

MAGENTIM 27

Société anonyme à Conseil d'administration au capital social de 37.000 euros,
dont le siège social est situé 31 boulevard de la Tour - Maubourg, 75007 Paris,
immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 766 149
(la « **Société** » ou l' « **Emetteur** »)

CONTRAT D'ÉMISSION ET DE SOUSCRIPTION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS

Établi en application des dispositions des articles L. 228-91 à 228-106 du Code de commerce

II A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- A. La Société a pour objet l'acquisition, la vente, l'administration, la gestion et la location d'immeubles de logements, ainsi que de tous autres immeubles et biens immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement (l' « **Activité** »).
- B. Dans le cadre de son Activité, la Société a pour objectif d'acquérir un certain nombre d'immeubles et de biens immobiliers (les « **Immeubles** ») au cours des années 2026, 2027 et 2028 (ensemble (les « **Opérations** »).
- C. Aux fins de financement des Opérations, les actionnaires de la Société ont décidé en date du 4 août 2025 d'émettre un emprunt obligataire, en plusieurs tranches, 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** »). Aux fins de la mise en œuvre de cette émission d'OCA, les actionnaires de la Société ont donné délégation au Conseil d'administration de la Société (le « **Conseil d'administration** »), qui a lui-même donné délégation au Président Directeur Général, de procéder à la réalisation de l'émission des OCA.
- D. L'émission des OCA sera exclusivement destinée au financement des Opérations conformément au présent contrat d'émission d'obligations convertibles (le « **Contrat** »). Le produit de la présente émission obligataire ne pourra en conséquence et sous aucun prétexte être employé par l'Emetteur pour un quelconque autre objet ou motif.
- E. Le Contrat a pour objet de définir les conditions et modalités, d'émission, de souscription et de conversion des OCA.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

I. DEFINITIONS

Les termes dont la première lettre figure en majuscule auront, s'ils ne sont pas définis par ailleurs au Contrat, la signification qui leur est donnée au présent article.

Activité	a le sens conféré au paragraphe A du Préambule
Amortissement	désigne le remboursement des OCA en numéraire, y inclus le principal, les Intérêts dus, la Prime de Non-Conversion et, le cas échéant, les intérêts de retard
Amortissement Anticipé	désigne l'un des cas d'amortissement anticipé autorisés par le présent Contrat conformément à l'article VIII.2
Cas de Conversion	a le sens conféré à l'article XI
Cas d'Exigibilité Anticipée	a le sens conféré à l'article X
Conseil d'administration	a le sens conféré au paragraphe C du Préambule
Contrat	désigne le présent contrat d'émission des OCA, en ce compris son préambule et ses annexes
Date d'Amortissement	a le sens conféré à l'article VIII
Date de Conversion	a le sens conféré à l'article XI
Date d'Echéance Initiale	a le sens conféré à l'article VIII.1
Date d'Echéance Prorogée	a le sens conféré à l'article VIII.1
Date de Souscription	Désigne, <u>pour une Tranche donnée</u> et après la date à laquelle un Souscripteur a souscrit aux OCA, la date de la ou des décisions du Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, constatant la souscription des OCA à hauteur de l'enveloppe allouée dans le cadre de la Tranche considérée. La Date de Souscription pourra correspondre à la date à laquelle le Président Directeur Général constatera : - pour ce qui concerne la Tranche 1, le franchissement du Seuil Minimum de Souscription Tranche 1 de 1.000.000€ ; puis, - pour ce qui concerne les Tranches suivantes le cas échéant, la date à laquelle le Président Directeur Général constatera les souscriptions reçues

	avant l'échéance de la Période de Souscription à savoir chaque fois que le Président Directeur Général l'estimera nécessaire ; puis, - la date à laquelle le Président Directeur Général constatera les souscriptions reçues à l'échéance de la Période de Souscription.
Déclarations et Garanties	a le sens conféré à l'article IX
Documents d'Emission	désigne (i) les documents sociaux de l'Émetteur relatifs à l'émission des OCA (en ce compris notamment les décisions des actionnaires de l'Émetteur décidant de l'émission des OCA et déléguant pouvoirs au Conseil d'administration de réaliser l'émission des OCA, qui lui-même a délégué au Président Directeur Général pouvoirs pour constater la réalisation de la Tranche 1 de l'émission des OCA et pour fixer les modalités d'émission des Tranches additionnelles le cas échéant, et les décisions du Président Directeur Général relatives à la constatation de la réalisation des Tranches d'émission des OCA), (ii) le bulletin de souscription par lequel le Souscripteur souscrit aux OCA, (iii) le Contrat et (iv) tous autres documents se rapportant à l'émission des OCA et aux OCA après leur souscription en vertu des présentes
Emprunt Obligataire	désigne la présente émission par l'Émetteur des OCA pour un montant total maximum de cinq millions d'Euros (EUR 5.000.000), en plusieurs Tranches
Encours	désigne, pour chaque OCA en circulation à un moment donné, la valeur nominale de cette OCA, majorée des Intérêts et diminuée des Amortissements Anticipés effectués le cas échéant
Encours Total des OCA	désigne la somme des Encours des OCA en circulation
Euro ou EUR	désigne la monnaie unique européenne ayant cours légal en France, conformément à la réglementation de l'Union Européenne et/ou française
Exigibilité Anticipée	désigne la mise en exigibilité anticipée de toutes sommes dues par l'Émetteur aux Porteurs d'OCA susceptible d'être prononcée en cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée conformément à l'article X
Expert	désigne un cabinet comptable indépendant de réputation nationale désigné d'un commun accord entre l'Émetteur et le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA ou, à défaut d'accord

	sur ladite désignation dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter du différend, l'une ou l'autre des Parties peut, par voie de référé, demander au président du Tribunal des activités économiques de Paris de désigner un cabinet comptable indépendant de réputation nationale en qualité d'Expert, chaque Partie ayant l'opportunité d'être entendue
Filiale	désigne toute société ou entité contrôlée par l'Émetteur directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3.I du Code de commerce
Immeubles	a le sens conféré au paragraphe B du Préambule
Intérêts	a le sens conféré à l'article VII.1
Jour	désigne tout jour calendaire par opposition aux Jours Ouvrés. Tout jour dans le texte qui n'est pas désigné comme un Jour Ouvré est un jour calendaire
Jour Ouvré	désigne tout jour entier (excepté les samedi, dimanche et jours fériés conformément à la législation française) où Euronext Paris est ouvert pour la réalisation d'opérations sur les marchés financiers et les établissements de crédits sont généralement ouverts à Paris pour la réalisation des opérations de paiement
Masse des Porteurs d'OCA	a le sens conféré à l'article XIII 1. a)
Notification du Porteur	a le sens conféré à l'article XI.1
Opérations	a le sens conféré au paragraphe B du Préambule
OCA	a le sens conféré au paragraphe C du Préambule
Parité de Conversion	a le sens conféré à l'article XI.4
Parties	désigne ensemble la Société et le Souscripteur signataire de ce Contrat, et tout Porteur d'OCA cessionnaire d'OCA d'un Souscripteur en vertu de son adhésion au Contrat dans le cadre d'une cession d'OCA en vertu des présentes et « Partie » désigne indistinctement l'un d'entre eux
Période de Souscription	désigne, pour une Tranche donnée, la période durant laquelle les Souscripteurs pourront, dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, souscrire aux OCA relatives à ladite Tranche, telle qu'elle est définie dans le Contrat pour la Tranche 1, ou qu'elle sera définie par le Président Directeur Général pour les autres Tranches.

Période de Souscription Tranche 1	désigne la période débutant le 28 août 2025 et se terminant le 30 avril 2026 durant laquelle les Souscripteurs pourront souscrire aux OCA relatives à la Tranche 1
Période d'Intérêts	a le sens conféré à l'article VII.1
Porteur d'OCA	désigne toute personne détenant, à une date donnée, une ou plusieurs OCA. À la souscription il s'agit des Souscripteurs
Président Directeur Général	désigne le Président Directeur Général de l'Emetteur
Prime de Non-Conversion	a le sens conféré à l'article VII.2
Prix de Souscription	a le sens conféré à l'article III.1
Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA	a le sens conféré à l'article XIII.1(b)
Seuil Minimum de Souscription Tranche 1	désigne la somme d'un million d'euros
Souscripteur	désigne toute personne ayant souscrit aux OCA en vertu du Contrat
Tranche	désigne une Tranche d'émission des OCA au titre de l'Emprunt Obligataire dont le montant maximum et la Période de Souscription sont définis (i) en vertu des présentes pour ce qui concerne la Tranche 1, ou (ii) pour ce qui concerne la ou les Tranches additionnelles le cas échéant, postérieurement à la Date de Souscription Tranche 1, par le Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, lui-même agissant sur délégation des actionnaires de la Société
Tranche 1	désigne la première Tranche d'émission des OCA au titre de l'Emprunt Obligataire, d'un montant minimum d'un million d'euros (EUR 1.000.000) et d'un montant maximum de deux millions cinq cent mille euros (EUR 2.500.000) et pouvant être souscrites durant la Période de Souscription Tranche 1
Trésorerie Nette	désigne, à la Date d'Amortissement ou à la Date d'Echéance Initiale ou à la Date d'Echéance Prorogée, le cas échéant, la trésorerie disponible de l'Emetteur, nette de toutes charges, dettes, impôts, tous autres frais liés aux Opérations et/ou engagements de la Société relativement aux Opérations

Valeur d'Amortissement	désigne, eu égard à une OCA et à la date à laquelle il est procédé à son amortissement total ou partiel, son montant nominal augmenté des Intérêts dus au titre de cette OCA et de la Prime de Non-Conversion le cas échéant, et diminué des Amortissements Anticipés partiels effectués, le cas échéant. La Valeur d'Amortissement ne peut être versée qu'en numéraire
-------------------------------	---

II. EMISSION DES OCA

Les actionnaires de l'Emetteur ont décidé le 4 août 2025 d'émettre un emprunt obligataire d'un montant total maximum de cinq millions d'Euros (EUR 5.000.000) par émission d'un nombre maximum de cinq cents (500) OCA.

Les souscriptions à l'Emprunt Obligataire seront réalisées par Tranches successives, dont la souscription sera initiée par décision soit du Conseil d'administration agissant sur délégation des actionnaires de l'Emetteur soit du Président Directeur Général, agissant sur délégation du Conseil d'administration, lui-même agissant sur délégation des actionnaires de l'Emetteur, étant précisé que la première Tranche de souscription des OCA, dite Tranche 1, sera disponible durant la Période de Souscription Tranche 1.

A l'issue de la Période de Souscription Tranche 1 et à des dates qui seront déterminées par le Président Directeur Général, une ou plusieurs Tranches additionnelles de souscription des OCA seront ouvertes, sur décision du Président Directeur Général, fixant le seuil minimum de souscription de chacune des Tranches additionnelles et la durée de la Période de Souscription relative à chacune de ces Tranches additionnelles le cas échéant.

L'Emetteur s'engage à procéder, en vertu de l'Emprunt Obligataire, à l'émission d'un nombre maximum de cinq cents (500) OCA, d'un montant nominal total maximum de cinq millions d'euros (EUR 5.000.000), et à en réserver la souscription aux Souscripteurs.

III. SOUSCRIPTION DES OCA

1. Prix de souscription

Chaque OCA est émise à un prix égal à sa valeur nominale, soit dix mille Euros (EUR 10.000).

Le prix de souscription des OCA pour chaque Souscripteur (le « **Prix de Souscription** ») est égal au produit de la valeur nominale d'une OCA, soit dix mille Euros (EUR 10.000), par le nombre des OCA souscrites par un Souscripteur.

Les OCA souscrites seront intégralement libérées en numéraire, à hauteur du Prix de Souscription.

La Période de Souscription sera close pour chaque Tranche par anticipation dès que toutes les OCA prévues pour ladite Tranche auront été souscrites ou sur simple décision du Président Directeur Général.

2. Modalités de souscription

Chaque Souscripteur pourra adresser à l'Émetteur, pendant la Période de Souscription considérée, un ou plusieurs bulletins de souscription.

Chaque Souscripteur s'engage, pour chaque OCA émise par l'Emetteur conformément à un bulletin de souscription considéré, à verser le Prix de Souscription correspondant au plus tard le dernier jour de la Période de Souscription y relative.

La souscription aux OCA par un Souscripteur sera réalisée par :

- (A) la signature par le Souscripteur du présent Contrat ;
- (B) la remise par ce Souscripteur à l'Émetteur du bulletin de souscription afférent aux OCA qu'il souscrit, dûment complété et signé ; et

- (C) le paiement par ce Souscripteur d'une somme égale au Prix de Souscription des OCA sur le compte de l'Émetteur dont les coordonnées lui auront été préalablement communiquées.

3. Inscription en compte

L'Émetteur s'engage, au titre de chacune des Tranches successives d'émission d'OCA dans le cadre de l'Emprunt Obligataire, à procéder à l'inscription en compte des OCA ainsi souscrites au nom de chaque Souscripteur à la Date de Souscription.

IV. AFFECTATION DES FONDS

L'Émetteur s'engage à utiliser le montant des OCA souscrites, net de tous frais d'émission, pour le financement des Opérations (en ce compris notamment pour le paiement des frais liés à la réalisation des Opérations).

Les Souscripteurs ont consenti à souscrire à l'Emprunt Obligataire et aux OCA y relatives en considération des Opérations qui seront financées par l'Emprunt Obligataire et de la liquidité à terme des Immeubles ainsi financés, ce que les Parties reconnaissent et acceptent.

V. MODALITÉS DE L'OFFRE DE SOUSCRIPTION DES OCA

L'émission des OCA non cotées en vertu de l'Emprunt Obligataire et du Contrat consiste en une offre au public d'un montant inférieur à huit millions d'euros (EUR 8.000.000). Dans le cadre de cette offre, un Document d'Information Synthétique Modifié (DIS) a été établi conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07 est mis à la disposition des Souscripteurs.

Les Souscripteurs et Porteurs d'OCA sont informés que la présente émission d'OCA ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

VI. CARACTERISTIQUES DES OCA

1. Nombre et valeur nominale des OCA

Le présent Emprunt Obligataire, d'un montant global de cinq millions d'Euros (EUR 5.000.000), est représenté par un nombre maximum de cinq cent (500) OCA de dix mille Euros (EUR 10.000) de valeur nominale chacune, convertibles, sous réserve des stipulations du Contrat, conformément aux dispositions de l'article L. 228-91 du Code de commerce et dans les conditions précisées à l'article XI ci-après, en actions ordinaires de l'Émetteur, conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

2. Forme et Jouissance des OCA

Chaque OCA est créée sous la forme nominative et est inscrite au nom de chaque Porteur d'OCA dans le registre des mouvements de titres et le registre d'obligataires de l'Émetteur.

Chaque OCA portera jouissance à compter de la Date de Souscription correspondante (incluse).

3. Cessibilité des OCA

Les OCA seront négociables et librement cessibles, sous réserve des restrictions imposées par les statuts de la Société et de l'agrément préalable du cessionnaire par la Société, sans qu'il soit nécessaire pour la Société de motiver sa décision.

La cession ou transmission des OCA est, en outre, soumise à l'adhésion écrite préalable du cessionnaire des OCA, avec effet immédiat et sans réserve, à toutes les conditions du Contrat dans son intégralité et la cession de tous droits et actions attachés à chaque OCA,

et au respect de tout autre engagement conventionnel éventuellement souscrit par le Porteur d'OCA cédant au titre de sa détention des OCA, à défaut de quoi ledit transfert ou ladite cession sera inopposable à la Société.

Toute cession ou transmission dans les conditions énoncées ci-dessus entraînera (i) l'adhésion par le cessionnaire des OCA à toutes les conditions de l'émission (en ce compris les termes du Contrat) dans les formes susvisées et (ii) la cession par le Porteur d'OCA cédant au cessionnaire des OCA de tous droits et obligations, attachés à chaque OCA transférée.

La cession ou transmission des OCA sera réalisée, à l'égard de la Société, par virement de compte à compte dans les registres de la Société sur production d'un ordre de mouvement signé du cédant.

Les Parties conviennent expressément que pour chaque cession d'OCA, les coûts de cession et formalités y relatives dont le montant forfaitaire est fixé à la somme de quatre cents Euros (EUR 400) d'un commun accord entre les Parties, seront facturés par la Société au Porteur d'OCA cédant, qui s'engage à les régler à la Société.

VII. REMUNERATION DES OCA

1. Intérêts

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 (les « **Intérêts** ») :

Pour les OCA d'une même Tranche, chaque période d'intérêt commence à courir le 1er janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de chaque année (chacune une « **Période d'Intérêts** »).

Par exception, pour les OCA d'une même Tranche :

- la première Période d'Intérêt commence à la Date de Souscription (incluse) jusqu'au 31 décembre de l'année financière au cours de laquelle intervient la Date de Souscription, et les Intérêts correspondants seront calculés *prorata temporis* sur la base du nombre de jours écoulés entre ces deux dates ;
- la dernière Période d'Intérêt se termine à la plus proche des dates suivantes : (i) Date d'Echéance Initiale, ou la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant ou (ii) Date d'Amortissement Anticipé total ou (iii) Date de Conversion.

Tout montant d'Intérêt afférent à une période inférieure à une année entière sera calculé *prorata temporis*, en appliquant le taux des Intérêts au nombre exact de jours écoulés depuis le début de la période d'intérêts considérée jusqu'à la date d'exigibilité sur la base d'une année civile de 365 jours.

Un échéancier de paiement des Intérêts figure en Annexe du présent Contrat.

Les Intérêts seront payables en 4 acomptes trimestriels de 1,5% chacun, comptant et en numéraire, dans les quinze jours calendaires suivant le dernier jour de chaque trimestre écoulé, étant précisé que s'agissant de la Tranche 1, les intérêts courus entre la Date de Souscription et le 31 décembre 2026 seront payables au 30 juin 2026, puis au 30 septembre 2026 puis au 31 décembre 2026 (dans l'hypothèse où la Tranche 1 serait constatée avant cette date). Chaque paiement effectué donnera lieu à l'envoi de la copie de l'ordre de virement au Porteur d'OCA, pour ce qui le concerne, sans qu'il soit besoin de respecter les formalités de notification prévues à l'article XIV.4 du Contrat.

2. Prime de Non-Conversion

À la Date d'Echéance Initiale, ou à la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant, ou à la Date d'Amortissement Anticipé total le cas échéant, si le Porteur d'OCA n'a pas exercé son droit à conversion en actions conformément aux modalités précisées à l'article XI du Contrat, et sous réserve que :

- (i) l'intégralité des Immeubles détenus par l'Emetteur ait été cédée avec une plus-value d'au moins quinze pourcent (15%) de leur prix acquisition, et
- (ii) la Société dispose d'une Trésorerie Nette excédentaire à la Date d'Echéance Initiale, ou à la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant,

l'Emetteur s'engage à verser à chaque Porteur d'OCA, une prime de non-conversion calculée comme suit (la « **Prime de Non – Conversion** »).

Sous réserve des conditions mentionnées ci-dessus, le montant de la Prime de Non-Conversion répartie entre les Porteurs d'OCA existants à la Date d'Echéance Initiale, ou à la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant ou à la Date d'Amortissement Anticipé total le cas échéant, et n'ayant pas exercé leur droit à conversion en actions, sera égal à cinquante pour cent (50 %) de la Trésorerie Nette excédentaire de l'Emetteur, calculée après remboursement intégral du nominal restant dû en vertu de l'ensemble des OCA en circulation au titre de l'Emprunt Obligataire.

La Prime de Non-Conversion sera automatiquement acquise à chaque Porteur d'OCA en cas de non-exercice du droit de conversion à la Date d'Echéance Initiale, ou à la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant, et exigible et payable au jour de l'amortissement final des OCA, sauf dispositions contraires expressément prévues au Contrat.

La Prime de Non-Conversion ne pourra donner lieu à aucun paiement anticipé. La Prime de Non-Conversion ne sera due que sur présentation du titre à l'encaissement à la Date d'Echéance Initiale, ou à la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant, et en l'absence de conversion préalable des OCA.

En cas d'Amortissement Anticipé, qui ne serait pas un Amortissement Anticipé total au gré de l'Emetteur après la cession de l'intégralité des Immeubles détenus par l'Emetteur avec une plus-value d'au moins quinze pourcent (15%) de leur prix acquisition et une Trésorerie Nette excédentaire pour la Société à la date de l'Amortissement Anticipé total, ou en cas de conversion, la Prime de Non-Conversion ne sera pas due.

Toute modification du présent Article devra faire l'objet d'un accord préalable de l'assemblée générale des Porteurs d'OCA, conformément aux dispositions de l'article L. 228-86 du Code de commerce.

3. Intérêts de retard

Sans préjudice de l'obligation de payer à bonne date toute somme due au titre du présent Contrat, et de toutes autres conséquences au titre des présentes, toute somme due au titre du présent Contrat sera génératrice d'intérêts de retard au taux de sept pour cent (7%) sans préjudice (i) pour le débiteur défaillant d'avoir à supporter en sus tous les frais de poursuite et d'exécution, et (ii) pour l'autre Partie du droit à demander l'exécution en nature des obligations souscrites aux présentes.

Les intérêts de retard dus pour au moins une année entière seront capitalisés conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

VIII. AMORTISSEMENT DES OCA

1. **Amortissement normal**

Le présent Emprunt Obligataire est souscrit pour une durée de quatre-vingt-dix (90) mois à compter de la Date de Souscription de la Tranche 1 des OCA pour se terminer au 30 avril 2033 (ci-après la « **Date d'Echéance Initiale** »), date à laquelle les OCA seront intégralement amorties, à moins qu'elles n'aient été préalablement amorties dans le cadre d'un Amortissement Anticipé ou converties en cas de survenance d'un Cas de Conversion.

Les Parties reconnaissent et acceptent au titre des présentes que la Société pourra décider de proroger de 12 mois la Date d'Echéance Initiale, pour la porter au 30 avril 2034 (la « **Date d'Echéance Prorogée** »), ce que les Souscripteurs et Porteurs d'OCA acceptent d'ores et déjà irrévocablement. La Société notifiera le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA au moins 3 mois avant la Date d'Echéance Initiale de sa volonté de proroger la Date d'Echéance Initiale de 12 mois en vertu des présentes stipulations.

Il est précisé qu'à la Date d'Echéance Initiale, ou à la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant, les termes de l'article XIV.2 des présentes continueront à s'appliquer aux OCA non amorties et non converties.

2. **Amortissement Anticipé au gré de l'Émetteur**

L'Émetteur aura la faculté de procéder, à sa seule discrétion et sans pénalité :

- a) à l'amortissement anticipé de la totalité des OCA à leur valeur nominale dans le cas où le Seuil Minimum de Souscription Tranche 1 n'aurait pas été atteint à la fin de la Période de Souscription Tranche 1, le cas échéant, à l'issue de prorogation éventuellement décidée par le Président Directeur Général, ou
- b) à compter de la 5^{ème} date d'anniversaire de la Date de Souscription de la Tranche 1, à l'amortissement anticipé, total ou partiel de la totalité des OCA (étant précisé qu'en cas d'amortissement anticipé partiel, l'Émetteur procédera à l'amortissement d'une partie du nominal de chacune des OCA dans la limite du montant disponible pour l'amortissement anticipé partiel des OCA ainsi décidé par l'Émetteur),

chacun un cas d'« **Amortissement Anticipé** ».

A cet effet, l'Émetteur devra notifier au Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA sa volonté de procéder à ce remboursement anticipé, total ou partiel, au préalable par lettre recommandée avec accusé de réception (en ce compris par lettre recommandée électronique) quinze (15) jours calendaires avant la décision de remboursement anticipé, le remboursement anticipé devant être effectué dans un délai d'au moins un mois à compter de cette notification.

L'Amortissement Anticipé ne sera possible que si la Société est à jour de toutes les sommes dues et exigibles au titre des OCA.

Il est précisé que les stipulations du présent article sont énoncées dans le seul intérêt de l'Émetteur qui a, seul, la faculté de s'en prévaloir ou d'y renoncer.

3. **Stipulations générales applicables aux Amortissements**

En dehors des cas d'Amortissement Anticipé visés au paragraphe 2 ci-dessus, aucun amortissement anticipé n'est possible.

Les OCA amorties intégralement seront immédiatement annulées par l'Émetteur et ne pourront être ni réémises, ni revendues.

En tant que de besoin, il est rappelé que tout Amortissement des OCA sera réalisé pour leur Valeur d'Amortissement, déterminée à la date à laquelle l'Amortissement intervient ou doit intervenir à la Date d'Echéance Initiale (ou à la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant conformément au paragraphe 1 ci-dessus) ou à une date d'Amortissement Anticipé (chacune une « **Date d'Amortissement** »), augmentée de toute somme qui serait due par l'Émetteur aux Porteurs d'OCA en application du Contrat.

En cas d'Amortissement Anticipé, les Intérêts, la Prime de Non-Conversion le cas échéant et les éventuels intérêts de retard seront servis *prorata temporis* jusqu'à la Date d'Amortissement, et deviendront exigibles à ladite date.

IX. DECLARATIONS, GARANTIES ET ENGAGEMENTS DE L'EMETTEUR

1. Déclarations et Garanties de l'Emetteur

L'Émetteur déclare et garantit à chaque Porteur d'OCA, ce qui est stipulé dans le présent Article et reconnaît que chaque Porteur d'OCA s'est engagé à souscrire les OCA sur le fondement des déclarations et garanties consenties par l'Emetteur ci-dessous (les « **Déclarations et Garanties** »).

Les engagements stipulés au présent Article, pris par l'Emetteur au bénéfice de chaque Porteur d'OCA resteront en vigueur jusqu'à la plus lointaine des dates suivantes : (i) Date d'Echéance Initiale, ou la Date d'Echéance Prorogée le cas échéant ou (ii) la dernière Date d'Amortissement Anticipé total des OCA ou (iii) la Date de Conversion.

a) Constitution – Existence

L'Emetteur est régulièrement constitué conformément au droit qui lui est applicable et a tout pouvoir pour exercer son activité.

b) Existence et tenue des registres

Les registres, livres et documents comptables et sociaux de l'Emetteur sont régulièrement tenus conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables à l'Emetteur et les registres afférents à la réunion des organes sociaux contiennent une mention complète et fidèle de toutes les décisions prises par lesdits organes. Les registres des mouvements de titres et comptes individuels d'actionnaires de l'Emetteur indiquent de manière exacte le nombre d'actions composant le capital social de l'Emetteur. L'Emetteur garantit que ce sera également le cas pendant toute la durée des présentes.

c) Paisible propriété des titres de l'Emetteur

Les titres de l'Emetteur ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, ou autres sûretés. L'Emetteur garantit que ce sera également le cas pendant toute la durée des présentes.

d) Capacité et pouvoirs

- (i) L'Emetteur a tout pouvoir et capacité pour signer et exécuter ses obligations au titre des Documents d'Emission auxquels il est partie.
- (ii) L'Emetteur a obtenu toutes les autorisations sociales requises par la loi et ses statuts pour signer et exécuter ses obligations au titre des Documents d'Emission auxquels il est partie.
- (iii) La personne ayant signé les Documents d'Emission au nom et pour le compte de l'Emetteur était dûment habilitée à cet effet.

e) Validité des Documents d'Emission

- (i) Les Documents d'Emission constituent des engagements valables qui engagent l'Emetteur conformément à leurs termes.
- (ii) La signature et l'exécution par l'Emetteur des Documents d'Emission auxquels il est partie ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni aucun jugement ou autorisation auxquels l'Emetteur serait soumis ni ne constituent une violation ou un défaut au titre de l'un quelconque des accords auxquels l'Emetteur est partie.

f) Respect de la réglementation

L'Émetteur s'engage à respecter les dispositions législatives, réglementaires et instructions applicables à ses affaires, dont la violation serait susceptible d'avoir un impact significativement défavorable sur la capacité de l'Émetteur à honorer ses engagements de remboursement des OCA au titre des présentes.

g) Litiges

L'Emetteur n'est pas partie à quelque litige que ce soit, qu'il soit administratif, judiciaire, arbitral, etc. Aucun événement dont l'Emetteur aura eu connaissance n'est intervenu ni n'est susceptible d'engager la responsabilité civile et/ou pénale de l'Emetteur ou de ses dirigeants ou employés par un tiers à ce jour.

h) Procédures collectives ou de prévention des difficultés

L'Emetteur et ses actionnaires ne sont pas en état de cessation des paiements et ne font l'objet ni d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire, ni d'une procédure de sauvegarde ou d'une quelconque mesure ou procédure relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises (notamment désignation d'un conciliateur, d'un mandataire ad hoc, ou déclenchement d'une procédure d'alerte) ou de toute mesure ou procédure similaire conformément au Code de commerce ; et il n'existe pas à la connaissance de l'Emetteur de menace à cet égard.

i) Événement significativement défavorable

Aucun événement significativement défavorable n'est survenu et ne perdure concernant la Société.

j) Absence de sûreté sur les actifs de l'Emetteur

Aucune sûreté, privilège ou nantissement ne grève les actifs de l'Emetteur.

2. Engagements de l'Emetteur

a) Paiement

L'Emetteur s'engage à payer à bonne date toute somme due au titre des OCA.

b) Notifications

L'Emetteur s'engage à informer, dès qu'il en aura connaissance, le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA de la survenance de tout événement susceptible de constituer un Cas d'Exigibilité Anticipée ou un Cas de Conversion et, s'il s'agit d'un Cas d'Exigibilité Anticipée, à communiquer au Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA toute information quant à la nature de cet événement et aux mesures que l'Emetteur entend mettre en place afin de remédier à cet événement.

Par ailleurs l'Emetteur s'engage à confirmer au Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA, dès que ce dernier lui en fera raisonnablement la demande, qu'il n'existe aucun Cas d'Exigibilité Anticipée ou Cas de Conversion ou qu'aucun événement susceptible de constituer un Cas d'Exigibilité Anticipée ou un Cas de Conversion n'est survenu.

L'Emetteur s'engage également à informer le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA dans un délai de quinze (15) jours précédant la réalisation de toute émission de valeurs mobilières donnant immédiatement ou à terme, directement ou indirectement, accès à son capital, étant précisé toutefois que l'Emetteur ne pourra, tant qu'il existera un Encours Total des OCA, souscrire à un endettement, y compris par voie d'émission d'obligations. A cette occasion, l'Emetteur s'engage à justifier du respect de ses obligations au titre de l'Article XIII.2 ci-dessous.

c) Informations sociales et financières

Tant qu'il existera des OCA, l'Emetteur s'engage à remettre au Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA en circulation, qui les transmettra à tous les Porteurs d'OCA, les documents et informations financiers suivants :

- les comptes sociaux annuels approuvés de l'Emetteur (bilan, compte de résultat, tableau de financement et annexes) et du rapport de gestion éventuel établi par le Président Directeur Général et / ou du Conseil d'administration pour l'exercice écoulé, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice et à la demande du Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA ;
- à la demande du Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA, la copie de tous les procès-verbaux des réunions des organes sociaux de l'Emetteur, ainsi que la copie de tous les rapports établis par les organes de gestion de l'Emetteur en vue de ces réunions.

d) Information dans le cadre de la lutte contre le blanchiment

L'Emetteur s'engage à faire toutes les diligences nécessaires afin de vérifier, dans la mesure où ces informations lui sont accessibles, que l'origine des fonds versés dans le cadre de toutes opérations en capital de l'Emetteur ou de ses filiales existantes, à créer ou à acquérir ne proviennent pas d'une activité contraire à la législation notamment au Titre VI intitulé "Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le financement des activités terroristes et les loteries, jeux et paris prohibés" du Livre V du Code monétaire et financier.

X. EXIGIBILITE ANTICIPEE

1. Cas d'Exigibilité Anticipée

L'Emprunt Obligataire deviendra immédiatement exigible et remboursable dans son intégralité, en principal, Intérêts et intérêts de retard (augmentée, le cas échéant, de toute somme qui serait due par l'Émetteur aux Porteurs d'OCA en application du Contrat) par anticipation, dans les cas suivants (ci-après un ou les « **Cas d'Exigibilité Anticipée** ») :

- (i) ouverture d'une procédure collective de l'Emetteur (redressement, sauvegarde, liquidation judiciaire) ;
- (ii) dissolution anticipée de l'Emetteur non provoquée par une fusion, une dissolution confusion ou une scission ;
- (iii) si les OCA sont déclarées nulles ou illégales ; ou
- (iv) violation par l'Emetteur de son obligation au titre du Contrat d'utiliser l'Emprunt Obligataire exclusivement au financement des Opérations.

2. Mise en Exigibilité Anticipée

L'Émetteur s'engage à notifier sans délai la survenance de tout Cas d'Exigibilité Anticipée dont il aura connaissance au Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA.

Dans le cas de la survenance de l'un de ces Cas d'Exigibilité Anticipée, le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA pourra notifier à l'Émetteur, ainsi qu'à chaque Porteur d'OCA, la mise en Exigibilité Anticipée de l'Encours Total des OCA.

Le fait de ne pas recourir à cette faculté n'empêchera pas le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA de s'en prévaloir pour tout nouveau Cas d'Exigibilité Anticipée, y compris de même nature.

A réception par l'Émetteur de la notification de la mise en exigibilité anticipée circulée par le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA, l'ensemble des sommes dues par l'Émetteur aux Porteurs d'OCA, à savoir la Valeur d'Amortissement des OCA correspondantes (augmentée, le cas échéant, de toute somme qui serait due par l'Émetteur au Souscripteur ou au Porteur d'OCA en application du Contrat) deviendra immédiatement et de plein droit exigible et ce, sans besoin de sommation, de mise en demeure ou autre formalité.

XI. CONVERSION DES OCA

La décision d'émission des OCA emporte, conformément aux dispositions de l'article L.225-132 du Code de commerce, renonciation des actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles qui pourront être émises du fait de la conversion des OCA.

1. Exercice du droit de conversion

a) Cas de Conversion

Les OCA pourront être converties en actions ordinaires nouvelles de l'Émetteur sur demande de chaque Porteur d'OCA à tout moment, en tout ou partie, en cas de survenance et à compter des cas suivants (ci-après le ou les « **Cas de Conversion** ») :

- (i) en cas d'accord individuel préalable entre l'Émetteur et chaque Porteur d'OCA ;
- (ii) dans l'hypothèse où tout ou partie des sommes dues par l'Émetteur aux Porteurs d'OCA (y compris après la survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipé) n'était pas effectivement payée à la Date d'Amortissement ou de paiement y relatives ;

En aucun cas l'Émetteur ne pourra obliger les Porteurs d'OCA à convertir les OCA.

b) Procédure de conversion

L'Émetteur est tenu d'informer les Porteurs d'OCA de la survenance de tout Cas de Conversion.

Tout Porteur d'OCA désireux de convertir tout ou partie de ses OCA à l'occasion d'un Cas de Conversion devra adresser à l'Émetteur, dans un délai de 30 Jours à compter de la survenance du Cas de Conversion (et/ou de sa notification par l'Émetteur), une notification de conversion mentionnant le nombre d'OCA que le Porteur d'OCA concerné détient, le nombre d'OCA qu'il souhaite convertir et le nombre d'actions de la Société qu'il recevra du fait de la conversion de ses OCA (ci-après la « **Notification du Porteur** »).

c) Date de Conversion

Sous réserve que la Notification du Porteur ait été adressée à l'Émetteur dans le délai visé ci-dessus, les actions nouvelles seront émises immédiatement suivant la date de réception de ladite Notification du Porteur (la « **Date de Conversion** »).

d) Droits devant bénéficier aux Porteurs d'OCA après conversion des OCA en vertu du Contrat

En cas de conversion des OCA conformément aux présentes stipulations, la Société s'engage à, et se porte fort de ce que, chaque Porteur d'OCA, devenu actionnaire de la Société, bénéficie, à compter de la date de conversion de ses OCA, notamment les droits suivants, qui devront figurer dans les statuts de la Société et/ou le pacte d'actionnaires qui sera alors conclu (ci-après le « **Pacte** »), à savoir :

- (i) droit de préemption en cas de cession des actions de la Société par l'un des actionnaires ;
- (ii) droit d'agrément de tout cessionnaire d'actions de la Société, à défaut d'exercice du droit de préemption ;
- (iii) droit au maintien de sa participation au capital et anti-dilution ;
- (iv) droit de sortie conjointe totale en cas de transfert de titres de la Société emportant un changement de Contrôle ;
- (v) liquidité des actions de la Société détenues par le Porteur d'OCA ;

2. Effet de la conversion

Chaque Porteur d'OCA s'engage en conséquence, à compter de la conversion de ses OCA en actions et donc en sa qualité d'actionnaire de la Société, à adhérer au Pacte, ou à tout autre pacte qui se substituerait au Pacte, dès lors que celui-ci assurerait des droits au moins équivalents, et qui comprendrait notamment les dispositions usuelles relatives au droit de préemption des actionnaires, à l'agrément et au droit de sortie conjointe en cas de changements de contrôle de la Société.

La libération des actions nouvelles de la Société ou de la fraction d'actions nouvelles de la Société résultant de la conversion des OCA s'opérera conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, à hauteur de la valeur nominale des OCA hors intérêts dus au titre des présentes et non payés.

Les intérêts dus et non payés seront immédiatement et de plein droit exigibles du simple fait de la conversion des OCA auxquelles ils se rapportent. En conséquence, l'Émetteur versera immédiatement aux Porteurs d'OCA concernés les Intérêts dus au titre des OCA converties à la Date de Conversion.

3. Sort des OCA non converties

Les OCA non converties à l'occasion d'un Cas de Conversion seront amorties dans les conditions de l'article VIII ci-dessus, sans préjudice du droit des Porteurs d'OCA n'ayant pas converti leurs OCA de demander la conversion de leurs OCA restantes à l'occasion de la survenance d'un nouveau Cas de Conversion.

4. Parité de Conversion

La parité de conversion sera déterminée selon la formule suivante :

$$N\text{Actions} = M\text{POCA} / [V\text{Actions} / N\text{bActions}]$$

Où :

« NActions » désigne le nombre d'Actions de la Société résultant de la conversion d'une (1) OCA ;

« MPOCA » désigne le montant en principal d'une (1) OCA à la Date de Conversion (i.e., hors Intérêts courus et après Amortissement Anticipé partiel le cas échéant) ;

« VActions » désigne le montant du capital social de la Société à la Date de Conversion. ;
et

« NbActions » désigne le nombre total d'Actions de la Société

Ainsi, à la date des présentes, à titre illustratif seulement, sur la base d'un capital social d'un montant de trente-sept mille Euros (EUR 37.000), une OCA serait convertie en dix mille (10.000) actions de la Société.

La libération des actions nouvelles s'opérera par compensation avec la créance obligataire résultant de la souscription et de la libération des OCA.

5. Jouissance des actions ordinaires nouvelles

Les actions ordinaires nouvelles de la Société créées à l'occasion de la conversion porteront jouissance à compter de leur émission.

Elles seront, dès leur création, complètement assimilées aux actions ordinaires anciennes et jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société, ainsi qu'aux décisions sociales de la Société.

XII. ABSENCE D'ENDETTEMENT ET DE SURETES

La Société s'engage irrévocablement à n'émettre aucun emprunt(s) obligataire(s) sous forme d'obligations convertibles autre que l'Emprunt Obligataire et à ne souscrire à aucun autre type d'endettement, en ce compris tout emprunt bancaire.

L'Émetteur s'engage, jusqu'au plein remboursement intégral et irrévocable de la totalité des OCA, à ne pas conférer d'hypothèque ou de sureté sur ses actifs, ses biens, mobiliers et immobiliers, en ce compris les Immeubles, qu'il peut ou pourra posséder ni à constituer de nantissement sur fonds de commerce, ou toute autre sûreté et garantie, au bénéfice d'autres porteurs de bons ou obligations, émis ou à émettre.

XIII. REPRÉSENTATION ET PROTECTION DES PORTEURS D'OCA

Les Porteurs d'OCA seront regroupés de plein droit en une masse pour la défense de leurs intérêts communs régie par les dispositions des articles L. 228-103 et R. 228-60 et suivants du Code de commerce et par les stipulations du présent Article XIII.

La protection de Porteurs d'OCA sera assurée par application des stipulations de l'article 16 ci-dessous.

1. Représentation des Porteurs d'OCA

a) Masse des Porteurs d'OCA

Les Porteurs d'OCA seront regroupés de plein droit en une masse (la « **Masse des Porteurs d'OCA** ») pour la défense de leurs intérêts communs. La Masse des Porteurs d'OCA jouira de la personnalité civile et sera régie par les dispositions des articles L. 228-103 et R. 228-60 et suivants du Code de commerce et les dispositions légales issues de l'Ordonnance du 10 mai 2017 et de son décret d'application.

b) Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA

La Masse des Porteurs d'OCA est représentée par un seul et unique Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA.

Le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA a, sauf restriction décidée par l'assemblée générale des Porteurs d'OCA, le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse des

Porteurs d'OCA tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Porteurs d'OCA.

Aucune rémunération ne peut être octroyée au Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA.

Tout intéressé a le droit, à tout moment, d'obtenir au siège social le nom et l'adresse du Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA.

Le Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA est, (i) s'il n'existe qu'un seul Porteur d'OCA, ce Porteur d'OCA et, (ii) s'il existe plusieurs Porteurs d'OCA, Monsieur M. Emmanuel LONGIN, né le 01/09/1983 à Dijon, de nationalité française, demeurant 25, rue Pierre Guérin 75016 Paris (le « **Représentant de la Masse de Porteurs d'OCA** »).

c) **Personnalité morale**

La Masse des Porteurs d'OCA jouira de la personnalité morale et agit, d'une part, par l'intermédiaire du Représentant de la Masse des Porteurs d'OCA et, d'autre part, par une assemblée générale des Porteurs d'OCA.

La Masse des Porteurs d'OCA pourra seule, à l'exclusion des Porteurs d'OCA pris individuellement, exercer les droits, actions et garanties, présents ou futurs, attachés collectivement aux OCA.

d) **Assemblées générales des Porteurs d'OCA**

L'assemblée générale des Porteurs d'OCA délibère sur toutes mesures ayant pour objet d'assurer la défense des Porteurs d'OCA et l'exécution du Contrat ainsi que sur toute proposition tendant à la modification dudit Contrat, pour autant qu'une telle modification affecte tout ou partie des droits et obligations attachés aux OCA, le tout dans les conditions fixées par la loi.

2. Protection des Porteurs d'OCA

Conformément à l'article L. 228-98 du Code de commerce, en cas de réduction de capital motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre des actions composant le capital de la Société, les droits du Porteur d'OCA ou des Porteurs d'OCA, le cas échéant, seront réduits en conséquence, comme s'il(s) avai(en)t converti ses(leurs) OCA avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive.

Conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce, la Société devra prendre les mesures nécessaires à la protection des intérêts du Porteur d'OCA ou des Porteurs d'OCA, le cas échéant, s'il décide de procéder à l'émission, sous quelque forme que ce soit, de nouveaux titres de capital avec droit préférentiel de souscription réservé à ses actionnaires, de distribuer des réserves, en espèces ou en nature, et des primes d'émission ou de modifier la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence.

A cet effet, l'Emetteur devra, dans les conditions prévues par les articles L. 228-99, R. 225-137 et R. 228-87 du Code de commerce, mettre en œuvre, selon son choix, l'une des options définies à l'article L. 228-99 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 228-101 du Code de commerce, si la Société est absorbée par une autre société ou fusionne avec une ou plusieurs autres sociétés pour former une société nouvelle, ou procède à une scission, le Porteur d'OCA ou les Porteurs d'OCA, le cas échéant, exercera(ont) ses(leurs) droits dans la ou les sociétés bénéficiaires des apports.

Le nombre de titres de capital de la ou des sociétés absorbantes ou nouvelles auquel il pourra prétendre sera déterminé en corrigeant le nombre de titres auxquels les OCA donnent droit en fonction du nombre d'actions à créer par la ou les sociétés bénéficiaires des apports. Le commissaire aux apports émettra un avis sur le nombre de titres ainsi déterminé.

L'approbation du projet de fusion ou de scission par les actionnaires de la ou des sociétés bénéficiaires des apports ou de la ou des sociétés nouvelles emportera renonciation par les actionnaires et, le cas échéant, par les titulaires de certificats d'investissement de ces sociétés, au droit préférentiel de souscription mentionné à l'article L. 228-35 ou, au deuxième alinéa de l'article L. 228-92 du Code de commerce, au profit du Porteur d'OCA ou des Porteurs d'OCA, le cas échéant.

La ou les sociétés bénéficiaires des apports ou la ou les nouvelles sociétés sont substituées de plein droit à la Société dans ses obligations envers le Porteur d'OCA ou les Porteurs d'OCA, le cas échéant.

Pour le cas où, à l'issue de la mise en œuvre des règles de protection du Porteur d'OCA visées ci-dessus, le nombre d'actions pouvant être reçues lors de la conversion des OCA ne serait pas un nombre entier et ferait donc apparaître des rompus, le Porteur d'OCA ou les Porteurs d'OCA, le cas échéant, pourra(ont) souscrire un nombre d'actions qui sera égal au nombre entier immédiatement supérieur, sous réserve qu'il(s) verse(nt) à la Société une soulte en numéraire égale à la fraction du prix de souscription correspondant à la fraction d'action supplémentaire ainsi émise à son(leur) profit.

XIV. STIPULATIONS GÉNÉRALES

1. Régime fiscal

Les revenus des OCA, en ce compris notamment au titre de la Prime de non-Conversion le cas échéant, sont soumis aux impôts que la loi met ou pourrait mettre impérativement à la charge des Porteurs d'OCA. Chaque Porteur d'OCA s'engage à cet égard à se tenir dûment informé et à se conformer à tout moment aux lois et réglementations en vigueur en la matière.

2. Paiement – exécution forcée

Tout paiement prévu par le présent Contrat devra intervenir à la date convenue (sous réserves de ce qui est dit aux alinéas ci-après), par virement bancaire sur le compte dont les coordonnées auront été indiquées par la Partie concernée.

Tout retard de paiement entraînera l'application de plein droit d'un intérêt de retard conformément à l'article VII.3 des présentes, sans préjudice (i) pour le débiteur défaillant d'avoir à supporter en sus tous les frais de poursuite et d'exécution, et (ii) pour l'autre Partie du droit à demander l'exécution en nature des obligations souscrites aux présentes.

Il est expressément convenu que l'Émetteur ne pourra en aucun cas procéder à une compensation entre l'un quelconque des paiements dus en application du présent Contrat d'Emission et toute créance qu'il détiendrait contre l'un des Porteurs d'OCA.

Tout paiement requis par les présentes modalités des OCA devra être effectué un Jour Ouvré.

Au cas où, en application des présentes, la date convenue d'un paiement intervenait à une date qui n'est pas un Jour Ouvré, ledit paiement devra être effectué le premier Jour Ouvré suivant cette date, sauf si ce report a pour effet de déplacer le paiement au mois civil suivant, auquel cas le paiement sera effectué le dernier Jour Ouvré du mois civil en cours.

3. Renonciation à renégociation en cas d'imprévision

Chacune des Parties déclare, compte tenu de l'existence d'une période de négociation précontractuelle :

- qu'elle s'est engagée en toute connaissance de cause des engagements pris et des contreparties réciproquement consenties par les Parties,

- renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et du régime de l'imprévision qui y est prévu, s'engageant à exécuter fidèlement les obligations mises à sa charge même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat d'émission et ce quand bien même leur exécution s'avèrerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

Chaque Partie prend, néanmoins, acte que conformément à l'article L.211-40-1 du Code monétaire et financier, l'article 1195 du Code civil n'est pas applicable aux obligations qui résultent d'opérations sur les titres et les contrats financiers mentionnés aux I à III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier.

4. Notifications

Sauf dispositions légales ou réglementaires contraires, toutes les communications effectuées au titre des présentes seront envoyées par :

- lettre recommandée électronique avec avis de réception s'il s'agit de la notification d'un Cas d'Exigibilité Anticipée ou d'un Cas de Conversion ou s'il s'agit d'une notification de conversion des OCA, étant entendu que la lettre sera réputée reçue au plus tard à la date de première présentation ;
- courrier électronique pour la gestion purement administrative ou la transmission des informations financières et comptables ;
- lettre simple accompagnée, le cas échéant, des originaux sur support papier en ce qui concerne la communication d'informations en matière de reporting comptable et financier ou en matière de respect des obligations de l'Émetteur ;

Les Parties élisent domicile en leur siège social respectif, dont l'adresse figure aux comparutions du Contrat ou, s'il s'agit d'une personne physique à son domicile personnel, dont il notifie l'adresse aux autres Parties. Tout changement de domicile élu devra être notifié par la personne y procédant aux autres Parties. En cas de cession des OCA au profit de tout nouveau Porteur d'OCA, ce dernier sera réputé élire domicile à son siège social s'il s'agit d'une personne morale et à son domicile personnel, dont il notifie l'adresse aux autres Parties, s'il s'agit d'une personne physique.

5. Capacité des Souscripteurs et des cessionnaires d'OCA

Chaque Souscripteur ou Porteur d'OCA a tout pouvoir et capacité pour signer et exécuter ses obligations au titre du Contrat, ou des documents de transmission des OCA et d'adhésion au Contrat, en cas de transmission, auxquels il est partie.

Chaque Souscripteur des OCA a obtenu toutes les autorisations sociales requises par la loi et ses statuts pour signer et exécuter ses obligations au titre du Contrat ou de tout autre document relatif à cette émission d'OCA (ci-après les « **Documents d'Emission** ») auxquels il est parti.

La personne ayant signé le Contrat et tout autre document relatif à cette émission d'OCA ou les documents de transmission des OCA a tous pouvoirs ou a été dûment habilitée à cet effet.

6. Frais

L'Émetteur supportera tous frais et commissions éventuelles relatifs aux présentes.

XV. DROIT APPLICABLE

Les présentes sont soumises au droit français.

Tout litige intervenant entre les Parties sera de la compétence du Tribunal des activités économiques de Paris.

XVI. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent Contrat est signé par chacune des Parties dans le cadre du process de signature électronique mis en place (conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil) par l'autorité de certification DocuSign ou YouSign.

Les Parties conviennent expressément que le Contrat signé sous forme électronique via DocuSign ou YouSign,

- (i) constitue l'original dudit document,
- (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil (ayant la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pouvant valablement être opposé aux Parties),
- (iii) que leur signatures électroniques doivent être considérées comme des signatures originales, et
- (iv) que le Contrat est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litige, y compris dans les litiges opposant les Parties.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le Contrat signé sous forme électronique vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité des signataires et de leur consentement. Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du Contrat signé sous forme électronique.

Conformément au quatrième alinéa de l'article 1375 du Code civil, le Contrat est établi en un seul exemplaire original sous forme électronique, dont une copie est remise à chacune des Parties directement par DocuSign ou YouSign, qui assure la mise en œuvre du procédé de signature par voie électronique selon les conditions prévues par l'article 1367 du Code civil et le décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Le _____ 2026

SIGNATURES

L'ÉMETTEUR	
MAGENTIM 27 Par : Monsieur Thierry Rivier	
LE SOUSCRIPTEUR	
 _____ Par :	

ANNEXE 9.1 – ECHEANCIER DES INTERETS VERSES ET CALCUL DE LA PNC

Tableau amortissement OCA

Exemple d'amortissement

Date		Encours	Amortissement	Intérêts
31/12/2026		5 000 000 €		200 000 €
31/12/2027		5 000 000 €		300 000 €
31/12/2028		5 000 000 €		300 000 €
31/12/2029		5 000 000 €		300 000 €
31/12/2030		5 000 000 €		300 000 €
31/12/2031		5 000 000 €		300 000 €
31/12/2032		5 000 000 €		300 000 €
31/10/2033		5 000 000 €	5 000 000 €	250 000 €
Totaux			5 000 000 €	2 250 000 €

Le tableau ci-dessus :

. présente une hypothèse de Date de Souscription au 30 avril 2026 (et un commencement de calcul des intérêts le 1er mai 2026) et une Date d'échéance de l'emprunt obligataire 31 octobre 2033 (donc une fin de calcul des intérêts le 31 octobre 2033). Néanmoins, la Date de Souscription réelle pourrait être différente et donc modifier la date de commencement du calcul des intérêts. Également, la Date d'échéance pourrait être prorogée et donc modifier la date de fin du calcul des intérêts.

. mentionne les intérêts annuels. Or, il est rappelé que ces intérêts annuels seront versés en 4 acomptes trimestriels de 1,5% chacun.

. ne présente pas la Prime de Non-Conversion qui pourra être éventuellement versée à l'échéance de l'emprunt obligataire dans la mesure où son versement et son calcul sont conditionnés par la cession de l'intégralité des Immeubles détenus par l'Emetteur avec une plus-value d'au moins 15% de leur prix acquisition, et par une Trésorerie Nette excédentaire.