

31 NDN

Société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros

Siège social : 4 rue du Vertbois – 75003 paris

893 573 014 RCS Paris

(la « Société »)

DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 21 NOVEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt et un novembre,

La société BRIDGE, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 30, rue du Vertbois – 75003 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS Paris 751 583 378, représentée par son co-gérant, Monsieur Benjamin SMADJA ;

l' « Associé Unique »,

a pris les décisions décrites ci-dessous par acte sous seing privé, conformément aux statuts de la Société.

L'Associé Unique rappelle que la Société bénéficie d'un droit de préemption en vertu des dispositions légales prévues pour le rachat de 24 murs de commerces situés à Paris 3^e (le « **Portefeuille d'Actifs** ») détenus par différents propriétaires.

Dans le cadre de l'acquisition du Portefeuille d'Actifs par la Société (l'« **Acquisition** »), la Société a décidé de conclure une convention de prêt en qualité d'emprunteur avec la société NJJ IMMO PARTNERS, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 16, rue de la Ville L'Evêque – 75008 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS Paris 528 223 688, représentée par son directeur général Monsieur Anthony MAAREK, en qualité de Prêteur aux termes duquel le Prêteur accepte de mettre à la disposition de la Société, un prêt d'un montant total de trois millions trois cent mille euros (3.300.000 €) (le « **Prêt d'Acquisition** ») destiné à financer partiellement le paiement en numéraire du prix de l'Acquisition et des frais y afférents (la « **Convention de Prêt** »).

L'Associé Unique constate que les documents suivants ont été mis à sa disposition préalablement aux présentes décisions :

- Un exemplaire des statuts actuels de la Société (les « **Statuts** »), et le projet des statuts modifiés de la Société (les « **Nouveaux Statuts** »),
- Le projet de Convention de Prêt devant être conclue ce jour.

Dans ce cadre, l'Associé Unique a pris les décisions sur l'ordre du jour suivant :

- Refonte des statuts ;
- Examen et approbation de la conclusion de la Convention de Prêt, autorisation de sa signature et délégation de pouvoirs au Président de la Société et autorisation du recours au Prêt d'Acquisition ;
- Pouvoir pour formalités.

Première décision

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du projet des Nouveaux Statuts,

décide de procéder à la refonte globale des statuts et de remplacer les statuts actuels de la Société par les Nouveaux Statuts figurant en Annexe aux présentes décisions.

adopte en conséquence article par article, puis dans son ensemble, le texte des Nouveaux Statuts figurant en Annexe des présentes.

Deuxième décision

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du projet de Convention de Prêt,

approuve, la conclusion de la Convention de Prêt ainsi que, plus généralement, l'ensemble des stipulations de la Convention de Prêt, et

décide :

- (i) d'autoriser la conclusion, le signature et l'exécution par la Société de la Convention de Prêt, ainsi que de tout autre document dont la signature s'avèrerait nécessaire dans le cadre de la conclusion et l'exécution de la Convention de Prêt ;
- (ii) d'autoriser le recours au Prêt d'Acquisition objet de la Convention de Prêt ;
- (iii) de conférer tous pouvoirs au Président ou à toute personne que ce dernier se substituerait, à cet effet, notamment aux fins de (i) négocier, amender, finaliser et signer la Convention de Prêt (en compris en utilisant tout procédé de signature électronique) et tous actes et documents connexes ou complémentaires, substituer et déléguer, et plus généralement faire ce qui sera nécessaire, (ii) recourir à la Convention de Prêt et (iii) d'une manière générale, prendre toutes dispositions, faire toutes déclarations, conclure tous documents ou tous actes et prendre toutes mesures s'avérant nécessaires à cet effet afin de donner plein effet à la Convention de Prêt.

Troisième décision

L'Associé Unique **donne** tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du procès-verbal des présentes délibérations pour faire toutes déclarations et remplir toutes formalités d'enregistrement, dépôt, publicité ou autres.

* *

*

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par l'Associé Unique et le Président de la Société.

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les présentes pourront être signées par voie électronique, y compris par l'apposition d'une signature électronique générée par DocuSign, Closes ou par tout autre service équivalent, et reconnaît que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

Signé par :

D0EBE7E9D360413...

La société BRIDGE

Représentée par son co-gérant
Monsieur Benjamin SMADJA

Signé par :
Alain Smadja
4DCD895E5ADB4D3...

Le Président

Monsieur Alain SMADJA

Annexe 1
Nouveaux statuts de la Société

31 NDN

Société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros

Siège social : 4 rue du Vertbois – 75003 paris

893 573 014 RCS Paris

(la « **Société** »)

STATUTS

**MIS A JOUR A LA SUITE DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN
DATE DU 21 NOVEMBRE 2025**

CERTIFIES CONFORMES PAR LE PRESIDENT

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE - EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1 – FORME

La Société a la forme sociale d'une Société par Actions Simplifiée régie par les articles L.227-1 et suivants du Code du commerce, ainsi que par toute loi ou décret ultérieur qui pourrait modifier, compléter ou remplacer ces dispositions, et par les présents statuts (les « **Statuts** »).

Les personnes physiques ou morales, propriétaires d'actions émises par la Société, ont la qualité d'associé (ensemble les « **Associés** », et individuellement un « **Associé** »).

La Société fonctionne indifféremment sous la même forme sociale avec un ou plusieurs Associés. En cas d'associé unique, les prérogatives revenant aux Associés aux termes des Statuts en cas de pluralité d'Associés sont exercées par l'Associé Unique.

En vertu des dispositions de l'article L.227-2 du Code de Commerce, la Société ne pourra faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- Concept store – vente de tous produits manufacturés – restauration sur place et à emporter.
- Investissements immobiliers / Marchands de biens.
- L'achat, la rénovation, la location, la vente, l'intermédiation de biens immobiliers de toute nature à des fins commerciales.
- Prise en location gérance de toute société ou fonds de commerce lié à l'objet social, ainsi qu'à l'acquisition de tout fonds de commerce lié à l'objet social de la Société.
- La participation de la Société par tous moyens, directement ou indirectement, en tout ou en partie, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements.
- Et généralement toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, en tout ou en partie, à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter d'une manière ou d'une autre la réalisation.
- Tous prêts, emprunts, et convention de trésorerie avec les sociétés du Groupe SMADJA.

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est : « **31 NDN** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social ainsi que du numéro d'identification de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **4, rue du Vertbois – 75003 Paris.**

Il peut être transféré en tout endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du Président, lequel est également habilité à modifier les Statuts en conséquence, et en tout autre lieu par décision de l'Associé Unique, ou en cas de pluralité d'Associés, par décisions collective des Associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision de l'Associé Unique, ou, en cas de pluralité d'Associés par décision collective des Associés.

ARTICLE 6 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 – APPORTS

Lors de la constitution de la Société, les Associés ont effectué un apport en numéraire d'un montant total de mille euros (1.000 €), correspondant à cent (100) actions d'une valeur nominale de dix euros (10 €) chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

Ladite somme a été portée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation ainsi que l'atteste le certificat établi par la banque dépositaire des fonds.

ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL

Le capital de la Société est fixé à la somme de cinq mille euros (5.000 €).

Il est divisé en cent (100) actions d'une valeur nominale de cinquante euros (50 €), intégralement souscrites et libérées, (les « **Actions** »).

Sont définis comme « **Titres** » dans les présentes :

- (i) les Actions ordinaires de la Société,
- (ii) toute valeur mobilière émise par la Société, toute obligation ou toute autre valeur mobilière ouvrant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution à tout moment ou à date fixe de titres qui, à cet effet, sont ou seront émis en représentation d'une quotité de capital de la Société ou de façon à donner droit, de quelque manière que ce soit, à une part des profits ou du boni de liquidation ou à des droits de vote de la Société, que la Société a émis ou viendrait à émettre,
- (iii) toutes actions émises dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire par suite d'une attribution gratuite d'actions ayant été définitivement attribuées, en ce inclus les actions soumises à une période de conservation,

- (iv) tout droit préférentiel de souscription à une augmentation de capital en numéraire de la Société ou le droit d'attribution résultant d'une augmentation par incorporation des réserves au capital de la Société, et
- (v) tout démembrement des titres visés ci-dessus et tout autre titre de même nature que les titres visés ci-dessus émis ou attribués par une quelconque entité à la suite d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire à laquelle la Société aurait pris part.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS

L'Associé Unique, ou, en cas de pluralité d'Associés, les Associés peuvent, dans le respect de la réglementation en vigueur, mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin sous forme d'avances en « comptes courants ». Les conditions et modalités de ces avances sont déterminées d'un commun accord entre l'Associé intéressé et le Président de la Société. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

10.1 Le capital social peut être augmenté, amorti ou réduit dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts, par une décision de l'Associé Unique, ou, en cas de pluralité d'Associés, par une décision collective des Associés.

Les opérations d'augmentation, d'amortissement ou de réduction de capital doivent être réalisées selon les règles applicables aux Sociétés Anonymes.

10.2 Après avoir décidé d'augmenter, d'amortir ou de réduire le capital social, l'Associé Unique ou, en cas de pluralité d'Associés, la collectivité des Associés, peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation ou la réduction du capital.

10.3 En cas d'augmentation du capital en numéraire ou tous autres Titres, l'Associé Unique a, ou, en cas de pluralité d'Associés, les Associés ont, proportionnellement à la quote-part du capital social que leurs Actions représentent, un droit de préférence à la souscription des nouveaux Titres émis.

10.4 Le droit à l'attribution d'Actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

10.5 Lorsque toutes les Actions se trouvent réunies entre les mains d'un seul Associé, celui-ci exerce les pouvoirs dévolus par la loi et par les présents Statuts à la collectivité des Associés.

TITRE III – ACTIONS

ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS

Les Actions sont nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la Société au nom de chaque Associé dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

ARTICLE 12 - LIBERATION DES ACTIONS

12.1 Toute souscription d'Actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Président en conformité avec la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance de l'Associé unique, ou, en cas de pluralité d'Associés, des Associés, quinze (15) jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

L'Associé Unique, ou, en cas de pluralité d'Associés, les Associés ont la faculté d'effectuer des versements anticipés.

12.2 A défaut de libération des Actions à l'expiration du délai fixé par le Président, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

13.1 Droits sur les bénéfices et sur l'actif social

Chaque Action donne droit à une part proportionnelle par rapport au nombre total d'Actions, dans les bénéfices et les réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition en cours de vie sociale comme en cas de liquidation.

13.2 Droits de vote et de participation aux assemblées

Chaque Action donne le droit au vote et à la représentation lors des décisions collectives, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les Statuts.

Chacune des Actions ouvre droit au même pourcentage de droits de vote calculé en fonction du droit de vote attaché à l'ensemble des Actions. Le droit de vote attaché à toute Action appartient au nu-propriétaire à l'assemblée des Associés, à l'exception des résolutions relatives à l'approbation des comptes annuels sociaux et consolidés de la Société et à la distribution de dividendes pour lesquelles le droit de vote appartient à l'usufruitier.

Les copropriétaires d'Actions indivises sont tenus de se faire représenter aux assemblées par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique justifiant d'une habilitation spéciale. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en référé.

13.3 Droits et obligations générales

La propriété d'une Action emporte de plein droit adhésion aux Statuts, et aux décisions collectives des Associés ou, selon le cas, aux décisions de l'Associé unique.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'Actions pour exercer un droit quelconque, les Associés qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'Actions nécessaires.

TITRE IV - CESSION - TRANSMISSION

ARTICLE 14 – MODALITES DE TRANSMISSION DES ACTIONS

La propriété des Actions et des autres Titres résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La transmission des Actions et des autres Titres s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire et par inscription sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les cinq (5) jours qui suivent celle-ci. L'ordre de mouvement, établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société, est signé par le cédant ou son mandataire.

ARTICLE 15 – TRANSMISSION DES ACTIONS

Pour les besoins des présents Statuts, les termes ci-après ont la signification suivante :

« **Cession** » désigne toute opération à titre onéreux ou gratuit, ayant pour effet ou objet la mutation, le transfert, la vente ou la transmission de Titres y compris, mais de façon non limitative :

- (i) tout acte de disposition portant sur la totalité ou sur un démembrement de la propriété (comprenant notamment la jouissance, l'usufruit ou la nue-propriété) des Titres en question ;
- (ii) toute adjudication ordonnée par une juridiction compétente ;
- (iii) tout apport, fusion ou scission ;
- (iv) tout transfert ou abandon de droits préférentiels de souscription à l'occasion d'une augmentation de capital par apports en numéraire ou en nature, de transfert ou d'abandon de droits d'attribution à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves ou de bénéfices, ou de transfert ou d'abandon à titre individuel à des droits préférentiels de souscription en faveur de personnes déterminées ; et
- (v) toute autre opération de cession, prêt, réalisation de gage, transfert en fiducie ou en trust, titrisation ou autre ayant pour effet ou objet d'opérer une telle Cession (étant précisé que la mise en nominatif administré des Titres n'est pas considérée comme une Cession) s'effectue librement.

Les Cessions sont libres, sauf accord extrastatutaire contraire.

Les Actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

TITRE V - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 16 – PRESIDENCE ET DIRECTEUR(S) GENERAL(AUX)

16.1 Présidence

La Société est représentée, dirigée et administrée par un président, personne physique ou morale, Associée ou non de la Société (le « **Président** »).

Puis, le Président sera nommé et révoqué à tout moment sans justif motif par décision collective des Associés statuant à la majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires.

Les Associés statuant à la majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires seront seuls compétents pour décider de l'éventuelle rémunération du Président.

Le Président peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci aux Associés de la Société concernée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en mains propres adressée un (1) mois avant la date de prise d'effet de cette décision.

Le Président dirige chaque Société et la représente à l'égard des Tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de chaque Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales, tout accord extrastatutaire, et les présents statuts à la collectivité des Associés.

Le Président peut, sous sa responsabilité et dans la limite de ses propres pouvoirs, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout Tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

16.2 Directeur(s) Général(aux)

Le Président de la Société peut être assisté par une ou plusieurs personne(s) physique(s) ou morale(s), Associé(s) ou non de la Société, ayant le titre de directeur(s) général(ux) (le(s) « **Directeur(s) Général(aux)** »).

Le Directeur Général sera nommé et révoqué à tout moment sans justif motif par décision collective des Associés statuant à la majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires.

Les Associés statuant à la majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires seront seuls compétents pour décider de l'éventuelle rémunération d de Directeur(s) Général(aux).

Le Directeur Général peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci aux Associés de la Société concernée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en mains propres adressée un (1) mois avant la date de prise d'effet de cette décision.

Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs de direction que le Président.

Le Directeur Général dirige la Société et la représente à l'égard des Tiers. A ce titre, il est investi de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales, tout accord extrastatutaire, et les présents statuts à la collectivité des Associés.

Le Directeur Général peut, sous sa responsabilité et dans la limite de ses propres pouvoirs, consentir toutes délégations de pouvoirs à tout Tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

ARTICLE 17 – LIMITATION DE POUVOIRS COMMUNE AU PRESIDENT ET AU(X) DIRECTEUR(S) GENERAL(AUX)

Les décisions suivantes, concernant la Société, ne pourront être adoptées par le Président et/ou le(s) Directeur(s) Général(aux) qu'à la condition d'avoir obtenu au préalable le vote favorable des Associés, statuant dans les conditions requises pour les assemblées générales extraordinaires (les « **Décisions Importantes** ») :

- (i) Développement de toute nouvelle activité ou cessation d'une activité existante ou modification de l'objet social de la Société ;
- (ii) Approbation des opérations qui, indépendamment des seuils définis, revêtent une importance majeure pour la Société, comme la décision d'acquisition ou cession d'actifs immobiliers ou de fonds de commerce ;

- (iii) Conclusion ou résiliation de baux commerciaux portant sur le Portefeuille d'Actifs ou tout autre actif immobilier dont la Société aurait fait l'acquisition postérieurement ;
- (iv) Prise de participation ou création, dissolution ou fermeture de filiales, d'établissements ou de succursales de la Société, ainsi que toute prise de participation majoritaire ou minoritaire dans toute société ou autre entité ;
- (v) Recrutement et licenciement de tout salarié au sein de la Société ;
- (vi) Réalisation de travaux d'entretien ou de maintenance pour un montant supérieur à 50.000 (cinquante mille) euros ;
- (vii) Toute souscription d'emprunt quel que soit le montant auprès d'un établissement financier (en dehors des avances en compte courant qui pourraient être octroyées à la Société par le Partenaire Financier) ;
- (viii) Tout gage, nantissement ou Sûreté portant sur les actifs détenus par la Société.

ARTICLE 18 – REPRESENTATION SOCIALE

Les délégués du Comité d'Entreprise exercent les droits prévus par l'article L. 2323-67 du Code du travail auprès du Président.

TITRE VI - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 19 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

19.1 Décisions de la compétence des Associés

Les décisions collectives des Associés sont prises en assemblée générale, conformément aux dispositions légales applicables aux sociétés par actions simplifiées, et conformément aux présents Statuts.

Conformément à l'article L.227-19 du Code de commerce, les décisions visées aux articles L.227-13, L.227-14, L.227-16 et L.227-17 du Code de commerce ne peuvent être adoptées ou modifiées qu'à l'unanimité des Associés.

Les Associés délibèrent également sur tout autre sujet relevant de leur compétence ou qui leur est soumis, et ce conformément aux présents Statuts.

19.1.1 Assemblées Générales Ordinaires (« AGO »)

Les Associés présents ou représentés statuant à la majorité simple plus une voix des voix exprimées, sont, ou, selon le cas, l'Associé Unique, est, seul(s) compétent(s) pour prendre les décisions suivantes en AGO, conformément aux présents Statuts :

- (i) la nomination des Commissaires aux comptes ;
- (ii) l'approbation des comptes annuels et l'affectation des résultats ;
- (iii) la distribution de dividendes, d'acomptes sur dividendes ou autres distributions assimilées ; et
- (iv) l'approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou Associés.

19.1.2 Assemblées Générales Extraordinaires (« AGE »)

Les Associés présents ou représentés statuant à la majorité des deux tiers (2/3) des voix exprimées, (sous réserve de l'application des stipulations précédentes et des exceptions légales ou de celles prévues ci-dessous) sont ou, selon le cas, l'Associé Unique, est, seul(s) compétent(s) pour prendre les décisions suivantes en AGE, conformément aux présents Statuts :

- (i) La nomination, la révocation et la fixation de l'éventuelle rémunération du Président et du(des) Directeur(s) Général(ux) ;
- (ii) La transformation de la Société ;
- (iii) Toute modification du capital social : augmentation (sous réserve des éventuelles délégations qu'elle pourrait consentir, dans les conditions prévues par la loi), amortissement et réduction ;
- (iv) L'émission et/ou l'attribution de tous Titres de la Société et la fixation des conditions et modalités d'émission desdits Titres ;
- (v) Toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actifs ;
- (vi) La dissolution de la Société ;
- (vii) L'acquisition ou la cession des Titres de la Société ;
- (viii) La décision d'introduction en bourse de la Société ;
- (ix) La nomination du liquidateur et la prise de toutes décisions relatives aux opérations de dissolution et de liquidation ;
- (x) Plus généralement, toute modification des Statuts ;
- (xi) Toute décision visée à l'article 17 des Statuts ; et
- (xii) L'agrément de tout nouvel associé de la Société.

19.1.3 Décisions extraordinaires adoptées à l'unanimité

Les décisions adoptées à l'unanimité des Associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, sont les suivantes :

- (i) Toute augmentation de capital par majoration du montant nominal des Titres de capital (sauf si l'opération est réalisée par incorporation de bénéfices, réserves ou primes d'émission) ;
- (ii) Le changement de nationalité de la Société ;
- (iii) La prorogation de la durée de la Société ;
- (iv) La désignation d'un ou plusieurs Commissaires aux apports en cas d'augmentation de capital par apports en nature sans avoir à passer par une requête devant le Président du Tribunal des Activités Economiques ;
- (v) Toute décision d'écarter l'obligation pour les dirigeants des sociétés concernées des opérations de fusion ou de scission concernant uniquement des sociétés par actions d'établir un rapport écrit sur l'opération envisagée ;
- (vi) Toute opération de fusion ou de scission ayant pour effet d'augmenter les engagements des Associés de la Société ;

- (vii) La désignation de l'expert indépendant chargé d'évaluer les actions dont la Société projette le rachat dans le cadre d'un programme de rachat d'actions sans avoir à passer par le juge ; et
- (viii) Toute augmentation des engagements des Associés.

19.1.4 Autres décisions

Sauf indication contraire des Statuts, toute autre décision relève de la compétence du Président et, le cas échéant, du ou des Directeurs Généraux.

19.2 Modalités de consultation des Associés

Les décisions collectives sont adoptées, au choix de la personne à l'initiative de la consultation, soit en assemblée générale des Associés, soit par la signature de résolutions écrites ou d'un acte sous seing privé par les Associés.

Le ou les commissaires aux comptes sont convoqués aux assemblées et sont informés, en même temps que les Associés, des assemblées et autres modes de consultation des Associés.

Les Associés doivent statuer collectivement au moins une fois par an, dans les six (6) mois qui suivent la clôture de l'exercice social, sur l'approbation des comptes de cet exercice.

Les autres décisions collectives sont prises à toute époque de l'année.

19.2.1 Tenue des Assemblées

(i) Convocations

Les Associés sont convoqués à l'initiative du Président ou du ou des Commissaires aux comptes.

Les Associés sont convoqués par télécopie ou courrier électronique six (6) jours à l'avance, en indiquant la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée, l'assemblée pouvant se réunir sans délai si tous les Associés sont présents ou représentés, auquel cas l'ordre du jour de cette assemblée est alors déterminé d'un commun accord par les Associés.

En même temps que la convocation et sauf renonciation par les Associés, les documents utiles à la prise de décision sont adressés ou mis à la disposition des Associés.

Les assemblées se réunissent au siège social de la Société ou en tout autre lieu déterminé dans la convocation.

Les assemblées sont présidées par le Président. A défaut, l'assemblée désigne elle-même son président.

(ii) Quorum

Dans le cadre des assemblées, le quorum est atteint si les Associés disposant de la moitié au moins des droits de vote sont présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les associés qui participent à la réunion par des moyens de conférence téléphonique, visioconférence ou tout autre moyen de communication à distance dont la nature et les conditions d'application sont fixées, le cas échéant, par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

(iii) Majorité – Représentation

Les décisions collectives des Associés sont adoptées pour les opérations visées à l'article 19.1.1 à la majorité simple plus une voix des voix exprimées, et pour les opérations visées à l'article 19.1.2 à la majorité des deux tiers (2/3) des voix exprimées.

Par dérogation à ce qui précède, toutes opérations visées à l'article 19.1.3 ci-dessus ne peuvent être adoptées qu'à l'unanimité des Associés.

Chacun des Associés peut désigner le représentant de son choix. Le nombre de pouvoirs dont peut disposer un Associé est illimité. Les pouvoirs sont donnés par tout moyen écrit.

(iv) Procès-verbaux

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Cette feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, est certifiée exacte dans les mêmes conditions que les procès-verbaux.

Un procès-verbal des décisions des Associés rédigé en français est établi, daté et signé par le Président dans les meilleurs délais, quel que soit le mode de consultation choisi.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre tenu au siège social.

(v) Visioconférence – Vote électronique

Les Associés peuvent participer aux assemblées générales et délibérer par voie de visioconférence, sous réserve que les moyens utilisés satisfassent à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion dont les délibérations sont retransmises de façon continue, ou voter par tous moyens de télécommunication et télétransmission, y compris Internet dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation.

Ceux des Associés qui utilisent à cette fin, dans les délais exigés, le formulaire électronique de vote proposé sur le site Internet mis en place par le centralisateur de l'assemblée sont assimilés aux Associés présents ou représentés.

La saisie et la signature du formulaire électronique peuvent être directement effectuées sur ce site par tout procédé arrêté par le Président et répondant aux conditions définies à la première phrase du deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil (à savoir l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien de la signature avec le formulaire) pouvant notamment constituer un identifiant et un mot de passe.

La procuration ou le vote ainsi exprimés avant l'Assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous, étant précisé qu'en cas de cession de titres intervenant avant le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant cette date et cette heure.

19.2.2 Actes sous seing privé

Toute décision de la compétence des Associés peut également résulter, en l'absence d'assemblée, du consentement de tous les Associés exprimé dans un acte écrit, rédigé en français et signé par tous les Associés. Cet acte est ensuite consigné dans le registre des délibérations des Associés.

19.2.3 Résolutions écrites

Les décisions peuvent également être adoptées sans réunion en assemblée par consentement écrit des

Associés. Le texte des résolutions proposées est adressé, par la personne qui a pris l'initiative de la consultation des Associés, à chaque Associé et, pour information, au commissaire aux comptes et à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, lettre simple, télécopie, courrier électronique ou tout autre moyen permettant d'établir une preuve d'envoi et de réception.

Les Associés disposent d'un délai de sept (7) jours à compter de la réception du texte des résolutions pour signer le texte des résolutions qu'ils approuvent et le renvoyer à la personne qui a pris l'initiative de la résolution par lettre recommandée avec accusé de réception, lettre simple ou télécopie. Tout Associé n'ayant pas fait parvenir sa réponse dans le délai mentionné ci-dessus sera considéré comme ayant refusé la ou les résolutions concernées.

La date de la dernière résolution écrite reçue permettant d'atteindre la majorité et, le cas échéant, les approbations spécifiques requises pour l'adoption de la résolution, sera considérée comme la date d'adoption de la résolution concernée.

Pendant le délai de réponse, chaque Associé peut exiger toute explication complémentaire de la personne qui a pris l'initiative de la consultation des Associés ou, le cas échéant, du Président.

Les preuves d'envoi et de réception du texte des résolutions et les copies en retour de ces résolutions dûment signées par les Associés comme indiqué ci-dessus seront conservées au siège social.

19.2.4 Décisions de l'Associé unique

L'Associé unique exerce les pouvoirs dévolus par la loi et par les Statuts à la collectivité des Associés. Ses décisions sont répertoriées dans un registre.

ARTICLE 20 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Le droit de communication des Associés, la nature des documents mis à leur disposition et les modalités de leur mise à disposition ou de leur envoi s'exercent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

TITRE VII - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 21 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

21.1 Pluralité d'Associés

Toute convention (à l'exception de celles portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales) intervenant, directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants ou l'un de ses Associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10 %) ou, s'il s'agit d'une société Associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce doit être portée à la connaissance du Président dans le mois de sa conclusion.

Le Président présente aux Associés un rapport sur la conclusion et l'exécution des conventions au cours de l'exercice écoulé. Les Associés statuent sur ce rapport lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice.

Tout Associé a le droit d'obtenir communication des conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L.225-43 du Code de commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la Société.

21.2 Associé unique

Lorsque la Société ne comprend qu'un seul Associé, la procédure ci-dessus décrite n'est pas applicable, conformément à l'article L.227-10, quatrième alinéa, du Code de commerce.

Il est seulement fait mention au registre des décisions de l'Associé Unique des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et le Président, l'Associé Unique ou la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La collectivité des Associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants.

Lorsque la désignation d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à la collectivité des Associés, qu'il appartient de procéder à de telles désignations, si il ou elle le juge opportun.

En outre, la nomination d'un commissaire aux comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs Associés représentant au moins le dixième du capital.

Les commissaires aux comptes doivent être invités à participer à toutes les décisions collectives dans les mêmes conditions que les Associés.

TITRE VIII – COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 23 - COMPTES ANNUELS

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Il établit également un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

Les Associés approuvent les comptes annuels, après rapport du commissaire aux comptes, si la Société en est dotée, dans le délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 24 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi

que des sommes à porter en réserves en application de la loi ou des Statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice distribuable, la collectivité des Associés peut décider l'affectation de toutes sommes qu'elle juge à propos au compte de report à nouveau ou à tous comptes de réserves générales ou spéciales.

En outre, la collectivité des Associés peut, après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives : en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les modalités de mise en paiement des dividendes ou des acomptes sur dividendes sont fixées par la décision collective des Associés ou l'Associé unique. La mise en paiement des dividendes en espèces doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

En outre, la collectivité des Associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux Associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Les pertes, s'il en existe, sont affectées au compte de report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices reportés des exercices antérieurs ou ultérieurs, jusqu'à extinction.

TITRE IX - LIQUIDATION - DISSOLUTION – CONTESTATIONS

ARTICLE 25 - DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective des Associés.

La décision de la collectivité des Associés qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs liquidateurs.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les Associés.

La collectivité des Associés peut autoriser le liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des Actions.

Le surplus, s'il en existe, est attribué à l'Associé unique ou est réparti entre les Associés proportionnellement au nombre d'Actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les Associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les Actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'Associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'Associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 26 - CONTESTATIONS

Les contestations relatives aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation entre les Associés ou entre un Associé et la Société, seront soumises au Tribunal de Commerce du lieu du siège social.

Annexe 2
Convention de Prêt

CONVENTION DE PRET

ENTRE

La société 31 NDN

(l'« Emprunteur »)

ET

**Madame Caroline SMADJA
Monsieur Alain SMADJA
Monsieur Benjamin SMADJA
Monsieur Jonathan SMADJA
Monsieur Raphaël SMADJA**

(les « Garants »)

ET

La société NJJ IMMO PARTNERS

(le « Prêteur »)

Paris, le 21 novembre 2025

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- (1) **La société NJJ IMMO PARTNERS**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 16, rue de la Ville L'Evêque – 75008 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS Paris 528 223 688, représentée par son directeur général, Monsieur Anthony MAAREK ;

en qualité de prêteur (ci-après, le « **Prêteur** »),

DE PREMIERE PART,

ET

- (2) **La société 31 NDN**, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 4, rue du Vertbois – 75003 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS Paris 893 573 014, représentée par son président, Monsieur Alain SMADJA ;

en qualité d'emprunteur (ci-après, l'« **Emprunteur** »),

DE DEUXIEME PART,

ET

- (3) **Madame Caroline SMADJA**, née le 26 février 1951 à Neuilly-sur-Seine (92), de nationalité française, demeurant 9 bis boulevard Richard Wallace – 92200 Neuilly-sur-Seine,
- (4) **Monsieur Alain SMADJA**, né 27 mars 1948 à Nice (06), de nationalité française, demeurant 9 bis boulevard Richard Wallace – 92200 Neuilly-sur-Seine,
- (5) **Monsieur Benjamin SMADJA**, né le 7 juin 1981 à Paris (75), de nationalité française, demeurant 37 boulevard Lannes – 75016 Paris,
- (6) **Monsieur Jonathan SMADJA**, né le 7 juin 1981 à Paris (75), de nationalité française, demeurant 117 boulevard du Général Koenig – 92200 Neuilly-sur-Seine,
- (7) **Monsieur Raphaël SMADJA**, né le 15 juin 1986 à Paris (75), de nationalité française, demeurant 9 bis boulevard Richard Wallace – 92200 Neuilly-sur-Seine,

en qualité de garants (ci-après, les « **Garants** »),
uniquement pour les besoins de l'article 6.1.2

DE TROISIEME PART,

Le Prêteur, les Garants et l'Emprunteur sont ci-après désignés individuellement une « **Partie** », et collectivement les « **Parties** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- (A) L'Emprunteur est la société 31 NDN, spécialisée dans les investissements immobiliers, l'achat, la rénovation, la location, la vente et l'intermédiation de biens immobiliers de toute nature à des fins commerciales (le « **Portefeuille Immobilier** »), dont le détail figure en **Annexe A** des présentes.
- (B) Dans le cadre du développement de son activité, l'Emprunteur a fait part au Prêteur de ses besoins de financements complémentaires dans le cadre du rachat de 26 murs de commerces situés à Paris 3^e (l' « **Acquisition** ») ; le Prêteur s'étant montré disposé à mettre à disposition de l'Emprunteur une partie des fonds nécessaires à cette fin sous la forme d'un prêt et via la conclusion d'un contrat de prêt. Toutefois, le Prêteur souhaite que le prêt objet des présentes soit, d'ici le 31 décembre 2025, incorporé au capital de l'Emprunteur pour lui ouvrir droit à cinquante pour cent (50 %) du capital et des droits de vote de l'Emprunteur.
- (C) Il est expressément convenu entre les Parties que le solde des fonds nécessaires pour financer l'Acquisition par l'Emprunteur du Portefeuille Immobilier sera obtenu par financement bancaire (le « **Financement Bancaire** ») et donnera lieu à la constitution des sûretés demandées par la banque pour garantir le remboursement du Financement Bancaire (les « **Sûretés** »), ce dont le Prêteur déclare avoir eu connaissance, copie du term sheet du Financement Bancaire figurant en **Annexe C** des présentes.
- (D) La présente opération de prêt et la conclusion de la présente convention de prêt ont été préalablement autorisés par décision collective des associés de l'Emprunteur en date du 26 novembre 2025, conformément aux dispositions des statuts de l'Emprunteur, copie dudit procès-verbal figurant en **Annexe D** des présentes.
- (E) En conséquence de quoi, les Parties ont entendu conclure la présente convention de prêt (la « **Convention** »), afin de déterminer les termes et conditions du prêt par le Prêteur à l'Emprunteur et des garanties consenties par les Garants, étant précisé que les Garants détiennent indirectement 100% du capital et des droits de vote de l'Emprunteur.

EN CONSEQUENCE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – Objet et répartition du Prêt

A la date de signature des présentes, et en contrepartie notamment des engagements visés à l'article 6.5 de la Convention, le Prêteur consent à l'Emprunteur, qui l'accepte, un prêt d'un montant en principal de trois millions trois cent mille euros (3.300.000 €) (le « **Prêt** »).

Le Prêt est accordé à l'Emprunteur en vue de lui permettre de financer une partie de l'Acquisition.

ARTICLE 2 – Utilisation du Prêt

2.1 Destination du Prêt

L'Emprunteur utilisera le Prêt conformément à son objet, tel que défini à l'Article 1.

L'Emprunteur s'interdit toute autre utilisation du Prêt, étant précisé que le Prêteur ne sera pas tenu de vérifier le respect par l'Emprunteur de cette interdiction et ne pourra être tenu pour responsable des conséquences de l'utilisation du Prêt à une autre fin que celle stipulée ci-dessus.

Le Prêteur pourra toujours, à sa convenance, se faire remettre tous justificatifs nécessaires sur l'utilisation des fonds prêtés au titre du Prêt.

2.2 Réalisation du Prêt

Le Prêteur crédite, au jour de la signature de la Convention, en un versement, le montant stipulé à l'Article 1, sur le compte bancaire de l'Emprunteur dont les coordonnées seront préalablement transmises par ce dernier au Prêteur, correspondant à la somme de trois millions trois cent mille euros (3.300.000 €).

ARTICLE 3 – Conditions spécifiques au Prêt

3.1 Remboursement

3.1.1 Modalités de remboursement

Le Prêt sera remboursable par l'Emprunteur au Prêteur par compensation avec le prix de souscription des actions de l'Emprunteur qui seront émises par voie d'augmentation de capital souscrite par compensation de créance.

A défaut d'émission d'actions de l'Emprunteur représentant cinquante pour cent (50%) du capital et des droits de vote de l'Emprunteur au profit du Prêteur au plus tard le 31 décembre 2025, le Prêt sera remboursé au Prêteur par anticipation dans les conditions de l'Article 4 de la Convention.

3.1.2 Remboursement anticipé volontaire

L'Emprunteur pourra rembourser par anticipation, à tout moment, tout ou partie du Prêt, sous réserve d'en informer préalablement par écrit le Prêteur.

Tout remboursement volontaire anticipé s'imputera sur les échéances restant à courir du Prêt par ordre de maturité décroissante.

Tout remboursement anticipé volontaire du Prêt devra s'accompagner, s'il y a lieu, des Intérêts, intérêts de retard, frais et accessoires y afférents.

3.2 Intérêts

Le Prêt produira des intérêts à hauteur de 5% sur la base d'une année de 365 jours (l'« **Intérêt** »). L'Intérêt sera exigible in fine.

Le paiement de l'Intérêt s'effectuera par virement bancaire sur le compte du Cédant dont les coordonnées seront transmises au Cessionnaire.

L'Intérêt courra jusqu'au complet remboursement du Prêt, en principal et accessoires.

Le remboursement du Prêt dans son intégralité pourra faire l'objet d'un remboursement anticipé à tout moment ; en principal et accessoire comprenant les Intérêts.

ARTICLE 4 – Remboursements anticipés obligatoires du Prêt

L'Emprunteur sera tenu de rembourser par anticipation au Prêteur, au prorata de son utilisation du Prêt, tout ou partie du Prêt, en principal et accessoire comprenant les Intérêts, dans les dix (10) jours ouvrés de la survenance de l'un des événements ci-après :

- (i) L'ouverture d'une procédure de sauvegarde, la désignation d'un mandataire *ad hoc* ou l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de l'Emprunteur ;
- (ii) La liquidation de l'Emprunteur ;
- (iii) Tout événement de nature à affecter la capacité de l'Emprunteur à rembourser le Prêt (à l'exception du Financement Bancaire et des Sûretés) ;
- (iv) La violation de l'une quelconque des stipulations de la Convention ou du pacte d'associés devant être conclu entre les associés de l'Emprunteur, par l'Emprunteur ; et
- (v) La distribution de dividendes par l'Emprunteur à ses associés.

ARTICLE 5 – Déclarations

5.1 L'Emprunteur fait au Prêteur les déclarations suivantes :

- (i) L'Emprunteur est valablement constitué et est dûment immatriculé au regard du droit qui lui est applicable ;
- (ii) L'Emprunteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre de chacun des documents relatifs à l'opération de prêt ; la conclusion et l'exécution de chacun des documents relatifs à l'opération de prêt, ont été dûment autorisées par ses organes sociaux et ne requièrent aucune autorisation ou consultation d'une autorité compétente qui n'ait été obtenue ; les engagements qui en découlent pour lui constituent des engagements légaux, valables et ayant force obligatoire à son égard et peuvent être exécutés à leur encontre conformément à leurs termes ;
- (iii) La signature de chacun des documents relatifs à l'opération et l'exécution des obligations qui en résultent pour l'Emprunteur ne contreviennent à aucune disposition légale ou statutaire lui étant applicables, ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emprunteur est partie ou par lequel il est lié, ni à aucune loi ni à aucun règlement s'imposant à lui, et dont la violation ou le non-respect serait manifestement susceptible d'affecter la validité ou la régularité de l'opération ;
- (iv) L'Emprunteur n'est en infraction d'aucune loi ou réglementation qui lui est applicable, et dont le non-respect porterait atteinte à la capacité de l'Emprunteur à satisfaire à ses obligations au titre de la Convention ;
- (v) Les documents (et notamment ceux contenant des informations comptables et financières) remis par l'Emprunteur au Prêteur, de même que les informations communiquées par l'Emprunteur au Prêteur en vue d'obtenir le Prêt et en application de la Convention sont, à la date à laquelle ils ont été remis, exacts, réguliers et sincères (sauf dans le cas d'une inexactitude ou omission mineure commise de bonne foi) ;
- (vi) Aucun Cas de Défaut (tel que ce terme est défini à l'Article 7 de la Convention) n'est survenu et ne persiste.

5.2 Sous réserve des opérations qui, bien que rendant inexacte l'une des déclarations ci-dessus, auraient été préalablement autorisées conformément à la Convention par le Prêteur, les déclarations ci-dessus, faites à la date de signature, seront réputées être exactes et sincères jusqu'à complet remboursement et paiement par l'Emprunteur de toutes sommes dues au titre du Prêt, en principal et, s'il y a lieu, intérêts de retard, indemnités, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emprunteur sera tenu d'informer le Prêteur de la survenance de

tout événement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'il aura connaissance de la survenance d'un tel événement.

ARTICLE 6 – Engagements de l’Emprunteur

L'Emprunteur s'engage à exécuter pendant toute la durée de la Convention les obligations suivantes :

6.1 Engagement en matière de sûretés

6.1.1 Engagement de ne pas consentir de nouvelles Sûretés

A l'exception des Sûretés consenties dans le cadre du Financement Bancaire, et sans préjudice des stipulations de l'Article 6.1.2 de la Convention, l'Emprunteur s'engage à ne pas consentir, pendant toute la durée du Prêt, sans l'accord préalable écrit du Prêteur, de sûretés réelles ou personnelles nouvelles par rapport à celles éventuellement déjà consenties à la date de signature de la Convention et n'ayant pas fait l'objet d'une mainlevée à cette même date.

6.1.2 Sûreté à consentir en garantie du remboursement du Prêt

En garantie du remboursement de toutes sommes dues au titre du Prêt, en principal et accessoire comprenant les Intérêts, les Garants constitueront en faveur du Prêteur le nantissement des parts sociales de la société FRANCE REAL ESTATE INVESTMENT, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 30, rue du Vertbois – 75003 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS Paris 428 710 586 (« FREI »), portant à tout moment sur la totalité des parts sociales détenues par les Garants dans le capital de la société FREI ainsi que sur les fruits et produits y afférents, ladite quotité devant représenter à tout moment la totalité, du capital et des droits de vote que les Garants détiennent au capital de la société FREI (le « **Nantissement des Parts Sociales** »).

6.2 Engagements en matière d'opérations de croissance externe

L'Emprunteur s'engage à ne pas procéder, sans l'accord préalable écrit du Prêteur, à des opérations de croissance externe.

6.3 Engagement en matière de limitation d'endettement

A l'exception du Financement Bancaire et des Sûretés, l'Emprunteur s'engage à ne pas contracter pendant toute la durée du Prêt, sans l'accord préalable écrit du Prêteur, d'endettement à court moyen et long terme au-delà d'un encours de cinquante mille (50.000) euros par exercice étant précisé que dans l'hypothèse où le montant de l'endettement à moyen et long terme complémentaire souscrit au cours d'un exercice donné serait inférieur à la limite fixée ci-dessus, la différence entre ladite limite et le montant de l'endettement à moyen et long terme complémentaire effectivement souscrit pourra être reportée sur l'exercice suivant, à l'exclusion de tout autre exercice.

6.4 Engagements divers

L'Emprunteur s'engage, pendant toute la durée de la Convention :

- (i) A avertir sans délai le Prêteur, par écrit, dès qu'il en a connaissance, de la survenance de tout Cas de Défaut (tel que ce terme est défini à l'Article 7 de la Convention) ;

- (ii) A conduire ses activités dans le respect des lois et règlements en vigueur qui leur sont applicables et dont le non-respect porterait atteinte à la capacité de l’Emprunteur à satisfaire à ses obligations au titre de la Convention ;
- (iii) A obtenir et renouveler ou faire renouveler, en tant que de besoin, toutes autorisations nécessaires à la signature, à la validité, à l’exécution ou au renouvellement de tout document relatif à l’opération de Prêt ;
- (iv) A informer par écrit le Prêteur de tout changement de réglementation applicable à la tenue de sa comptabilité ;
- (v) A informer sans délai le Prêteur de toute modification de leur actionnariat dès lors qu’une telle modification d’actionnariat est constitutive d’un changement de contrôle au sens des dispositions de l’article L.233-3 du Code de commerce ;
- (vi) A l’exception du Financement Bancaire et des Sûretés, à ne pas consentir à une quelconque subordination conventionnelle du remboursement du Prêt au remboursement préalable de toute autre dette souscrite vis-à-vis d’un quelconque établissement de crédit et/ou prêteur.

6.5 Entrée au capital du Prêteur

Le Président de l’Emprunteur s’engage à convoquer dans au plus tard dans les quinze (15) jours de la signature de la Convention, une assemblée des associés de la Société aux fins de statuer sur une augmentation de capital réservée au Prêteur par compensation avec la créance issue des sommes prêtées au titre du Prêt.

A défaut de réalisation de ladite augmentation de capital avant le 31 décembre 2025, les stipulations de l’Article 3.1.1 et 4 s’appliqueront de plein droit et le Prêt sera remboursé dans son intégralité, en principal et accessoire comprenant les Intérêts, par anticipation.

ARTICLE 7 – Cas de défaut

7.1 Chacun des événements suivants constituera un cas de défaut (le(s) « **Cas de Défaut** »), à savoir :

- (i) Le défaut de paiement à son échéance de toute somme due par l’Emprunteur au titre de la Convention, sauf régularisation dans les huit (8) jours ouvrés au plus suivant la date d’échéance si le défaut de paiement à bonne date est dû à un problème technique ou administratif (d’origine bancaire, lié au transfert de fonds) ;
- (ii) L’inexactitude de toute déclaration visée à l’Article 5.1 de la Convention au moment où elle a été faite ou réitérée (hormis le cas où une telle inexactitude résulterait d’opérations expressément et préalablement autorisées par écrit par le Prêteur conformément à la Convention), sauf s’il peut être remédié à cette inexactitude et s’il y est remédié dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la plus proche des dates suivantes : (i) la date à laquelle le Prêteur a notifié à l’Emprunteur cette inexactitude ou (ii) la date à laquelle l’Emprunteur a connaissance de cette inexactitude ;
- (iii) Le non-respect par l’Emprunteur de l’un quelconque des engagements souscrits au titre de la Convention sauf s’il peut être remédié à ce non-respect et s’il y est remédié dans un délai de quinze (15) jours calendaires (exception faite du délai de huit (8) jours ouvrés prévu au paragraphe (i) ci-dessus) à compter de la plus proche des dates suivantes : (i) la date à laquelle le Prêteur a notifié à l’Emprunteur ce non-respect ou (ii) la date à laquelle l’Emprunteur a connaissance de ce non-respect ;

- (iv) Toute désignation d'un mandataire ad hoc, toute ouverture d'une procédure de sauvegarde, et plus généralement, toute procédure collective à l'encontre de l'Emprunteur, sauf si l'exigibilité anticipée du Prêt contrevient aux dispositions légales ;
- (v) La cessation d'exploitation de l'Emprunteur ;
- (vi) Le versement de dividendes (ou acomptes sur dividendes) y compris par voie de distribution de réserves aux associés de l'Emprunteur au cours d'un exercice donné pendant toute la durée du Prêt ;
- (vii) La réduction, sans l'accord préalable écrit du Prêteur, du capital social de l'Emprunteur, ayant pour effet le versement du produit de tout ou partie de ladite réduction de capital à ses associés ;
- (viii) Le non-paiement à bonne date par l'Emprunteur de tout endettement financier (autre que le Prêt) et notamment au titre du Financement Bancaire, le prononcé de l'exigibilité anticipée ou la résiliation au titre d'un quelconque endettement financier (autre que le Prêt) souscrit par l'Emprunteur, sous réserve des éventuels délais de régularisation dont il bénéficierait, et des éventuelles renonciations ou des éventuels aménagements consentis par l'établissement ou les établissements de crédit concerné(s) ;
- (ix) Le changement, sans l'accord préalable écrit du Prêteur, de l'activité principale ou de l'objet social de l'Emprunteur, par référence à leur objet social à la date de signature de la Convention ;
- (x) La réalisation d'une fusion, d'une scission, d'une transmission universelle de patrimoine ou d'un apport partiel d'actifs concernant l'Emprunteur ;
- (xi) L'entrée en vigueur de toute disposition légale ou réglementaire rendant illégale l'exécution par l'Emprunteur de l'une quelconque de ses obligations au titre de la Convention, dans la mesure où l'Emprunteur n'aurait pas trouvé d'accord avec le Prêteur, dans les quinze (15) jours calendaires suivant la date à laquelle il aura eu connaissance de ladite disposition légale ou réglementaire, sur la stipulation d'une obligation qui serait valable et aurait un effet économique équivalent à l'obligation dont l'exécution par l'Emprunteur serait devenue illégale ;
- (xii) La modification, sans l'accord préalable écrit du Prêteur, de la date de clôture de l'exercice social de l'Emprunteur.

7.2 La survenance d'un Cas de Défaut (tel que ce terme est défini à l'Article 7 de la Convention) pourra être notifiée à l'Emprunteur à tout moment pour le Prêteur, par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de régularisation à bonne date (sauf dérogation expresse écrite du Prêteur à l'initiative de la notification susvisée concernant le Prêt), le Prêt sera, sur simple notification du Prêteur à l'Emprunteur effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, exigible par anticipation sans que le Prêteur n'ait à remplir une quelconque autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme. L'Emprunteur sera alors tenu au remboursement et au paiement de toutes sommes dues au Prêteur ayant prononcé l'exigibilité du Prêt, en principal et, s'il y a lieu, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires.

ARTICLE 8 – Substitution de l’Emprunteur

L’Emprunteur ne pourra ni céder ses droits ni déléguer ses obligations au titre de la Convention à un tiers, ni substituer un tiers pour l’exécution de ses obligations au titre de la Convention.

ARTICLE 9 – Cession ou transfert des droits et obligations du Prêteur

Le Prêteur pourra librement céder ou transférer tout ou partie des droits et obligations du Prêt à toute personne qu’il contrôle ou qui le contrôle au sens des dispositions de l’article L.233-3 du Code de commerce.

Par ailleurs, le Prêteur pourra à tout moment, sans devoir consulter ou obtenir le consentement de l’Emprunteur, nantir, céder ou autrement constituer une sûreté grevant tout ou partie de ses créances au titre de la Convention afin de garantir ses obligations.

ARTICLE 10 – Notifications

Toute notification requise ou permise au titre des présentes sera considérée avoir été régulièrement effectuée si elle est faite par lettre recommandée avec demande d’avis de réception ou par remise en mains propres contre reconnaissance manuscrite de la réception de la notification, aux adresses figurant en tête des présentes ou à toute autre adresse qui pourra avoir été communiquée par l’une des Parties à l’autre. Une notification effectuée par lettre recommandée avec demande d’avis de réception sera réputée réceptionnée à la date de signature de l’avis de réception, ou en cas d’absence, à la date de première présentation.

ARTICLE 11 - Confidentialité - Publicité

La présente Convention est confidentielle et chacune des Parties s’engage à ne pas révéler, directement ou indirectement, à quiconque (sous réserve de leurs conseils soumis à une obligation de secret professionnel) son existence ou son contenu sans l’accord préalable exprès de l’autre Partie, à l’exception des communications obligatoires en vertu de la loi, d’un jugement ou d’une décision administrative et/ou d’une réglementation boursière.

ARTICLE 12 – Frais

Sauf stipulation contraire des présentes ou accord contraire entre les Parties, chacune des Parties réglera les frais, de quelque nature qu’ils soient, qu’elle aura engagés dans le cadre de la Convention et des opérations qui y sont prévues.

ARTICLE 13 – Intégralité de l’accord

La Convention représente l’entier et unique accord entre les Parties pour les opérations qu’il vise et prévaudra sur tous les accords, contrats ou déclarations, écrits ou verbaux, conclus ou effectués antérieurement à la date des présentes sur le même objet.

ARTICLE 14 - Stipulations diverses

- 14.1** Les Parties conviennent que les stipulations figurant en préambule font partie intégrante de la Convention.
- 14.2** Dans l’éventualité où l’une quelconque des stipulations de la Convention serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, les Parties s’engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, la présente Convention poursuive ses effets sans discontinuité.

- 14.3** Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la Convention.
- 14.4** La Convention a été rédigée par le conseil de l'Emprunteur dans l'intérêt de celui-ci, le rédacteur n'entendant pas intervenir comme rédacteur unique de l'acte finalisé ; et le Prêteur déclarant avoir été informé que le rédacteur d'acte n'assume aucun devoir d'information, de conseil ni de mise en garde à son égard au titre des présentes et qu'il lui appartient, s'il l'estime utile, de se faire assister par son propre conseil.

ARTICLE 15 - Loi applicable – Attribution de juridiction

- 15.1** Tout litige quant à la validité, l'interprétation, l'exécution ou les conséquences de la Convention et des engagements y afférents seront soumis à la compétence des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.
- 15.2** La loi applicable à la présente Convention est la loi française.

Fait à Paris, le 21 novembre 2025

Le présent acte est signé par voie électronique conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, par l'intermédiaire de la plateforme « Docusign », ainsi que le reconnaît et l'accepte chacune des Parties.

La société 31 NDN
En qualité d'Emprunteur
Représentée par
Monsieur Alain SMADJA
Président

La société NJJ IMMO PARTNERS
En qualité de Prêteur
Représentée par
Monsieur Anthony MAAREK
Directeur Général

Madame Caroline SMADJA
En qualité de Garant

Monsieur Alain SMADJA
En qualité de Garant

Monsieur Jonathan SMADJA
En qualité de Garant

Monsieur Benjamin SMADJA
En qualité de Garant

Monsieur Raphaël SMADJA
En qualité de Garant

ANNEXE A
Liste des actifs immobiliers du Portefeuille Immobilier

Actifs	Propriétaires	Lot de copropriété	Cadastre
7 RUE DU VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lot n° 100	AF 146
11 RUE DU VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 3, 4, 15, 16, 17 et 18	AF 144
13 RUE DU VERTBOIS	SCI AMI	Lots n° 1, 2 et 12,	AF 143
15 RUE DU VERTBOIS et 54 RUE VOLTA	SCI DU CAFE 33 NDN	Lot n° 3 et 1	AF 142
16 RUE DU VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 1	AF 83
18 RUE MONTGOLFIER	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 35 et 37	AC 33
22 RUE DU VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lot N° 2	AF 78
	SCI AMI	Lot N°1	
24 RUE DU VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 2, 27 et 28	AF 77
26 RUE VERTBOIS	SCI DU 26 VERTBOIS	Lot n° 2	AF 74
	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 1 et 22	
30 RUE DU VERTBOIS et 56 RUE VOLTA	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 3	AF 73
	SCI AMI	Lots n° 1, 4, 26 et 27	
34 RUE DU VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 1,2, 12 et 201	AB 70
38 RUE VERTBOIS	SCI AMI	Lots n° 14, 15, 20 et 23	AB 73
	SCI DU 26 VERTBOIS	Lots n°s 17, 16	
45 RUE VOLTA	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 36 et 38	AC 8
46/48 RUE NOTRE DAME DE NAZARETH	SCI DU 26 VERTBOIS	Lots n° 6, 7, 8, 72 et 73	AB 64
52 RUE VOLTA	SCI DU CAFE 33 NDN	Lot n° 1	AF 141
36 RUE VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lot n° 2	AB 72
	SCI AMI	Lots 1, 18 et 105	
38 RUE NOTRE DAME DE NAZARETH	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n° 53, 54, 63 et 126	AF 70
18 RUE DU VERTBOIS	SCI DU CAFE 33 NDN	Lot 1	AF 80
40 RUE NOTRE DAME DE NAZARETH	SCI DU CAFE 33 NDN	Lots n°: 2 et 10	AB 67

Nom du vendeur	Immeuble	Prix	Etat des régularisation de TVA	Frais actes
SCI DU CAFE 33 NDN	Montgolfier, 18	224 000	3 945,33	7100
SCI DU CAFE 33 NDN	Notre Dame de Nazareth, 38	503 000	796,75	11800
SCI DU CAFE 33 NDN	Notre Dame de Nazareth, 40	927 000	-	19300
SCI DU 26 VERTBOIS	Notre Dame de Nazareth, 46-48	279 000	24 426,80	8200
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 11	235 000	27 661,90	7500
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 13	307 000	29 250,00	8800
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 15	115 000	8 358,35	5000
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 16 - Gauche	118 000	-	4900
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 18	330 000	16 339,93	9000
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 22 - lot 2	206 000	11 785,41	6900
SCI AMI	Vertbois, 22 - lot 1	158 000	11 686,000	5800
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 24	207 000	45 953,45	7300
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 26 lots 1 et 22	255 000	681,000	7400
SCI DU 26 VERTBOIS	Vertbois, 26 -lot 2	170 000	453,000	5800
SCI AMI	Vertbois, 30	279 000	-	8300
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 30 - lots 3	340 000	10 202,05	9500
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 34	211 000	-	6600
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 36	70 000	4 263,40	4100
SCI AMI	Vertbois, 36	339 000	67,50	8800
SCI DU 26 VERTBOIS	Vertbois, 38 (lots 16 et 17)	188 000	24 492,97	6600
SCI AMI	Vertbois, 38	153 000	25 496,15	6000
SCI DU CAFE 33 NDN	Vertbois, 7	162 000	4 876,75	5800
SCI DU CAFE 33 NDN	Volta, 45	121 000	1 172,59	5000
SCI DU CAFE 33 NDN	Volta, 52 - Droite	86 000	16 214,14	4600
Total		5 983 000	268 123,470	180 100,00
Sous total Prix + TVA + Frais d'actes		6 431 223,470		

Annexe C
Term sheet du financement bancaire

ANNEXE D

Copie du procès-verbal des décisions unanimes des associés en date du 21 novembre 2025