
**PROJET TRAITE DE FUSIONS PAR VOIE D'ABSORPTION DES SOCIETES REALITES MAITRISE
D'OUVRAGE ET BIRD AM PAR LA SOCIETE REALITES**

ENTRE

REALITES

(société absorbante)

ET

BIRD AM

(société absorbée)

ET

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

(société absorbée)

21 MAI 2026

SOMMAIRE

1.	PRINCIPE ET CONDITIONS GENERALES DES FUSIONS	5
2.	CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES.....	5
2.1.	<i>Caractéristiques de la Société Absorbante</i>	5
2.2.	<i>Caractéristiques de Bird AM</i>	6
2.3.	<i>Caractéristiques de RMO</i>	7
2.4.	<i>Liens existants entre les Parties</i>	8
2.4.1	<i>Liens en capital</i>	8
2.4.2	<i>Dirigeants et administrateurs communs</i>	8
2.5.	<i>Motifs et objectifs des Fusions</i>	9
3.	TERMES DES FUSIONS	10
3.1.	<i>Régime juridique des Fusions</i>	10
3.2.	<i>Comptes utilisés pour établir les termes des Fusions</i>	10
	CHAPITRE 1	11
	Section 1 - Fusion-absorption de Bird AM	11
1.	MODALITE DE LA FUSION-ABSORPTION DE BIRD AM	11
1.1.	<i>Date de réalisation</i>	11
1.2.	<i>Date d'effet comptable et fiscal</i>	11
1.3.	<i>Méthode d'évaluation</i>	11
1.4.	<i>Commissaire à la fusion</i>	11
2.	APPORTS DE BIRD AM - EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF TRANSMIS	11
2.1.	<i>Actifs apportés par Bird AM</i>	11
2.2.	<i>Passifs apportés par Bird AM</i>	12
2.3.	<i>Actif net transmis</i>	13
2.4.	<i>Boni ou mali de fusion</i>	13
2.5.	<i>Engagements hors bilan</i>	13
	Section 2 - Fusion-absorption de RMO	13
3.	MODALITE DE LA FUSION-ABSORPTION DE RMO	13
3.1.	<i>Date de réalisation</i>	13
3.2.	<i>Date d'effet comptable et fiscal</i>	13
3.3.	<i>Méthode d'évaluation</i>	14
3.4.	<i>Commissaire à la fusion</i>	14
4.	APPORTS DE RMO - EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF TRANSMIS	14
4.1.	<i>Actifs apportés par RMO</i>	14
4.2.	<i>Passifs apportés par RMO</i>	15
4.3.	<i>Actif net transmis</i>	15
4.4.	<i>Boni ou mali de fusion</i>	15
4.5.	<i>Engagements hors bilan</i>	16
	CHAPITRE 2	17
5.	PROPRIETE - JOUISSANCE	17
6.	CHARGES ET CONDITIONS DES FUSIONS.....	17

6.1.	<i>Engagements de la Société Absorbante</i>	18
6.2.	<i>Engagements des Sociétés Absorbées</i>	19
6.3.	<i>Engagements réciproques</i>	19
7.	DECLARATIONS GENERALES	19
7.1.	<i>Déclarations de la Société Absorbante</i>	19
7.2.	<i>Déclarations des Société Absorbées</i>	20
	CHAPITRE 3	21
8.	Condition suspensive relative à la Fusion Bird AM	21
	CHAPITRE 4	22
9.	Rémunération de la Fusion Bird AM – ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX	22
10.	Rémunération de la Fusion RMO – ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX	22
	CHAPITRE 5	23
11.	DECLARATIONS FISCALES	23
11.1.	<i>Dispositions générales</i>	23
11.2.	<i>Impôt sur les sociétés</i>	23
11.3.	<i>Opérations antérieures</i>	24
11.4.	<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	24
11.5.	<i>Enregistrement</i>	25
11.6.	<i>Contribution économique territoriale et taxe foncière</i>	25
11.7.	<i>Autres dispositions fiscales</i>	25
12.	DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES	25
	CHAPITRE 6	26
13.	Intégralité	26
14.	Formalités	26
15.	Remise de titres	26
16.	Frais	26
17.	Election de domicile	26
18.	Pouvoirs	26
19.	Droit applicable - Litiges	27
20.	Signature électronique	27

PROJET DE TRAITE DE FUSIONS PAR VOIE D'ABSORPTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- (1) **REALITES**, société en commandite par actions au capital de 38.319,94 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro – 44800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 451 251 623, représentée par la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), elle-même représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après la « **Société Absorbante** » ou « **Réalités** »,

D'UNE PART,

ET

- (2) **BIRD AM**, société par actions simplifiée au capital de 15.000.000 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro – 44800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 482 758 646, représentée par la société Réalités (451 251 623 RCS Nantes) en qualité de président, elle-même représentée par la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), elle-même représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après « **Bird AM** »,

- (3) **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée au capital de 14.439.500 euros, dont le siège social est situé 1, impasse Claude Nougaro – 44800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 480 772 326, représentée par la société Réalités (451 251 623 RCS Nantes) en qualité de président, elle-même représentée par la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), elle-même représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après « **RMO** »,

D'AUTRE PART.

Les soussignées (2) et (3) sont ci-après désignées ensemble les « **Sociétés Absorbées** ».

Les soussignées (1) à (3) sont ci-après collectivement dénommées les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Les Parties ont décidé de conclure le présent projet de traité de fusions (le « **Traité de Fusions** ») dans les termes et conditions décrits ci-après en vue de définir leurs droits et obligations.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Il a été convenu comme suit des modalités et conditions des fusions par absorption de chacune des Sociétés Absorbées par la Société Absorbante (ci-après les « **Fusions** ») :

1. PRINCIPE ET CONDITIONS GENERALES DES FUSIONS

Chacune des Sociétés Absorbées fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actif à la Société Absorbante, à charge pour cette dernière de prendre en charge l'intégralité de leur passif respectif.

Si les Fusions sont réalisées :

- le patrimoine de chacune des Sociétés Absorbées sera transmis à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion la concernant, à savoir respectivement à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM (tel que défini ci-après) pour le patrimoine de Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion RMO (tel que défini ci-après) pour le patrimoine de RMO ;
- la Société Absorbante sera débitrice des créanciers des Sociétés Absorbées en lieu et place de celles-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

2. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES INTERESSEES

2.1. Caractéristiques de la Société Absorbante

La Société Absorbante est une société en commandite par actions dont les titres sont admis à la négociation sur Euronext Growth Paris, ayant pour objet, en France et à l'étranger :

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

La Société Absorbante a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes le 19 décembre 2003.

Son siège social se situe 1, impasse Claude Nougaro – 44800 Saint-Herblain.

La Société Absorbante, en tant que société en commandite par actions, est conformément aux dispositions de l'article 206, 1 du Code général des impôts, passible de l'impôt sur les sociétés.

À la date des présentes, le capital social de la Société Absorbante s'élève à la somme de 38.319,94 euros, divisé en 4.789.993 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,008 euros chacune, entièrement libérées.

À la date des présentes, la Société Absorbante n'a émis aucune action de priorité, aucune action de préférence, aucune action à dividende prioritaire sans droit de vote.

À la date des présentes, la Société Absorbante a émis divers emprunts obligataires, pouvant donner lieu à des obligations convertibles en actions, échangeables contre des actions ou donnant droit à

souscription à des actions.

D'une manière générale, la Société Absorbante n'a pas émis de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon, ou de toute autre manière à l'attribution, tout moment ou à date fixe, de titres qui, à cet effet, sont ou seront émis en représentation d'une quotité de son capital.

Il n'existe pas d'avantages particuliers stipulés dans les statuts de la Société Absorbante.

La Société Absorbante clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

À la date des présentes, la Société Absorbante emploie 30 salariés.

La Société Absorbante est dirigée par la société Nexus (100 955 236 RCS Paris) en qualité de gérant commandité, elle-même représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

La Société Absorbante est pourvue d'un Comité Social et Economique.

Les commissaires aux comptes de la Société Absorbante sont (i) EMARGENCE AUDIT, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 141, avenue de Wagram – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 339 872, et (ii) KPMG S.A, société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé 2, avenue Gambetta, Tour Egho – 92400 Courbevoie.

2.2. Caractéristiques de Bird AM

Bird AM est une société par actions simplifiée, ayant pour objet, en France et dans tous pays :

- l'acquisition, la souscription, la gestion de tous biens et droits mobiliers, notamment de toutes valeurs mobilières ou droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ;
- la levée de fonds sous la forme de contrats obligataires sous réserve du respect des conditions préalables tenant à la Société émettrice et prévues au Code de commerce ;
- les activités de conseils, d'études, d'ingénierie, de conception, d'assistance, de gestion financière, juridique, fiscale et comptable dans les domaines de l'immobilier, l'aménagement foncier la promotion immobilière auprès de filiales, sociétés ou entités tierces existantes ou à constituer ;
- l'acquisition et/ou la participation, en France métropolitaine et dans les départements d'Outre-mer, à Saint Pierre et Miquelon, à Mayotte, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie Française, dans les îles Wallis et Futuna et les terres australes et antarctiques françaises, à toutes entreprises ou sociétés réalisant des investissements mobiliers et/ou immobiliers à usage professionnel ou d'habitation ;
- l'achat en son nom en vue de les revendre de biens immobiliers, d'actions ou parts de sociétés immobilières, ainsi que la souscription, en vue de les revendre, d'actions ou parts créées ou émises par des sociétés immobilières ;
- la réalisation d'investissements par tous moyens, directement ou indirectement, dans des biens immobiliers en vue de leur location à des tiers ; la gestion et le suivi desdits investissements ;
- la réalisation d'investissements, directement ou indirectement, dans toutes opérations d'aménagement foncier ou d'opérations de promotion immobilière par tous moyens et notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport en fonds propres ou quasi fonds propres, de prise de participation dans toutes sociétés ou entités existantes ou à constituer, de fusion ou autrement; la gestion et le suivi desdits investissements ;
- la souscription de tous emprunts, découverts bancaires, lignes de crédit nécessaires à la réalisation des objets spécifiés, avec ou sans garanties hypothécaires ou sûretés réelles, et

accessoirement; le cautionnement personnel ou hypothécaire, simple ou solidaire, des tous emprunts, découverts bancaires, lignes de crédit consentis à ses filiales et nécessaires à la réalisation des objets spécifiés ;

- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire connexe ou complémentaire.

Bird AM a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 13 juin 2005.

Son siège social se situe 1, impasse Claude Nougaro – 44800 Saint-Herblain.

Bird AM, en tant que société par actions simplifiée, est conformément aux dispositions de l'article 206, 1 du Code général des impôts, passible de l'impôt sur les sociétés.

À la date des présentes, le capital social de Bird AM s'élève à la somme de 15.000.000 euros, divisé en 1.500.000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées.

À la date des présentes, Bird AM n'a émis aucune action de priorité, aucune action de préférence, aucune action à dividende prioritaire sans droit de vote, aucune obligation, aucune obligation convertible en actions, échangeable contre des actions ou donnant droit à souscription à des actions, à l'exception des emprunts obligataires dont le détail figure en **Annexe 1** des présentes.

D'une manière générale, Bird AM n'a émis de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon, ou de toute autre manière à l'attribution, à tout moment ou à date fixe, de titres qui, à cet effet, sont ou seront émis en représentation d'une quotité de son capital.

Il n'existe pas d'avantages particuliers stipulés dans les statuts de Bird AM.

La Société Absorbante ne procède pas à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions.

Bird AM clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

À la date des présentes, Bird AM n'emploie aucun salarié.

Bird AM est dirigée par la société Réalités (451 251 623 RCS Nantes) en qualité de président, représentée par la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), elle-même représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

Bird AM n'est pas pourvue d'instances représentatives du personnel.

Le commissaire aux comptes de la Société Absorbante est EMARGENCE AUDIT, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 141, avenue de Wagram – 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 339 872.

2.3. Caractéristiques de RMO

RMO est une société par actions simplifiée, ayant pour objet, en France et à l'étranger :

- l'activité de marchands de biens et de promotion immobilière ;
- de se porter caution dans le cadre de financements bancaires souscrits par ses filiales ;
- l'acquisition, la souscription, la gestion de droits sociaux dans toutes sociétés existantes ou à créer ayant pour objet une activité en lien avec l'immobilier et pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;
- les services de conseils en placement et services en investissements financiers ;

- l'intermédiation en opérations bancaires et services de paiement ;
- courtage en opérations de banque et en services de paiement ;
- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaire ou connexe

RMO a été constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 10 février 2005.

Son siège social se situe 1, impasse Claude Nougaro – 44800 Saint-Herblain.

RMO, en tant que société par actions simplifiée, est conformément aux dispositions de l'article 206, 1 du Code général des impôts, passible de l'impôt sur les sociétés.

À la date des présentes, le capital social de RMO s'élève à la somme de 14.439.500 euros, divisé en 144.395 actions ordinaires d'une valeur nominale de 100 euros chacune, entièrement libérées.

À la date des présentes, RMO n'a émis aucune action de priorité, aucune action de préférence, aucune action à dividende prioritaire sans droit de vote, aucune obligation, aucune obligation convertible en actions, échangeable contre des actions ou donnant droit à souscription à des actions.

D'une manière générale, RMO n'a pas émis de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon, ou de toute autre manière à l'attribution, à tout moment ou à date fixe, de titres qui, à cet effet, sont ou seront émis en représentation d'une quotité de son capital.

Il n'existe pas d'avantages particuliers stipulés dans les statuts de RMO.

La Société Absorbante ne procède pas à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions.

RMO clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

À la date des présentes, RMO emploie 40 salariés.

RMO est dirigée par la société Réalités (451 251 623 RCS Nantes) en qualité de président, représentée par la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), elle-même représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), elle-même représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

RMO est pourvue d'un Comité Economique et Social.

2.4. Liens existants entre les Parties

2.4.1 Liens en capital

À la date des présentes, la Société Absorbante détient la totalité des actions des Sociétés Absorbées, représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote des Sociétés Absorbées, à savoir :

- la totalité des 1.500.000 actions de Bird AM ; et
- la totalité des 144.395 actions de RMO.

En conséquence, les opérations de Fusions sont régies par l'article L. 236-11 du Code de commerce.

2.4.2 Dirigeants et administrateurs communs

À la date des présentes, Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT exerce indirectement des fonctions de direction au sein de la Société Absorbante, celle-ci étant dirigée par la société Nexus (100 955 236 RCS

Paris) en qualité de gérant, elle-même représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, ainsi qu'au sein des Sociétés Absorbées, chacune étant dirigée par la Société Absorbante en qualité de président, elle-même représentée par la société Nexus (100 955 236 RCS Paris), représentée par la société YJ Invest (828 868 711 RCS Nantes), représentée par Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT.

2.5. Motifs et objectifs des Fusions

La Société Absorbante est propriétaire à ce jour de la totalité des 1.500.000 actions composant le capital social de Bird AM et de la totalité des 144.385 actions composant le capital social de RMO.

Ces opérations de Fusions sont réalisées dans le cadre d'une réorganisation interne du groupe de sociétés dont font partie la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées (le « **Groupe** »), et plus particulièrement de la mise en œuvre du plan de redressement de la société Absorbante arrêté par le Tribunal de commerce de Nantes par jugement en date du 18 février 2026. Elles poursuivent un objectif général de simplification et d'optimisation de la structure du Groupe. Les Fusions envisagées permettront de réduire les coûts relatifs à la gestion comptable et au suivi juridique du Groupe.

CECI AYANT ETE PREALABLEMENT RAPPELE ET FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT TRAITE DE FUSIONS, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

3. TERMES DES FUSIONS

3.1. Régime juridique des Fusions

Les Fusions sont soumises au régime des fusions simplifiées décrit aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et en particulier à l'article L. 236-11 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 236-11 du Code de commerce, dans la mesure où la totalité des actions représentant la totalité du capital des Sociétés Absorbées sont détenues par la Société Absorbante, il n'y a lieu ni à l'approbation des Fusions par l'assemblée générale extraordinaire des sociétés participant à l'opération ni à l'établissement des rapports mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 236-9 et à l'article L. 236-10 du Code de commerce.

En vertu des dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, chacune des Sociétés Absorbées transmettra à la Société Absorbante l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, dans l'état où ledit patrimoine se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion la concernant, à savoir, selon le cas, à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM (tel que défini ci-après) ou à la Date de Réalisation de la Fusion RMO (tel que défini ci-après).

3.2. Comptes utilisés pour établir les termes des Fusions

L'exercice de chacune des sociétés intéressées se termine le 31 décembre de chaque année.

Les termes des Fusions ont été établis sur la base des comptes sociaux suivants :

- s'agissant de la Société Absorbante, les comptes sociaux en date du 31 décembre 2025, figurant en **Annexe 2** des présentes ;
- s'agissant de Bird AM, les comptes sociaux en date du 31 décembre 2025, figurant en **Annexe 3** des présentes ; et
- s'agissant de RMO, les comptes sociaux en date du 31 décembre 2025, figurant en **Annexe 4** des présentes.

CHAPITRE 1

APPORTS-FUSIONS

Section 1 - Fusion-absorption de Bird AM

1. MODALITE DE LA FUSION-ABSORPTION DE BIRD AM

1.1. Date de réalisation

La fusion de Bird AM (la « **Fusion Bird AM** ») et la dissolution qui en résulte seront définitivement réalisées, sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive, à l'issue d'un délai de trente (30) jours suivant la publication au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (*BODACC*) d'un avis relatif au projet de la Fusion Bird AM, conformément aux dispositions de l'article R. 236-2 du Code de commerce.

Sous cette réserve, la Fusion sera définitivement réalisée à la date la plus tardive entre (i) la date de réalisation de la Condition Suspensive et (ii) le 30 juin 2026 à 23h59 (la « **Date de Réalisation de la Fusion Bird AM** »), étant précisé qu'en cas de réalisation de la Condition Suspensive le 30 juin 2026 à 23h59, la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM sera également le 30 juin 2026 à 23h59.

1.2. Date d'effet comptable et fiscal

Il est précisé que la présente Fusion Bird AM n'aura pas d'effet rétroactif comptable et fiscal. Les opérations de Bird AM sont reprises par la Société Absorbante à compter de la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM.

1.3. Méthode d'évaluation

Au regard du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (« **ANC** ») n°2019-06 du 8 novembre 2019 (homologué par l'arrêté du 26 décembre 2019) modifiant le titre VII du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Société Absorbante contrôlant Bird AM, l'opération implique des sociétés sous contrôle commun.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles 743-1 et suivants du plan comptable général (« **PCG** ») relatif au traitement comptable des opérations de fusions et opérations assimilées, la valorisation des éléments d'actif et de passif apportés sera effectuée à la valeur nette comptable.

1.4. Commissaire à la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 234-11 du Code de commerce, la désignation d'une commissaire à la fusion n'est pas requise.

2. APPORTS DE BIRD AM - EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF TRANSMIS

Bird AM fait apport, au titre de la Fusion Bird AM, sous les garanties ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, à la Société Absorbante, qui accepte, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif, droits, valeurs et obligations composant son patrimoine, y compris tous les éléments d'actifs et de passifs issus de la fusion-absorption préalable de la société Financière Réalités (519 587 596 RCS Nantes) par Bird AM, objet de la Condition Suspensive, sans exception ni réserve de Bird AM, étant précisé que l'énumération des éléments d'actif et de passif de la Fusion Bird AM ci-dessous, basée sur les comptes sociaux de Bird AM arrêtés au 31 décembre 2025, n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif ; l'universalité des biens, droits et obligations de Bird AM, incluant ceux issus de la fusion-absorption de la société Financière Réalités par Bird AM, devant être intégralement dévolue à la Société Absorbante dans l'état où elle se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM.

2.1. Actifs apportés par Bird AM

Le montant total des éléments d'actif de Bird AM dont la transmission est envisagée s'élève à un montant de **cent quatre-vingt-un mille cinq cent quarante-et-un euros et quatre-vingt-huit centimes (181.541,88 €)** sur la base des comptes sociaux de Bird AM arrêtés au 31 décembre 2025 figurant en **Annexe 3** des présentes. Il est entendu que cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de Bird AM devant être dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM.

Désignation et valeur des éléments d'actif transmis, tels que ressortant des comptes sociaux de Bird AM arrêtés au 31 décembre 2025 :

<u>Elément</u>	<u>Brut</u>	<u>Amortissement</u>	<u>Valeur nette comptable au 31 décembre 2025</u>
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations financières	70.337.455,28 €	70.333.454,28 €	4.001,00 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	70.337.455,28 €	70.333.454,28 €	4.001,00 €
Créances clients et comptes rattachés	1.000,00 €	-	1.000,00 €
Autres créances	77.624.543,41 €	77.464.747,27 €	159.796,14 €
Charges constatées d'avance	-	-	-
Disponibilités	51.591,83 €	-	51.591,83 €
TOTAL ACTIF CIRCULANT	77.677.135,24 €	77.464.747,27 €	212.387,97 €
Primes de remboursement des emprunts	- 34.847,09 €	-	- 34.847,09 €
TOTAL ACTIFS APPORTES	147.979.743,43 €	147.798.201,55 €	181.541,88 €

2.2. Passifs apportés par Bird AM

Le montant total des éléments de passif de Bird AM dont la transmission est envisagée s'élève à un montant de **cent soixante-quatorze millions neuf cent trente-trois mille cent vingt-trois euros et quatre-vingt-treize centimes (174.933.123,93 €)**, sur la base des comptes sociaux de Bird AM arrêtés au 31 décembre 2025 figurant en **Annexe 3** des présentes.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les stipulations du présent Article ne constituent pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont en toute état de cause tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Il est précisé que tout passif qui apparaîtrait chez Bird AM entre le 1^{er} janvier 2026 et la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM ainsi que, plus généralement, tout passif non connu ou non prévisible à ce jour, qui viendrait à apparaître ultérieurement, sera pris en charge par la Société Absorbante.

Désignation et valeur des éléments de passif transmis, tels que ressortant des comptes sociaux de Bird AM arrêtés au 31 décembre 2025 :

<u>Elément</u>	<u>Valeur nette comptable au 31 décembre 2025</u>
Provisions pour risques et charges	-

Autres emprunts obligataires	126.096.146,77 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières divers	47.785.014,01 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1.051.963,15 €
Dettes fiscales et sociales	-
Autres dettes	-
Produits constatés d'avance	-
TOTAL PASSIF TRANSMIS	174.933.123,93 €

2.3. Actif net transmis

Le montant de l'actif net transmis à la Société Absorbante, égal à la différence entre le montant total de l'actif transmis par Bird AM, soit la somme **cent quatre-vingt-un mille cinq cent quarante-et-un euros et quatre-vingt-huit centimes (181.541,88€)**, et le montant total du passif transmis par Bird AM, soit la somme de **cent soixante-quatorze millions neuf cent trente-trois mille cent vingt-trois euros et quatre-vingt-treize centimes (174.933.123,93 €)**, tels que ressortant des comptes sociaux de Bird AM arrêtés au 31 décembre 2025 s'élève à la somme **négative de cent soixante-quatorze millions sept cent cinquante et un mille cinq cent quatre-vingt-deux euros et cinq centimes (- 174.751.582,05 €)**.

2.4. Boni ou mali de fusion

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés et la valeur comptable dans les livres de la Société Absorbante de la totalité des actions de Bird AM dont elle est propriétaire constituera un boni de fusion, si elle est positive, ou un mali de fusion, si elle est négative.

En contrepartie de l'actif net transmis, la Société Absorbante annulera la valeur comptable de sa participation dans Bird AM.

2.5. Engagements hors bilan

Indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désignés, la Société Absorbante bénéficiera, le cas échéant, des engagements pris par Bird AM et sera substituée à Bird AM dans la charge des engagements donnés par cette dernière.

Section 2 - Fusion-absorption de RMO

3. MODALITE DE LA FUSION-ABSORPTION DE RMO

3.1. Date de réalisation

La fusion de RMO (la « **Fusion RMO** ») et la dissolution qui en résulte seront définitivement réalisées à l'issue d'un délai de trente (30) jours suivant la publication au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (*BODACC*) d'un avis relatif au projet de la Fusion RMO, conformément aux dispositions de l'article R. 236-2 du Code de commerce.

Sous cette réserve, la Fusion sera définitivement réalisée en date du 30 juin 2026 à 23h59 (la « **Date de Réalisation de la Fusion RMO** »).

3.2. Date d'effet comptable et fiscal

Il est précisé que la présente Fusion RMO n'aura pas d'effet rétroactif comptable et fiscal. Les opérations de RMO sont reprises par la Société Absorbante à compter de la Date de Réalisation de la Fusion RMO.

3.3. Méthode d'évaluation

Au regard du règlement de l'ANC n°2019-06 du 8 novembre 2019 (homologué par l'arrêté du 26 décembre 2019) modifiant le titre VII du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Société Absorbante contrôlant RMO, l'opération implique des sociétés sous contrôle commun.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles 743-1 et suivants du PCG relatif au traitement comptable des opérations de fusions et opérations assimilées, la valorisation des éléments d'actif et de passif apportés sera effectuée à la valeur nette comptable.

3.4. Commissaire à la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 234-11 du Code de commerce, la désignation d'une commissaire à la fusion n'est pas requise.

4. APPORTS DE RMO - EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF TRANSMIS

RMO fait apport, au titre de la Fusion RMO, sous les garanties ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, à la Société Absorbante, qui accepte, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif, droits, valeurs et obligations composant son patrimoine, sans exception ni réserve de RMO, étant précisé que l'énumération des éléments d'actif et de passif de la Fusion RMO ci-dessous, basée sur les comptes sociaux de RMO arrêtés au 31 décembre 2025, n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif ; l'universalité des biens, droits et obligations de RMO devant être intégralement dévolue à la Société Absorbante dans l'état où elle se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion RMO.

4.1. Actifs apportés par RMO

Le montant total des éléments d'actif de RMO dont la transmission est envisagée s'élève à un montant de **onze millions quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent deux euros et soixante-sept centimes (11.099.902,67 €)**, sur la base des comptes sociaux de RMO arrêtés au 31 décembre 2025 figurant en **Annexe 4** des présentes. Il est entendu que cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de RMO devant être dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion RMO.

Désignation et valeur des éléments d'actif transmis, tels que ressortant des comptes sociaux de RMO arrêtés au 31 décembre 2025 :

<u>Elément</u>	<u>Brut</u>	<u>Amortissement</u>	<u>Valeur nette comptable au 31 décembre 2025</u>
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-
Immobilisations financières	2.061.310,36 €	2.051.310,36 €	10.000,00 €
Autres immobilisations financières	105.819,16 €	-	105.819,16 €
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2.167.129,52 €	2.051.310,36 €	115.819,16 €
Créances clients et comptes rattachés	17.559.625,22 €	9.764.020,21 €	7.795.605,01 €
Autres créances	4.137.003,81 €	1.183.619,07€	2.953.384,74 €
Charges constatées	-	-	-

d'avance			
Disponibilités	235.093,76 €	-	235.093,76 €
TOTAL ACTIF CIRCULANT	21.931.722,79 €	10.947.639,28 €	10.984.083,51 €
TOTAL ACTIFS APPORTES	24.098.852,31 €	12.998.949,64 €	11.099.902,67 €

4.2. Passifs apportés par RMO

Le montant total des éléments de passif de RMO dont la transmission est envisagée s'élève à un montant de **soixante-deux millions trois cent vingt-sept mille neuf cent soixante-dix-neuf euros et soixante-dix-huit centime (62.327.979,78 €)**, conformément aux comptes sociaux de RMO arrêtés au 31 décembre 2025 figurant en **Annexe 4** des présentes.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les stipulations du présent Article ne constituent pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont en toute état de cause tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Il est précisé que tout passif qui apparaîtrait chez RMO entre le 1^{er} janvier 2026 et la Date de Réalisation de la Fusion RMO ainsi que, plus généralement, tout passif non connu ou non prévisible à ce jour, qui viendrait à apparaître ultérieurement, sera pris en charge par la Société Absorbante.

Désignation et valeur des éléments de passif transmis, tels que ressortant des comptes sociaux de RMO arrêtés au 31 décembre 2025 :

<u>Elément</u>	<u>Valeur nette comptable au 31 décembre 2025</u>
Provisions pour risques et charges	654.000,00 €
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
Emprunts et dettes financières divers	24.689.350,65 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14.633.020,44 €
Dettes fiscales et sociales	11.731.803,31 €
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	45.936,00 €
Autres dettes	11.227.869,38 €
Produits constatés d'avance	-
TOTAL PASSIF TRANSMIS	62.327.979,78 €

4.3. Actif net transmis

Le montant de l'actif net transmis à la Société Absorbante, égal à la différence entre le montant total de l'actif transmis par RMO, soit la somme de **onze millions quatre-vingt-dix-neuf mille neuf cent deux euros et soixante-sept centimes (11.099.902,76€)**, et le montant total du passif transmis par RMO, soit la somme de **soixante-deux millions trois cent vingt-sept mille neuf cent soixante-dix-neuf euros et soixante-dix-huit centime (62.327.979,78 €)**, tels que ressortant des comptes sociaux de RMO arrêtés au 31 décembre 2025 s'élève à la somme **négative de cinquante-et-un millions deux cent vingt-huit mille soixante-dix-sept euros et deux centimes (- 51.228.077,02 €)**.

4.4. Boni ou mali de fusion

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés et la valeur comptable dans les livres de la Société Absorbante de la totalité des actions de RMO dont elle est propriétaire constituera un boni de fusion, si elle est positive, ou un mali de fusion, si elle est négative.

En contrepartie de l'actif net transmis, la Société Absorbante annulera la valeur comptable de sa participation dans RMO.

4.5. Engagements hors bilan

Indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désignés, la Société Absorbante bénéficiera, le cas échéant, des engagements pris par RMO et sera substituée à RMO dans la charge des engagements donnés par cette dernière.

CHAPITRE 2

CONDITIONS DES APPORTS-FUSIONS

5. PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société Absorbante sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits apportés par les Sociétés Absorbées, respectivement à compter de la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM pour Bird AM et à compter de la Date de Réalisation de la Fusion RMO pour RMO.

Il est rappelé qu'aucune rétroactivité comptable ni fiscale n'est conférée aux opérations de Fusions.

L'ensemble du passif de Bird AM existant à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM et l'ensemble du passif de RMO existant à la Date de Réalisation de la Fusion RMO, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires, y compris les charges fiscales et d'enregistrement occasionnés par la dissolution des Sociétés Absorbées, seront transmis à la Société Absorbante.

Il est précisé que :

- d'un point de vue juridique, les opérations de Fusions seront réalisées respectivement à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM concernant la Fusion Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion RMO concernant la Fusion RMO ;
- la Société Absorbante assumera l'intégralité des dettes et charges des Sociétés Absorbées, y compris celles qui pourraient remonter à une date antérieure à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM concernant la Fusion Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion RMO concernant la Fusion RMO et qui auraient été omises dans leur comptabilité ; et
- s'il venait à se révéler ultérieurement une différence en plus ou en moins entre le passif pris en charge par la Société Absorbante et les sommes effectivement réclamées par les tiers, la Société Absorbante sera tenue d'acquitter tout excédent de passif sans recours ni revendication possible de part ni d'autre.

6. CHARGES ET CONDITIONS DES FUSIONS

Les apports réalisés par les Sociétés Absorbées sont effectués juridiquement à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM pour Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion RMO pour RMO, aux charges et conditions de droit commun, étant précisé, en tant que de besoin, que :

- a. la Société Absorbante prendra les biens et droits de Bird AM à compter de la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM et ceux de RMO à compter de la Date de Réalisation de la Fusion RMO, dans l'état où ils se trouveront à ces dates, sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état des objets mobiliers ou erreur dans leur désignation ;
- b. la Société Absorbante sera purement et simplement substituée, à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM concernant la Fusion Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion RMO concernant la Fusion RMO, dans tous les droits, charges et obligations des Sociétés Absorbées. Par conséquent, la Société Absorbante supportera, à compter de ces dates respectives, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objets des Fusions des Sociétés Absorbées ;
- c. la Société Absorbante sera tenue de l'acquit de la totalité du passif des Sociétés Absorbées. La Société Absorbante assumera la charge et s'oblige par les présentes au paiement de la totalité des obligations et du passif des Sociétés Absorbées échus à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM concernant la Fusion Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion RMO concernant

la Fusion RMO ou à échoir après cette date, sans aucune exception ni réserve ;

- d. conformément aux dispositions de l'article L. 236-14 du Code de commerce, la Société Absorbante sera débitrice des créanciers non obligataires des Sociétés Absorbées en lieu et place de celles-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard des créanciers, étant précisé que ces stipulations ne constituent pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, ceux-ci étant tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres ;
- e. la Société Absorbante bénéficiera de toutes subventions, primes, aides, etc. qui ont pu ou pourront être allouées aux Sociétés Absorbées ;
- f. la Société Absorbante exécutera, en lieu et place des Sociétés Absorbées, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM pour Bird AM et à compter de la Date de Réalisation de la Fusion RMO pour RMO, tous traités, marchés, contrats, accords, engagements et conventions intervenus avec les tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés par les Sociétés Absorbées. Elle exécutera, notamment, comme les Sociétés Absorbées auraient été tenues de le faire elles-mêmes, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à sa charge, sans recours contre ces dernières ;
- g. la Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances des Sociétés Absorbées ;
- h. la Société Absorbante sera tenue à l'exécution des engagements de cautions, avals ou garanties pris par les Sociétés Absorbées et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés ayant pu être obtenues par les Sociétés Absorbées ;
- i. conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM ou à la Date de Réalisation de la Fusion RMO, selon le cas, entre chacune des Sociétés Absorbées et les salariés qui y sont attachés, seront transférés de plein droit à la Société Absorbante et se poursuivront avec celle-ci, laquelle se substituera à la Société Absorbée concernée du seul fait de la réalisation de la fusion correspondante ; et
- j. la Société Absorbante aura tous pouvoirs, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM pour Bird AM et de la Date de Réalisation de la Fusion RMO pour RMO, pour tenter ou suivre, en lieu et place des Sociétés Absorbées, toutes actions judiciaires et procédures arbitrales relatives aux biens et droits apportés ou aux dettes prises en charge au titre des Fusions, et donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes en suite de ces décisions.

6.1. Engagements de la Société Absorbante

Dans le cadre des Fusions, la Société Absorbante s'engage à :

- a. informer les Sociétés Absorbées, entre la date des présentes et la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM pour Bird AM et la Date de Réalisation de la Fusion RMO pour RMO, de toute modification importante de l'actif et du passif de la Société Absorbante ;
- b. remplir toutes formalités requises en vue de régulariser et de rendre opposables aux tiers la transmission des éléments d'actif ou droits, tout pouvoir étant donné à cet effet au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent Traité de Fusions ;
- c. se conformer aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant l'exploitation des biens apportés, effectuer toutes les formalités et remplir les obligations prescrites par la réglementation ;
- d. faire, le cas échéant, son affaire personnelle, en lieu et place des Sociétés Absorbées, sans recours contre ces dernières pour quelque raison que ce soit, de l'exécution ou de la résiliation, à ses frais, risques et périls, de tous accords, traités, contrats ou engagements quelconques qui

auraient pu être souscrits par les Sociétés Absorbées.

6.2. Engagements des Sociétés Absorbées

Dans le cadre des Fusions, les Sociétés Absorbées s'engagent à :

- a. solliciter en temps utile, au cas où la transmission de certains contrats ou biens serait subordonnée à un accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, les accords ou décisions d'agrément nécessaires et à en justifier à la Société Absorbante. Dans le cas où les Sociétés Absorbées n'obtiendraient pas les consentements ou agréments nécessaires, elles en informeront sans délai la Société Absorbante ;
- b. en particulier, faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société Absorbante d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive des Fusions, des prêts accordés, le cas échéant, aux Sociétés Absorbées ;
- c. fournir à la Société Absorbante tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, lui donner toutes les signatures et lui apporter tous concours utiles pour lui assurer, vis-à-vis de quiconque, la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions ;
- d. faire établir, à première réquisition de la Société Absorbante, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement ;
- e. remettre et livrer à la Société Absorbante, aussitôt après la réalisation définitive des Fusions, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant ;
- f. n'effectuer, respectivement, jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM pour Bird AM et jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion RMO pour RMO, aucun acte de disposition sur son patrimoine social et ses biens, objets des présentes Fusions, en dehors des opérations sociales courantes, sans l'accord préalable de la Société Absorbante, et ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans l'accord préalable de la Société Absorbante, de manière à ne pas affecter les valeurs de l'apport, bases financières de la Fusion projetée.

6.3. Engagements réciproques

Les Sociétés Absorbées et la Société Absorbante conviennent expressément qu'à compter de la date des présentes et, respectivement, jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM pour Bird AM et jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion RMO pour RMO, les Sociétés Absorbées se concerteront avec la Société Absorbante, et réciproquement, sur leur politique générale et que, en particulier, aucune d'elles ne prendra, sans l'accord de l'autre, d'engagements susceptibles de modifier de manière significative la consistance de son actif ou l'importance de son passif, en dehors de ceux résultant des opérations de gestion courante. A l'exception de la Société BIRD AM autorisée dans le cadre du plan de redressement visé à l'article 6.3, à convertir en capital social de REALITE, par le mécanisme d'une délégation de paiement consentie à REALITES de (i) 90% de la dette des créanciers Euro PP ayant opté pour la conversion en capital (classe n°1), (ii) 93% de la dette obligataire non sécurisée (classe n°2) et des dettes fournisseurs (classe n°4) appartenant à des créanciers ayant opté pour la conversion en capital, le solde ayant vocation à être remboursé ou abandonné par Bird AM dans le cadre de son plan.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les contrats conclus entre la Société Absorbante et Bird AM, en vigueur à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM, et ceux conclus avec RMO, en vigueur à la Date de Réalisation de la Fusion RMO, prendront fin de plein droit, sans aucune formalité, à ces dates, du fait de la fusion et de l'absorption de la seconde par la première société en résultant.

7. DECLARATIONS GENERALES

7.1. Déclarations de la Société Absorbante

La Société Absorbante déclare qu'à la date des présentes :

- la Société Absorbante est une société en commandite par actions régulièrement constituée conformément au droit français ;
- la Société Absorbante a la capacité et le pouvoir requis pour conclure et signer le présent Traité de Fusions ;
- la Société Absorbante a le pouvoir requis pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent pour elle ; et
- le présent Traité de Fusions a été valablement signé par la Société Absorbante et lui est opposable.

7.2. Déclarations des Société Absorbées

Les Sociétés Absorbées déclarent à la Société Absorbante qu'à la date des présentes :

- les Sociétés Absorbées sont des sociétés par actions simplifiées régulièrement constituées conformément au droit français ;
- les Sociétés Absorbées ont la capacité et le pouvoir requis pour conclure et signer le présent Traité de Fusions ;
- les Sociétés Absorbées ont le pouvoir requis pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent pour elles ;
- le présent Traité de Fusions a été valablement signé par les Sociétés Absorbées et leur est opposable ;
- les Sociétés Absorbées ne font l'objet d'aucune mesure susceptible de porter atteinte à leur capacité civile ou à la libre disposition de leurs biens ;
- le patrimoine des Sociétés Absorbées n'est menacé d'aucune confiscation ou d'autre mesure d'expropriation ;
- les Sociétés Absorbées sont en règle à l'égard des organismes de sécurité sociale, allocations familiales, de prévoyance et de retraite, et qu'elles ont satisfait à toutes leurs obligations fiscales, toutes déclarations nécessaires ayant été effectuées dans les délais prévus par les lois et règlements en vigueur ;
- les Sociétés Absorbées entendent transmettre à la Société Absorbante l'intégralité des biens composant leur patrimoine social, sans aucune exception ni réserve ; en conséquence, ladite Société Absorbante prend l'engagement formel, au cas où se révéleraient ultérieurement des éléments omis dans la désignation ci-dessus, de constater la matérialité de sa transmission par acte complémentaire, étant entendu que toute erreur ou omission ne serait pas susceptible de modifier la valeur nette globale du patrimoine transmis ;
- qu'elles ne sont pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de leur activité ; et
- que les biens apportés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de créanciers nantis, ni d'hypothèque ou gage quelconque.

CHAPITRE 3

CONDITION SUSPENSIVE

8. Condition suspensive relative à la Fusion Bird AM

La Fusion Bird AM deviendra définitive à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante, laquelle devra être réalisée au plus tard le 30 juin 2026 à 23h59 :

- (i) constatation de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la société Financière Réalités (519 587 596 RCS Nantes) par Bird AM ;

(la « **Condition Suspensive** »).

La réalisation de la Condition Suspensive sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes par les représentants légaux des sociétés concernées.

Les Parties auront la faculté de renoncer à la Condition Suspensive ou de proroger la date butoir susvisée.

CHAPITRE 4

REMUNERATION DES APPORTS-FUSIONS

9. Rémunération de la Fusion Bird AM – ABSENCE DE RAPPORT D’ECHANGE DES DROITS SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l’article L. 236-3 du Code de commerce, la Société Absorbante détenant à ce jour la totalité des actions de Bird AM et s’engageant à les conserver jusqu’à la Date de Réalisation de la Fusion Bird AM, et un échange de droits sociaux étant impossible, il n’est pas établi de rapport d’échange. Il n’y aura donc pas lieu à émission d’actions nouvelles de la Société Absorbante, ni à augmentation de son capital.

10. Rémunération de la Fusion RMO – ABSENCE DE RAPPORT D’ECHANGE DES DROITS SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l’article L. 236-3 du Code de commerce, la Société Absorbante détenant à ce jour la totalité des actions de RMO et s’engageant à les conserver jusqu’à la Date de Réalisation de la Fusion RMO, et un échange de droits sociaux étant impossible, il n’est pas établi de rapport d’échange. Il n’y aura donc pas lieu à émission d’actions nouvelles de la Société Absorbante, ni à augmentation de son capital.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS FISCALES

11. DECLARATIONS FISCALES

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Absence de rétroactivité fiscale

Il est rappelé qu'aucune rétroactivité comptable ni fiscale n'est conférée aux opérations de Fusions. Ainsi, les Fusions prendront effet sur le plan fiscal respectivement à la Date de Réalisation de la Fusion de Bird AM concernant Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion de RMO concernant RMO, soit le 30 juin 2026 à 23h59.

En application de ce qui précède, la Société Absorbante prend l'engagement de souscrire sa déclaration de résultats et de liquider l'impôt, au titre de l'exercice en cours, tant en raison de sa propre activité que de celle exercée par les Sociétés Absorbées depuis le 1^{er} juillet 2026 à 00h00.

11.1.2. Engagements déclaratifs généraux

Les représentants de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de Fusions, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

11.2. Impôt sur les sociétés

La Société Absorbante et les Sociétés Absorbées ont leur siège social en France et sont soumises à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, elles déclarent soumettre les présentes Fusions au régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts (« **CGI** ») et s'engagent à respecter les prescriptions de cet article.

En conséquence, et en application des articles 210-0 A et 210 A du CGI, la Société Absorbante s'engage à respecter l'ensemble des engagements applicables prévus à l'article 210 A du CGI et notamment à :

- a. reprendre à son passif, s'il y a lieu, (i) les provisions dont l'imposition aura été différée chez les Sociétés Absorbées et qui ne deviennent pas sans objet du fait de leur dissolution, y compris, en tant que de besoin, les provisions réglementées, et, le cas échéant, (ii) les réserves spéciales où lesdites sociétés ont porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit (article 210 A, 3-a du CGI) ;
- b. se substituer, s'il y a lieu, aux Sociétés Absorbées pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de ces dernières (article 210 A, 3-b du CGI) ;
- c. calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues dans le cadre des Fusions, ou des biens qui leur sont assimilés en application des dispositions du 6 de l'article 210 A du CGI, d'après la valeur que ces biens avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A, 3-c du CGI) ;
- d. réintégrer, le cas échéant, dans ses bénéfices imposables, les plus-values dégagées par l'apport des biens amortissables dans les conditions fixées à l'article 210 A, 3-d du CGI ; étant précisé qu'en cas de cession d'un bien amortissable, réintégrer immédiatement dans le résultat la fraction de la plus-value afférente au bien cédé qui n'a pas encore été réintégrée (article 210 A, 3-d du CGI) ;
- e. inscrire, en tant que de besoin, à son bilan les éléments autres que les immobilisations (les titres

exclus du régime des plus-values à long terme étant assimilés à des éléments de l'actif immobilisé pour l'application du régime de faveur) pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures des Sociétés Absorbées. À défaut, la Société Absorbante comprendra dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Absorbées (article 210 A, 3-e du CGI) ;

- f. se substituer aux engagements des Sociétés Absorbées en ce qui concerne les actifs réévalués apportés par elles ; d'une manière plus générale, elle s'engage à se substituer à tout engagement de nature fiscale qui aurait pu être souscrit par les Sociétés Absorbées concernant les biens apportés ; et
- g. se substituer, en tant que de besoin, aux Sociétés Absorbées pour le respect du délai de conservation de deux ans des titres de participation reçus dans le cadre de la fusion et acquis moins de deux ans avant l'opération, tel qu'il résulte de l'article 145 du CGI.

Chacune des Sociétés Absorbées est tenue d'aviser l'administration fiscale de sa cessation d'activité et de lui faire connaître la date à laquelle la fusion a été ou sera effective dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de publication de l'opération de fusion dans un journal d'annonces légales, étant précisé que l'accomplissement de cette formalité vaut tant à l'égard des obligations en matière de TVA que des obligations prévues en matière d'impôt sur les sociétés.

En outre, la Société Absorbante s'engage à accomplir, pour son propre compte ainsi que pour le compte des Sociétés Absorbées, au titre des fusions, les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du Code général des impôts et à l'article 38 quindecies de l'annexe III au Code général des impôts.

La Société Absorbante s'engage en outre à :

- joindre aux déclarations de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées, l'état de suivi des valeurs fiscales prévu à l'article 54 septies-I du CGI et à l'article 38 quindecies de l'annexe III, conforme au modèle fourni par l'administration fiscale et faisant apparaître pour chaque nature d'élément transmis (immobilisations amortissables, immobilisations non amortissables, éléments d'actif autres que les immobilisations) les renseignements nécessaires au calcul des résultats imposables lors de la cession ultérieure de ces éléments ;
- en ce qui concerne la Société Absorbante, tenir à la disposition de l'administration le registre spécial des plus-values sur éléments d'actif non amortissables prévu à l'article 54 septies-II du CGI, et faisant apparaître à la date des fusions la nature des biens transférés, leur valeur comptable d'origine, leur valeur fiscale à retenir pour le calcul des plus-values ultérieures ainsi que leur valeur de transfert.

Par ailleurs, chacune des Sociétés Absorbées devra souscrire et déposer, dans un délai de 60 jours à compter de la date de publication de l'opération de fusion dans un journal d'annonces légales, sa liasse fiscale de cessation d'activité détaillant ses résultats non encore imposés ainsi que l'état de suivi des plus-values d'apport en sursis mentionné ci-avant.

D'une manière générale, la Société Absorbante s'engage à procéder à toutes déclarations propres à bénéficier des régimes ci-avant exposés.

11.3. Opérations antérieures

La Société Absorbante s'engage également à reprendre à son compte les engagements souscrits, le cas échéant, par les Sociétés Absorbées dans le cadre de précédentes opérations d'apport ou de fusion effectuées par ces dernières ou faites au profit des Sociétés Absorbées et placées sous le régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement ou d'impôt sur les sociétés aux articles 210 A à 210 C du CGI, mais également soumis à tout régime fiscal dérogatoire prévu en matière de droits d'enregistrement ou de taxes sur le chiffre d'affaires.

11.4. Taxe sur la valeur ajoutée

Les Parties sont des sociétés assujetties et redevables de la TVA et constatent que les Fusions s'analysent en une transmission à titre gratuit d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Dès lors, la transmission des actifs des Sociétés Absorbées à la Société Absorbante résultant des présentes Fusions sont exonérées de TVA.

La Société Absorbante et les Sociétés Absorbées, chacune pour ce qui les concerne, s'engagent à mentionner sur leur déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la fusion sera réalisée le montant total hors taxe des éléments transférés (i.e., le montant de l'actif net transmis par chacune des Sociétés Absorbées tel qu'indiqué dans le Traité de Fusions). Ce montant sera mentionné sur la ligne E2 « Autres opérations non imposables » de la déclaration CA3.

Les Sociétés Absorbées transféreront purement et simplement à la Société Absorbante le crédit de TVA dont elles disposeront éventuellement au jour de la réalisation définitive de la fusion. À cet effet, la Société Absorbante adressera au service des impôts dont elle relève une déclaration en double exemplaire mentionnant le montant du crédit de TVA qui lui sera transféré par l'effet de la fusion.

11.5. Enregistrement

Pour l'enregistrement du présent acte, les Sociétés Absorbante et Absorbées étant soumises à l'impôt sur les sociétés, les Fusions sont placées sous le régime fiscal défini à l'article 816 du CGI.

En conséquence, les Parties soumettront gratuitement les Fusions à la formalité de l'enregistrement dans un délai d'un mois suivant la date de réalisation définitive de chacune des Fusions, étant précisé que les patrimoines des Sociétés Absorbées ne comprennent aucun immeuble.

La prise en charge du passif dont sont grevés les apports est exonérée de tous droits et taxes de mutation.

11.6. Contribution économique territoriale et taxe foncière

Au regard de la contribution économique territoriale et de la taxe foncière, la Société Absorbante sera, en tant que de besoin, subrogée dans les droits et obligations des Sociétés Absorbées, uniquement dans la limite des dispositions légales et de la doctrine administrative y afférente.

11.7. Autres dispositions fiscales

Plus généralement, la Société Absorbante se substituera de plein droit aux Sociétés Absorbées et, en conséquence, sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations des Sociétés Absorbées pour toutes les autres charges et obligations fiscales générées au titre de l'exploitation des Sociétés Absorbées.

12. DISSOLUTION DES SOCIETES ABSORBEES

Les Sociétés Absorbées se trouveront dissoutes de plein droit, respectivement à la Date de Réalisation de la Fusion de Bird AM concernant Bird AM et à la Date de Réalisation de la Fusion de RMO concernant RMO.

Du fait de la reprise par la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif des Sociétés Absorbées, la dissolution de ces dernières ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS DIVERSES

13. Intégralité

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des Parties et remplacent, annulent et prévalent sur toutes conventions ou documents antérieurs qu'elles ont pu conclure ou se communiquer, ayant un objet identique ou semblable à celui des présentes.

14. Formalités

La Société Absorbante :

- remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre des Fusions ;
- fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations compétentes, pour faire mettre à son nom les biens apportés ;
- devra, en ce qui concerne les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux ;
- remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

15. Remise de titres

Il sera remis à la Société Absorbante, lors de la réalisation définitive des Fusions, les originaux des actes constitutif et modificatif des Sociétés Absorbées ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par les Sociétés Absorbées à la Société Absorbante.

16. Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture les Fusions, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Absorbante, ainsi que son représentant l'y oblige.

17. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, le représentant des sociétés en cause, ès qualités, élit domicile aux sièges respectifs desdites sociétés.

18. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, dépôts, publications et autres. En tant que de besoin, tous pouvoirs avec faculté de substitution sont conférés au représentant légal des Sociétés Absorbées et de la Société Absorbante à l'effet de compléter, si besoin est, la désignation de tous les éléments d'actifs apportés, de faire, s'il y a lieu, tout complément et toute rectification de désignation, d'établir en conséquence tous actes complémentaires, modificatifs, rectificatifs ou confirmatifs des présentes.

19. Droit applicable - Litiges

Le présent Traité de Fusions sera régi et interprété conformément au droit français.

Tout litige ou différend qui viendrait à naître en relation avec le présent Traité de Fusions sera soumis à la compétence des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Rennes, auquel les Parties font attribution exclusive de compétence.

20. Signature électronique

De convention expresse valant convention sur la preuve, et conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties sont convenues de signer électroniquement le présent Traité de Fusions par le biais du service DocuSign, les Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que celle de leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du Traité de Fusions par le service DocuSign.

Il est précisé que la signature électronique par les Parties emporte accord de ces dernières sur le contenu de l'intégralité du Traité de Fusions et de ses Annexes.

[PAGE DE SIGNATURE SUIV]

Par Docusign, le 21 mai 2026

Pour la Société Absorbante :

Signé par :
YOANN CHOIN JOUBERT
D9D2DD4293C84A5...

REALITES

Par : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

Pour la Société Absorbée :

Signé par :
YOANN CHOIN JOUBERT
D9D2DD4293C84A5...

BIRD AM

Par : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

Pour la Société Absorbée :

Signé par :
YOANN CHOIN JOUBERT
D9D2DD4293C84A5...

REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

Par : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

Annexe 1

Obligations émises par Bird AM

L'endettement financier de Bird AM s'élève à environ 143 millions d'euros, dont (i) 49 millions d'euros de dette sécurisée et (ii) 94 millions d'euros de dette chirographaire, tels que détaillés ci-après.

1. Dettes obligataires sécurisées

Aux termes de contrats d'émission et des termes et conditions, conclus entre notamment (i) Bird AM en qualité d'émetteur, (ii) Aether Financial Services en qualité de représentant de la masse et agent des sûretés et (iii) les porteurs d'Euro PP en qualité de souscripteurs, les porteurs d'Euro PP ont souscrit à des obligations de type Euro PP émises par Bird AM :

- le 13 juin 2019 d'un montant nominal total de 24.000.000 euros, portant intérêts au taux initial de 5,25% l'an et venant à échéance le 13 septembre 2026, garanties par (i) un nantissement de compte-titres de premier rang à hauteur de 34,3% des titres et droits de vote détenus par Bird AM dans Financière Réalités et (ii) un nantissement de premier rang portant sur les créances détenues par Bird AM à l'encontre de Financière Réalités consentis par Bird AM ; et
- le 30 novembre 2023 d'un montant nominal initial de 17.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venant à échéance le 30 novembre 2026, garanties par un nantissement de compte-titres de premier rang à hauteur de 24,3% des titres et droits de vote détenus par Bird AM dans Financière Réalités.

2. Dettes obligataires chirographaires

Bird AM a procédé aux émissions obligataires suivantes via des plateformes de financement participatif pour un montant nominal total de 59.539.673,33 euros :

Arrangeur	Nominal	Descriptif
Lookandfin Finance	1.179.230,74€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 26 juin 2022 pour un montant nominal initial de 1.179.230,74 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et 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.
Vatel	538.342,59€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 20 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 2.060.000 euros portant intérêts au taux initial de 6,00% l'an et venues à échéance le 20 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
WiSSED	590.900,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 6 septembre 2023 pour un montant nominal initial de 590.900 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venues à échéance le 6 septembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 749.886,79 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
WiSSED	1.699.100,00 €	Obligations crowdfunding émises par Bird le 19 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 1.699.100 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 19 octobre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 2.156.257,65 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
WiSSED	1.585.500,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 29 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.585.500 euros

		portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 29 novembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 2.012.092,58 euros consentie par la SNC Les Ateliers Quelle.
WiSSED	814.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 18 mai 2024 pour un montant nominal initial de 814.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 18 novembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une garantie à première demande à hauteur de 993.914,35 euros consentie par la SCCV Bohars pour une durée de 30 mois ainsi qu'une promesse d'affectation hypothécaire notariée de premier rang consentie le 4 juin 2024 par la SCCV Bohars.
WiSSED	580.900,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 23 mai 2023 pour un montant nominal initial de 580.900 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venues à échéance le 23 novembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
WiSSED	664.500,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 15 mai 2023 pour un montant nominal initial de 664.500 euros portant intérêts au taux initial de 9,50% l'an et venues à échéance le 15 mai 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
WiSSED	1.854.300,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 28 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.854.300 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 29 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	1.315.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 22 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.315.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 23 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande consentie par Réalités.
Tudigo	2.462.500,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 4 avril 2024 pour un montant nominal initial de 2.462.500 euros portant intérêts au taux initial de 11,00% l'an et venant à échéance le 4 avril 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	997.500,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 22 août 2023 pour un montant nominal initial de 997.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 22 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	937.500,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 4 octobre 2023 pour un montant nominal initial de 937.500 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 4 octobre 2025.
Tudigo	1.000.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 15 décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 décembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	850.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 15 février 2024 pour un montant nominal initial de 850.000 euros portant

		intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 15 février 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Tudigo	1.000.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 30 avril 2024 pour un montant nominal initial de 1.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,50% l'an et venant à échéance le 30 avril 2026, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Koregraf	726.880,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird en vertu du contrat conclu le 24 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 726.880 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 3 octobre 2025, assorties d'une garantie à première demande de 24 mois à hauteur de 1.064.046,58 euros consentie par Réalités et d'une délégation imparfaite de la SCCV Testut au remboursement de l'emprunt obligataire, dans la limite de 683.267,20 euros.
Koregraf	875.220,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird en vertu du contrat conclu le 2 novembre 2023 pour un montant nominal initial de 875.220 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 22 décembre 2025, assorties d'une garantie à première demande de 29 mois à hauteur de 1.223.004 euros consentie par Réalités et d'une délégation imparfaite de la SCCV Frênes au remboursement de l'emprunt obligataire, dans la limite de 817.455,48 euros.
Koregraf	2.002.100,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 27 mars 2023 pour un montant nominal initial de 2.002.100 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 27 septembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités à hauteur de 2.400.000 euros.
Koregraf	2.678.700,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 23 janvier 2023 pour un montant nominal initial de 2.678.700 euros portant intérêts au taux initial de 9,00% l'an et venues à échéance le 23 juillet 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités à hauteur de 3.100.000 euros.
Homunity	1.102.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 30 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 1.102.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 7 juin 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	2.400.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird en vertu du contrat conclu le 27 octobre 2022, pour un montant nominal initial de 2.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 21 mai 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	8.000.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird en vertu du contrat conclu le 14 août 2023 pour un montant nominal initial de 8.000.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venues à échéance le 14 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	6.980.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird en vertu du contrat conclu le 3 août 2023 pour un montant nominal initial de 6.980.000 euros portant intérêts au taux initial de 9,75% l'an et venues à échéance le 3 août 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.

Homunity	1.400.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird en vertu du contrat conclu le 1 ^{er} décembre 2023 pour un montant nominal initial de 1.400.000 euros portant intérêts au taux initial de 10,00% l'an et venant à échéance le 28 décembre 2025, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Homunity	6.993.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird en vertu du contrat conclu le 12 juin 2022, pour un montant nominal initial de 6.993.000 euros portant intérêts au taux initial de 7,00% l'an et venues à échéance le 21 décembre 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités.
Finple	3.500.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 3 août 2024 pour un montant nominal initial de 4.000.000 euros ramené à 3.500.000 euros portant intérêts au taux initial de 3,75% l'an et venues à échéance le 1 ^{er} janvier 2024, garanties par un cautionnement de la compagnie d'assurance S2C SPA.
Fundimmo	592.500,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 2 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 592.500 euros portant intérêts au taux initial de 8,00% l'an et venues à échéance le 2 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 650.000 euros + 10% consentie par Réalités.
Keys	2.120.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 5 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.120.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 5 juillet 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une délégation de paiement imparfaite consentie par la SCCV Evreux.
Investissement & Promotion Immobilière (IPI)	2.100.000,00€	Obligations crowdfunding émises par Bird le 19 juillet 2022 pour un montant nominal initial de 2.100.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venant à échéance le 19 juillet 2024, garanties par un cautionnement consenti par Réalités et une délégation de paiement imparfaite consentie par la SNC Talards.

Bird a enfin procédé aux émissions obligataires suivantes en dehors des plateformes de financement participatif pour un montant nominal total de 8.034.690,10 euros :

Souscripteur	Nominal	Descriptif
FDNGT	6.500.000,00€	Obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 6.500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an, venues à échéance le 30 juin 2025, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 7.605.000 euros consentie par Réalités ainsi que d'un nantissement octroyé par DB-2 de ses comptes-titres sur lesquels ont été initialement inscrites des obligations de programmes EMTN d'une valeur nominale de 1.400.000 euros.
E. Valette	500.000,00€	Obligations émises par Bird le 24 novembre 2022 pour un montant nominal initial de 500.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an, venues à échéance le 30 novembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 585.000 euros consentie par Réalités en vertu d'un avenant du 1 ^{er} décembre 2022.

J-P. Maire	200.000,00€	Obligations émises par Bird le 15 décembre 2022 pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venues à échéance le 15 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités.
P. Maire	200.000,00€	Obligations émises par Bird pour un montant nominal initial de 200.000 euros portant intérêts au taux initial de 8,50% l'an et venues à échéance le 15 décembre 2024, assorties d'une garantie à première demande à hauteur de 234.000 euros consentie par Réalités.
FCPE	634.960,10€	Obligations souscrites par les salariés du groupe Réalités émises à partir de 2020, garantie par une lettre d'intention (article 2322 du Code civil) de Réalités.

Annexe 2

Comptes sociaux de la Société Absorbante arrêtés au 31 décembre 2025

SA REALITES

I. BILAN AU 31/12/2025

A. Bilan actif

Rubrique	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				145 143,86
Frais de développement				1 821 381,66
Concessions, brevets et droits similaires	668 033,99	348 828,25	319 205,74	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	3 890,00	2 500,00	1 390,00	262 099,68
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				1 750 050,66
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	143 925,37	45 458,17	98 467,20	3 389 963,18
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	59 869 022,61	59 868 445,00	577,61	31 669 492,86
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	6 385,25		6 385,25	6 385,25
Prêts	211 704,00		211 704,00	139 121,49
Autres immobilisations financières	1 955 615,74	1 264 265,03	691 350,71	2 562 486,22
ACTIF IMMOBILISE	62 858 576,96	61 529 496,45	1 329 080,51	41 746 124,86
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	40 090,00		40 090,00	
Marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				2 646,22
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	23 831 306,67	17 629 894,72	6 201 411,95	27 118 164,52
Autres créances	178 417 594,86	161 718 060,00	16 699 534,86	169 383 028,82
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	2 620 000,00	2 620 000,00		4 368 064,66
(Donc actions propres) :				
Disponibilités	1 019 391,10		1 019 391,10	116 751,20
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	440 500,31		440 500,31	1 084 560,97
ACTIF CIRCULANT	206 368 882,94	181 967 954,72	24 400 928,22	202 073 216,39
Frais d'émission d'emprunt				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif et différences d'éval.				
TOTAL GENERAL	269 227 459,90	243 497 451,17	25 730 008,73	243 819 341,25

SA REALITES

B. Bilan passif

Rubriques	Exercice 2025	Exercice 2024
Capital social ou individuel (dont versé : 31 278 654,29)	31 278 654,29	31 278 654,29
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 739 592,73	44 739 592,73
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	2 319 168,75	2 319 168,75
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours :)	51 340,00	51 340,00
Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes :)	23 804 394,05	23 804 394,05
Report à nouveau	-69 920 929,22	-1 830 353,75
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-220 983 050,11	-68 090 575,47
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-188 710 829,51	32 272 220,60
Produits des émissions de titres participatifs	26 610 000,00	26 610 000,00
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	26 610 000,00	26 610 000,00
Provisions pour risques	583 009,00	718 905,00
Provisions pour charges		
PROVISIONS	583 009,00	718 905,00
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	21 046 226,64	16 331 682,88
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	60 685 992,73	58 183 102,69
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic :)	78 402 162,90	81 120 984,06
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 987 280,21	14 542 056,40
Dettes fiscales et sociales	5 208 797,37	7 909 537,16
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23 562,42	23 562,42
Instrument financier à terme		
Autres dettes	6 893 806,97	6 107 290,04
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	187 247 829,24	184 218 215,65
Ecarts de conversion passif et différences d'évaluation		
TOTAL GENERAL	25 730 008,73	243 819 341,25

II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2025

Rubriques	France	Exercice 2025 Exportation	Total	Exercice 2024
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	-5 625 847,49	171 995,82	-5 453 851,67	15 117 030,12
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	-5 625 847,49	171 995,82	-5 453 851,67	15 117 030,12
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			-1 333,32	52 211,18
Reprises sur amortissements et provisions			2 768 544,89	201 783,01
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			2 135 485,40	
Autres produits			925 007,14	2 588,58
PRODUITS D'EXPLOITATION			373 852,44	15 373 612,89
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			-40 090,00	
Autres achats et charges externes			11 933 474,79	21 967 826,60
Impôts, taxes et versements assimilés			433 996,06	533 606,20
Salaires et traitements			3 346 695,25	7 501 183,14
Cotisations sociales			1 859 592,56	3 293 016,16
Dotations d'exploitation :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 169 792,37	1 972 752,03
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations et dépréciations			154 004 783,89	26 500 134,82
Dotations aux provisions			180 000,00	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			5 925 577,95	
Autres charges			259 798,96	117 761,42
CHARGES D'EXPLOITATION			179 073 621,83	61 886 280,37
RESULTAT D'EXPLOITATION			-178 699 769,39	-46 512 667,48
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			25,51	
Perte supportée ou bénéfice transféré			5 542,17	
PRODUITS FINANCIERS			1 539 554,67	13 790 101,17
Produits financiers de participations			9 737,33	11 795 622,60
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			77,85	
Autres intérêts et produits assimilés			-246 894,77	346 891,83
Reprises sur dépréciations			10 000,00	
Différences positives de change			14 309,84	19,52
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			1 714 286,40	1 647 567,22
Produits de cessions d'immobilisations financières			38 038,02	
CHARGES FINANCIERES			44 793 086,51	39 611 849,21
Dotations financières aux amortissements et provisions			33 490 161,28	30 262 548,75
Intérêts et charges assimilées			7 729 793,43	7 697 943,02
Différences négatives de change			112,80	1 357,44
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			2 073 019,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 500 000,00	1 650 000,00
RESULTAT FINANCIER			-43 253 531,84	-25 821 748,04
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-221 958 817,89	-72 334 415,52
PRODUITS EXCEPTIONNELS			2 076,04	4 443 714,45
CHARGES EXCEPTIONNELLES				2 181 380,40
RESULTAT EXCEPTIONNEL			2 076,04	2 262 334,05
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices			-973 691,74	-1 981 506,00
TOTAL DES PRODUITS			1 915 508,66	33 607 428,51
TOTAL DES CHARGES			222 898 558,77	101 698 003,98
BENEFICE OU PERTE			-220 983 050,11	-68 090 575,47

Annexe 3

Comptes sociaux de Bird AM arrêtés au 31 décembre 2025

SASU BIRD AM

I. BILAN AU 31/12/2025

A. Bilan actif

Rubrique	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	70 337 455,28	70 333 454,28	4 001,00	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				346 455,28
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	70 337 455,28	70 333 454,28	4 001,00	346 455,28
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 000,00		1 000,00	1 000,00
Autres créances	77 624 543,41	77 464 747,27	159 796,14	32 541 586,75
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(Donc actions propres) :				
Disponibilités	51 591,83		51 591,83	1 324,51
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	77 677 135,24	77 464 747,27	212 387,97	32 543 911,26
Frais d'émission d'emprunt				
Primes de remboursement des emprunts	-34 847,09		-34 847,09	-34 847,09
Ecarts de conversion actif et différences d'éval.				
TOTAL GENERAL	147 979 743,43	147 798 201,55	181 541,88	32 855 519,45

SASU BIRD AM

B. Bilan passif

Rubriques	Exercice 2025	Exercice 2024
Capital social ou individuel (dont versé : 15 000 000,00)	15 000 000,00	15 000 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	31 108,01	31 108,01
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours :)		
Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes :)	10 299,62	10 299,62
Report à nouveau	-144 034 880,10	-17 330 507,02
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-45 758 109,58	-126 704 373,07
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-174 751 582,05	-128 993 472,46
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	126 096 146,77	117 080 056,40
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		48,15
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic :)	47 785 014,01	44 742 927,36
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 051 963,15	45 960,00
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Instrument financier à terme		
Autres dettes		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	174 933 123,93	161 848 991,91
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation		
TOTAL GENERAL	181 541,88	32 855 519,45

II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2025

Rubriques	France	Exercice 2025 Exportation	Total	Exercice 2024
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions			3 887 826,74	
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				4 149,51
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			3 887 826,74	4 149,51
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			115 399,38	446 579,95
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Cotisations sociales				
Dotations d'exploitation :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations et dépréciations			35 349 298,66	46 003 275,35
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				0,01
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			35 464 698,04	46 449 855,31
RESULTAT D'EXPLOITATION			-31 576 871,30	-46 445 705,80
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS			9 258 362,09	7 784 829,91
Produits financiers de participations			50 412,51	7 784 829,91
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			8,58	
Reprises sur dépréciations			9 207 940,00	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Produits de cessions d'immobilisations financières			1,00	
CHARGES FINANCIERES			23 439 600,37	88 043 497,18
Dotations financières aux amortissements et provisions			342 454,28	79 198 940,00
Intérêts et charges assimilées			13 889 206,09	8 844 557,18
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			9 207 940,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
RESULTAT FINANCIER			-14 181 238,28	-80 258 667,27
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-45 758 109,58	-126 704 373,07
PRODUITS EXCEPTIONNELS				302,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES				302,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices				
TOTAL DES PRODUITS			13 146 188,83	7 789 281,42
TOTAL DES CHARGES			58 904 298,41	134 493 654,49
BENEFICE OU PERTE			-45 758 109,58	-126 704 373,07

Annexe 4

Comptes sociaux de RMO arrêtés au 31 décembre 2025

SAS REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

I. BILAN AU 31/12/2025

A. Bilan actif

Rubrique	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				133 226,57
Fonds commercial				6 474 709,91
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				3 548,22
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	2 061 310,36	2 051 310,36	10 000,00	81 298,70
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	105 819,16		105 819,16	114 161,40
ACTIF IMMOBILISE	2 167 129,52	2 051 310,36	115 819,16	6 806 944,80
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	17 559 625,22	9 764 020,21	7 795 605,01	34 019 372,06
Autres créances	4 137 003,81	1 183 619,07	2 953 384,74	4 148 367,08
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (Donc actions propres) :				
Disponibilités	235 093,76		235 093,76	546 269,36
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				127 235,08
ACTIF CIRCULANT	21 931 722,79	10 947 639,28	10 984 083,51	38 841 243,58
Frais d'émission d'emprunt				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif et différences d'éval.				
TOTAL GENERAL	24 098 852,31	12 998 949,64	11 099 902,67	45 648 188,38

SAS REALITES MAITRISE D'OUVRAGE

B. Bilan passif

Rubriques	Exercice 2025	Exercice 2024
Capital social ou individuel (dont versé : 14 439 500,00)	14 439 500,00	14 439 500,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	545 848,75	545 848,75
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1 254 340,54	1 254 340,54
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours :)		
Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes :)		
Report à nouveau	-29 594 575,65	-3 350 597,69
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-38 527 190,75	-26 243 977,96
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-51 882 077,11	-13 354 886,36
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	654 000,00	494 000,00
Provisions pour charges		
PROVISIONS	654 000,00	494 000,00
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		47 351,80
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic :)	24 689 350,65	19 690 309,75
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 633 020,44	12 998 071,91
Dettes fiscales et sociales	11 731 803,31	16 087 909,32
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 936,00	45 936,00
Instrument financier à terme		
Autres dettes	11 227 869,38	9 639 495,96
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	62 327 979,78	58 509 074,74
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation		
TOTAL GENERAL	11 099 902,67	45 648 188,38

II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2025

Rubriques	France	Exercice 2025 Exportation	Total	Exercice 2024
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	-7 918 901,91		-7 918 901,91	8 057 351,86
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	-7 918 901,91		-7 918 901,91	8 057 351,86
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			-264,66	96 500,20
Reprises sur amortissements et provisions			432 877,90	1 929 281,25
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			56 821,90	101 858,03
PRODUITS D'EXPLOITATION			-7 429 466,77	10 184 991,34
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			2 493 350,50	8 518 934,14
Impôts, taxes et versements assimilés			260 481,19	533 272,12
Salaires et traitements			7 879 498,54	14 892 244,09
Cotisations sociales			4 399 512,43	6 150 970,69
Dotations d'exploitation :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			68 741,19	90 782,54
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations et dépréciations			8 839 277,78	2 301 239,40
Dotations aux provisions			400 000,00	369 000,00
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			6 564 993,31	
Autres charges			63 829,69	46 317,17
CHARGES D'EXPLOITATION			30 969 682,63	32 902 760,15
RESULTAT D'EXPLOITATION			-38 399 149,40	-22 717 768,81
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS			70 418,08	876 371,76
Produits financiers de participations			68 800,72	876 371,76
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			1 617,36	
Reprises sur dépréciations				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Produits de cessions d'immobilisations financières				
CHARGES FINANCIERES			128 459,43	3 793 895,39
Dotations financières aux amortissements et provisions			51 298,70	2 000 011,66
Intérêts et charges assimilées			77 160,73	1 793 883,73
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
RESULTAT FINANCIER			-58 041,35	-2 917 523,63
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-38 457 190,75	-25 635 292,44
PRODUITS EXCEPTIONNELS				1 569,06
CHARGES EXCEPTIONNELLES			70 000,00	611 454,58
RESULTAT EXCEPTIONNEL			-70 000,00	-609 885,52
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices				-1 200,00
TOTAL DES PRODUITS			-7 359 048,69	11 062 932,16
TOTAL DES CHARGES			31 168 142,06	37 306 910,12
BENEFICE OU PERTE			-38 527 190,75	-26 243 977,96