

MAGENTIM 27
Société anonyme à Conseil d'administration
au capital de 37 000 euros
31 boulevard de la Tour Maubourg - 75007 PARIS
RCS 750 766 149

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 04/08/2025

L'an deux-mille vingt-cinq, le quatre août, à 12h50,

Le Conseil d'administration s'est réuni au 31 boulevard de la Tour Maubourg – 75007 PARIS sur convocation de son Président Directeur Général.

Sont présents et/ou représentés ;

- Monsieur Thierry RIVIER, Président Directeur Général
- Madame Odile RIVIER, administrateur
- Monsieur Philippe NAVETTE, administrateur

Monsieur Thierry RIVIER préside la séance en sa qualité de Président Conseil d'administration et de Directeur Général.

En conséquence, Monsieur Thierry RIVIER, présidant la séance, constate que tous les administrateurs sont réunis et que le Conseil peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des administrateurs :

- le Procès-verbal de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 04/08/2025 ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur l'émission d'obligations convertibles en actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes.

Le Président de séance rappelle que le Conseil est appelé à délibérer sur les questions suivantes figurant à l'ordre du jour :

- Délégation de compétences à consentir au Président Directeur Général en vue de la réalisation émission d'obligations convertibles en actions : première tranche et tranches additionnelles,

DECISION UNIQUE

Après lecture du procès-verbal de l'Assemblée générale des actionnaires en date du 04 août 2025, le Conseil d'administration réitère les résolutions adoptées par ladite Assemblée concernant la délégation de compétence consentie au Président Directeur Général aux fins de procéder à l'émission d'obligations convertibles en actions ordinaires nouvelles, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit de catégories déterminées de personnes conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Cette opération d'émission d'OCA, devra être réalisée, en une ou plusieurs fois, par le Président Directeur Général dans les dix-huit mois (18) à compter de la présente décision.

Le Conseil d'administration donne tous pouvoirs au Président Directeur Général à l'effet de :

- de constater la réalisation totale ou partielle de l'émission de la première tranche d'OCA,
- de fixer, dans les limites de la présente délégation, toutes les conditions des tranches additionnelles de l'émission, autres que l'identité des souscripteurs auxquels elles seraient réservées et le prix d'émission des OCA et des titres de capital auxquels elles donnent droit, et notamment, les périodes de souscription, de proroger les périodes de souscription dont celle de la première tranche, de procéder à leur clôture anticipée, le cas échéant, recueillir les souscriptions des OCA, recevoir les versements et en faire le dépôt auprès de la banque dépositaire des fonds, prendre toutes dispositions pour assurer la mise en place, le service de l'emprunt et son remboursement,
- de constater la réalisation des différentes tranches additionnelles, de la réalisation définitive de l'émission des OCA, constater le nombre et le montant des actions émises par voie de conversion des OCA ainsi que le montant des augmentations de capital corrélatives, apporter aux statuts de la Société les modifications en résultant et remplir toutes formalités consécutives, et plus généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités nécessaires à la mise en œuvre des décisions qui précèdent.

L'ordre de jour étant épuisé, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président Directeur Général et les autres administrateurs.

Monsieur Thierry RIVIER
Président Directeur Général

Monsieur Philippe NAVETTE
Administrateur

Madame Odile RIVIER
Administrateur

MAGENTIM 27
Société anonyme à Conseil d'administration
au capital de 37 000 euros
31 boulevard de la Tour Maubourg - 75007 PARIS
750 766 149 RCS Paris

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

DU 04/08/2025

L'an deux-mille vingt-cinq, le quatre août, à 12h15,

Les actionnaires de la société MAGENTIM 27, société anonyme, au capital de 37 000 euros, identifiée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro SIREN 750 766 149, dont le siège social est sis 31 boulevard de la Tour Maubourg - 75007 PARIS (la "Société"), se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social de la Société.

Sont présents :

- La société FINANCIERE MAGENTA (514 083 775 RCS Paris), propriétaire de 36 999 actions,
- Monsieur Thierry RIVIER, propriétaire de 1 action.

Monsieur Thierry RIVIER, en sa qualité de président du conseil d'Administration de la Société, préside la séance.

FINANCIERE MAGENTA, présent et acceptant est désigné comme scrutateur.

Aucun secrétaire n'est désigné.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent 37 000 actions, soit plus du quart du capital et des actions ayant droit de vote.

Le président constate que le quorum requis est atteint, et déclare en conséquence que l'assemblée générale extraordinaire est régulièrement constituée, et qu'elle peut valablement délibérer sur les résolutions figurant à l'ordre du jour.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition des actionnaires :

- la feuille de présence de l'assemblée générale et la liste des actionnaires nominatifs ;
- un exemplaire des statuts de la Société ;
- le rapport du Conseil d'Administration à l'assemblée générale ;
- le rapport du Commissaire aux comptes sur l'émission d'obligations convertibles en actions ordinaires nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes ;
- le texte du projet des résolutions figurant à l'ordre du jour de l'assemblée.

Le Président indique que les documents et informations concernant le projet d'émission d'obligations convertibles en actions, arrêté ce jour par le Conseil d'Administration, ont été portés à la connaissance des deux seuls actionnaires de la Société à l'issue dudit Conseil.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les résolutions figurant à l'ordre du jour suivant :

- Reconnaissance de la validité de la réunion de l'Assemblée.
- Emission d'un emprunt obligataire convertible en actions ordinaires d'un montant maximum de 5 000 000 euros avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans le cadre d'une opération de financement d'acquisitions d'immeubles, avec suppression du droit préférentiel de souscription relatif à l'émission obligataire au profit d'une catégorie de personnes,
- Délégation de compétences à consentir au Conseil d'Administration en vue de réaliser ladite émission,
- Suppression de droit préférentiel de souscription,
- Pouvoirs.

Le Président de séance donne lecture des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes ad hoc sur l'émission d'obligations convertibles en actions et de l'exposé des motifs des projets de résolutions présentés.

Cette lecture terminée, le Président ouvre la discussion. Personne ne demandant la parole, le Président de séance met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION – *Reconnaissance de la validité de la réunion*

L'Assemblée générale des actionnaires, après avoir entendu le Président de séance :

- reconnaissent avoir été pleinement informés des opérations objet des présentes résolutions et avoir pris connaissance, de manière satisfaisante, de l'ensemble des documents et rapports relatifs aux présentes résolutions,
- déclarent expressément renoncer à se prévaloir, de quelque manière que ce soit du défaut de respect des droits d'information préalable à la tenue de ces décisions tels que prévus par les statuts et les dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux délais y afférents, et notamment, du défaut du respect du délai de mise à disposition des rapports susvisés.

Chacun des actionnaires déclare ratifier expressément et sans réserve le mode de prise de décisions, et, avoir pris connaissance en temps utile des rapports susvisés, renonce à tous recours quels qu'ils soient à l'encontre de la Société et de son dirigeant et, en particulier, à se prévaloir des nullités légales pouvant découler de la date de mise à disposition des documents requis par la loi et les statuts.

En conséquence, l'Assemblée Générale reconnaît la validité de la convocation faite ce même jour sans délai à l'issue de la réunion du Conseil d'Administration et donne acte au Président de toutes ses déclarations faites à ce titre.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION – *Décision de l'émission d'obligations convertibles en actions ordinaires nouvelles de la Société pour un montant nominal maximum d'emprunt obligataire de 5 000 000 d'euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de catégories de bénéficiaires.*

L'Assemblée générale des actionnaires après avoir pris connaissance (i) du rapport du Conseil d'Administration, (ii) du rapport du Commissaire aux comptes et (iii) du projet du contrat d'émission des obligations convertibles en actions (ci-après le "Contrat"), et sous la condition suspensive de l'adoption de la troisième résolution ci-dessous supprimant le droit préférentiel de souscription, décide:

L'émission d'obligations convertibles en actions, par plusieurs tranches successives, d'un montant nominal total maximum de cinq millions d'euros (EUR 5.000.000), représenté par un nombre maximum de cinq cents (500) obligations convertibles en actions d'une valeur nominale de dix mille euros (EUR 10.000) chacune (les « OCA ») ;

Par conséquent, l'Assemblée générale des actionnaires prend acte

- que la présente émission consiste en une offre au public d'un montant inférieur à huit millions d'euros ne donnant pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers,
- que cette émission des OCA sera exclusivement destinée au financement des Opérations (telles que ce terme est défini dans le Contrat) conformément au contrat d'émission d'obligations convertibles, le produit de cette émission obligataire ne pouvant en conséquence pas être employé par la Société pour un quelconque autre objet ou motif,
- de fixer les modalités de la première tranche comme suit : montant minimum à 1 million d'euros avec comme période de souscription du 28 août au 31 octobre 2025 prorogeable sur décision du Président, montant maximum de 2,5 millions d'euros,
- décide que les OCA pourront être converties en actions ordinaires nouvelles sur demande de chaque Porteur d'OCA, en tout ou partie, uniquement en cas de survenance et à compter des cas mentionnés au Contrat ;
- prend acte que dans l'hypothèse d'une conversion de la totalité des OCA, dont la valeur nominale serait restée à 10 000€ en absence d'une conversion, le montant maximal de l'augmentation de capital par compensations de créances qui en résulterait serait de 5 000 000 euros, correspondant à l'émission de 5 000 000 actions nouvelles de 1 euro de nominal chacune ;
- prend acte que chaque OCA pourra faire l'objet au gré de la Société d'un amortissement anticipé total ou partiel de son montant nominal ;
- que le montant restant dû en principal de chaque OCA non préalablement convertie ou remboursée produira, à compter de la date de Souscription, et jusqu'à sa date de remboursement effectif final ou de conversion (incluse) un intérêt de six pour cent (6%) par an payable trimestriellement,
- prend acte qu'une prime de non-conversion pourra être versée à tout porteur d'OCA qui n'aurait pas exercé son droit à conversion en actions, sous réserve des conditions prévues au contrat.
- approuve le projet du Contrat, décide que les OCA devront, pendant la période de souscription, être intégralement libérées en numéraire pour la totalité du prix de souscription, par versement en numéraire, dans les conditions prévues par la loi et le Contrat, et autorise, en conséquence,

l'augmentation de capital susceptible de résulter de la conversion de tout ou partie des OCA dans les termes et conditions du Contrat.

La conversion de ces OCA emportera renonciation des actionnaires au droit préférentiel de souscription aux actions issues de cette conversion, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132, alinéa 6, du Code de commerce.

Les actions nouvelles émises par suite de la conversion des OCA émises seront, dès leur création, complètement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des Assemblées Générales.

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-103 du Code de commerce, les OCA seront groupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse jouissant de la personnalité civile qui sera appelée à autoriser toutes modifications au contrat d'émission et à statuer sur toute décision touchant aux conditions de souscription ou d'attribution ou des actions nouvelles déterminées au moment de l'émission.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION – Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration

L'Assemblée générale des actionnaires décide que l'émission, en une ou plusieurs fois des OCA, devra être réalisée par le Conseil de l'Administration, avec faculté de déléguer au Président Directeur Général, dans les dix-huit mois (18) à compter de la présente décision.

L'Assemblée générale des actionnaires donne tous pouvoirs au Conseil de l'Administration, avec faculté de déléguer au Président Directeur Général à l'effet :

- de constater la réalisation totale ou partielle de l'émission de la première tranche d'OCA,
- de fixer, dans les limites de la présente délégation, toutes les conditions des tranches additionnelles de l'émission, autres que l'identité des souscripteurs auxquels elles seraient réservées et le prix d'émission des OCA et des titres de capital auxquels elles donnent droit, et notamment, les périodes de souscription, de proroger les périodes de souscription dont celle de la première tranche, de procéder à leur clôture anticipée, le cas échéant, recueillir les souscriptions des OCA, recevoir les versements et en faire le dépôt auprès de la banque dépositaire des fonds, prendre toutes dispositions pour assurer la mise en place, le service de l'emprunt et son remboursement,
- de constater la réalisation des différentes tranches additionnelles, de la réalisation définitive de l'émission des OCA, constater le nombre et le montant des actions émises par voie de conversion des OCA ainsi que le montant des augmentations de capital corrélatives, apporter aux statuts de la Société les modifications en résultant et remplir toutes formalités consécutives, et plus généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités nécessaires à la mise en œuvre des décisions qui précèdent.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION – Suppression de droit préférentiel de souscription

L'Assemblée générale des actionnaires prend acte que, conformément à l'article L. 225-132 alinéa 5 du Code de Commerce, l'autorisation d'émission des obligations convertibles en actions par les associés de la Société emporte au profit des obligataires, renonciation des associés à leur droit préférentiel de

souscription aux actions qui seront, le cas échéant, émises par conversion des obligations convertibles en actions.

L'Assemblée générale des actionnaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes provisoire : la société **IN EXTENSO IDF AUDIT**, SAS au capital de 50 000 euros, sise au 15, boulevard Gabriel Péri, 92240 Malakoff, immatriculée sous le numéro SIREN 392 437 356 au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, décide de supprimer, pour la totalité des OCA à émettre au titre de la première résolution, le droit préférentiel de souscription des associés de la Société et de réserver la souscription desdites OCA au profit des personnes investisseurs de CHAMPEIL, selon des modalités fixées en partenariat avec CHAMPEIL, société anonyme à conseil d'administration, au capital social de 1 002 000,00 €, dont le siège social est situé au 9 crs de Gourgue, 33000 BORDEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 422 684 027, Entreprise d'Investissement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et répondant aux conditions fixées dans les termes et conditions des obligations convertibles en actions.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION – Pouvoirs

L'Assemblée générale des actionnaires donne tous pouvoirs au Président Directeur Général à l'effet de prendre toutes mesures utiles pour la mise en œuvre des présentes décisions.

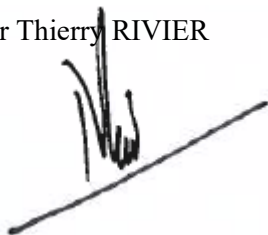
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre de jour, la séance est levée à 12h45.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et le Scrutateur.

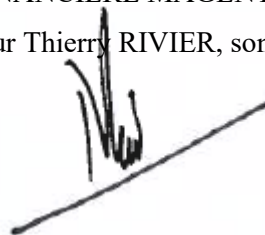
Président de séance,

Monsieur Thierry RIVIER

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom, positioned above a diagonal line.

Pour FINANCIERE MAGENTA, scrutateur,

Monsieur Thierry RIVIER, son gérant

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom, positioned above a diagonal line.