Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

Magnolia Polygone
Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros
Siège social : Bureau 3, 6 Bis Boulevard Berthelot 34000 Montpellier
109 795 245 R.C.S. Montpellier
(la « **Société** » ou l' « **Emetteur** »)

CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

Le présent contrat d'émission d'obligations simples (le « **Contrat d'Emission Obligataire** ») fixe les termes et conditions de titres offerts par l'Emetteur et constitue une partie de la « fiche d'informations clés sur l'investissement » (ci-après désignée la « **FICI** ») visée à l'article 23 du Règlement UE 2020/1503.

Nous attirons l'attention des investisseurs potentiels sur les points suivants :

- Les investisseurs potentiels doivent lire la FICI dans sa version exhaustive (incluant toutes les annexes) avant tout investissement.

- Les titres offerts par l'Emetteur ne conviennent pas à tous les investisseurs. Il est recommandé aux investisseurs potentiels de ne prendre leur décision qu'après avoir soigneusement analysé l'investissement envisagé pour s'assurer qu'il est adapté à leurs connaissances financières, à leurs besoins et à leurs moyens.

Ni les titres offerts par l'Emetteur, ni aucun droit sur ceux-ci ne peuvent être offerts, vendus, revendus, négociés, nantis, remboursés, transférés ou livrés, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte de citoyens américains (« U.S persons ») ou au bénéfice ou pour le compte de ces mêmes personnes.

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers souscrits à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 547-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Le Contrat d'Emission Obligataire doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations, Conditions Générales d'Utilisation et modalités d'accès du site du Prestataire de services de financement participatif ClubFunding SAS (ClubFunding ou le PSFP), à l'issue duquel le présent document a été délivré. Pour l'interprétation du Contrat d'Emission Obligataire, sauf stipulation contraire ou si le texte requiert un sens différent, les termes et expressions commençant par une majuscule auront la signification détaillée dans les Conditions Générales d'Utilisation et dans le Contrat d'Emission Obligataire.

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

AVERTISSEMENT

Attention, l'investissement dans les titres offerts comporte des risques spécifiques :

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Risque d'illiquidité : aucune garantie n'est apportée à l'investisseur sur sa faculté de revendre des titres avant terme ; la liquidité est incertaine, elle peut être partielle voire impossible.

Les titres offerts à la souscription sont des obligations simples à taux fixe et entre dans le cadre de l'activité de placement sans engagement ferme, visé à l'annexe I, section A, point 7, de la directive 2014/65/UE, de valeurs mobilières et d'instruments admis à des fins de financement participatif émis par des porteurs de projets ou par une entité ad hoc, ainsi que la réception et la transmission d'ordres de clients, telles qu'elles sont visées à l'annexe I, point 1, de ladite section portant sur ces valeurs mobilières et instruments admis à des fins de financement participatif. L'Emetteur est tenu de payer des coupons à un taux et à des échéances déterminées, et à rembourser le montant initialement souscrit, aux échéances déterminées.

Il ne s'agit en revanche pas de titres en capital, l'investisseur ne jouira donc pas de droits de vote aux assemblées générales d'actionnaires ou d'associés de l'Emetteur, ni ne bénéficiera de droits à dividendes ou autres distributions, ou boni de liquidation. Les Obligations sont fongibles les unes avec les autres, mais ne le sont avec aucun autre titre de dette ou de capital qui aurait été émis par l'Emetteur. L'obligataire dispose en revanche du droit d'information prévu par la loi, ainsi que du droit de participer aux assemblées d'obligataires.

***

Paraphe DMP

Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

CECI EXPOSE, IL EST AINSI ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Définitions – Règles d'interprétation	Dans le Contrat d'Emission Obligataire, à moins que le contexte ne s'y oppose, les mots et expressions suivants commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous (ou ailleurs dans le Contrat d'Emission Obligataire) : - Le terme « **Banque Consignataire** » désigne la banque au sein de laquelle le Compte FP est ouvert. - Le terme « **Caution 1** » désigne Monsieur Jean-David, Paul BARBIER, né le 28 décembre 1986 à Alès, de nationalité française. - Le terme « **Caution 2** » désigne Monsieur Hadrien, Jean, René MANSCOUR né le 21 septembre 1987 à Céret, de nationalité française. - Le terme « **Caution(s)** » désigne, individuellement ou collectivement, la Caution 1 et la Caution 2. - Le terme « **Compte FP** » est le compte ouvert auprès de la Banque Consignataire au nom de l'Emetteur, lié au financement participatif et administré par ClubFunding au nom et pour le compte de l'Emetteur. - Le terme « **Coupon(s)** » désigne, individuellement ou collectivement, le montant des intérêts versés pour chaque Obligation. - Le terme « **Documents de Financement** » désigne (i) le Contrat d'Emission Obligataire, (ii) tout Document relatif aux Sûretés et (iii) tout document désigné comme tel par l'Emetteur et le Représentant de la Masse. - Le terme « **Filiale** » désigne une société contrôlée directement ou indirectement par une autre au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. - Le terme « **Groupe** » désigne l'Emetteur, ses associés directs et indirects et ses Filiales. - Le terme « **Jour(s) Ouvré(s)** » désigne, collectivement ou individuellement, tout jour de la semaine civile, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France, pendant lequel les établissements bancaires sont ouverts au public et opèrent des paiements en euros en France métropolitaine. - Le terme « **Obligation(s)** » désigne, individuellement ou collectivement, les obligations simples émises par la Société en application du Contrat d'Emission Obligataire. - Les termes « **Obligataire(s)** » ou « **Souscripteur(s)** » ou « **Porteur(s) »** ou **« Masse des Porteurs** » désignent l'ensemble des obligataires

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	ayant souscrit à la présente émission d'Obligations dont la liste finale desdits obligataires sera dressée à la Date d'Emission. - Le terme « **Partie(s)** » désigne, individuellement ou collectivement, l'Emetteur, le Représentant de la Masse et la Masse des Porteurs. Toute référence au Contrat d'Emission Obligataire s'entend du Contrat d'Emission Obligataire et toute référence aux sections, Articles, paragraphes, sous-paragraphes et Annexes s'entend des sections, articles, paragraphes, sous-paragraphes et annexes du Contrat d'Emission Obligataire. La signification des termes définis s'applique au singulier et au pluriel. Tout terme défini par référence à un autre document, acte ou convention, a la signification qui lui est donnée dans ce document, acte ou convention. Les intitulés utilisés dans le Contrat d'Emission Obligataire ont été insérés uniquement à titre d'information et de commodité pour les Parties et ne peuvent influer sur l'interprétation du Contrat d'Emission Obligataire. À moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra à l'avenir être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable ou est susceptible de s'appliquer aux opérations conclues en vertu du Contrat d'Emission Obligataire. Toute référence à un autre document, acte ou convention, s'entend de ce document, acte ou convention tel qu'il pourra être modifié ou remplacé (autrement qu'en violation des stipulations des présentes).
Utilisation du produit de l'émission des Obligations	L'Emetteur s'engage à utiliser le produit de l'émission des Obligations pour financer l'acquisition et les travaux d'un actif immobilier situé 1 Rue des Pertuisanes à Montpellier (HERAULT) (34000) (le « ***Bien Immobilier*** ») dans le cadre d'un bridge de financement (l'« ***Opération*** »).
Souscription	Via www.clubfunding.eu
Période de Souscription	Du 21 septembre 2026 au 12 octobre 2026 (date incluse). S'il le juge utile, l'Emetteur pourra prolonger une ou plusieurs fois cette période sans toutefois aller au-delà du 2 novembre 2026 (date incluse).
Montant Cible de la souscription	680.000 € (six cent quatre-vingt mille euros)
Montant Minimal de la souscription	660.000 € (six cent soixante mille euros)
Montant Maximal de la souscription	700.000 € (sept cent mille euros)
Banque Consignataire	TREEZOR (établissement de monnaie électronique).
Date d'Emission	Date à laquelle seront émises les obligations à l'issue de la Période de Collecte, et confirmée aux Porteurs par courriel.
Date de Maturité	24 (vingt-quatre) mois après la Date d'Emission (sauf en cas de Remboursement Anticipé, cf. ci-dessous).

Paraphe DMP

Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

Montant Total Emis	Montant qui sera effectivement émis à la Date d'Emission, et confirmé aux Porteurs par courriel.
Modalités de Libération des Fonds	Le Montant Total Emis, après déduction (i) de la Provision de Coupons, (ii) de la Réserve de Somme d'Argent et (iii) des frais et commission dus à ClubFunding dans le cadre de l'Opération, et (iv) de tout autres frais, commissions et honoraires, induits par la mise en place de l'émission des Obligations, ces montant étant prélevés par ClubFunding sur le Montant Total Emis, (v) sera mis à disposition de l'Emetteur, selon les modalités suivantes, (vi) sous réserve de la réalisation de la condition suspensive prévue à la clause « Condition Suspensive » : - un montant de 460.000 € (quatre cent soixante mille euros) pourra être mis à disposition de l'Emetteur sous réserve de la transmission par l'Emetteur, par tous moyens (y compris par voie électronique), de factures relatives aux travaux à réaliser dans le cadre de l'Opération, (vii) sous réserve de leur validation par le Représentant de la Masse et (viii) que lesdites factures transmises s'élèvent à un montant minimal de 10.000 € HT (dix mille euros hors taxes) par demande de déblocage notifiée par l'Emetteur (ci-après la « **Tranche Travaux** ») ; - le solde du produit de l'émission des Obligations sera mis à disposition de l'Emetteur à la Date d'Emission. Etant précisé qu'en cas (i) de défaut de remboursement du capital des Obligations à la Date de Maturité constaté par le Représentant de la Masse ou (ii) de notification d'un cas d'Exigibilité Anticipée par le Représentant de la Masse, (iii) le solde éventuel des fonds non utilisés au titre de la Tranche Travaux sera automatiquement affecté au remboursement partiel ou intégral du capital des Obligations.
Montant Nominal (par titre)	1.000 € (mille euros)
Forme et propriété	Les Obligations seront émises sous forme de titres dématérialisés au nominatif pur. La propriété des Obligations sera établie, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 et suivants du Code monétaire et financier, par une inscription en compte sur un registre (le « **Registre** ») tenu par l'Emetteur. Le Représentant de la Masse (i) dressera la liste finale des porteurs des Obligations (les « **Porteurs** ») à la Date d'Emission et l'adressera par courriel à l'Emetteur pour l'inscription de ceux-ci dans le Registre et (ii) informera par courriel l'Emetteur de tout mouvement sur les Obligations. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris des certificats représentatifs prévus à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera remis en représentation des Obligations.
Nombre de titres émis	Le nombre de titres effectivement émis correspondra au Montant Total Emis divisé par le Montant Nominal par titre.
Taux d'Intérêt Annuel	Le Taux d'Intérêt Annuel est de 12 % (douze pour cent).
Montant des Coupons (par mois et par titre)	Pour les besoins de la présente clause : - Soit i, le taux d'intérêts annuel exprimé en % ;

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	- Soit K, le capital restant dû par obligation souscrite correspondant à la différence entre le Montant Nominal d'une obligation et le montant total remboursé par obligation ; - Soit d, le nombre de jours d'une période, étant précisé que cette dernière s'entend comme la durée pendant laquelle, le taux d'intérêts et/ou le capital restent constants. Elle n'excède pas 30 jours, et est nécessairement comprise entre le 08 d'un mois et le 07 du mois suivant ; - Soit c, le montant du Coupon à verser. Les Coupons seront calculés mensuellement comme suit (étant précisé que ces Coupons seront versés après déduction de la fiscalité éventuellement applicable aux Obligataires ayant la qualité de résidents fiscaux français) : - Pour le premier Coupon, un montant mensuel calculé comme suit : c = (K * i * d / 360) étant précisé que ce dernier sera payé selon les Dates de Paiement des Coupons décrites ci-dessous. - Pour les Coupons suivants, un montant mensuel calculé selon la formule suivante : c = (K * i * d / 360).
Dates de paiement des Coupons	Les Coupons seront prélevés sur le compte de l'Emetteur le 28 de chaque mois et payés aux Porteurs le 7 de chaque mois ou au premier Jour Ouvré de paiement interbancaire subséquent. S'agissant du premier et du second Coupons, ce dernier sera payé selon les modalités suivantes : - Si l'émission obligataire a lieu entre le 01 et le 06 du mois m, alors, le premier et le second Coupons sont payés le 07 du mois m+1. *Exemple : paiement des coupons le 07/12/2023 pour une émission le 06/11/2023* - Si l'émission obligataire a lieu entre le 07 et la fin du mois m, alors, le premier et le second Coupons sont payés le 07 du mois m+2. *Exemple : paiement des coupons le 07/01/2024 pour une émission le 08/11/2023*
Remboursement(s)	100% (cent pour cent) du Montant Total Emis à la Date de Maturité.
Dates de Remboursement	A moins que celles-ci n'aient été préalablement intégralement remboursées, les Obligations seront remboursées en totalité à leur Montant Nominal à la Date de Maturité.
Paiement les Jours Ouvrés	Si la date de paiement d'une somme en principal ou en intérêts afférente à une Obligation n'est pas un Jour Ouvré de paiement interbancaire, le Porteur concerné n'aura droit au paiement de cette somme que le 1er (premier) Jour Ouvré suivant et n'aura droit à aucun intérêt ou autre montant supplémentaire en raison de ce délai.
Rang	Les Obligations constituent des engagements directs, non subordonnés et assortis des sûretés décrites au paragraphe intitulé « Sûretés » ci-dessous (tel que défini à la clause « **Sûretés** ») de l'Emetteur venant au même rang entre eux et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au moins au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'Emetteur.

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

Remboursement Anticipé Automatique	**Remboursement anticipé automatique en cas de vente du Bien Immobilier** Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, en cas de vente du Bien Immobilier, (ou des lots du Bien Immobilier), l'Emetteur devra rembourser l'intégralité des sommes restant dues au titre des Obligations et du Contrat d'Emission à hauteur de l'intégralité du prix de cession du Bien Immobilier non alloué au remboursement de la banque.
Remboursement anticipé au gré de l'Emetteur sans frais ni pénalités	Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur pourra, à tout moment, décider de rembourser par anticipation tout ou partie des Obligations restant en circulation à leur Montant Nominal majoré, le cas échéant, des Coupons courus au titre des Obligations depuis la dernière Date de Paiement de Coupon (incluse) (ou, le cas échéant, la Date d'Emission (incluse)) jusqu'à la date fixée pour le remboursement (exclue) sous réserve du respect d'un préavis de deux (2) semaines donné au Représentant de la Masse pour information des Porteurs.
Modalités de Remboursement Anticipé	Dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé d'une partie seulement du Montant Nominal de chaque Obligation restant en circulation dans les conditions visées à la clause « Remboursement anticipé automatique en cas de vente du Bien Immobilier » ou à la clause« Remboursement anticipé au gré de l'Emetteur sans frais ni pénalités », à compter dudit remboursement partiel, toute référence au « Montant Nominal » et au « principal » des Obligations devra s'entendre de leur Montant Nominal ou du principal initial diminué de toute fraction de la valeur nominale effectivement remboursée par l'Emetteur au titre des Obligations.
Exigibilité Anticipée	En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse pourra exiger de l'Emetteur, conformément aux termes du présent paragraphe à condition d'en notifier ce dernier par courrier recommandé avec accusé de réception, le remboursement anticipé, immédiat et à première demande au profit des Porteurs, de l'ensemble des sommes dues (Nominal restant à rembourser, Coupons courus et frais encourus) : • Non-paiement à l'échéance de toute somme due par l'Emetteur ou une société du Groupe aux termes d'un Document de Financement ; • Non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds issus du produit de l'émission des Obligations ; • Inexactitude d'une déclaration faite (ou réputée faite) par l'Emetteur ou une société du Groupe aux termes d'un Document de Financement ; • Inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur, de ses associés, d'une de ses Filiales, ou des Cautions; • Non-respect par l'Emetteur de ses Engagements ou de l'un de ses associés ou Cautions aux termes d'un Document de Financement ; • Refus du commissaire aux comptes ou, à défaut de commissaire aux comptes, de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ; • L'Emetteur, l'une de ses Filiales, ou l'un de ses associés fait l'objet d'une dissolution ; • Le prononcé d'une décision judiciaire, administrative ou arbitrale exécutoire (condamnant l'Emetteur, ou l'un de ses associés au paiement d'un montant supérieur à un montant de 20.000 € (vingt mille euros), au titre d'un même exercice social) ;

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	• Les Obligations, ou tout Document de Financement est, devient ou est susceptible de devenir, en tout ou partie, illégal, inapplicable, inopposable, caduc, nul, résolu ou invalide ou d'une manière générale cesse de produire ses effets ; • L'expropriation ou la nationalisation de tout ou partie des actifs essentiels à l'activité de l'Emetteur, ou par toute autorité gouvernementale, réglementaire ou toute autorité compétente ; • Modification de la répartition capitalistique de l'Emetteur telle que présentée à la date de signature des présentes ; • Sous réserve des dispositions impératives du Code de commerce en matière de procédures collectives et d'apurement du passif, l'Emetteur, l'une de ses Filiales, ou l'un de ses associés fait l'objet d'une procédure collective au sens du livre VI du Code de commerce (en ce inclus toute procédure de mandat ad-hoc, de conciliation, de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire) ou de surendettement des personnes physiques ; • Toute Sûreté qui ne prendrait pas effet au rang convenu, deviendrait inefficace, inopposable, nulle, résolue ou invalide, ou cesserait, de manière générale, de produire pleinement ses effets, sera réputée inexistante ; • Cessation d'exercice par JDB Group de son mandat social de président de l'Emetteur pour quelque raison de que ce soit. • Condamnation pénale ou interdiction de gérer prononcées à l'encontre de tout dirigeant de l'Emetteur. • Toute situation constituant un cas d'exigibilité anticipée (ou cas de défaut) aux termes des engagements pris par l'Emetteur, toute société du Groupe, ou toute autre personne physique ou morale le contrôlant directement ou indirectement ou contrôlée directement ou indirectement par l'Emetteur au titre de tout endettement financier (en ce compris tout endettement bancaire ou obligataire) de l'Emetteur ou de la personne concernée, selon le cas. L'Emetteur s'engage à communiquer sans délais au Représentant de la Masse toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance. En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessus, le Représentant de la Masse pourra notifier à l'Emetteur l'exigibilité anticipée du Capital des Obligations (l'« **Exigibilité Anticipée** »), sous réserve des stipulations ci-après, par courrier recommandé avec accusé de réception adressé à l'Emetteur.
Taux d'Intérêt Annuel en cas d'Impayés	Sauf régularisation effectuée par l'Emetteur dans un délai de 30 (trente) jours suivant la réception d'une mise en demeure, en cas d'impayés des Coupons ou du Capital des Obligations, le Taux d'Intérêt Annuel sera automatiquement porté à 15% jusqu'à la régularisation, par l'Emetteur, du paiement intégral desdites sommes dues.
Pénalités de retard	Une pénalité de 6% HT (six pour cent hors taxes) du montant total dû à l'ensemble des Porteurs (incluant le Capital des Obligations et le montant du Coupon impayé), sera acquise par CLUBFUNDING afin de couvrir les frais engagés par ses soins dans le traitement de cet incident. Cette pénalité sera payable dans les 30 (trente) jours de la survenance de l'incident et ne pourra

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	excéder 6% (six pour cent) du montant du Capital des Obligations, étant précisé que cette limitation s'applique à chaque Impayé. Par ailleurs, l'Emetteur s'engage à rembourser au Représentant de la Masse, sur présentation des justificatifs appropriés, tous les frais encourus par le Représentant de la Masse pour répondre à toute demande d'avenant, de renonciation ou d'accord effectuée par l'Emetteur, l'évaluer, la négocier ou s'y conformer.
Règle de Répartition du Paiement en cas d'Impayés	Il est expressément indiqué que dès l'existence d'un incident de paiement, à savoir un cas de défaut dans le règlement des Coupons ou du Capital (l'« **Impayé** »), le Représentant de la Masse mandatera, si nécessaire, une société de recouvrement dont les conditions financières seront des conditions de marché et/ou tout auxiliaire de justice qui procédera aux mesures de recouvrement de la créance des Porteurs et notamment, sans y être limité, à travers la réalisation des Sûretés et garanties. Dans cette hypothèse, les sommes recouvrées (de manière forcée ou non) et/ou versées par l'Emetteur seront réparties et réglées selon l'ordre suivant : 1) Les frais de recouvrement des créances impayées : a. Les frais de la société de recouvrement ; b. Les frais d'avocats et d'huissiers ou tout autre auxiliaire de justice ; c. De manière générale, l'ensemble des frais avancés dans le cadre du recouvrement desdites créances et notamment dans le cadre de la réalisation des Sûretés et garanties ; 2) Le Capital des Obligations ; 3) Les Coupons dus.
Marché secondaire	Aucun engagement de liquidité n'est donné sur les titres.
Sûretés	Les sûretés suivantes seront consenties en garantie de toutes sommes dues au titre des Obligations : • Hypothèque de Premier Rang inscrite sur le Bien Immobilier, à hauteur du Montant Total et des accessoires y afférents. • Cautionnement personnel et solidaire souscrit par la Caution 1, à hauteur du Montant Total et des accessoires y afférents (ci-après « **le CPS 1** »). • Cautionnement personnel et solidaire souscrit par la Caution 2, à hauteur du Montant Total et des accessoires y afférents (ci-après « **le CPS 2** »).
Conditions suspensives	L'émission des Obligations est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes : - Réalisation par l'Emetteur de l'engagement suivant à la Date d'Emission : - L'Émetteur autorise CLUBFUNDING à provisionner sur le Compte FP une somme prélevée sur le Montant Total Émis correspondant aux montants des Coupons qui seront dus au titre des Obligations pour les 18 (dix-huit) mois suivant la Date d'Émission (la « **Provision de Coupons** »). Cette Provision de

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	Coupons sera destinée au paiement des Coupons dus aux Porteurs. - (i) L'Emetteur autorise CLUBFUNDING à constituer une réserve de somme d'argent (ii) prélevée par CLUBFUNDING sur le Montant Total Emis au sein du Compte FP (iii) et dont le montant correspond aux montants de Coupons qui seront dus au titre des Obligations pour une durée de 2 (deux) mois (la « **Réserve de Somme d'Argent** »). (iv) Cette Réserve de Somme d'Argent visera à maintenir un solde créditeur sur le Compte FP. - Constatation définitive de l'émission des Obligations par le Président de l'Emetteur par suite de la souscription des Obligations par les Obligataires conformément aux stipulations du Contrat d'Emission Obligataire et aux dispositions légales applicables. (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Si ces Conditions Suspensives ne sont pas remplies conformément aux termes précisés ci-dessus, les Parties conviennent que l'émission des Obligations deviendra caduque de plein-droit. En cas de réalisation des Conditions Suspensives, l'émission des Obligations sera effective à compter de la date de constatation de ladite émission des Obligations par le Président de l'Emetteur.
Engagements	Aussi longtemps que des Obligations seront en circulation, l'Emetteur prend les engagements suivants : • Signature de l'ensemble des sûretés (cf. Sûretés ci-dessus) ; • Acquérir le Bien Immobilier dans les 45 (quarante-cinq) jours calendaires suivant la Date d'Emission ; • Notifier le Représentant de la Masse en cas de projet de vente du Bien Immobilier ; • au plus tard le jour de l'acquisition du Bien Immobilier, se porte fort que les Cautions signent respectivement le CPS 1 et le CPS 2 ; • Dans les 8 (huit) jours calendaires suivants l'acquisition du Bien Immobilier, envoyer au Représentant de la Masse une copie signée de l'acte d'acquisition du Bien Immobilier ; • Disposer de toutes autorisations, licences, agréments ou accords éventuellement requis ou nécessaires pour l'émission des Obligations, la conclusion du présent contrat d'émission et des documents relatifs aux Sûretés (notamment l'accord de la banque publique d'investissement) auxquels l'Emetteur, et les sociétés du Groupe sont parties et se porte fort que ces autorisations, licences, agréments ou accords demeurent en vigueur ; • Envoyer au Représentant de la Masse les autorisations sociales des sociétés du Groupe concernés et les documents administratifs relatifs à l'Opération et aux Sûretés ; • Signer tout ordre de mouvements de titres (cession, transfert) relatifs aux Obligations communiqué par le Représentant de la Masse ;

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	• Envoyer au Représentant de la Masse le Registre dans les 30 (trente) jours calendaires suivants la Date d'Emission ; • Envoyer au Représentant de la Masse, dans un délai maximum de 6 (six) mois à compter de la date de clôture de chaque exercice, la copie des comptes de l'Emetteur, certifiés conformes par le commissaire aux comptes ou à défaut de commissaire aux comptes, par l'expert-comptable de la Société ; • Informer le Représentant de la Masse, par le biais d'un *reporting* trimestriel, de la purge et de l'obtention du permis de construire ainsi que de l'état d'avancement de l'Opération, des travaux, de la commercialisation, et de la réception des appels de fonds liés à l'Opération ; • Notifier le Représentant de la Masse, dès qu'il en a connaissance, de la survenance de tout Cas d'Exigibilité Anticipée ou de tout évènement étant susceptible de constituer un Cas d'Exigibilité Anticipée au titre des Documents de Financement ; • Ne pas consentir, et se porte fort qu'aucune personne du Groupe ne consente, directement ou indirectement, de sûreté de quelque nature que ce soit sur les actifs et/ou les biens de l'Emetteur et ne pas consentir de sûreté personnelle (autre que les Sûretés) sauf accord express et écrit du Représentant de la Masse ; • Prendre à sa charge l'intégralité des frais liés à la prorogation des Sûretés et/ou au recouvrement de toute somme impayée (frais d'avocats, d'huissier, société de recouvrement, et tous autres frais afférents au recouvrement de la créance) au titre des Documents de Financement ; se porte fort que les Associés de l'Emetteur ne cèdent aucun des titres qu'ils détiennent dans son capital sans l'accord préalable écrit du Représentant de la Masse ; • Ne pas contracter, sans l'accord préalable écrit du Représentant de la Masse, de nouvel endettement financier à court, moyen ou long terme (en ce compris tout endettement bancaire, obligataire, contrat de crédit-bail et de location financière) autre que (i) l'endettement financier de l'Emetteur existant à la Date d'Emission, (ii) tout endettement bancaire ou obligataire consenti aux fins de remboursement partiel ou intégral de toutes sommes dues au titre des Obligations, pour un montant n'excédant le montant devant ainsi être remboursé et (iii) toute autre émission obligataire de l'Emetteur réalisée par l'intermédiaire de ClubFunding pour financer l'Opération ou toute autre opération ; • Ne consentir, directement ou indirectement, aucune hypothèque sur le Bien Immobilier (autre que l'hypothèque au titre des Sûretés) ; • Prendre à sa charge l'intégralité des frais liés à la prorogation des Sûretés et/ou au recouvrement de toute somme impayée (frais d'avocats, d'huissier, société de recouvrement, et tous autres frais afférents au recouvrement de la créance) au titre des Documents de Financement ; se porte fort que les associés de l'Emetteur ne cèdent aucun des titres qu'ils détiennent dans son capital sans l'accord préalable écrit du Représentant de la Masse ;

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	• Ne pas procéder, jusqu'au complet paiement et remboursement des sommes dues au titre des Obligations, à aucun paiement de quelque nature que ce soit (et notamment au paiement ou remboursement de prêt d'associé, de distribution de dividendes ou d'acomptes sur dividendes, d'indemnités, de salaires ou d'honoraires au titre de prestation de services, etc.) en faveur de ses associés, des constituants de Sûretés ou de toute entité contrôlée par eux au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce, à l'exception de ceux effectués par la Propco en faveur de l'Emetteur et affectés au paiement et remboursement des sommes dues au titre des Obligations. • Informer et envoyer au Représentant de la Masse tout acte de réservation et de réitération concernant le Bien Immobilier ; • Réalisation de la visite du Bien Immobilier par ClubFunding avant la Date d'Emission ; • Informer par écrit le Représentant de la Masse, dès qu'il en a connaissance, de toute inscription par un tiers, à titre de sûreté conservatoire, de tout privilège, hypothèque, gage, sûreté ou charge de quelque nature que ce soit ou toute saisie, séquestre ou autre procédure équivalente pour garantir un montant unitaire supérieur au titre d'un exercice social, à 20.000 €, sur tout ou partie de l'un quelconque des actifs, biens, revenus ou droits, présents ou futurs de l'Emetteur ou d'une personne du Groupe ; • Ne pas transférer son siège social hors de France ; • Payer ses impôts dus dans les délais impartis par l'administration fiscale compétente, conformément aux règles de comptabilisation et d'imposition fiscale applicables, à l'exception des impôts réclamés par l'administration fiscale dont il conteste le paiement de bonne foi et selon les procédures applicables, sous réserve de la remise au Représentant de la Masse des documents justificatifs relatifs à cette contestation, ou pour lesquels il a obtenu une suspension ou un délai de paiement ; • Obtention et validation par le Représentant de la Masse des pièces identifiées lors de la phase préliminaire d'audit, notamment : – Derniers comptes clôturés et approuvés de la société JH Habitat (940 162 787 R.C.S. Paris) dès leur disponibilité; – Tout justificatif permettant de vérifier la capacité financière de l'Émetteur à assurer le paiement des charges mensuelles afférentes au Bien Immobilier jusqu'à sa mise en exploitation.
Déclarations et garantie	L'Emetteur déclare et garantit aux Porteurs et au Représentant de la Masse ce qui suit : • L'Emetteur est valablement constitué, dûment immatriculé et existe valablement au regard du droit français. • L'Emetteur a pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'il exerce actuellement. • L'Emetteur a la capacité requise pour être valablement propriétaire de ses actifs et pour exercer ses activités telles qu'ils les exercent actuellement.

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	• L'Emetteur et les Cautions ont la capacité de conclure les Documents de Financement auxquels ils sont partis et, s'agissant de l'Emetteur, d'émettre les Obligations et de remplir les obligations qui en découlent pour lui.
	• La conclusion et l'exécution par l'Emetteur et les Cautions des Documents de Financement auxquels ils sont partis et l'émission des Obligations sont conformes à leur objet social et à leur intérêt social.
	• Les Documents de Financement et l'émission des Obligations ont été dûment autorisés par décisions unanimes des associés de l'Emetteur ; toutes autres autorisations, licences, agréments ou accords éventuellement requis ou nécessaires pour l'émission des Obligations, la conclusion des Documents de Financement et l'exécution, la validité ou l'opposabilité des Documents de Financement ont été obtenus et demeurent en vigueur.
	• Chaque signataire des Documents de Financement a les pouvoirs nécessaires pour signer lesdits Documents de Financement au nom et pour le compte de l'Emetteur.
	• Les stipulations des Documents de Financement et du Contrat ont fait l'objet d'une négociation de bonne foi par leurs parties, lesquelles les ont librement acceptées en considération des obligations réciproques qui y sont souscrites.
	• Les Documents de Financement constituent, et constitueront, chacun à compter de sa date de signature et les Obligations constituent des engagements légaux, valables et ayant force obligatoire à son encontre conformément à chacun de leurs termes, sous réserve des dispositions d'ordre public (en ce compris celles affectant de manière générale les droits des créanciers).
	• Les conditions de forme requises pour assurer la validité des Documents de Financement et des Obligations et leur caractère obligatoire et les formalités nécessaires aux mêmes fins sont ou seront respectées ou accomplies.
	• La conclusion des Documents de Financement, l'émission des Obligations et l'exécution des obligations qui en découlent ne sont, et ne seront pas contraires :
	  ○ à aucune loi ou règlementation applicable à l'Emetteur ou aux Cautions ;
	  ○ à aucun des documents constitutifs (ou documents équivalents) de l'Emetteur ou des Cautions ; ou
	  ○ à aucune stipulation d'une convention ou acte obligeant l'Emetteur, ou engageant l'un quelconque de leurs actifs.
	• Ni l'Emetteur, ni les Cautions, ni aucun de leurs actifs ne sont soumis à une immunité quelconque contre toutes procédures, saisies, compensations ou autres procédures légales.
	• Le choix par l'Emetteur et les Cautions du droit français pour régir les Documents de Financement auxquels ils sont respectivement parties et qui sont expressément soumis au droit français, est légal et valable, les lie et leur est opposable.
	• Aucune réglementation ne conditionne la légalité, la validité, l'exécution ou l'admissibilité en tant que preuve des Documents de

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	Financement et des Obligations, à une procédure d'enregistrement (ou autre droit fiscal similaire), de dépôt, de notification ou à toute autre formalité auprès d'une administration ou autorité quelconque qui n'ait pas été effectuée par l'Emetteur ou les Cautions dans les délais requis. • Toutes les autorisations, licences, agréments ou accords nécessaires à l'exercice, par l'Emetteur ou les Cautions, de leurs activités, ont été valablement obtenus, et ces autorisations, licences, agréments ou accords demeurent en vigueur. • L'Emetteur et les personnes du groupe respectent les dispositions législatives, réglementaires et administratives qui lui sont applicables et dont le respect est nécessaire à l'exercice de leurs activités. • L'Emetteur et les Cautions disposent de titres de propriété, d'utilisation ou d'occupation valables sur tous les actifs nécessaires à ses activités. • (i) Les obligations de l'Emetteur ou les Cautions au titre des Documents de Financement auxquels ils sont parties, et (ii) les Obligations constituent des engagements directs, non subordonnés et assortis de Sûretés venant au même rang entre eux et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au moins au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de Sûretés, présents ou futurs, de l'Emetteur ou des Cautions. • Aucune instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale impliquant l'Emetteur ou l'une des personnes du Groupe n'est en cours ou n'a été intentée (ou ne fait l'objet d'une menace écrite en ce sens) devant une juridiction, un tribunal arbitral ou une autorité quelconque. • Les documents remis au Représentant de la Masse et les informations communiquées par l'Emetteur ou toute personne du Groupe en application des Documents de Financement et/ou des Obligations, sont exacts et à jour. • Les documents remis au Représentant de la Masse et les informations communiquées par l'Emetteur ou toute personne du Groupe ne sont pas de nature à induire en erreur sur un quelconque point significatif, en raison d'une omission, de la survenance de faits nouveaux ou du fait d'informations non communiquées ou non divulguées. • Il n'existe aucune information qui pourrait être raisonnablement considérée comme déterminante pour la décision des Porteurs de souscrire les Obligations et qui n'ait été transmise au Représentant de la Masse. • L'Emetteur n'emploie pas et n'a jamais employé de salarié ni ne dispose d'agent commercial. Il n'existe aucun contrat de travail conclu par l'Emetteur ni aucun contrat de travail qui soit lié à la gestion d'un actif quelconque. • Tous les Impôts dus par l'Emetteur et par les Cautions ont été dûment déclarés, enregistrés et/ou notifiés et ont été payés ou font l'objet d'un accord de règlement, conformément aux règles de comptabilisation et d'imposition fiscale applicables. • L'Emetteur et les Cautions sont à jour des contributions sociales qui s'imposent à eux et notamment des cotisations URSSAF (ou

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	équivalent), de sécurité sociale ainsi que des cotisations afférentes à tout régime de retraite obligatoire ou facultatif, • (i) Aucuns cas d'exigibilité anticipée, tels que définis (ii) aux termes du Contrat d'Emission Obligataire ou (iii) aux termes d'une documentation juridique de financement bancaire ou obligataire aux termes de laquelle l'Emetteur et/ou le Porteur de Projet sont parties, (iv) n'est en cours ou n'est raisonnablement susceptible de survenir (v) notamment en raison de la signature des Documents de Financement ou de l'émission des Obligations. • Aucune procédure collective au sens du livre VI du Code de commerce (en ce inclus toute procédure de mandat ad-hoc, de conciliation, de sauvegarde, de sauvegarde accélérée, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire) n'est engagée à l'encontre de l'Emetteur et il n'existe pas, à la connaissance de l'Emetteur, de menace à cet égard. • L'Emetteur n'est pas informé d'une action, démarche ou procédure quelconque, entreprise ou envisagée en France ou dans tout autre pays, aux fins de restructurer par modification de la répartition des droits aux dividendes attachés à chacun des titres composant leur capital social, modification de leur forme sociale, fusion, scission ou par apport partiel d'actif, en tout ou en partie. Sauf indication contraire, les déclarations et garanties du présent paragraphe sont faites à la date de signature du Contrat d'Emission et seront réputées réitérées sur le fondement de faits et de circonstances alors existants, à la date de signature du Contrat d'Emission et chaque jour, étant précisé que l'absence d'un avis contraire manifesté par l'Emetteur vaut confirmation que lesdites déclarations et garanties sont exactes à tous égards.
Représentant de la Masse	Le Représentant de la Masse des Porteurs est la société ClubFunding SAS, dont le siège social est situé 19 rue Cambacérès, 75008 Paris – RCS Paris 807 764 980 – Prestataire européen de Services de Financement Participatif enregistré comme tel sous le numéro FP-2023-40. Le Représentant de la Masse ne percevra aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions. Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 228-53 du Code de commerce, le Représentant de la Masse des Porteurs pourra déléguer à un tiers le pouvoir d'accomplir, au nom de la Masse des Obligataires, tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires, dans le respect des dispositions des articles L. 228-49, L. 228-62 et L. 228-63 du Code de commerce.
Pouvoirs du Représentant de la Masse	Les Obligataires donnent tout pouvoir à ClubFunding en qualité de Représentant de la Masse des Obligataires pour représenter leurs intérêts dans le cadre de l'Emission des Obligations et notamment : - Conclure tout acte nécessaire pour finaliser l'Emission des Obligations par l'Emetteur - Signer les sûretés (cf. ci-dessus) et si nécessaire les mettre en œuvre ; - Entamer toute démarche visant à recouvrer les Obligations ;

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	- Négocier avec l'Emetteur concernant les modalités de remboursement des Obligations et de paiement des coupons, et de manière générale, effectuer toute démarche visant à assurer le remboursement complet des Obligations.
Consultation de la Masse	En dehors des décisions prévues à la clause « Pouvoirs du Représentant de la Masse des obligataires », les Porteurs devront délibérer sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense de leurs intérêts communs ainsi que sur toute proposition tendant à la modification du présent contrat. Ces décisions seront prises par les Porteurs conformément aux dispositions de l'article L.228-46-1 du Code de commerce, en assemblée générale ou par consultation écrite, sur demande du Représentant de la Masse. Dans le cadre d'une assemblée générale : - Les convocations seront envoyées par le Représentant de la Masse aux Porteurs soit par lettre simple, lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique. La convocation devra être envoyée au moins huit (8) jours avant la date de ladite assemblée. - L'assemblée ne délibère valablement sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés lors de l'assemblée possèdent au moins le cinquième des Obligations. Si cette proportion n'est pas atteinte, les Porteurs seront convoqués une seconde fois et aucun seuil minimal ne sera nécessaire. - Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers des voix des Porteurs. Etant précisé qu'une Obligation vaut une voix. Dans le cadre d'une consultation écrite : - Les convocations seront envoyées par le Représentant de la Masse aux Porteurs par courriel. Ils disposeront alors d'un délai de huit (8) Jours Ouvrés à compter de l'envoi de cette notification pour se prononcer sur les résolutions proposées. Dans ce cas, les Porteurs pourront répondre par voie électronique ou postale. - Les décisions seront valablement prises sur première consultation si les Porteurs, ayant répondu, possèdent au moins le cinquième des Obligations. Si cette proportion n'est pas atteinte, les Porteurs seront consultés une seconde fois sans qu'aucun seuil minimal ne soit nécessaire. - Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers des voix des Porteurs. Etant précisé qu'une Obligation vaut une voix. - A titre d'information, toute résolution adoptée par consultation écrite aura le même effet qu'une résolution adoptée en assemblée générale.
Imprévision	Chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu.
Nullité partielle	L'annulation éventuelle d'une ou plusieurs clauses du Contrat d'Emission Obligataire par une décision de justice, par une sentence arbitrale, d'un commun accord entre les Parties, ne saurait porter atteinte à ses autres

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

	stipulations qui continueront de produire leur plein et entier effet pour autant que l'économie générale du Contrat d'Emission Obligataire puisse être sauvegardée.
Clause attributive de juridiction en cas de contentieux lié au Contrat d'Emission Obligataire	Tribunal des activités économiques de Paris.
Droit applicable	Droit français
Clause de signature électronique	L'Emetteur et le Représentant de la Masse des Obligataires reconnaissent avoir connaissance de l'utilisation de la solution de signature électronique avancée proposée par Docusign et que le procédé proposé par Docusign met en œuvre une signature électronique au sens des dispositions de l'article 1367 du Code civil. L'Emetteur et le Représentant de la Masse des Obligataires reconnaissent et acceptent que la conservation par Docusign du Contrat d'Emission Obligataire et de toutes les informations y afférentes enregistrées et/ou signées électroniquement, permet de satisfaire à l'exigence d'intégrité au sens des dispositions de l'article 1367 du Code civil. L'Emetteur et le Représentant de la Masse des Obligataires reconnaissent et acceptent que la date et l'horodatage du Contrat d'Emission Obligataire et les signatures électroniques lui sont opposables et qu'ils prévaudront entre l'Emetteur et Représentant de la Masse des Obligataires. L'Emetteur et le Représentant de la Masse des Obligataires reconnaissent et acceptent que la signature électronique du Contrat d'Emission Obligataire telle que proposée par Docusign présente un niveau de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec le contrat auquel sa signature est attachée. En conséquence, l'Emetteur et le Représentant de la Masse des Obligataires accordent à la solution de signature électronique avancée proposée par Docusign une présomption de fiabilité, jusqu'à preuve contraire, équivalente à celle accordée à la signature électronique qualifiée visée à l'article 1367 alinéa 2 du Code civil et à l'article 1er du décret 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, de sorte qu'il appartiendra à L'Emetteur ou au Représentant de la Masse des Obligataires contestant la fiabilité de la solution de signature électronique proposée par Docusign, de prouver l'absence de fiabilité du procédé utilisé. Ainsi, l'Emetteur et le Représentant de la Masse des Obligataires reconnaissent et acceptent expressément que le Contrat d'Emission Obligataire signé au moyen de la solution de signature électronique proposée par Docusign : - a la même valeur probante qu'un écrit signé et/ou daté de façon manuscrite sur support papier ; - est valable et opposable à l'Emetteur et au Représentant de la Masse des Obligataires et ; - est admissible devant les tribunaux et/ou toute administration à titre de preuve littérale de leur existence et du contenu de l'acte juridique qui y est attaché.

Paraphe DMP Paraphe JB

Docusign Envelope ID: 61B62410-6C18-869B-83B2-5F61559C73EC

Fait à Paris, signé électroniquement via DocuSign le 22.09.2026

Signé par :
Jean-David BARBIER
AB9DA26A154540F...

L'Emetteur
Magnolia Polygone
Représenté par son Président
La société JDB Group
Elle-même représentée par son Président
Monsieur Jean-David BARBIER

Signé par :
David PERONNIN
D3ECC4C272F243A...

Le Représentant de la Masse
ClubFunding
Représenté par son Président
Monsieur David PERONNIN
Agissant au nom et pour le compte de la Masse des Porteurs