NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE
OBLIGATIONS
émises par

société anonyme à conseil d'administration, basée en France,

Le présent document a été établi par REALITES SA

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS.

18/10/2022

Le présent document est une note d'information telle que visée à l'article 11 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés et dont le contenu est précisé par l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information en cas d'offre au public ou d'admission à la négociation sur un MTF et portant des dispositions financières diverses.

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

Partie I. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Les principaux facteurs de risques auxquels REALITES estime être exposée et susceptibles d'avoir des conséquences significatives et défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière, et ses perspectives, sont développés ci-après.

A date, le Groupe n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans la présente section. Il est néanmoins précisé que d'autres risques, soit internes au Groupe, soit externes, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives, peuvent ou pourraient exister.

REALITES exerce ses activités dans un environnement en constante évolution et de ce fait est nécessairement exposé à des risques économiques, financiers ou opérationnels dont la matérialisation pourrait avoir des impacts significatifs. La gestion et la maîtrise de ces risques contribuent à la performance de la stratégie de REALITES et permet aux dirigeants d'identifier les évènements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs et les objectifs et la réputation de la Société et de prendre les mesures nécessaires afin de maintenir ceux-ci à un niveau acceptable.

Risques liés à l'activité de la société :

- **Risques liés à l'environnement économique et à la concurrence** : le marché de la promotion immobilière résidentielle et de l'aménagement urbain sont des marchés cycliques fortement liés au

contexte économique. Ainsi la baisse de la confiance des ménages, l'augmentation des taux d'intérêt, l'évolution du taux de chômage, ou la dégradation de certains indices macroéconomiques pourraient avoir un impact négatif pour la Société.

- **Risques liés à une évolution des régimes fiscaux et de la réglementation en vigueur** : Les activités immobilières sont encadrées par de nombreuses réglementations en matière fiscale. L'évolution des normes en vigueur peut avoir un impact sur la programmation, le volume des ventes réalisées par REALITES ou encore sur la rentabilité des opérations (via une hausse des coûts de construction).

- **Risques liés à la pénurie de foncier** : Le développement de REALITES est lié à la disponibilité suffisante de terrains de qualité dans les zones géographiques visées par la Société. L'intensité concurrentielle et la tension sur le marché résidentiel (fort décalage entre la demande et l'offre) ont tendance à faire augmenter les prix du foncier. Le plafonnement du prix des loyers ne permet pas de répercuter systématiquement la hausse du prix du foncier sur les prix de sortie d'où un tassement constaté des marges ces dernières années.

- **Risques inhérents à l'activité de promotion immobilière** : L'activité de promotion immobilière est sujette à certains risques découlant de la complexité des projets, de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. Ainsi, REALITES peut être exposée aux risques de sinistres, de défaillance de certains fournisseurs, de découverte de vestiges archéologiques pouvant entrainer des retards ou la suspension des travaux sur les sols concernés, de surcouts entrainés par un retard de livraison et d'invendus.

Risques liés à la situation financière de la société :

- **Risques de liquidité** : Le risque de liquidité correspond au risque que REALITES éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, qu'elle disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

- **Risques de taux d'intérêt** : L'exposition du Groupe au risque de taux d'intérêt provient essentiellement de son endettement financier net. Ainsi les dettes à taux fixes sont soumises à un risque de variation de juste valeur, alors que les dettes à taux variables impactent les résultats financiers futurs.

Risques liés à son projet :

- **Risque de mise en œuvre opérationnelle** : la stratégie carbone implique de nombreux changements structurels, notamment sur de nombreux postes opérationnels. L'ensemble des équipes du Groupe doit être impliqué dans le projet d'entreprise à mission (statut adopté en janvier 2021). Ce risque est tout de même limité par la forte volonté de changement des dirigeants, et par l'anticipation de la mise en place de la stratégie carbone, co-construite avec les équipes de la Maîtrise d'Ouvrage, et par l'engagement de l'ensemble des collaborateurs de REALITES (8.9% du capital du Groupe sont détenus par des cadres salariés, et l'accord d'intéressement est indexé aux objectifs opérationnels de l'entreprise à mission, notamment ceux liés à la stratégie climat).
- **Risque lié à la faible maturité de la construction bas carbone** : une partie importante de la stratégie de réduction carbone de la Maîtrise d'Ouvrage (cœur de métier du Groupe) repose sur la construction bois. L'acquisition de Tessa Industrie représente une première étape avec des enjeux forts, notamment en termes d'approvisionnement en matières premières, mais aussi de recrutement et de formation dans les métiers du bois. REALITES a donc un rôle de structuration de filière, qui pourrait bénéficier à tous les acteurs du secteur.
- **Risque de gestion des coûts** : les enjeux de construction bas carbone impliquent également des surcoûts (matières premières plus chères, meilleure performance thermique des bâtiments, etc.), qui doivent être limités et compensés afin d'assurer le maintien des marges

et du modèle économique. La stratégie de REALITES en la matière repose principalement sur l'internalisation de la chaîne de production et sur l'innovation des procédés constructifs via la filiale REALITES Build Tech.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

En outre, il y a des risques inhérents à l'instrument de placement proposé :

- **Risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital investi**
  L'instrument offert est une obligation. En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite de la société, celle-ci risque de ne pas être en mesure de rembourser le prix de souscription de ses obligations, voire de payer les intérêts dus.

- **Risque de liquidité**
  Il n'existe pas à date de marché secondaire sur lequel les obligations pourraient être échangées. La liquidité des obligations est donc très limitée ; sauf à trouver soi-même un acheteur à qui céder ses obligations, il faut attendre l'échéance de l'obligation pour récupérer la totalité l'argent investi.

Partie II : <u>Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement</u>

II.A. Identité de l'émetteur

II.A.1. Dénomination de l'émetteur :

- REALITES sa (ci-après aussi la « Société »)
- Siège social : *1 impasse Claude Nougaro CS 10333, 44803 Saint Herblain Cedex*
- Pays d'origine : France
- Forme juridique : sa
- Numéro d'entreprise : 451 251 623 R.C.S. NANTES (France)
- Site internet de l'émetteur : https://www.groupe-realites.com/fr/

II.A.2. Descriptif de l'activité :

REALITES est un développeur territorial et avant tout une entreprise à mission, qui œuvre au développement des territoires au travers de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'usage.

II.A.3. Actionnaires détenant plus de 5% du capital :

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au **tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la société**

II.A.4. Nature et montant des opérations - considérées isolément ou dans leur ensemble - importantes pour RÉALITÉS et conclues entre RÉALITÉS d'une part et des personnes détenant plus de 5% du capital ou liées autres que des actionnaires pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours:

n/a

II.A.5. Identité des membres du Conseil d'administration, du comité de direction et délégués à la gestion journalière :

La gouvernance de la Société et les noms des principales fonctions remplies au sein de cette gouvernance peuvent être consultées sur cette page du site de la Société.

II.A.6. Pour le dernier exercice, rémunération des membres du Conseil d'administration, du comité de direction et délégués à la gestion journalière, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages, ou une déclaration négative appropriée.

Le montant total des rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction pour l'année 2021 est de 4 198 000€ (en ce compris les charges sociales).

II.A.7. Les personnes visées au 5° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse

n/a

II.A.8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées aux points 3, 4 et 5 ci-dessus ou avec d'autre parties liées, ou une déclaration négative appropriée

Absence de conflits d'intérêt

II.A.9. Identité du commissaire :

KPMG

II. B. Informations financières concernant l'émetteur, REALITES SA

II.B.1. Les comptes annuels du dernier exercice clôturé le 31/12/2021 sont joints en annexe. Ces comptes annuels ont été audités et ont fait l'objet d'une vérification indépendante.

II.B.2. Le fonds de roulement de RÉALITÉS est suffisant au regard de ses obligations sur les 12 prochains mois et suivants.

II.B.3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document.

30 juin 2022	Montant
Fonds Propres de la Société (1)	102 millions d'euros
Endettement net hors IFRS 16 (dont dette éventuelles et indirectes) ~~(2)~~	207 millions d'euros

(1) Les capitaux propres s'entendent hors augmentation de capital de 35 ME intervenue en juillet 2022

La société confirme l'absence d'éléments majeurs ou marquants concernant son endettement depuis cette date.

II.B.4**. Changement significatif de la situation financière et commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus**

En juillet 2022, le groupe Réalités a réalisé une augmentation de capital de 35 m€.

II.C. Offreur

L'instrument est commercialisé par 1001Pact Impact Investments S.A. dont le siège social est situé au 20 rue joseph II - 1000 Bruxelles, Belgique (RPM 0675473752),Plateforme de Financement Alternatif : https://be.lita.co/) agréée par la FSMA (12-14 rue du Congrès 1000 BRUXELLES; tel: +32(0)2 220 52 11) (ci-après désigné « 1001Pact ») qui intervient en qualité de plateforme de financement alternatif par le biais de son site https://be.lita.co/, auprès de l'émetteur pour la commercialisation des instruments de placement faisant l'objet de l'offre décrite dans la présente note d'information.

Partie III : <u>Informations concernant l'offre des instruments de placement</u>

III. A. Description de l'offre

III.A.1. Montant total de l'offre maximum : €500.000 (cinq cent mille euros)

III.A.2. Conditions de l'offre :

a) Prix des obligations offertes : 100 euros par obligation

b) Montant minimum par souscripteur : chaque souscripteur devra souscrire au minimum à 3 obligations d'une valeur de 100 euros.

c) Les demandes de souscription aux obligations objets de la présente offre, seront transmises par l'intermédiaire de la plateforme https://be.lita.co/, leur auteur devra se conformer à la procédure de souscription de cette plateforme, conformément à la réglementation applicable, qui requiert de passer des tests de caractère approprié de l'investissement et de KYC, aux fins d'identification et de vérification de domiciliation conformément à la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment et la fraude fiscale, de libérer le montant de l'investissement et des frais exigibles à ce titre (cf. section 5 ci-après).

d) Montant total minimum de l'offre pour clôturer la campagne : € 200.000,- (deux cent mille euros)
Dans le cas où ce montant minimum de souscriptions ne serait pas atteint, la période de souscription pourra être prorogée et dans ce cas les investisseurs en seront informés par un supplément à la note d'information. Le supplément sera mis à la disposition du public sur le site https://be.lita.co/.

e) Les souscriptions seront reçues et dûment validées par ordre chronologique de sorte qu'en cas de sur-souscription, les souscriptions excédentaires seront celles reçues le plus tardivement.

f) La période de souscription pourra être clôturée par anticipation, pourvu que le montant minimum de l'offre ait été souscrit.

III.A.3. Prix total des instruments de placement offerts : €500.000,- (cinq cent mille euros)

III.A.4. Calendrier de l'offre : Ouverture 18/10/2022 - Clôture 31/12/2022

III.A.5. Frais à charge de l'investisseur :

En cas de souscription des obligations émises par la Société dans le cadre de la présente offre, les investisseurs verseront à 1001Pact une commission s'élevant à 1 à 3% TTC du montant de l'investissement, pour chaque souscription effectuée selon ce qui suit :

a) 3% TTC si l'investissement est inférieur à 6 000€
b) 2% TTC si l'investissement est compris entre 6000€ et 15 999€
c) 1% TTC si l'investissement est supérieur ou égal à 16 000€

Cette commission n'est pas incluse dans le prix de l'investissement. A ce titre, elle sera additionnée au montant de l'investissement. Le prix de la commission est indiqué toutes taxes comprises.
En cas de non-réalisation de l'émission des obligations par RÉALITÉS, le montant de la souscription (commission incluse) sera intégralement remboursé à l'investisseur.
1001PACT ne prélève aucun frais de garde, ni d'autre frais de courtage

III. B. Raisons de l'offre

III.B.1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis :
Financement de la stratégie bas carbone de la société : mise en place de la stratégie, besoins en recrutement et frais de R&D

- Réduction : création d'une filiale par l'acquisition d'une entreprise ; investissement dans une nouvelle chaine de production, mise en place d'une cellule industrialisation, fonctionnement de la filiale et son département environnement
- Compensation : investissements dans des projets de compensation (actions d'évitement d'énergie et actions de séquestration).

III.B.2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré:

La demande de financement du groupe REALITES contribue à accompagner la stratégie de réduction et de compensation carbone du groupe. Le besoin total estimé sur 5 ans est de €20M sur la réduction carbone et de €12M sur la compensation. Le financement LITA servira à financer en partie ce programme de décarbonation.

III.B.3. Le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré

L'ensemble des opérations de REALITES est financé par de l'endettement financier qui est renégocié de façon continue.

Partie IV : <u>Informations concernant les instruments de placement offerts</u>

IV. A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

IV.A.1. **Nature et catégorie des instruments de placement** :
obligations

IV.A.2. Devise, dénomination et, le cas échéant, valeur nominale :
Euro, obligations de 100 euros par obligation

IV.A.3. Date d'échéance et, le cas échéant, modalités de remboursement
Les obligations ont une durée de 5 ans, avec remboursement du capital in fine.
Les détails sont repris dans le contrat obligataire ci-joint.

IV.A.4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité :
chirographaire

IV.A.5. Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement :
Les souscripteurs ne pourront céder leurs Obligations qu'à des investisseurs agissant pour leur propre compte, et en notifieront par écrit préalablement l'Emetteur et le Représentant.

IV.A.6. Le cas échéant, taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe :

- Le taux est de 8% brut par an, fixe.
- Prime d'impact de 1% à 3,5%, en cas de non atteinte des objectifs, et selon les modalités reprises dans le contrat obligataire.

IV.A.7. Le cas échéant, politique de dividende
n/a

IV.A.8. Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende
Les intérêts sont payables à chaque date d'anniversaire de l'émission des obligations.

IV. B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie

IV.B.1. informations reprises à la partie II, points A et B concernant le garant :
n/a

IV.B.2. Description succincte de la portée et de la nature de la garantie :
n/a

IV.C. Le cas échéant, information supplémentaire imposée par le marché sur lequel les instruments financiers sont admis
n/a

Partie V - <u>Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés</u>
n/a

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

PAR REALITES SA

Termes et conditions de l'emprunt obligataire offertes sur LITA.co

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

APRÈS AVOIR RAPPELE CE QUI SUIT :

A. La société **REALITES SA**, société **SA** au capital de 28 435 139,67 **M€** euros, dont le siège social est situé au **1 Impasse Claude Nougaro – CS10333 - à SAINT HERBLAIN (44803)**, dont le numéro d'identification unique est 451 251 623 RCS Nantes (ci-après, « **l'Émetteur** ») ; son capital social est divisé en 4 354 539 actions ordinaires.

B. L'Émetteur a une activité, de maîtrise d'ouvrage (résidentiel, commerces et services, grands projets) et de maîtrise d'usage (exploitation de résidences étudiantes, résidences seniors, centres de santé, etc.). A cet effet, le groupe dispose de plusieurs filiales en France et à l'étranger (Maroc et Sénégal).

C. L'impact recherché par l'Émetteur (ci-après « l'**Impact** ») est **la mise en place d'une trajectoire carbone alignée avec les Accords de Paris**. Dans le cadre de sa stratégie carbone, le Porteur de Projet a mis en place une trajectoire globale de réduction et de compensation de ses émissions prenant en compte l'ensemble de son périmètre de responsabilité (scope 1, 2 et 3).

D. En vue de mettre en œuvre les moyens lui permettant de développer largement sa **stratégie carbone** (ci-après le « **Projet** »), l'Émetteur a sollicité la société 1001PACT, société par actions simplifiée au capital de 28.430 euros, dont le siège social est situé au 118/130, avenue Jean Jaurès 75169 PARIS Cedex 19, dont le numéro d'identification unique est 805 139 383 RCS Paris (ci-après « **LITA.co** »), qui est conseiller en investissements participatifs agréé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et immatriculée à l'Orias sous le n°15000159, pour offrir au public par l'intermédiaire de sa plateforme en ligne, de participer à des opérations d'investissements participatifs en actions, obligations ou titres participatifs sélectionnés pour leurs impacts sociaux, sociétaux ou environnementaux.

E. Aux termes d'une Convention-cadre de partenariat relative au financement participatif, signée le **7 avril 2022** entre l'Émetteur et LITA.co, l'Émetteur a choisi de confier à LITA.co le soin d'offrir à des membres-investisseurs de sa communauté de souscrire un montant compris entre dix-mille (10 000) et trente-cinq mille (35 000) obligations d'une valeur nominale de cent (100) euros chacune par l'intermédiaire de sa plateforme online www.lita.co.

F. La souscription de ces obligations sera également proposée sur la plateforme online de la filiale belge, 1001Pact Impact Investments S.A. dont le siège social est situé au 20 rue joseph II -1000 Bruxelles, Belgique (RPM 0675473752) : https://be.lita.co/fr, Plateforme de Financement Alternatif agréée par la FSMA (12-14 Rue du Congrès 1000 BRUXELLES; tel: +32(0)2 220 52 11).

Par décisions de son conseil d'administration en date du 26 avril 2022, l'Émetteur a décidé d'émettre les Obligations, lesquelles sont destinées au financement partiel du Projet, conformément aux termes et conditions ci-après définis (ci-après, le « **Contrat d'Émission** »).

La souscription des Obligations doit intervenir par la signature en bonne et due forme du bulletin de souscription qui emporte acceptation du présent Contrat d'Émission.

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. NOMBRE, VALEUR NOMINALE ET CONDITIONS D'EMISSION DES OBLIGATIONS

a) Les Obligations sont émises en application des dispositions des articles L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

b) Il est émis au prix unitaire de cent (100) euros, correspondant à leur valeur nominale, un nombre d'Obligations correspondant à un montant compris entre :

- un maximum de trois millions cinq cent mille (3 500 000) euros (le « Plafond ») et
- un montant minimum d'un million (1 000 000) euros (le « Plancher »).

c) Les Obligations pourront être souscrites à compter du 18 octobre 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022 (ci- après la « **Période Initiale de Souscription** »). La Période de Souscription sera close par anticipation dès l'atteinte de demandes de souscription d'Obligations pour un montant atteignant le Plafond. En cas d'insuffisance de souscriptions d'Obligations reçues, le **président de l'Émetteur**, pourra décider de proroger jusqu'à 90 jours calendaires la Période Initiale de Souscription (ci-après la « **Période de Souscription Prorogée** », et, le cas échéant avec la Période Initiale de Souscription, la « **Période de Souscription** »).

d) L'Émetteur, représentée par son président, notifiera au Représentant de la Masse le nombre d'Obligations effectivement émises une fois close la Période de Souscription.

e) Si le montant total des Obligations dont la souscription est valablement demandée sur la plateforme www.lita.co pendant la Période de Souscription est inférieur au Plancher, le montant des souscriptions reçues sera remboursé, en conséquence de quoi, l'offre d'Obligations sera caduque et l'émission des Obligations ne sera pas réalisée et les demandes de souscription seront remboursées.

f) La libération du prix de souscription s'effectuera intégralement lors de la souscription en numéraire conformément au contrat-cadre de paiement avec LITA et MangoPay au crédit du compte bancaire affecté exclusivement à la réception du produit de l'émission des Obligations et dont les coordonnées sont les suivantes :

IBAN : FR76 4097 8000 6413 6053 6400 109

BIC : BSPFFRPPXXX

étant précisé que les souscriptions sont recueillies par l'intermédiaire de la plateforme www.lita.co et que la collecte des souscriptions se fait par l'intermédiaire de MangoPay, qui en qualité de prestataire de service de paiement, gère les portefeuilles de monnaie électronique des Souscripteurs et de l'Émetteur, sur un compte intermédiaire ayant vocation à être reversé sur le compte bancaire précité de l'Émetteur, en cas succès de demande de souscription conforme au présent Contrat d'Émission conformément aux dispositions du présent Article 1.

g) L'émission des Obligations interviendra par inscription des Obligations au compte titres de chaque souscripteur à la date de libération du prix de souscription sur le compte MangoPay de l'Émetteur (ci-après, la « **Date d'Émission** »), laquelle interviendra de manière anticipée en cas de souscription de la totalité des Obligations ou à la clôture de la période de souscription dans les autres cas.

h) l'émission des Obligations sera subordonnée à la satisfaction des conditions d'éligibilité suivantes :

- la libération intégrale effective des Obligations objet de la souscription lors de la clôture de la souscription,

- la production sur la plateforme www.lita.co de l'ensemble des documents requis par la réglementation applicable en matière de conseil en investissement participatif,

- l'absence de suspicion levée en application de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment, résultant des articles L462-2 et suivants du Code monétaire et financier,

- le résultat positif au test d'adéquation prévu par la réglementation régissant le conseil en investissement participatif,

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

- la souscription à un minimum de **trois (3)** obligations par souscripteur, correspondant à un montant minimum à investir par souscripteur de **trois cent (300)** euros,

- la signature d'un bulletin de souscription dûment complété par chaque souscripteur.

2. FORME DES OBLIGATIONS

a) Les Obligations sont des titres négociables qui, dans une même émission, confèrent les mêmes droits de créance pour une même valeur nominale. Elles constituent des valeurs mobilières sous la forme nominative exclusivement.

b) Les droits des titulaires des Obligations (ci-après les « **Obligataires** ») sont représentés par une inscription en compte ouvert à leur nom dans les livres de l'Émetteur.

3. AMORTISSEMENT DES OBLIGATIONS

3.1. Modalités d'amortissement

La date d'échéance finale du présent Emprunt Obligataire est fixée **à la cinquième date anniversaire de la Date d'Émission en 2027** (la « **Date d'Échéance** »).

Le remboursement du capital interviendra en une seule tranche (*in fine*), à la Date d'Échéance, par versement en numéraire sur le compte indiqué par LITA.co.

Le remboursement s'imputera, de manière égale, sur l'ensemble des Obligations.

3.2. Remboursement anticipé

A titre dérogatoire, l'Emetteur aura la faculté de procéder au remboursement anticipé de l'intégralité des Obligations pendant la durée de l'Emprunt Obligataire, en respectant un préavis de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires, et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

a) Rembourser **100%** du principal de l'Emprunt Obligataire,

b) Procéder à ce remboursement concomitamment à une date de paiement d'intérêts (selon le tableau d'amortissement faisant l'objet de l'Annexe 1),

c) Procéder à ce remboursement au profit des Obligataires au prorata des sommes qui leurs sont dues,

d) Payer concomitamment l'intégralité des intérêts courus et non payés ainsi que les intérêts de retard, pénalités, prime d'impact et autres accessoires, étant précisé que toute somme versée sera imputée, par ordre de priorité, sur les intérêts de retard, puis les intérêts et enfin le capital,

e) Le remboursement anticipé ne sera possible qu'à compter de la troisième échéance de paiement des intérêts et donnera lieu à une pénalité de remboursement anticipé équivalente à :

   - **12 mois d'intérêts**, si le remboursement anticipé intervient à la troisième échéance de paiement des intérêts,

   - **6 mois d'intérêts**, si le remboursement anticipé intervient à la quatrième échéance de paiement des intérêts,

   - Pas de pénalités d'intérêts si le remboursement intervient à la cinquième échéance de paiement des intérêts.

f) Le remboursement anticipé donnera lieu à une vérification de l'atteinte des Critères d'impact (définis ci-après à l'article 3.4) sur l'année civile précédant l'année de remboursement anticipé avant « déblocage » du remboursement anticipé.

DS
CT

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

g) L'éventuelle Prime d'Impact sur l'année en cours du remboursement anticipé sera exigible, au prorata de l'année en cours, au regard de l'atteinte ou non des Critères d'Impact sur l'année civile précédente conformément à l'article 3.4. L'Emetteur ne disposera pas du délai supplémentaire d'un an stipulé à l'article 3.4 pour rattraper l'éventuel retard pris sur la Trajectoire de réduction carbone

3.3. Calendrier de remboursement du capital et de paiement des intérêts

Le calendrier du montant annuel du remboursement du capital et du paiement des intérêts figure en **Annexe 1**.

3.4. Prime d'impact

Les termes et conditions de l'Emprunt Obligataire ont été arrêtés au regard de l'Impact.

Les Parties conviennent que l'Impact devra se matérialiser par le respect de deux critères d'impact (les « **Critères d'impact** ») définis ci-après, étant précisé que les deux Critères d'impact sont indexés à la trajectoire de réduction carbone (la « **Trajectoire de réduction carbone** ») définie par l'Émetteur (détaillée en **annexe 3**).

À défaut de pouvoir justifier avoir respecté ces deux Critères d'impact à chaque Date d'Appréciation (définie à l'article 3.4.1.), l'Émetteur sera redevable au titre de l'Emprunt Obligataire d'une prime d'impact (la « **Prime d'impact** ») annuelle progressive d'un montant total allant jusqu'à 3,5% du montant total de l'Emprunt Obligataire en plus du taux fixe d'intérêt annuel (établi à l'article 4.1 ci-après), cette Prime d'impact étant payable annuellement en même temps que le paiement des intérêts à chaque date anniversaire de la Date d'Émission.

3.4.1. Périodes de référence et Dates d'appréciation des Critères d'Impact

Les périodes de référence (les « **Périodes de référence** ») des Critères d'impact correspondent au périmètre temporel sur lequel les Critères d'Impact sont mesurés chaque année pour déterminer le paiement ou non de la Prime d'Impact annuelle.

Le respect des Critères d'Impact s'apprécie annuellement avant chaque Date Anniversaire de la Date d'Émission pendant toute la durée de l'Emprunt Obligataire (« **Date d'appréciation** »).

3.4.2. Définition des Critères d'Impact et Primes d'impact associées

Les Critères d'Impact sont définis comme suit :

- **Critère 1** : Respect des objectifs annuels de la Trajectoire de réduction carbone définie par l'Émetteur (voir Annexe 3), en termes d'Intensité Carbone Globale au Mètre Carré Créé, pour les Projets du CA développé sur la Période de référence du Critère 1.

- **Critère 2** : Atteinte des objectifs annuels de la Trajectoire de réduction carbone, en termes d'Intensité Carbone Globale au Mètre Carré Créé, pour les Projets du Millésime sur la Période de référence du Critère 2.

À défaut de pouvoir justifier avoir respecté le Critère 1 sur la Période de Référence du Critère 1, l'Émetteur sera redevable au titre de l'Emprunt obligataire de la Prime d'impact 1 (« **Prime d'impact 1** »). De même, à défaut de pouvoir justifier avoir respecté le Critère 2 sur la Période de référence du Critère 2., l'Émetteur sera redevable au titre de l'Emprunt obligataire de la Prime d'impact 2 (« **Prime d'impact 2** »).

3.4.2.1. Critère 1 et Prime d'impact 1

Chaque année la Période de Référence du Critère 1 correspond à l'année (N-1) précédant l'année N de la Date d'appréciation. A titre d'exemple à la première Date Anniversaire de l'Emprunt Obligataire en 2023 correspondant à la première Date d'Appréciation des Critères d'Impact, le respect du Critère 1 s'appréciera au regard de la Période de Référence courant du 1er janvier au 31 décembre 2022.

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

Le Critère 1 s'apprécie, sur la Période de Référence visée à la Date d'Appréciation, sur le périmètre des Projets du CA développé à l'échelle de l'Activité de Maîtrise d'Ouvrage.

Ce critère mesure en pourcentage (%) l'écart entre ces deux termes :

- L'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé pour les Projets du CA développé sur la Période de Référence mesurée via l'outil de Calculette Carbone (défini en 3.4.3.3).
- et l'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé visée dans l'objectif annuel de la Trajectoire de réduction carbone de l'Emetteur sur la Période de Référence (voir **annexe 3**).

À défaut de pouvoir justifier avoir respecté le Critère 1 sur la Période de Référence, l'Émetteur sera redevable au titre de l'Emprunt obligataire de la Prime d'impact 1.

La Prime d'impact 1 est annuelle et progressive, comprise entre 0,25% et 1,5% du total de l'Emprunt Obligataire en fonction des niveaux d'écart entre les deux termes, tels que ces écarts sont définis annuellement pour chaque Période de Référence dans le tableau ci-après (voir la méthodologie retenue pour établir les niveaux d'écart conditionnant la Prime d'Impact 1 en **annexe 4**) :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Trajectoire MO annuelle Moyenne tout actif (IC globale au m 2 Créé)						
IC globale cible	1073	1000	927	854	838	822
Seuil RE2020 de référence	1263	1263	1263	951	951	951
Écarts par rapport à la Trajectoire de réduction carbone dans le c adre de la Prime d ' Impact (IC globale au m 2 Créé)						
Seuil de tolérance	1168	1132	1095	903	895	887
Écart toléré par rapport à l'objectif annuel (%)	9%	13%	18%	6%	7%	8%
Écart de niveau 1	1200	1175	1151	919	913	908
Écart de niveau 1 par rapport à l'objectif annuel (%)	12%	18%	24%	8%	9%	10%
Écart de niveau 2	1231	1219	1207	935	932	930
Écart de niveau 2 par rapport à l'objectif annuel (%)	15%	22%	30%	9%	11%	13%
Écart de niveau 3	1263	1263	1263	951	951	951

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

Écart de niveau 3 par rapport à l'objectif annuel (%)	18%	26%	36%	11%	13%	16%

- La Prime d'impact 1 est de 0,25% du principal en cas de non-atteinte du Critère d'impact 1 avec un écart par rapport à l'objectif annuel défini dans la Trajectoire de réduction carbone compris entre le seuil de tolérance (supérieur) et le seuil d'écart de niveau 1 (inférieur ou égal).

- La Prime d'impact 1 est de 0,75% du principal en cas de non-atteinte du Critère d'impact 1 avec un écart par rapport à l'objectif annuel défini dans la Trajectoire de réduction carbone compris entre le seuil d'écart de niveau 1 (supérieur) et le seuil d'écart de niveau 2 (inférieur ou égal).

- La Prime d'impact 1 est de 1,5% du principal en cas de non-atteinte du Critère d'impact 1 avec un écart par rapport à l'objectif annuel défini dans la Trajectoire de réduction carbone supérieur au seuil d'écart de niveau 2.

Un écart supérieur à l'écart de niveau 3 (qui correspond au seuil RE2020 de référence pour chaque année) sur deux Périodes de Référence consécutives constitue un cas d'exigibilité anticipée tel que défini dans l'article 11.

En cas de non-atteinte du Critère 1 à l'issue de la Période de Référence correspondante, l'Émetteur disposera d'un délai d'un an jusqu'à la prochaine Date d'appréciation des Critères d'impact pour rattraper le retard pris sur la Trajectoire de réduction carbone (voir exemple en **annexe 6**). Ce délai n'est pas applicable à l'année de remboursement du capital (correspondant à la cinquième année suivant la Date d'Émission ou un cas de remboursement anticipé).

3.4.2.2. Critère 2 et Prime d'impact 2 :

Chaque année la Période de Référence du Critère 2 correspond à toutes les années civiles écoulées depuis la Date d'Emission jusqu'à N-2. A titre d'exemple :

- à la première Date Anniversaire de l'Emprunt Obligataire en 2023 correspondant à la première Date d'Appréciation des Critères d'Impact, le Critère 2 ne sera pas applicable et

- à la troisième Date Anniversaire de l'Emprunt Obligataire en 2025 le respect du Critère 2 s'appréciera au regard de la Période de Référence comprenant les années civiles 2022 et 2023.

Le Critère 2 s'apprécie à la Date d'Appréciation sur le périmètre des Projets du Millésime sur la Période de référence du Critère 2 à l'échelle de l'Activité de Maîtrise d'Ouvrage.

Le Critère 2 mesure, à la Date d'appréciation, pour chaque année civile comprise dans la Période de Référence du Critère 2, l'écart entre ces deux termes :
- l'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé des Projets du Millésime de chaque année civile sur la Période de référence du Critère 2, en prenant en compte la dernière mesure disponible dans le Dashboard Carbone ;
- et l'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé visée dans l'objectif annuel de la Trajectoire de réduction carbone de l'Emetteur sur chaque année civile de cette période de Référence (voir **annexe 3**).

À défaut de pouvoir justifier avoir respecté le Critère 2 sur chaque année civile comprise dans la Période de Référence du Critère 2, l'Émetteur sera redevable au titre de l'Emprunt obligataire de la Prime d'impact 2. La Prime d'impact 2 est annuelle et progressive, comprise entre 0,5% et 2% du total de l'Emprunt Obligataire en fonction des niveaux d'écart entre les deux termes, tels qu'ils sont définis annuellement pour chaque Période de Référence dans le tableau en 3.4.2.1.

La Prime d'impact 2 correspond à un pourcentage du principal s'élevant à la moyenne de « X » pour chaque année civile comprise dans la Période de Référence du Critère 2.

« X » s'élevant pour chaque année civile comprise dans la Période de Référence du Critère 2 à :

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

- 0,5% en cas de non-atteinte du Critère d'impact 2 avec un écart par rapport à l'objectif annuel défini dans la Trajectoire de réduction carbone pour cette année civile compris entre le seuil de tolérance (supérieur) et le seuil d'écart de niveau 1 (inférieur ou égal).

- 1% en cas de non-atteinte du Critère d'impact 2 avec un écart par rapport à l'objectif annuel défini dans la Trajectoire de réduction carbone pour cette année civile compris entre le seuil d'écart de niveau 1 (supérieur) et le seuil d'écart de niveau 2 (inférieur ou égal).

- 2% en cas de non-atteinte du Critère d'impact 2 avec un écart par rapport à l'objectif annuel défini dans la Trajectoire de réduction carbone pour cette année civile supérieur au seuil d'écart de niveau 2.

Un écart supérieur à l'écart de niveau 3 (qui correspond au seuil RE2020 de référence pour chaque année) sur deux Périodes de Référence du Critère 2 consécutives constitue un cas d'exigibilité anticipée tel que défini dans l'article 11.

En cas de non-atteinte du Critère 2 à l'issue de la Période de Référence correspondante, l'Émetteur disposera d'un délai d'un an jusqu'à la prochaine Date d'Appréciation des Critères d'impact pour rattraper le retard pris sur la Trajectoire de réduction carbone (voir exemple en **annexe 6**). Ce délai n'est pas applicable à l'année de remboursement du capital (correspondant à la cinquième année suivant la Date d'Émission ou un cas de remboursement anticipé).

3.4.3. Méthodologie de calcul des Critères d'impact

Le calcul des deux Critères d'impact est basé sur les trois éléments ci-après (voir le détail en **annexe 4)** :

- Les objectifs annuels d'intensité carbone globale de référence indiqués dans la Trajectoire de réduction carbone définie par l'Émetteur en annexe 3, à titre de base de comparaison avec les intensités carbone globales mesurées sur la durée de vie des projets.

- Les seuils RE2020 de référence basés sur les contraintes imposées par la réglementation RE2020 et indiqués dans la Trajectoire de réduction carbone définie par l'Émetteur en annexe 3.

- La méthodologie des outils de mesure de l'intensité carbone sur la durée de vie des projets.

3.4.3.1. Objectifs annuels d'intensité carbone globale

Les objectifs annuels d'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé sont définis dans la Trajectoire de réduction carbone définie par l'Émetteur. La Trajectoire de réduction carbone de référence pour le calcul des Critères d'impact est celle fournie par l'Emetteur en annexe 3 du présent contrat d'Émission.

Si l'Émetteur souhaite faire évoluer la Trajectoire de réduction carbone de référence dans le cadre du calcul des Critères d'impact relatifs à la Prime d'Impact, il s'engage à en en faire la demande écrite au Représentant de la Masse dans un délai minimum de 90 jours avant la prochaine Date d'Appréciation.

La validation du changement de la Trajectoire de réduction carbone dans le cadre du calcul des Critères d'impact relatifs à la Prime d'Impact est à la main du Représentant de la Masse. Elle fera l'objet d'une analyse complémentaire de la part du Représentant de la Masse. Dans le cadre de cette analyse complémentaire, l'Emetteur s'engage à fournir tous les éléments demandés par le Représentant de la Masse pour justifier de la demande de modification de la Trajectoire de réduction carbone.

Si le Représentant de la masse l'estime nécessaire, la validation de la demande de modification de la Trajectoire de réduction carbone dans le cadre du calcul des Critères d'impact relatifs à la Prime d'Impact par l'Emetteur sera complétée d'une procédure d'audit par un tiers auditeur choisi par le Représentant de la Masse et aux frais de l'Emetteur (avec validation préalable de la lettre de mission par ce dernier).

3.4.3.2. Seuils réglementaires RE2020

Les Critères d'impact s'apprécient sur un principe de calcul basé sur, d'une part, les objectifs annuels de la Trajectoire de réduction carbone et, d'autre part, les seuils règlementaire RE2020 de référence pour chaque année (voir **annexe 4** pour le détail de la méthodologie). Les seuils RE2020 annuels de référence

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

ont été établis en même temps que la Trajectoire de réduction carbone par l'Emetteur en annexe 3 du présent contrat d'Émission.
Si l'Émetteur souhaite faire évoluer les seuils RE2020 annuels de référence dans le cadre du calcul des Critères d'impact relatifs à la Prime d'Impact, il s'engage à en en faire la demande écrite au Représentant de la Masse dans un délai minimum de 90 jours avant la prochaine Date d'Appréciation.

La validation du changement des seuils RE2020 annuels de référence dans le cadre du calcul des Critères d'impact relatifs à la Prime d'Impact est à la main du Représentant de la Masse. Elle fera l'objet d'une analyse complémentaire de la part du Représentant de la Masse. Dans le cadre de cette analyse complémentaire, l'Emetteur s'engage à fournir tous les éléments demandés par le Représentant de la Masse pour justifier de la demande de modification de la Trajectoire de réduction carbone.

Si le Représentant de la masse l'estime nécessaire, la validation de la demande de modification des seuils RE2020 annuels de référence dans le cadre du calcul des Critères d'impact relatifs à la Prime d'Impact par l'Emetteur sera complétée d'une procédure d'audit par un tiers auditeur choisi par le Représentant de la Masse et aux frais de l'Emetteur (avec validation préalable de la lettre de mission par ce dernier).

3.4.3.3. Méthodologie de mesure de l'intensité carbone des projets

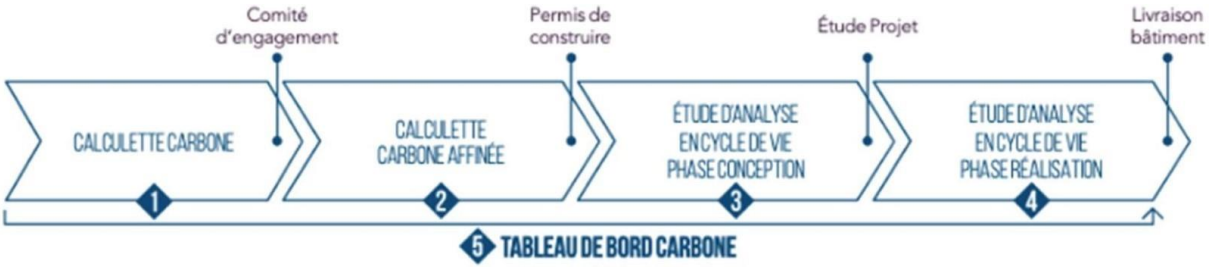
Les Critères d'Impact s'apprécient, d'une part, sur la base de valeurs de référence fixées d'avance dans le cadre de la Trajectoire de réduction carbone en annexe 3 (les objectifs annuels d'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé et les seuils RE2020 de référence) et, d'autre part, sur la base de la mesure de l'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé.

Afin de mesurer d'Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé, l'Emetteur a prévu quatre outils de mesure carbone des projets qui correspondent à différentes étapes de la vie des projets : la Calculette Carbone, la Calculette Carbone Affinée, l'Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Conception et l'Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Réalisation.

L'intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé sur chaque Période de Référence est ensuite agrégée dans un outil intitulé Dashboard Carbone.

- En phase de Comité d'Engagement, l'Emetteur s'engage à utiliser systématiquement l'outil de Calculette Carbone pour tous les projets passés en Comité d'Engagement.

- Post-Comité d'Engagement et jusqu'à la Livraison, l'Emetteur s'engage à utiliser exclusivement et de manière successive en fonction de l'état d'avancement des Projets les trois outils de mesure des valeurs carbone des projets prévus : Calculette Carbone Affinée, Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Conception, Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Réalisation.



La Calculette Carbone, la Calculette Carbone Affinée et le Dashboard Carbone de la Maîtrise d'Ouvrage sont des outils développés en interne par l'Emetteur. L'Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Conception et l'Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Réalisation pourront être externalisés selon les cas sur la base d'un cahier des charges de la mesure carbone en analyse en cycle de vie développé en interne par l'Emetteur.

Dans le cadre du processus d'amélioration continue des outils utilisés par l'Emetteur pour la mesure carbone des projets et le calcul de l'intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé (Calculette Carbone, Calculette Carbone Affinée, Dashboard Carbone et cahier des charges de la mesure carbone en analyse en cycle de vie), ce dernier s'engage à faire valider chaque année par un expert indépendant la pertinence des évolutions méthodologiques significatives mises en place au regard de la finalité de ces outils, à savoir :

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

- La cohérence méthodologique avec la RE2020.
- La rigueur des hypothèses retenues en matière de mesure carbone des projets en termes de précision et d'effet conservateur.

L'Emetteur s'engage à fournir tous les éléments demandés par le Représentant de la Masse pour justifier de la pertinence des modifications méthodologiques des outils de mesure carbone.

3.5. Contrôle et audit des Critères d'impact

L'Émetteur s'engage à calculer et communiquer aux Obligataires les éléments permettant de démontrer ou non l'atteinte des Critères d'Impact sur les Périodes de Référence visées à la Date d'Appréciation, au plus tard 60 jours avant la Date d'Appréciation, pendant toute la durée de l'Emprunt Obligataire.

Ces éléments comprendront au minimum :

- Une synthèse des intensités carbone globales au mètre carré créé sur les Périodes de Référence visées par les Critères 1 et 2, des écarts en pourcentage par rapport aux objectifs annuels de la Trajectoire de réduction carbone et des éventuelles Primes d'impact 1 et 2 dues à la Date d'Appréciation.

- Un extrait horodaté de l'outil d'agrégation Dashboard Carbone de la Maîtrise d'Ouvrage pour les besoins de justification de l'atteintes des Critères 1 et 2, récapitulant a minima l'intensité carbone au mètre carré crée mesurée (dernière valeur carbone mesurée) sur chaque projet depuis la Date d'Emission, ainsi que le dernier outil de mesure carbone utilisé.

- Le dernier rapport du comité de mission tel que prévu à l'article 25 des statuts de l'Emetteur.

- L'avis méthodologique de l'expert indépendant sur les éventuelles modifications des outils de mesure carbone de l'Emetteur tel que prévu en 3.4.3.3.

- Le rapport annuel d'impact sociétal de L'Emetteur (Déclaration de Performance Extra-Financière ou DPEF) de l'année. L'Emetteur s'engage à intégrer la vérification des Critères d'impact à l'audit lié à sa DPEF.

- Le rapport de l'Organisme Tiers Indépendant (ci-après « OTI ») désigné par l'Emetteur qui a le statut de société à mission. L'Émetteur s'engage à intégrer la vérification des Critères d'impact à l'audit de son OTI.

Il est précisé qu'à chaque Date d'Appréciation, si l'audit de l'OTI ou l'audit lié à la DPEF considère que les Critères d'Impact n'ont pas été respectés, la Prime d'impact sera due selon le niveau d'écart retenu par l'audit concerné. Dans le cas où les résultats des audits seraient émis après la Date d'Appréciation, la Prime d'impact peut être due de manière rétroactive.

La méthodologie de calcul des Critères d'Impact sera suivie de manière identique dans les reportings internes fournis par l'Emetteur et dans les audits susvisés.

Le Représentant de la Masse aura la possibilité de demander à l'Émetteur tout justificatif du calcul relatif aux Critères d'Impact et à la Prime d'Impact et d'auditer les éléments de ce calcul directement ou par l'intermédiaire d'un tiers auditeur. L'Émetteur s'engage à fournir ces éléments et justificatifs dans les quinze (15) jours ouvrables d'une demande en ce sens.

Les frais et honoraires de tout auditeur désigné par le Représentant de la Masse aux fins de vérification des éléments adressés par l'Emetteur seront, sauf convention contraire répartis comme suit :

- Si l'auditeur conclue que les Critères d'Impact n'ont pas été atteints au-delà des seuils de tolérance fixés (voir **annexe 4**), en contradiction avec les éléments communiqués par l'Emetteur, en totalité par l'Emetteur ;

- Si l'auditeur conclue que les Critères d'Impact ont été atteints, conformément aux éléments communiqués par L'émetteur, en totalité par les Obligataires qui auront validé l'intervention de l'auditeur ;

Si les vérifications du Représentant de la Masse le conduisaient à solliciter des éclaircissements ou des rectifications des modalités de calcul des Critères d'Impact, l'Émetteur disposera d'un délai de quinze (15) jours ouvrables pour apporter toutes réponses appropriées aux demandes d'éclaircissement et/ou de rectification.

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

A défaut pour l'Émetteur d'apporter les réponses appropriées conformément au paragraphe précédent, la Prime d'Impact sera due pour un montant correspondant aux rectifications des modalités de calcul sollicitées par le Représentant de la masse.

4. INTERETS

4.1. Calcul des intérêts

Les Obligations porteront intérêts au taux annuel de huit pourcents (8%) par an sur la base d'une année de 365 jours.

Les intérêts seront calculés à compter de la Date d'Émission des Obligations et jusqu'au remboursement effectif de celles-ci sur la base du montant non amorti des Obligations.

4.2. Modalités de paiement des intérêts

Les intérêts seront payés à chaque date anniversaire de la Date d'Émission.

Les intérêts seront payables, aux dates indiquées ci-dessus ou, si ce jour n'est pas un jour ouvré, au premier jour ouvré suivant.

Tout paiement partiel s'impute d'abord sur les intérêts, conformément aux dispositions légales applicables.

5. INTERETS DE RETARD

En cas de retard de paiement d'une échéance des intérêts ou encore de tout frais ou accessoire, l'Émetteur sera redevable d'un intérêt de retard égal à 3% appliqué à la somme exigible à l'échéance considérée pendant la durée de retard de paiement. Ces intérêts de retard seront payables annuellement à compter de la date d'exigibilité non respectée.

Après l'expiration d'une période de douze mois de retard si les intérêts initialement dus n'ont pas été payés, le Représentant de la Masse des Obligataires pourra opter pour une capitalisation des intérêts courus et non payés. Il en sera de même, le cas échéant, pour les intérêts de retard dus pour au moins une année entière. En cas de mise en œuvre de cette option, l'Émetteur sera tenu de mettre à jour et d'adresser aux Obligataires le calendrier d'amortissement visé au paragraphe 3.3 ci-dessus.

6. OBJET

a) Le produit de l'émission des Obligations sera exclusivement utilisé dans le cadre de la réalisation du Projet tel que stipulé au Préambule, l'Émetteur s'en interdisant tout autre usage, sauf autorisation préalable de la Masse des Obligataires représentée par l'assemblée des Obligataires.

b) A ce titre, l'Émetteur déclare ce qui suit (collectivement les « **Déclarations** ») :

- l'Émetteur n'est pas en cessation des paiements (c'est à dire ne pas être dans l'impossibilité de payer ses dettes exigibles avec son actif disponible), l'Émetteur n'a jamais fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ni d'une procédure de redressement, de liquidation, de dissolution, de conciliation ou de règlement amiables ou judiciaires, ni de désignation d'un mandataire *ad hoc*,

- l'Émetteur a la pleine capacité pour conclure et exécuter le présent Contrat d'émission conformément à ses termes. Toute autorisation sociale requise a été entreprise pour autoriser la signature et l'exécution par l'Emetteur du Contrat d'Emission et aucune limitation de pouvoirs d'emprunter ne sera dépassée par l'Emetteur du fait de la souscription des Obligations. Le signataire au nom de l'Emetteur du Contrat d'Emission est dûment habilité à cet effet,

- Les obligations de l'Emetteur au titre du Contrat d'Emission (i) ne contreviennent à aucune loi applicable, règle ou réglementation ou aucun jugement, ou aucune autorisation auxquels l'Emetteur est soumis, (ii) ne sont pas en contradiction ou ne constitueront pas une violation des stipulations ou ne constitueront pas un défaut au titre d'un contrat significatif auquel

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

l'Emetteur est partie ou soumis ou qui s'appliquerait à l'un quelconque de ses actifs, (iii) ne contreviennent pas ou ne sont pas en contradiction avec aucune stipulation des statuts ou autres documents sociaux de l'Emetteur.

- L'Emetteur et ses filiales ne sont pas en défaut ni en exigibilité anticipée s'agissant de l'un quelconque des contrats de crédit ou d'émission obligataire auxquels ils sont partie.

- Au jour de la signature, l'Emetteur n'a connaissance d'aucun fait ou événement pouvant remettre en cause les présentes déclarations ou sa capacité à respecter les obligations résultant pour lui du présent Contrat d'émission.

L'inexactitude des Déclarations entrainera l'exigibilité immédiate des Obligations conformément à l'Article 11 ci-après.

7. PRIX DE SOUSCRIPTION – MODALITES DE PAIEMENT – LIVRAISON DES OBLIGATIONS

a) Le prix unitaire de souscription est égal à la valeur nominale des Obligations, soit **cent** (**100**) euros par Obligation. Le produit total de l'émission d'Obligations sera égal au produit de la valeur nominale des Obligations par le nombre total d'Obligations effectivement émises tel que notifié par l'Émetteur sous le contrôle du Représentant de la Masse.

b) L'Émetteur s'engage à recevoir toute somme perçue au titre des souscriptions des Obligations sur un compte ouvert auprès d'un établissement de monnaie électronique affecté exclusivement à la réception du produit de l'émission des Obligations, conformément aux conditions générales d'utilisations (CGU) de la plateforme www.lita.co. L'Émetteur ne pourra disposer du produit de l'émission qu'à compter de la Date d'Émission des Obligations.

c) La livraison des Obligations s'effectuera après la Date d'Émission par l'inscription en compte par l'Émetteur des Obligations souscrites.

8. MODALITES DE PAIEMENT AUX OBLIGATAIRES D'OBLIGATIONS

a) Les cinq (5) paiements (dont quatre (4) correspondant à des versements d'intérêts et un (1) correspondant au versement d'intérêts et remboursement du principal) devant être effectués par l'Émetteur au titre des Obligations, devront intervenir en totalité sur un compte bancaire ouvert auprès de Mangopay par LITA.co qui ensuite sera seul responsable de l'allocation de ces montants sur le compte de monnaie électronique de chacun des Obligataires. Chaque Souscripteur pourra ensuite transférer ces paiements vers un compte ouvert en France dans l'établissement de son choix, et dont un relevé d'identité bancaire aura été transmis à l'Émetteur lors de sa souscription via le site internet de LITA.co ou ultérieurement par courrier.

b) Tout paiement devant intervenir au titre des Obligations à une date qui ne correspond pas à un jour ouvré, sera effectué le jour ouvré suivant.

c) L'euro est la monnaie de compte et de paiement de toute somme due au titre des Obligations. Toutefois, dans le cas où l'euro ne serait plus la monnaie ayant cours officiel en France, il serait remplacé par la devise ayant cours officiel en France en ses lieux et place, au jour de son remplacement selon le taux de conversion officiellement retenu.

9. CAMPAGNE DE CROWDFUNDING

a) Les souscriptions aux Obligations sont effectuées par l'intermédiaire de LITA.co qui agit en qualité de conseiller en investissements participatifs (profession réglementée agréée et soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est immatriculée en tant que telle auprès de l'ORIAS sous le numéro 15000159.

b) L'émission des Obligations est effectuée conformément aux dispositions de l'article L.227-2 du Code de commerce. Il s'agit d'une offre au public des Obligations proposé sur la base du document d'information règlementaire simplifié (DIRS) et sans établissement d'un prospectus soumis au visa de l'AMF (en principe obligatoire pour les offres au public de

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

titres financiers au sens de l'article L. 411-1 du Code monétaire et financier), en vertu de l'exemption résultant des dispositions de l'article L.411-2 2° du Code monétaire et financier (et anciennement de l'article L411-2 I bis du Code monétaire et financier.

10. RANG DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Les obligations de l'Émetteur résultant de l'émission des Obligations constituent des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'Émetteur, venant au moins *pari passu* avec toute autre dette chirographaire et non subordonnée de l'Émetteur, sous réserve des obligations qui sont privilégiées par l'effet de la loi.

En conséquence :

- si un paiement (amortissement ou paiement des intérêts) doit être effectué par l'Émetteur au titre de l'Emprunt Obligataire à une date à laquelle une somme doit également être payée au titre d'une dette financière contractée par ailleurs par l'Émetteur afin de financer son développement (une « **Somme Due** »), tout paiement devant être effectué au titre de l'Emprunt Obligataire sera fait par priorité, préférence et antériorité au paiement de la Somme Due.

- l'Emetteur ne pourra payer aucune somme due en vertu de titres super subordonnés à durée indéterminée avant d'avoir payé toutes sommes dues au titre du Contrat d'Emission.

De plus, l'Émetteur s'engage à ne procéder à aucun paiement de quelque nature que ce soit au profit de ses associés ou d'autres titulaires de valeurs mobilières émises par lui qui remettrait en cause ses capacités à rembourser toute sommes dues au titre de l'Emprunt Obligataire.

11. EXIGIBILITE ANTICIPEE

Le remboursement de la totalité des sommes dues en principal, intérêts, intérêts capitalisés, intérêts de retard, frais, indemnités et accessoires, sera exigible, sans mise en demeure préalable, sur décision du Représentant de la Masse des Obligataires, dans les cas suivants :

a) le non-respect par l'Émetteur des obligations mises à sa charge dans le présent Contrat d'Émission, dont (sans exhaustivité) :

- toute obligation de paiement quel qu'en soit l'objet,

- le défaut d'affectation de l'Emprunt Obligataire au Projet ;

- l'inexactitude des Déclarations et la survenance de tout événement rendant les Déclarations inexactes ou les rendant inexactes si ces Déclarations avaient été faites à la date de survenance de l'événement ;

auquel il n'aurait pas été remédié à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant l'envoi d'une mise en demeure adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires ;

b) une procédure collective est ouverte à l'encontre de l'Émetteur, ce terme s'entendant comme la (i) cessation des paiements de l'Émetteur au sens de l'article L. 631-1 du Code de commerce ou des difficultés que l'Émetteur ne serait pas en mesure de surmonter et de nature à la conduire à sa cessation des paiements au sens de l'article L. 620-1 du Code de commerce, (ii) la cessation d'activité dans le cadre des articles L. 631-3 et L. 640-3 du Code de commerce ou (iii) à l'initiative de l'Émetteur ou à celle d'un tiers, (a) la liquidation amiable ou dissolution de l'Émetteur sauf dans le cadre d'une fusion, (b) l'ouverture d'une procédure de conciliation à l'encontre de l'Émetteur au sens de l'article L. 611-4 du Code de commerce, (c) la demande de désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L. 611-3 du Code de commerce concernant l'Émetteur, ou (d) le jugement ouvrant une procédure de sauvegarde, de sauvegarde financière accélérée, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire l'encontre de l'Émetteur.

c) Le défaut de paiement à son échéance ou à l'expiration de tout délai de grâce applicable par l'Emetteur de toute somme au titre d'une dette autre que celle due au titre des documents LITA auxquels il est partie, pour un montant supérieur à 300 000 €, sauf si l'Emetteur justifie dans les plus bref délais au Représentant de la masse que son obligation

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

de paiement au titre de cette dette est contestée de bonne foi par des procédures appropriées et qu'il a mis en place les réserves adéquates.

d) le changement de contrôle de l'Émetteur au sens de l'article L233-3 du Code de commerce

e) Pour chaque Critère d'Impact : un écart supérieur à l'écart de niveau 3 sur deux Périodes de Référence consécutives.

Les Obligataires ne pourront procéder à aucune demande de remboursement avant les échéances fixées dans le calendrier d'amortissement, sauf dans les cas visés ci-dessus.

12. MASSE DES OBLIGATAIRES ET REPRESENTATION DES OBLIGATAIRES

12.1. MASSE

a) Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de commerce, les Obligataires seront pour la jouissance de leurs droits extrapatrimoniaux regroupés en une masse (la "**Masse**") jouissant de la personnalité civile.

b) La Masse sera représentée par un représentant (le "**Représentant de la Masse**") pris en la personne de la société 1001PACT, société par actions simplifiée au capital de 28.430 euros, dont le siège social est situé 50 avenue Claude Vellefaux, 75010 Paris, dont le numéro d'identification unique est 805 139 383 RCS Paris, ayant pour adresse électronique : contact@LITA.co.

c) Son mandat cessera de plein droit le jour du complet paiement sommes dues en principal, intérêts, intérêts capitalisés, intérêts de retard, frais, indemnités et accessoires au titre des Obligations et du Contrat d'Émission. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels les représentants seraient engagés et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

d) La Masse pourra à la majorité des deux tiers (2/3) décider de désigner toute autre personne aux fonctions de Représentant de la Masse, conformément à l'article L.228-47 du Code de commerce.

e) Les compétences de la Masse et du Représentant de la Masse seront régies par les dispositions du Code de commerce qui leur sont applicables, telles qu'aménagées dans le présent Contrat d'Émission.

f) Le Représentant de la Masse aura sans restriction ni réserve, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des titulaires d'Obligations (les "**Obligataires**").

g) Le Représentant de la Masse est habilité à convoquer les assemblées d'Obligataires[1] ; il préside lesdites assemblées.

h) Il a en outre accès aux assemblées générales d'associés de l'Émetteur, mais sans voix délibérative (art. L228-55, al. 1). Il a le droit d'obtenir communication, dans les mêmes conditions que les associés de l'Émetteur, des documents mis à la disposition de ceux-ci, sous réserve de conserver une parfaite confidentialité les concernant notamment à l'égard des Obligataires.

i) Il exercera ses fonctions jusqu'à sa dissolution, son décès, sa démission, sa révocation par l'assemblée générale des Obligataires ou la survenance d'une incapacité ou d'une incompatibilité.

12.2. DECISION DES ASSEMBLÉES DE LA MASSE DES OBLIGATAIRES

12.2.1 La convocation et la tenue des assemblées générales des Obligataires seront régies par les dispositions légales, étant précisé que les convocations aux assemblées pourront être transmises par moyen de télécommunication électronique, comme les assemblées générales d'associés.

[1] art. L. 228-58, al. 1 code de commerce

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

12.2.2. A titre dérogatoire en application de l'article L228-46-1 du Code de commerce[2] les décisions de la Masse des obligataires pourront être prises à l'issue d'une consultation écrite, par voie électronique, selon les modalités de délai et de forme définies ci-après : chaque Investisseur pourra, pour exprimer son vote, (i) soit donner pouvoir au Président de l'Émetteur ou au Représentant de la Masse, (ii) soit voter par correspondance, (iii) soit assister physiquement à l'assemblée générale de la Masse.

12.2.3. Chaque Obligation donnera à son titulaire une voix auxdites assemblées générales de la Masse ou consultations écrites électroniques, étant rappelé que la Masse n'a pas vocation à être réunie chaque année mais uniquement en cas de survenance d'un événement exceptionnel prévu par la loi.

12.2.4. Les décisions qui sont du ressort de la Masse des Obligataires sont les suivantes :

- La nomination du Représentant de la Masse, en cas de cessation des fonctions de celui désigné aux termes du présent Contrat d'Émission ;

- Les modifications apportées au Contrat d'Émission en dehors de la mise en œuvre des options relevant du Représentant de la Masse en exécution du présent Contrat d'Émission ;

- Toute proposition relative à la modification de l'objet ou de la forme de l'Émetteur ;

- Toute proposition, soit de compromis, soit de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires ;

- Les propositions de fusion ou de scission de l'Émetteur, sauf remboursement préalable offert aux Obligataires sur simple demande de leur part ;

- Toute proposition relative à l'émission d'Obligations comportant un droit de préférence par rapport à la créance des Obligataires composant la Masse ;

- Toute proposition relative à l'émission d'obligations assorties d'une sûreté réelle ne bénéficiant pas aux Obligataires composant la Masse ;

- Toute proposition relative au report de l'échéance du paiement des intérêts et à la modification des modalités d'amortissement ou du taux des intérêts, sauf option pour la capitalisation relevant du Représentant de la Masse.

12.2.5. En cas de convocation de l'assemblée des Obligataires, les Souscripteurs seront réunis au siège social de l'Émetteur ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation.

Les Obligataires ont le droit, pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la réunion de l'assemblée générale de la Masse, de prendre par eux-mêmes ou par mandataire, au siège de l'Émetteur, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée.

13. TRANSFERT

a) Les Obligataires ne pourront transférer leurs Obligations qu'à des investisseurs agissant pour leur propre compte et sans offre au public de titres financiers, sous réserve d'en notifier par écrit préalablement l'Émetteur et le Représentant de la Masse et sous réserve que ce dernier ait agréé le cessionnaire.

b) En vue d'obtenir cet agrément, les Obligataires devront notifier leur projet de transfert en indiquent (i) l'acquéreur pressenti, (ii) le nombre d'Obligations concernées et (iii) le prix ou la contrepartie offerts.

c) Le transfert de propriété d'Obligations est matérialisé par un ordre de mouvement dûment signé par le cédant et le cessionnaire.

d) L'Émetteur sera chargé de tenir un ou plusieurs registres sur lesquels seront enregistrés les inscriptions en compte et transferts relatifs aux Obligations.

[2] dans sa version modifiée par l'Ordonnance n°2017-970 du 10 mai 2017 - art. 4

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

e) En cas de transfert d'Obligations, l'Émetteur signera tous documents nécessaires à rendre sa pleine efficacité au transfert.

14. NOTIFICATIONS

a) Toutes notifications, demandes ou communications pouvant ou devant être faites en exécution du présent Contrat d'Émission entre l'Émetteur, le Représentant de la Masse et les Obligataires seront faites par écrit et, sauf stipulation contraire expresse prévue dans le Contrat d'Émission et sous réserve des dispositions d'ordre public, envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par email :

(i) en ce qui concerne l'Émetteur :

(A) à l'adresse de son siège social indiquée en tête des présentes, ou

(B) à l'adresse électronique ci-contre : c.fraud@realites.com

(ii) en ce qui concerne le Représentant de la Masse :

(A) à l'adresse de son siège social ; ou

(B) à l'adresse électronique mentionnée : contact@LITA.co

(1) pour le premier Représentant de la Masse : dans le présent Contrat d'Émission ; ou

(2) en cas de changement de Représentant de la Masse : dans le procès- verbal de l'assemblée générale des Obligataires décidant d'un tel changement ;

(iii) en ce qui concerne tout Obligataire : aux coordonnées mentionnées dans le bulletin de souscription ou l'ordre de transfert aux termes duquel il est devenu Obligataire, ou toutes nouvelles coordonnées ultérieurement notifiées à l'Émetteur, à charge pour ce dernier d'en informer le Représentant de la Masse.

b) Ces notifications seront effectives à la date de la première présentation de la lettre recommandée et les notifications effectuées par email seront réputées avoir été reçues le jour de leur transmission si ce jour est un jour ouvré et si elles ont été transmises avant dix-huit (18) heures, à défaut le premier jour ouvré suivant.

15. REGIME FISCAL

Le paiement des intérêts et le remboursement des titres seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre obligatoirement à la charge des Obligataires.

16. DROIT APPLICABLE – TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Obligations seront régies par le droit français.

Tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution du présent Contrat d'Émission sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Paris.

Fait à Paris**,** le 18 octobre 2022,

Il est rappelé qu'un exemplaire du présent Contrat d'Émission est annexé à chaque bulletin de souscription d'Obligations, pour valoir acceptation du présent Contrat d'Émission par chaque Souscripteur.

DocuSigned by:
Connelle FRAUD
A2BF9BC28411410...

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

Annexe 1 : Calendrier indicatif d'amortissement

Annexe 2 : Définitions

Annexe 3 : Trajectoire de réduction carbone de l'Émetteur en intensité carbone au mètre carré créé

Annexe 4 : Méthodologie retenue pour l'établissement des niveaux d'écarts par rapport à la Trajectoire de réduction carbone de l'Émetteur dans le cadre de la prime d'impact

Annexe 5 : Définitions dans le cadre de la prime d'impact

Annexe 6 : Exemples de calcul des Critères d'impact et de la Prime d'Impact

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

ANNEXE 1

CALENDRIER D'AMORTISSEMENT

Projet de tableau d'amortissement – susceptible de varier en fonction du montant collecté à la date de clôture de la période de souscription

	Tableau d'amortissement						
	Date	Intérêts dus	Rmbt	Annuité	Principal		Prime d'impact
1	31/12/2023	280 000,00 €	- €	280 000,00 €	3 500 000,00 €		122 500,00 €
2	30/12/2024	280 000,00 €	- €	280 000,00 €	3 500 000,00 €		122 500,00 €
3	30/12/2025	280 000,00 €	- €	280 000,00 €	3 500 000,00 €		122 500,00 €
4	30/12/2026	280 000,00 €	- €	280 000,00 €	3 500 000,00 €		122 500,00 €
5	30/12/2027	280 000,00 €	3 500 000,00 €	3 780 000,00 €	- €		122 500,00 €

DS

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

ANNEXE 2 - Définitions

"Article"	désigne un article du présent Contrat d'Émission
"Critères d'Impact"	A le sens défini à l'Article [3.4]
"Contrat d'Émission"	a le sens défini au F. du Préambule
"Date d'Emission"	date d'inscription des Obligations au compte titres de chaque souscripteur qui deviendra de facto Obligataire, laquelle interviendra de manière anticipée en cas de souscription de la totalité des Obligations ou à la clôture de la période de souscription dans les autres cas
"Déclarations"	a le sens défini à l'Article 6
"Émetteur"	désigne la société REALITES SA, société anonyme au capital de 23 356 249,33 euros, dont le siège social est situé au 1 Impasse Claude Nougaro – CS10333 - à SAINT HERBLAIN (44803), dont le numéro d'identification unique est 451 251 623 RCS Nantes (ci-après, « l'Émetteur ») ; son capital social est divisé en 3 576 761 actions ordinaires.
"Emprunt Obligataire"	a le sens défini au E. du Préambule
"Impact"	a le sens défini au C. du Préambule
"LITA.co" ou "LITA"	la société 1001PACT, société par actions simplifiée au capital de 28.430 euros, dont le siège social est situé 50 avenue Claude Vellefaux, 75010 Paris, dont le numéro d'identification unique est 805 139 383 RCS Paris
Obligations	Les obligations émises en vertu du Contrat d'Émission
Obligataires	signifie personne titulaire des Obligations
Plafond	a le sens défini à l'Article 1 b)

DS
CF

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

Plancher	a le sens défini à l'Article 1 b)
Période Initiale de Souscription	a le sens défini à l'Article 1 d)
Période de Référence	a le sens défini à l'Article 3.4
Période de Souscription	signifie et le cas échéant avec la Période Initiale de Souscription
Période de Souscription Prorogée	a le sens défini à l'Article 1 d)
Préambule	Signifie le préambule du présent Contrat d'Émission
Prime d'Impact	a le sens défini à l'Article 3.4
Projet	a le sens défini au D. du Préambule
Masse	a le sens défini à l'Article 12.1
Représentant de la Masse	a le sens défini à l'Article 12.1
Somme Due	a le sens défini à l'Article 10

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

ANNEXE 3 – Trajectoire de réduction carbone de l'Émetteur en intensité carbone globale au mètre carré créé

	2020 année de référence	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Trajectoire MO annuelle Moyenne tout actif (IC globale au m2 Créé)							
IC globale cible	1290	1073	1000	927	854	838	822
% de réduction / ref	NA	-17%	-22%	-28%	-34%	-35%	-36%
% de réduction / N-1	NA	NA	-7%	-8%	-9%	-2%	-2%
Seuil RE2020 de référence	NA	1263	1263	1263	951	951	951
% Écart RE2020	NA	-15%	-21%	-27%	-10%	-12%	-14%

Initialement, la trajectoire de réduction carbone en intensité carbone globale au mètre carré créé a été définie par l'Emetteur avec l'accompagnement du cabinet de conseil Carbone 4 sur la base de 140 profils d'actifs carbone correspondant à différents types de projets et à leur intensité carbone globale correspondante.

En 2022, la trajectoire carbone de la maitrise d'ouvrage a été convertie selon la méthodologie de la RE2020 et a fait l'objet d'un avis critique du cabinet de conseil Carbone 4 : « Ainsi, la trajectoire carbone de REALITES compatible avec la RE2020 est pertinente et rigoureuse au regard des ambitions carbone françaises du secteur de la construction. […]. L'ensemble de ces choix [méthodologiques] correspondent à une analyse rigoureuse, cohérente avec le périmètre d'action de REALITES, avec les meilleures données disponibles au moment de l'étude et avec globalement un effet conservateur (qui sous-estime les gains carbone réels potentiels). ».

La trajectoire de la maitrise d'ouvrage est une consolidation des trajectoires des actifs principaux de REALITES (80% de logement collectif, 15% de tertiaire, 5% de maison). Elle est exprimée en intensité carbone (en kgCO2eq/m² surface habitable ou surface utile). Elle comprend les contributeurs Carbone suivants :

- Ic (Intensité carbone) Energie : Intensité carbone de l'énergie consommée par le bâtiment sur le cycle de vie
- Ic Bâtiment = Ic Construction + Ic Parcelle :
- Ic Construction : Intensité carbone des matériaux de construction et des chantiers
- Ic Parcelle : Intensité carbone des espaces extérieurs

Selon la méthodologie de Carbone 4, l'Emetteur a réalisé une modélisation carbone de bâtiments de référence par type d'actif selon les postes d'émission principaux (performance énergétique, systèmes énergétique et systèmes constructifs). Par exemple pour le logement collectif, il s'agit d'un bâtiment d'une superficie de 3630m², soit 35 logements en Pays de la Loire.

Le seuil RE2020 de référence annuel de la trajectoire correspond au seuil RE2020 de ce bâtiment de référence. Les objectifs affichés sont plus ambitieux que les seuils de la réglementation RE2020 en termes d'intensité carbone.

DS

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

ANNEXE 4 : Méthodologie retenue pour l'établissement des niveaux d'écarts par rapport à la Trajectoire de réduction carbone de l'Émetteur dans le cadre de la prime d'impact

Trajectoire MO annuelle Moyenne tout actif (IC globale au m 2 Créé)						
IC globale cible (=I)	1073	1000	927	854	838	822
Seuil RE2020 de référence (=S)	1263	1263	1263	951	951	951
Écarts par rapport à la Trajectoire de réduction carbone dans le cadre de la Prime d'Impact (IC globale au m2 Créé)						
Seuil de tolérance (=T)	1168	1132	1095	903	895	887
Écart toléré par rapport à l'objectif annuel (%)	9%	13%	18%	6%	7%	8%
Écart de niveau 1	1200	1175	1151	919	913	908
Écart de niveau 1 par rapport à l'objectif annuel (%)	12%	18%	24%	8%	9%	10%
Écart de niveau 2	1231	1219	1207	935	932	930
Écart de niveau 2 par rapport à l'objectif annuel (%)	15%	22%	30%	9%	11%	13%
Écart de niveau 3 (=S)	1263	1263	1263	951	951	951
Écart de niveau 3 par rapport à l'objectif annuel (%)	18%	26%	36%	11%	13%	16%

Dans sa Trajectoire de réduction carbone, l'Emetteur a défini deux valeurs de référence fixes :

- L'objectif annuel d'intensité carbone globale modélisé sur la base d'un mix d'actifs de référence (voir annexe 3)

- Le seuil RE2020 annuel de référence : A chaque projet, la RE2020 défini un seuil maximal pour l'intensité carbone sur la base de 16 paramètres (notamment : type de bâtiment, département, zone climatique, surfaces de combles, zones de bruit….). Pour la trajectoire de réduction, selon la méthodologie de Carbone 4, le seuil RE2020 a été défini sur la base d'une modélisation de bâtiments de référence par actif. Le seuil RE2020 annuel de référence de la trajectoire est la moyenne des seuils des bâtiments de référence selon la même répartition d'actif que la trajectoire.

Soit E, l'écart entre l'objectif annuel d'intensité carbone globale (I) et le seuil RE2020 annuel de référence (S) :

- Le seuil de tolérance (T) se calcule de la façon suivante : T = I + E/2
- Le niveau d'écart 1 (E1) : E1 = T + E/2 * 1/3
- Le niveau d'écart 2 (E2) : E2 = T + E/2 * 2/3
- Le niveau d'écart 3 (E3) : E3 = T + E/2 * 3/3, eq S

Cette méthodologie de calcul vise à cadrer le mécanisme de Prime d'Impact par rapport à l'ambition affichée par l'Emetteur d'être plus ambitieux que la réglementation RE2020.

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

ANNEXE 5 : Définitions dans le cadre de la prime d'impact

Activité de Maitrise d'Ouvrage	Désigne l'ensemble des projets immobiliers développés ou livrés par la filiale REALITES MAITRISE D'OUVRAGE sur le territoire français
Calculette Carbone	1er Outil simplifié d'estimation de l'intensité carbone des projets au stade du Comité d'Engagement
Calculette Carbone Affinée	2eme outil affiné d'évaluation de l'intensité carbone des projets au stade du permis de construire
Comité d'Engagement	1ere instance interne de validation des projets (à l'échelle Groupe ou régional) Tout projet immobilier doit obligatoirement être validé par le comité d'engagement avant mise en œuvre.
Dashboard Carbone	Outil de consolidation et de reporting de l'ensemble des évaluations carbone des projets
Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Conception	1ere étude d'Analyse en cycle de vie (ACV) selon la RE2020 réalisée en phase Projet
Etude d'Analyse en Cycle de Vie Phase Réalisation	Dernière étude d'Analyse en cycle de vie selon la RE2020 (Mise à jour de la 1ere ACV)
Intensité Carbone Globale	Ic Energie + Ic Construction (Matériaux + Chantier) + Ic Parcelle Tel que défini dans la RE2020 (voir annexe 3)
Intensité Carbone Globale Moyenne au Mètre Carré Créé	Moyenne pondérée à la surface des Intensité Carbonne Globale des Projets
Livraison	Désigne la livraison d'un Projet, à savoir la date du procès-verbal de réception
Projets	Désigne les projets de l'activité de Maîtrise d'Ouvrage
Trajectoire de Réduction Carbone	Trajectoire définie en Annexe 3
Projets du CA développé	Désigne les Projets qui : • Sont passés en Comité d'engagement sur la Période de référence du Critère 1, • Ont signé une promesse unilatérale de vente sur la Période de référence du Critère 1, • Sont actifs à la fin de la Période de référence du Critère 1.
Projets du Millésime	Désigne les Projets qui : • Font partie des Projets du CA développé pour chaque année civile comprise dans la Période de Référence du Critère 2 • Sont encore actifs au 31 décembre de l'année précédant la Date d'Appréciation du Critère 2.

DS

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

ANNEXE 6 : Exemples de calcul des Critères d'impact et de la Prime d'Impact

Date d'Appréciation	31/07/2024

IC Globale cible sur la Trajectoire de réduction carbone	2022	2023
	1073	1000

	Période de référence	Etapes du calcul de la Prime d'impact 1	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
Critère 1	2023	Ic Globale 2023*	988	1160	1200	1230
		Ecart par rapport à la Trajectoire de réduction carbone	-1%	16%	20%	23%
		Prime d'impact 1 due (calculée sur la base du tableau des écarts)	0	0,25%	0,75%	1,50%

* Moyenne pondérée à la surface des Intensités Carbonne Globale des Projets du CA développé de la Période de référence 2023, calculée par projet via l'outil de Calculette Carbone

Si, à la Date d'Appréciation du 31/07/2024, une Prime d'impact 1 est retenue sur la Période de référence du Critère 1 (2023), l'Emetteur bénéficie d'un délai d'un an jusqu'à la Date d'Appréciation suivante au 31/07/2025. La Prime d'impact 1 sur la Période de Référence 2023 est due au 31/07/2025 (au titre de l'Appréciation de 2024), si l'Emetteur n'est pas parvenu à corriger l'IC Globale des projets du CA développé de la Période de référence 2023, calculée par projet sur la base de la dernière valeur carbone connue (Calculette Carbone, Calculette Carbone Affinée, ACV phase Conception, ACV phase Réalisation), afin d'atteindre l'IC globale cible de la Trajectoire de Reduction Carbone pour l'année 2023. La Prime d'impact 1 due au 31/07/2025 (au titre de l'Appréciation de 2024) sera cependant ajustée en fonction de l'écart correspondant aux dernières valeurs connues pour le calcul de l'IC globale 2023.

	Période de référence	Etapes du calcul de la Prime d'impact 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
Critère 2	2022	Ic Globale 2022**	1090	1180	1256	1256
		Ecart par rapport à la Trajectoire de réduction carbone	2%	10%	17%	17%
		Prime d'impact 2 due (calculée sur la base du tableau des écarts)	0%	0,50%	1%	2%

** Moyenne pondérée à la surface des Intensités Carbonne Globale des Projets du Millésime de la Période de référence du Critère 2 (2022), calculée pour chaque projet sur la base de la dernière valeur carbone connue (Calculette Carbone, Calculette Carbone Affinée, ACV phase Conception, ACV phase Réalisation)

Si, à la Date d'Appréciation du 31/07/2024, une Prime d'impact 2 est retenue sur la Période de référence du Critère 2 (2022), l'Emetteur bénéficie d'un délai d'un an jusqu'à la Date d'Appréciation suivante au 31/07/2025. La Prime d'impact 2 sur la Période de Référence 2022 est due au 31/07/2025 (au titre de l'Appréciation de 2024) si l'Emetteur n'est pas parvenu à corriger l'IC Globale des projets de la Période de référence 2022, calculée par projet sur la base de la dernière valeur carbone connue (Calculette Carbone, Calculette Carbone Affinée, ACV phase Conception, ACV phase Réalisation), afin d'atteindre l'IC globale cible de la Trajectoire de Reduction Carbone pour l'année 2022. La Prime d'impact 2 due au 31/07/2025 (au titre de l'Appréciation de 2024) sera cependant ajustée en fonction de l'écart correspondant aux dernières valeurs connues sur l'IC Globale 2022.

DocuSign Envelope ID: 9029F241-F59E-4D05-8048-5D29D654802D

Date d'Appréciation	31/07/2025

IC Globale cible sur la Trajectoire de réduction carbone	2022	2023	2024
	1073	1000	927

	Période de référence	Etapes du calcul de la Prime d'impact 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
Critère 1	2024	Ic Globale 2024*	960	1120	1200	1240
		Ecart par rapport à la Trajectoire de réduction carbone	4%	21%	29%	34%
		Prime d'impact 1 due (calculée sur la base du tableau des écarts)	0	0,25%	0,75%	1,50%

* Moyenne pondérée à la surface des Intensités Carbonne Globale des Projets du CA développé de la Période de référence 2024, calculée par projet via l'outil de Calculette Carbone

Si, à la Date d'Appréciation du 31/07/2025, une Prime d'impact 1 est retenue sur la Période de référence du Critère 1 (2024), l'Emetteur bénéficie d'un délai d'un an jusqu'à la Date d'Appréciation suivante au 31/07/2026. La Prime d'impact 1 sur la Période de Référence 2024 est due au 31/07/2026 (au titre de l'Appréciation de 2025) si l'Emetteur n'est pas parvenu à corriger l'IC Globale des projets de la Période de référence 2024, calculée par projet sur la base de la dernière valeur carbone connue (Calculette Carbone, Calculette Carbone Affinée, ACV phase Conception, ACV phase Réalisation), afin d'atteindre l'IC globale cible de la Trajectoire de Reduction Carbone pour l'année 2024. La Prime d'impact 1 due au 31/07/2026 (au titre de l'Appréciation de 2025) sera cependant ajustée en fonction de l'écart correspondant aux dernières valeurs connues pour le calcul de l'IC globale 2024.

	Période de référence	Etapes du calcul de la Prime d'impact 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
Critère 2	2022	Ic Globale 2022**	1090	1180	1256	1256
		Ecart par rapport à la Trajectoire de réduction carbone	2%	10%	17%	17%
		Prime d'impact retenue (calculée sur la base du tableau des écarts)	0%	0,50%	1%	2%
	2023	Ic Globale 2023**	1250	1200	1150	1050
		Ecart par rapport à la Trajectoire de réduction carbone	25%	20%	15%	5%
		Prime d'impact retenue (calculée sur la base du tableau des écarts)	2,00%	1,00%	0,50%	0%

Moyenne Prime d'impact 2 due	1,00%	0,75%	0,75%	1,00%

** Moyennes pondérées à la surface des Intensités Carbone Globale des Projets du Millésime des années civile 2022 et 2023, correspondant à la Période de Référence du Critère 2, calculées pour chaque projet sur la base de la dernière valeur carbone connue (Calculette Carbone, Calculette Carbone Affinée, ACV phase Conception, ACV phase Réalisation)

Si, à la Date d'Appréciation du 31/07/2025, une Prime d'impact 2 est retenue sur la Période de référence du Critère 2, l'Emetteur bénéficie d'un délai d'un an jusqu'à la Date d'Appréciation suivante au 31/07/2026. La Prime d'impact 2 sur la Période de Référence du Critère 2 est due au 31/07/2026 (au titre de l'Appréciation de 2025) si l'Emetteur n'est pas parvenu à corriger les IC Globale des projets des années civiles 2022 et/ou 2023, calculées par projet sur la base de la dernière valeur carbone connue (Calculette Carbone, Calculette Carbone Affinée, ACV phase Conception, ACV phase Réalisation), afin d'atteindre les IC globales cibles de la Trajectoire de réduction Carbone pour ces années. La Prime d'impact 2 due au 31/07/2026 (au titre de l'Appréciation de 2025) sera cependant ajustée en fonction des écarts correspondant aux dernières valeurs connues sur les IC Globale 2022 et 2023.