pas une offre de titres en France, aux États-Unis, au Canada, en Australie, au Japon ni dans aucun autre pays. Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon. Ce document ne constitue pas une offre de vente ou une offre publique des actions REALITES aux États-Unis ou dans un quelconque pays.

Contact analystes/investisseurs

REALITES - +33 2 40 75 50 91 - comfi@realites.com

Contact presse économique et financière

H+K Stratégies - Antoine Denry +33 1 41 05 44 20 / 06 20 77 59 26

Contact presse corporate et immobilier

Galivel & Associés - +33 1 41 05 02 02 - galivel@galivel.com

ANNEXE : RESUME DU PROSPECTUS

Section 1 – INTRODUCTION ET AVERTISSEMENTS	
1.1	Identification des valeurs mobilières offertes Intitulé : REALITES - Code ISIN : FR0011858190 – Code Mnémorique : ALREA
1.2	Identification de l'émetteur REALITES dont le siège social est situé : 103 Route de Vannes – Immeuble Le Cairn, 44803 Saint Herblain, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 451 251 623. Contact : 02 40 75 50 91 - Site Internet : www.groupe-realites.com - Code LEI : 969500QNETQTC7OHHE57
1.3	Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus Autorité des marchés financiers (AMF) 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02
1.4	Date d'approbation du prospectus L'Autorité des marchés financiers a approuvé le prospectus le 1 ^{er} juillet 2020.
1.5	Avertissements Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les titres financiers qui font l'objet de l'offre au public est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris, le cas échéant, sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces titres financiers.
Section 2 – INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR	
2.1	Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ? 2.1.1. Informations concernant l'émetteur a) Informations juridiques - Forme juridique : Société anonyme à Conseil d'Administration. - Droit applicable : Droit français. - Pays d'origine : France. b) Principales Activités D'un passé de promoteur immobilier résidentiel en diffus, réalisant des opérations de 10 à 30 logements, REALITES est devenu un développeur territorial qui s'appuie sur : <ul style="list-style-type: none"> • Un pôle d'activités de Maîtrise d'ouvrage opérant en France et à travers une première filiale à l'international (Maroc) sur plusieurs secteurs : habitation, résidences gérées, commerces, bureaux, locaux d'activités, équipements sportifs; • Un pôle d'activité de Maîtrise d'usages regroupant plusieurs solutions d'exploitations sur des segments de marché identifiés: résidences seniors, résidences étudiantes, activités de loisirs, santé ; • Une Foncière multi actifs (logements, bureaux, parkings, réserve foncière). La Maîtrise d'ouvrage immobilière consiste à identifier et acquérir un terrain, développer un projet, purger les permis, vendre, construire et livrer les logements ou le produit. REALITES dispose des compétences et du savoir-faire lui permettant d'intervenir à chaque étape du processus tant sur le secteur de l'immobilier résidentiel que sur d'autres secteurs tels que l'immobilier tertiaire ou le paramédical. Fort de son expérience dans la Maîtrise d'ouvrage, le Groupe développe depuis 2013 une expertise en Maîtrise d'usage laquelle consiste, en synergie avec la Maîtrise d'ouvrage, à exploiter les produits livrés, en particulier dans les segments de marché comme les résidences gérées seniors (HEURUS) et étudiantes (CAP ETUDES), les activités de sports et loisirs (Up2play) et la santé. Par ailleurs, le groupe détient des actifs immobiliers détenus via une foncière nommée Foncière REALITES détenue à 100% et directement sur l'entité juridique REALITES SA. Au 31 décembre 2019, Foncière REALITES et REALITES détiennent des actifs pour une valeur d'acquisition de près de 25 M€. En 2019, REALITES a réalisé un chiffre d'affaires de 165,4 M€ en progression de +23,8% par rapport à 2018. En juin 2020, dans le cadre d'un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), dans le contexte de crise Covid-19, REALITES a contracté un emprunt de 21,5 M€. La Société prévoit d'atteindre au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 une croissance annuelle de son chiffre d'affaires

d'environ 15% soit un chiffre d'affaires d'environ 190 M€ dont environ 176 M€ réalisé par l'activité Maîtrise d'ouvrage et environ 14 M€ par l'activité Maîtrise d'usage. Ainsi qu'envisagé dans le communiqué de presse du 19 mars 2020, la croissance annuelle 2020 restera, malgré le contexte de crise sanitaire, soutenue bien qu'inférieure à l'objectif fixé en début d'année de croissance annuelle du chiffre d'affaires 2020 de 33% communiquée le 14 février 2020.

c) Actionnariat à la date du Prospectus

A la connaissance de la Société, la répartition de son actionnariat à la date du Prospectus est présentée dans le tableau ci-dessous.

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
DOGE INVEST ⁽¹⁾	1 588 381	61,27%	2 991 154	68,29%
REACTION ⁽²⁾	152 500	5,88%	305 000	6,96%
Total concert	1 740 881	67,15%	3 296 154	75,25%
Public	851 462	32,85%	1 084 150	24,75%
Total	2 592 343	100,00%	4 380 304	100,00%

Notes : (1) La société par actions simplifiée DOGE INVEST est détenue par (i) la société à responsabilité limitée unipersonnelle Ile YJ INVEST à hauteur de 50,79% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société), (ii) la société à responsabilité limitée unipersonnelle DB2 à hauteur de 18,20% (société elle-même détenue à 100% par Monsieur Christophe de BREBISSON, Secrétaire Général de la Société) et (iii) le solde étant détenu principalement par certains administrateurs de REALITES, Messieurs PONROY et CAHIERC via leurs sociétés AZIMUT et DUNE. (2) La société par actions simplifiée REACTION est détenue à 100% par DOGE INVEST, avec qui elle agit de concert.

d) Principal Dirigeant

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général de la Société.

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

2.2.1 Principaux chiffres consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ⁽¹⁾

En milliers d'euros	Exercice clos le 31 décembre	
	2019	2018
Chiffre d'affaires	165 358	133 568
EBITDA avant impôts et taxes ⁽²⁾	20 382	13 925
Résultat opérationnel	15 859	9 147
Résultat net	8 954	7 413
Capitaux propres	75 570	52 674
Endettement financier net ⁽³⁾	68 964	33 655
dont trésorerie et équivalent de trésorerie	42 775	44 154
Dettes sur contrats de location IFRS 16	24 385	5 686
Total actif	367 757	247 830
dont actifs non courants	63 774	22 584
dont actifs courants	303 983	225 246
Flux de trésorerie nette générée par l'activité	(38 451)	(4 107)
Flux de trésorerie nette liés aux opérations d'investissements	1 332	(2 829)
Flux de trésorerie nette liés aux opérations de financement	33 274	21 022

Notes : (1) La base comptable sous-tendant la préparation des états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 diffère de celle appliquée dans les états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 du fait de la première application des nouvelles normes, amendements et interprétations tels que décrits en note 1.9 « Normes et interprétation adoptées par l'Union européenne » aux états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et notamment de la norme IFRS 16 « contrats de location ». La Société ayant retenu la méthode rétrospective dite simplifiée de la norme IFRS 16, l'information financière au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, et notamment le résultat opérationnel et l'EBITDA avant impôts et taxes mentionnés ci-dessus, n'est pas en tout point comparable à celle de l'exercice clos le 31 décembre 2018. La Société mentionne en note 9 « Impact des IFRS 16 – Contrat de locations » aux états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 l'impact de la première application de la norme IFRS 16. (2) L'EBITDA avant impôts et taxes est égal au résultat opérationnel avant les dotations aux amortissements et aux provisions et avant les charges d'impôts et taxes. (3) L'endettement financier net n'inclut pas les contrats de location simple et les contrats de location financements.

Réserves éventuelles sur le rapport d'audit

Les rapports d'audit au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 ne comportent pas de réserve.

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

	Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Impact du risque
	Risques liés à l'environnement économique et à la concurrence	Elevée	Elevée	Elevée
	Risques liés à une évolution des régimes fiscaux et de la réglementation en vigueur.	Moyenne	Elevée	Moyen
	Risque lié à la disponibilité suffisante de terrains de qualité dans les zones géographiques visées par la Société.	Elevée	Elevée	Elevé
	Risque de liquidité lié à l'incapacité de la Société à faire face à ses échéances de remboursement dettes.	Faible	Moyenne	Elevé
	Risques liés à des problématiques qui auraient un impact négatif sur l'image et la réputation du Groupe.	Moyenne	Moyenne	Moyen
	Risque lié à la défaillance des systèmes d'information	Faible	Moyenne	Moyen
	Risque lié à la survenance d'une crise sanitaire	Faible	Elevée	Elevée
Section 3 – INFORMATIONS CLES CONCERNANT LES VALEURS MOBILIERES				
3.1	Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?			
	3.1.1 Informations concernant les valeurs mobilières			
	a) Nature et catégorie des valeurs mobilières			
	L'offre de valeurs mobilières (ci-après l' « Offre ») porte sur des actions ordinaires.			
	b) Devise d'émission - Dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises			
	L'Offre porte sur l'émission en euros, d'un nombre initial de 740.668 actions de la Société, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, pouvant être porté à 851.768 actions nouvelles en cas d'exercice en totalité de la clause d'extension (la « Clause d'extension ») (ensemble les « Actions Nouvelles »).			
	c) Droits attachés aux valeurs mobilières			
	Les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont : droit à dividendes, droit de vote (dont droit de vote double en cas de détention au nominatif pendant au moins 2 ans), droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, droit de participation aux bénéfices de la Société et droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.			
	d) Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité			
	Il s'agit d'actions ordinaires, sans rang de priorité particulier.			
	e) Politique de dividende ou de distribution			
	La Société souhaite pouvoir distribuer entre 30 et 40% du résultat net part groupe à ses actionnaires chaque année au titre du dividende. Néanmoins, dans le contexte actuel de COVID-19, et afin de conforter les capacités financières du Groupe pour mener à bien ses activités, il n'a pas été voté de dividende au titre de l'exercice clos le 31/12/2019.			
3.2	Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?			
	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'inscription à la cote du marché régulé Euronext Growth Paris sur la même ligne de cotation que les 2.592.343 actions existantes de la Société (ci-après les « Actions Existantes »).			
3.3	Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie			
	L'émission ne fait pas l'objet d'une garantie. Néanmoins, la Société a obtenu des engagements de souscription au titre de garantie de l'Offre et dont le total porte sur un montant de 11,5 M€ représentant 77,63% de la présente Offre, permettant ainsi de garantir la réalisation de l'opération. Le détail des engagements de souscription est le suivant : (i) 10,5 M€ par l'actionnaire de référence DOGE INVEST ; et (ii) 1,0 M€ par l'actionnaire REACTION			
3.4	Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?			
	Intitulé du risque			Evaluation du risque
	Risque lié à la faible liquidité des droits préférentiels de souscription ainsi qu'à une forte volatilité de leurs valeurs.	Le marché des droits préférentiels de souscription (DPS) pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les DPS pourraient perdre de leur valeur.		Moyen
	Risque de dilution des actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription	Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée. Ce risque est augmenté en cas d'exercice de la Clause d'Extension.		Moyen
	Le cours des actions de la Société est susceptible d'être affecté par une volatilité importante			Moyen

	<p>La liquidité et la volatilité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement, notamment pendant la période de négociation des DPS, ce qui pourrait faire baisser le cours de bourse en dessous du prix de souscription des Actions Offertes.</p>		
Section 4 – INFORMATIONS CLES SUR L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES			
<p>4.1</p>	<p>A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?</p> <p>Modalités et conditions de l'Offre</p> <p>Structure de l'Offre : l'émission des Actions Nouvelles est réalisée par le biais d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription dans le cadre de la onzième résolution et de la dix-septième résolution adoptées par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2020.</p> <p>Nombre d'Actions Nouvelles à émettre : 740.668 actions ordinaires. Ce nombre pourra être porté à un maximum de 851.768 actions ordinaires émises en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension.</p> <p>Prix d'émission des Actions Nouvelles : 20,00 € par Action Nouvelle (soit 6,53 € de valeur nominale et 13,47 € de prime d'émission) à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Sur la base du cours de clôture de l'action REALITES le 30 juin 2020, soit 21,00 € : (i) le prix d'émission des Actions Nouvelles de 20,00 € fait apparaître une décote de 4,76% par rapport au cours de clôture, (ii) la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,222 €, (iii) la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 20,78 €, et (iv) le prix d'émission des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 3,74% par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit. Ces valeurs sont données à titre purement indicatif et ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché. En outre, ces valeurs ne tiennent pas compte de la dilution liée à l'exercice éventuel de la Clause d'Extension.</p> <p>Droit préférentiel de souscription : La souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence, (i) aux titulaires d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 2 juillet 2020 qui se verront attribuer des droits préférentiel de souscription (ci-après les « DPS »), à raison d'un DPS par action existante ; et (ii) aux cessionnaires des DPS.</p> <p>Les titulaires de DPS pourront souscrire par exercice de leurs DPS : (i) à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 7 Actions Existantes possédées (7 DPS permettront de souscrire 2 Actions Nouvelles au prix de 20,00 € par action (les souscriptions à titre irréductible seront allouées intégralement pour permettre à l'actionnaire de maintenir sa participation au capital) et (ii) à titre réductible, le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant au titre de l'exercice de leurs droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non souscrites par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au <i>pro rata</i> du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leurs souscriptions à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution d'une fraction d'Action Nouvelle. En fonction de la demande totale, le nombre d'Actions Nouvelles demandées à titre réductible pourrait ne pas être alloué en totalité et faire l'objet d'une réduction.</p> <p>La Clause d'Extension ne pourra être utilisée que pour couvrir les demandes de souscription à titre réductible effectuées par les actionnaires et/ou cessionnaires de DPS qui n'auraient pas pu être servis.</p> <p>Détachement et cotation des DPS : les DPS seront cotés et négociables à compter du 6 juillet 2020 et jusqu'au 17 juillet 2020 (inclus) sur le marché Euronext Growth Paris sous le code ISIN FR0013522612. En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 6 juillet 2020. La Société n'a pas d'actions auto-détenues.</p> <p>Procédure d'exercice du DPS : pour exercer leurs DPS, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 8 juillet 2020 et le 21 juillet 2020 (inclus) et payer le prix de souscription correspondant. Les DPS non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 21 juillet 2020 (inclus), seront caducs de plein droit.</p> <p>Engagements et intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5% :</p> <p>la société DOGE INVEST et la société REACTION qu'elle contrôle et qui détiennent ensemble 67,15% du capital et 75,25% des droits de vote de la Société ont pris l'engagement écrit, envers le Chef de File et Teneur de Livre, de souscrire à l'augmentation de capital à hauteur de 11,5 M€ et de passer un ordre, à titre irréductible, à hauteur de la totalité de leurs 1.740.881 DPS permettant la souscription de 497.392 Actions Nouvelles, soit un montant total de 9.947.840,00 €. DOGE INVEST et REACTION se réservent la faculté d'acquérir des DPS sur le marché ou hors marché et de souscrire à titre irréductible à hauteur des DPS ainsi acquis, et se sont engagés, en tout état de cause, à passer un ordre à titre réductible pour un montant égal à la différence entre le montant de leurs engagements de souscription de 11,5 M€ et le montant de leurs souscriptions à titre irréductible. La faculté de souscription à titre irréductible ainsi que l'engagement de souscription à titre réductible de DOGE INVEST et REACTION portent ainsi sur un montant total de 11,5 M€.</p> <p>Le montant maximum à titre réductible peut être réduit à concurrence du montant souscrit à titre irréductible qui ne serait</p>		

pas servi en raison des souscriptions effectuées par les autres actionnaires ou cessionnaires de DPS.
Le montant total des engagements de souscription, à titre irréductible et réductible, s'élève à 575.000 Actions Nouvelles pour un montant de 11,5 M€, supérieur aux trois-quarts du montant initial de l'augmentation de capital (hors exercice de la Clause d'Extension) permettant ainsi de garantir la réalisation de l'opération.

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires.

Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte au public : l'Offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'Offre : la diffusion du Prospectus, l'exercice des DPS, la vente des actions et des DPS et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Intermédiaires financiers : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'au 21 juillet 2020 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte. Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'au 21 juillet 2020 inclus auprès de Société Générale Services Titres, 32 Rue du Champ de Tir – CS 30812 – 44308 NANTES cedex 3. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de Société Générale Services Titres, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Chef de File et Teneur de Livre : Portzamparc – BNP Paribas Group, 1 boulevard Hausmann, 75009 Paris.

Règlement-livraison des Actions Nouvelles : selon le calendrier indicatif, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 29 juillet 2020. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera le règlement-livraison des actions entre teneurs de compte-conservateurs.

Principales dates du calendrier indicatif de l'Offre

23 juin 2020	Décision du Conseil d'administration de procéder à l'Offre dans le cadre de la délégation consentie par l'assemblée générale mixte du 15 mai 2020 et fixation de ses principales caractéristiques
30 juin 2020	Décision du Président Directeur Général décidant de réaliser l'Offre dans le cadre de la subdélégation consentie par le Conseil d'administration du 23 juin 2020 et fixation des modalités définitives.
1 juillet 2020	Approbation du Prospectus par l'AMF Signature du Contrat de Direction
2 juillet 2020	Diffusion d'un communiqué de presse décrivant les principales caractéristiques de l'Offre et les modalités de mise à disposition du Prospectus Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'Offre annonçant la cotation des DPS
6 juillet 2020	Détachement et ouverture de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
8 juillet 2020	Ouverture de la période de souscription
17 juillet 2020	Fin de la période de négociation des DPS sur Euronext Growth à Paris
21 juillet 2020	Clôture de la période de souscription Dernier jour de règlement-livraison des DPS
Du 22 au 24 juillet 2020	Centralisation des souscriptions
27 juillet 2020	Décision du Président Directeur Général relative, en cas de sursouscription de l'offre, à la mise en œuvre de la Clause d'Extension dans le cadre de la dix-septième résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 15 mai 2020 Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis d'admission des Actions Nouvelles, indiquant le montant définitif de l'Offre et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
29 juillet 2020	Emission des Actions Nouvelles et règlement-livraison Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Growth Paris

Dilution potentielle susceptible de résulter de l'augmentation de capital

Incidence de l'Offre sur la quote-part des capitaux propres et du capital de la Société : à titre indicatif, l'incidence de l'Offre sur (i) la quote-part des capitaux propres consolidés par action et (ii) la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'Offre et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2019 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) est la suivante

	Quote-part des capitaux propres consolidés par action (en euros)	Quote-part du capital (en %)
Avant émission des Actions Nouvelles ⁽¹⁾	22,175	1,00%
Après émission de 575.000 Actions Nouvelles ⁽²⁾	21,690	0,82%

	Après émission de 740.668 Actions Nouvelles ⁽³⁾	21,566	0,78%
	Après émission de 851.768 Actions Nouvelles ⁽⁴⁾	21,489	0,75%
	Notes : (1) sur la base du nombre d'Actions Existantes. (2) En cas de limitation du montant de l'Augmentation de capital à hauteur des engagements de souscription (3) Hors Clause d'Extension (4) Après exercice intégral de la Clause d'Extension.		
	<p>Dépenses liées à l'Offre</p> <p>A titre indicatif, les dépenses liées à l'Offre (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) à la charge de la Société sont estimées à environ 420.960 €.</p> <p>Aucun frais ne sera supporté par l'investisseur.</p> <p>Engagement d'abstention de la Société</p> <p>90 jours à compter du règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles.</p> <p>Engagements de conservation pris par certains actionnaires</p> <p>Actionnaires concernés : la société DOGE INVEST et la société REACTION contrôlée par DOGE INVEST</p> <p>Durée : 180 jours à compter du règlement-livraison des Actions Nouvelles, sous réserve de certaines exceptions usuelles. Cet engagement ne s'appliquera qu'aux Actions Nouvelles souscrites par les actionnaires concernés dans le cadre de l'Offre et ne s'appliquera qu'en cas de cession à un prix inférieur au prix d'émission des Actions Nouvelles (20,00 €).</p>		
4.2	<p>Pourquoi ce prospectus est-il établi ?</p> <p>a) Utilisation du produit de l'Offre</p> <p>Le produit de l'Offre permettra à la Société de :</p> <ul style="list-style-type: none"> iv) disposer des ressources financières supplémentaires pour financer son cycle de développement à moyen terme ; v) disposer d'un niveau de trésorerie positive élevé lui permettant d'asseoir son indépendance financière et ce, même en cas de ralentissement brutal du marché ; et vi) de faire évoluer le ratio endettement net / capitaux propres (« Gearing ») de manière cohérente par rapport aux objectifs et à un niveau acceptable dans une période de forte croissance qui doit permettre de faire fortement progresser les ratios de rentabilité sur les prochaines années. <p>Le produit de l'Offre sera destiné :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) au développement de l'activité Maîtrise d'Ouvrage de la Société et notamment des grands projets urbains pour environ 60% ; ii) environ un quart du produit de l'Offre sera destiné au développement de l'activité Maîtrise d'Usage. Ces activités sont également en phase de forte croissance nécessitant l'apport de ressources complémentaires principalement sur (i) l'activité d'HEURUS (Résidences services seniors) puisque 4 nouvelles résidences doivent ouvrir chaque année sur les 5 prochaines années pour atteindre un parc sous gestion supérieur à 2.000 lits ; et (ii) l'activité d'UP2 PLAY (sports et loisirs) nécessitant un investissement en fonds de roulement au lancement de chaque centre sur le rythme d'ouverture de un à deux par an sur les 5 prochaines années ; et iii) le solde du produit de l'Offre servira à financer l'activité de Foncière qui a prévu d'augmenter le nombre et la valeur de ses actifs sous gestion à moyen terme. <p>Le cas échéant, le produit résultant de l'exercice de la Clause d'Extension sera affecté selon la répartition décrite ci-dessus.</p> <p>Montant net estimé du produit de l'Offre</p> <p>Le montant brut du produit de l'Offre s'élève à 14.813.360,00 € (hors exercice de la Clause d'Extension) et 17.035.360,00 € (en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension). Le montant net estimé du produit de l'Offre (i.e. net de frais visés plus haut) s'élève à environ 14.392.400,26 € (hors exercice de la Clause d'Extension) et 16.524.631,46 € (en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension).</p> <p>b) Garantie et placement</p> <p>L'Offre ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. L'Offre fera l'objet d'un contrat de direction qui sera conclu entre le Chef de File et Teneur de Livre et la Société, portant sur l'intégralité des Actions Nouvelles. Ce contrat ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L. 225-145 du Code de commerce. En cas de non-signature ou de résiliation du contrat de direction, les ordres de souscription et l'Offre seraient rétroactivement annulés.</p> <p>c) Conflits d'intérêts : Néant.</p>		
4.3	<p>Qui est l'offreur de valeurs mobilières (si différent de l'émetteur) ?</p> <p>Sans objet.</p>		