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

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS SUR L'INVESTISSEMENT (FICI)

La présente offre de financement participatif n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers ou par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.
En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.
Pour information, les dirigeants, salariés de ClubFunding ou toutes personnes physique ou morales liée aux dirigeants ou salariés par une relation de contrôle au sens de l'article 4 de la directive 2014/65/UE, sont autorisés à investir sur ce Projet, dans les mêmes conditions que celles applicables à l'ensemble des investisseurs.

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent Projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil[1]. Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil[2].
Le retour sur investissement n'est pas garanti.
Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des Projets de financement participatif.
Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

DELAI DE REFLEXION PRECONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

*Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion pendant lequel ils peuvent, à tout moment, révoquer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans donner de raison et sans encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou signale sa manifestation d'intérêt et expire après quatre jours calendaires à compter de ce moment (le « **Délai de Rétractation** »).*
La rétractation devra se faire dans le délai imparti et prendre la forme d'un courriel clair et explicite ayant pour objet « Rétractation de souscription – [nom du Projet] » et envoyé à l'adresse suivante : contact@clubfunding.fr.

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	CF-2026-1930
Emetteur - Porteur de Projet	Magnolia Polygone (109 795 245 R.C.S Montpellier) (la « **Société** », l'« **Emetteur** » ou le « **Porteur de Projet** »).
Numéro LEI de la Société	Numéro LEI de la Société
Nom du Projet	JDB GROUP – POLYGONE
Dossier d'investissement	Dossier d'investissement portant sur le Projet
Type d'offre et type d'instruments	Obligations simples
Montant minimum	660.000 € (six cent soixante mille euros)
Date limite	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).

PARTIE A : INFORMATIONS SUR LE(S) PORTEUR(S) DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a) Porteur de Projet et Projet de financement participatif [1]

Identité :	Magnolia Polygone, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé au Bureau 3, 6 Bis Boulevard Berthelot à Montpellier (34000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 109 795 245.
Forme juridique :	Société par actions simplifiée
Coordonnées :	jdbarbier@gmail.com - +33 6 23 53 35 08

[1] *Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).*

[2] *Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).*

Paraphe JB

	Propriété :	A ce jour, les associés de la Société Magnolia Polygone, sont (i) la société HM GROUP, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé au 59 Rue de Ponthieu, Bureau 326 à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 939 444 964, elle-même représentée par son Président, Monsieur Hadrien MANSCOUR, ainsi que (ii) la société JDB Group, société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé au 60 Rue François 1er à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 939 406 047, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean-David BARBIER, conformément à *l'organigramme du groupe auquel appartient la Société et la place qu'elle y occupe.* L'Emetteur n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social, ni attribué de droits donnant accès à son capital social et il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.
	Direction :	L'Emetteur est représenté par son Président, la société JDB Group, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean-David BARBIER - *le CV du dirigeant de la Société ;* - *l'organigramme de direction de la Société.*
b)	**Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement**	L'Emetteur déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ou n'est matériellement trompeuse ou inexacte. Le Porteur de Projet est responsable de la préparation de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. Monsieur Jean-David BARBIER, agissant en qualité de représentant légal personne physique de l'Emetteur reconnait sa responsabilité à l'égard des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration des personnes susmentionnées, par laquelle elles assument la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil*(3), est jointe en [annexe [A].
c)	**Principales activités du Porteur de Projet ; produits ou services proposés par le Porteur de Projet :** L'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration, la mise en valeur et la location de tous biens et droits immobiliers, notamment de locaux à usage professionnel, commercial, artisanal, industriel, tertiaire ou libéral, à tous professionnels, entreprises, sociétés ou organismes ; L'aménagement, l'entretien, la rénovation et l'exploitation desdits biens et locaux ; La conclusion de tous emprunts et opérations de financement, notamment par voie d'émission d'obligations, de bons de caisse ou dans le cadre de financements participatifs, ainsi que la constitution de toutes garanties et sûretés y afférentes ; À titre accessoire, la cession et la vente de tout ou partie des biens et droits immobiliers détenus par la société, lorsque ces opérations participent à la gestion, à la valorisation, à l'arbitrage ou à la réorganisation de son patrimoine immobilier, à l'exclusion de toute activité habituelle de marchand de bien- *les statuts de la Société*	
d)	**Etats financiers les plus récents de l'Emetteur et du Porteur de Projet :** • L'Emetteur n'ayant pas encore clôturé deux bilans régulièrement par ses associés ou son associé unique, un commissaire aux comptes « ad hoc » a établi un rapport portant sur la vérification de l'actif et du passif de la Société en application des dispositions de l'article L.228-39 du Code de commerce disponible via le lien hypertexte suivant : *le rapport du Commissaire aux comptes relatif à la vérification de l'actif et du passif de la Société ;*	
e)	**Chiffres et ratios financiers clés du Porteur de Projet au cours des trois dernières années :** L'Emetteur n'ayant pas encore clôturé d'exercice social, il n'est pas possible d'établir ses chiffres et ratios financiers clés au cours des trois dernières années.	
f)	**Description du Projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques :** l'Emetteur nous sollicite en vue du financement des travaux et de l'acquisition 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*** »).	

PARTIE B : PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF ET CONDITIONS DE L'EMPRUNT DE FONDS

a)	**Montant minimal de capitaux à lever ou de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif :** 660.000 € (six cent soixante mille euros). **Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le Porteur de Projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce Projet de financement participatif : 0**	
b)	**Date limite pour atteindre le montant minimum de fonds à emprunter :** 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).	
c)	**Informations sur les conséquences si le montant minimum de fonds n'est pas emprunté avant la date limite :**	

Paraphe JB

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

	En cas d'arrêt prématuré de l'offre avant la fin de la période de souscription ou si à l'issue de la période de souscription, la somme totale des montants souscrits, après exercice éventuel des facultés de rétractation des investisseurs, est inférieure au montant minimal, CLUBFUNDING demandera à la banque séquestre la restitution du montant de la souscription aux investisseurs dans un délais d'au maximum 5 (cinq) jours ouvrés.
d)	**Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)** *:* 700.000 € (sept cent mille euros)
e)	**Montant des fonds propres engagés par le Porteur de Projet dans le Projet de financement participatif :** 254.769 € (Deux cent cinquante-quatre mille sept cent soixante-neuf euros).
f)	**Modification de la composition du capital ou des emprunts du Porteur de Projet en rapport avec l'offre de financement participatif :** *Non concerné*

PARTIE C : FACTEURS DE RISQUES

Présentation des principaux risques

a) Risque de défaillance

L'attention des investisseurs est attirée sur le risque de perte partielle ou totale sur leur investissement résultant d'une incapacité de l'Emetteur à rembourser tout ou partie du capital des obligations ou payer tout ou partie de leurs coupons selon les termes du contrat d'Emission.

Ce risque peut être causé par une variété de facteurs, y compris, mais sans que cela ne soit limitatif : Un changement (grave) des circonstances macro-économiques, une mauvaise gestion, un manque d'expérience, une fraude, un financement ne correspondant pas à l'objectif commercial, un lancement de produit infructueux, un manque de liquidités.

b) Risque de rendement inférieur, tardif ou nul

L'attention des investisseurs est attirée sur le risque que son rendement puisse être plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet soit en défaut de paiement des intérêts.

c) Risque d'illiquidité

L'investisseur qui souhaite revendre tout en partie de ses obligations avant leur échéance peut rencontrer des difficultés à trouver un acquéreur, conduisant à pouvoir rendre impossible une telle revente. Les obligations ne feront l'objet d'aucune cotation et aucun marché secondaire ne sera organisé.

d) Risque de taux

Au cas où une revente d'obligations avant leur échéance serait rendue possible, l'attention des investisseurs est attirée sur la perte qui pourrait en résulter, du fait d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt applicables sur la période de détention.

e) Risque lié au Projet

L'attention des investisseurs est attirée sur les risques inhérents au Projet et qui peuvent entraîner l'échec du Projet. Ces risques peuvent concerner, mais ne sont pas limités à : (i) les dépendances du Projet, telles que le financement, les aspects juridiques, les licences, les droits d'auteur ; (ii) la survenue de scénarios défavorables ayant un impact négatif ; (iii) le développement (technologique) de concurrents ou de produits concurrents ; ou (iv) les risques découlant du porteur du Projet.

f) Risque sectoriel

Veuillez noter que le Projet, compte tenu de son objet, présente des risques afférents au marché de l'immobilier. Parmi ces risques, la hausse des taux, la contraction des crédits bancaires, la raréfaction de la demande de logements en accession, la modification des lois fiscales, la hausse des coûts travaux. Cette liste est non exhaustive.

g) Risque de défaillance de la plateforme

Il existe un risque que la plateforme de financement participatif ne soit temporairement ou définitivement pas en mesure de fournir ses services.

h) Autres risques

Les risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires. Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

Paraphe
JB

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

PARTIE D : INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES ET D'INSTRUMENTS ADMIS A DES FINS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a) **Montant total et types de valeurs mobilières ou d'instruments admis à des fins de financement participatif proposés :** les obligations présentent les caractéristiques principales suivantes :

i) Dans le cadre du montant minimal de souscription, 660 obligations simples d'un montant nominal de 1.000 euros,

ii) Dans le cadre du montant cible de souscription, 680 obligations simples d'un montant nominal de 1.000 euros,

iii) Dans le cadre du montant maximum de souscription, 700 obligations simples d'un montant nominal de 1.000 euros.

b) **Prix de souscription** *:* 1.000 (mille) euros

c) **Acceptation ou non des sur-souscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées :** Si à l'issue de la période de souscription, la somme totale des montants souscrits, après exercice éventuel des facultés de rétractation des Investisseurs, est supérieure au montant maximal, il y aura sur-souscription. En cas de sursouscription, CLUBFUNDING procédera à l'annulation des ordres de souscription validés en dernier (date, heure) et les montants versés seront restitués aux investisseurs concernés. Toutes ces modalités sont détaillées dans les Conditions Générales d'Utilisation.

d) **Conditions de souscription et de paiement**

Les ordres de souscription seront recueillis en ligne, sur le site internet (www.clubfunding.fr), et un relevé en sera communiqué à l'émetteur à une fréquence au moins hebdomadaire. Les souscriptions sont irrévocables une fois le Délai de Rétractation passé, y compris avant la clôture de l'offre.

Les ordres de souscription seront acceptés dans l'ordre chronologique. Ils cesseront d'être acceptés dès lors que le montant maximal de l'émission sera atteint.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre et de connaître la date de fin de la période de souscription attachée au présent Projet :

- *Décision d'émission des obligations ;*
- *Contrat d'émission des obligations.*

Si à l'issue de la période de souscription, la somme totale des montants souscrits, après exercice éventuel des facultés de rétractation des Investisseurs, est égale ou supérieure au montant minimal, les montants souscrits seront versés à la Société.

Les investisseurs seront débités du montant de leur souscription dans les cinq jours ouvrés suivant la date de la souscription, par virement ou prélèvement SEPA en faveur de leur compte ouvert auprès de la banque séquestre au nom de l'émetteur. En cas de succès de l'offre, **CLUBFUNDING** donnera mainlevée à la banque séquestre, et le montant des souscriptions sera à disposition de l'Emetteur.

En cas d'arrêt prématuré de l'offre avant la fin de la période de souscription ou si à l'issue de la période de souscription, la somme totale des montants souscrits, après exercice éventuel des facultés de rétractation des Investisseurs, est inférieure au montant minimal, CLUBFUNDING demandera à la banque séquestre la restitution du montant de la souscription aux Investisseurs dans un délai d'au maximum 5 (cinq) jours ouvrés.

e) **Conservation et livraison de valeurs mobilières ou d'instruments admis à des fins de financement participatif aux investisseurs**
L'Emetteur est teneur du registre des obligations, une attestation d'inscription pourra être délivrée aux investisseurs sur simple demande par courrier au siège social de la Société.

f) ***Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)***

i) Hypothèque de 1er rang inscrite sur le Bien Immobilier, à hauteur du Montant Total Emis et des accessoires y afférents.
ii) Cautionnement personnel et solidaire de Monsieur Jean-David Paul BARBIER né le 28 décembre 1986 à Alès, de nationalité française, à hauteur du Montant Total Emis et des accessoires y afférents.
iii) Cautionnement personnel et solidaire de Monsieur Jean, René MANSCOUR né le 21 septembre 1987 à Céret, de nationalité française, à hauteur du Montant Total Emis et des accessoires y afférents.

g) **Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières ou des instruments admis à des fins de financement :** non concerné.

h) **Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance**
La présente section s'applique aux valeurs mobilières autres que des instruments de capitaux propres (telles que les obligations) ou aux instruments hybrides (tels que les obligations convertibles en actions).

- **Taux d'intérêt nominal :** *12 % par an*
- **Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles :** à compter de la date d'émission des Obligations **;**
- **Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts :** Les intérêts seront prélevés le 28 de chaque mois et payés aux Porteurs le 7 de chaque mois ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent
- **Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant) :** 24 (vingt-quatre) mois à compter de la date d'émission des Obligations

Paraphe
JB

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

PARTIE E : INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

a)	**Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le Porteur de Projet et l'investisseur ?** Non
b)	**Coordonnées :** *Non applicable.*

PARTIE F : DROITS DES INVESTISSEURS[3]

a)

Principaux droits attachés aux valeurs mobilières ou aux instruments admis à des fins de financement participatif :

Les titres offerts à la souscription sont des obligations telles que définies par l'article L.547-1 du Code Monétaire et Financier, soit des obligations simples à taux fixe. La Société émettrice est obligée de payer des coupons à un taux et à des échéances déterminées, et à rembourser le montant initialement souscrit, à échéance(s) déterminée(s) et au plus tard, pour le solde restant dû, à la date de maturité des obligations prévue. Les titres offerts à la souscription ne sont pas des titres de capital ou donnant accès au capital social de l'émetteur. Il ne résultera de l'émission aucune modification du capital social. L'investisseur n'aura pas de droits de vote aux assemblées générales d'actionnaires ou d'associés, ni droit aux dividendes de l'émetteur. 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'émetteur. L'obligataire dispose d'un droit d'information prévu par la loi, ainsi que du droit de participer aux assemblées d'obligataires.

Les titres offerts sont des obligations simples : en cas de liquidation de la société, la vente des biens de l'entreprise et la récupération de toutes les sommes dues servent à régler les créanciers selon un ordre déterminé par la loi : les salariés, le Trésor Public, les créanciers titulaires d'une sûreté ou d'un privilège, les organismes sociaux, puis les créanciers sans privilège ni sûreté. Ces obligations sont remboursées selon cet ordre et en fonction des garanties prises dans le cadre du Projet. En cas de liquidation de la Société, il est fort possible que les obligations ne soient pas remboursées, ou seulement partiellement.

CLUBFUNDING est désigné comme représentant de la masse des obligataires.

Vous êtes invités à cliquer sur le(s) lien(s) hypertexte(s) suivant(s) pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- *Décision d'émission des obligations ;*
- *Contrat d'émission des obligations.*

b) et c) **Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières ou les instruments admis à des fins de financement participatif et restrictions sur le transfert des instruments :** Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre et seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF. En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

d) **Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement :** L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait qu'aucune sortie n'est possible avant la date de maturité du Projet, sauf en cas de remboursement anticipé, tels que définis dans le contrat d'émission des obligations.

e) **Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières ou tous les instruments admis à des fins de financement participatif seront souscrits)** *:* non concerné.

PARTIE G : FRAIS, INFORMATIONS ET RECOURS

a) **Aucuns frais ne sont appliqués aux investisseurs.**

[3] *Conformément à l'article 23, paragraphe 7, du règlement (UE) 2020/1503, dans le cas d'instruments admis à des fins de financement participatif, si les informations requises au titre de la partie F de la présente annexe dépassent une page de format A4 une fois imprimées, les informations restantes sont présentées dans une annexe jointe à la fiche d'informations clés sur l'investissement.*

Paraphe JB

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

b) et c)	**Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le Projet, le Porteur de Projet – À qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du Porteur de Projet ou du prestataire de services de financement participatif :** Vous avez la possibilité de formuler toute réclamation au sujet de votre investissement, de la conduite du Porteur de Projet ou de CLUBFUNDING et d'obtenir gratuitement davantage de détails sur l'offre de financement, le Projet et tous les acteurs y afférents sur demande à l'adresse suivante : contact@clubfunding.fr. Vous trouverez également une notice d'information sur les modalités de consultations écrites des obligataires, destinée à vous informer au mieux sur le déroulement et l'utilité de ces consultations. Vous pouvez également consulter la procédure dédiée et déposer une demande via le lien suivant : Envoyer une demande – Clubfunding

INFORMATIONS PRÉSENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GÈRE LE SITE INTERNET

CLUBFUNDING SAS

Société par actions simplifiée au capital de 125.000 euros, ayant son siège social 19, rue Cambacérès, 75008 Paris, immatriculée au RCS Paris sous le n°807 764 980

Prestataire européen de Services de Financement Participatif enregistré comme tel sous le numéro FP-2023-40.

LEI : 96950099JPK9BQFSYE57

Numéro FICI : 96950099JPK9BQFSYE57 - CF-2026-1930

Signé par :
Jean-David BARBIER
AB9DA26A154540F...