Aaltimmo 11
Société civile immobilière à capital variable au capital minimal de 3 000 euros
N° XXXXXX RCS RENNES
Siège social : 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35 510 Cesson-Sévigné
(la « Société »)

STATUTS CONSTITUTIFS

Avertissement

Le Gérant appelle l'attention des souscripteurs sur le fait que la Société est un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier qui n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** ») et peut adopter des règles de fonctionnement et de gestion propres définies au sein des présents statuts.

La souscription ou l'acquisition de parts de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée à la catégorie d'investisseurs définie à l'Article 12.1 ci-après.

La Société est un fonds d'investissement qui ne sera commercialisé qu'auprès d'un nombre restreint (cent cinquante (150) investisseurs au maximum) d'investisseurs professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF ou assimilés professionnels (montant minimum d'investissement de 100 000 euros).

La Société a été constituée pour une durée de dix (10) ans sous réserve d'une dissolution anticipée ou de la prorogation dans les conditions prévues dans les présents statuts.

Les demandes de rachat ou de cession des parts de la Société ne sont autorisées que dans les conditions et limites prévues aux Article 15 et Article 17 ci-après.

Nous attirons également votre attention sur les risques auxquels s'expose tout investisseur en souscrivant ou en acquérant des Parts de la Société. Les principaux facteurs de risques sont décrits à l'**ANNEXE 2** des présents statuts. Les investisseurs potentiels devront effectuer leur propre diligence notamment quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières et toutes autres conséquences de leur investissement, y compris sur l'intérêt d'investir et les risques de cet investissement.

Le Gérant attire l'attention des souscripteurs sur les informations figurant en **ANNEXE 3** des présents statuts, mises à leur disposition avant qu'ils n'investissent dans la Société conformément à l'article 3 de la position AMF n°2014-02. Avant d'investir dans la Société, tout investisseur déclare avoir pris connaissance et comprendre les informations figurant dans cette **ANNEXE 3**.

Le Règlement UE n° 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (règlement dit « SFDR »), qui est entré en vigueur le 10 mars 2021 exige que les acteurs des marchés financiers fournissent de la transparence sur la façon dont ils intègrent les facteurs de durabilité dans le processus d'investissement en ce qui concerne les produits financiers. Il est à noter que les normes techniques réglementaires visant à préciser les détails du contenu et de la présentation des informations à divulguer conformément au Règlement UE n° 2019/2088 (RTS de niveau 2) sont entrées en vigueur le 1er janvier 2023, et la Société se conforme à ces obligations d'information et de cette divulgation au travers des présents statuts. Les investisseurs potentiels sont invités à contacter le Gérant pour toute question relative aux informations sur l'investissement durable présentées ici.

Classification de la Société : Le Gérant a catégorisé la Société comme relevant de l'article 8 du règlement SFDR. De plus amples informations sont disponibles à l'Article 7 et à l'**ANNEXE 4** ci-après.

TITRE 1 FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE SOCIAL, DUREE DE LA SOCIETE

Article 1 **FORME**

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) sous forme d'une société civile immobilière à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles 1 à 59 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, les articles L. 231-1 et suivants du Code monétaire et financier relatifs au capital variable des sociétés, les articles L. 214-24, III, 1, et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », toutes dispositions légales et règlementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes, ainsi que par les présents statuts (les « **Statuts** »).

Elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers au sens de l'article L. 411-1 du Code monétaire et financier à l'exception des offres au public autorisées telles que prévues à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.

La Société ne peut émettre de titres négociables.

Article 2 **OBJET DE LA SOCIETE**

La Société a pour objet, en France, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière susceptible d'être composé à la fois de biens immeubles en vue d'être loués, de droits réels immobiliers et de titres de sociétés immobilières;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et d'instruments financiers nécessaires, outre la réalisation de l'objet social, pour assurer notamment la gestion de la trésorerie courante et de la liquidité ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, à l'exclusion de l'activité de marchands de biens, et toutes formes d'endettement et autres formes de financements ainsi que l'octroi de toutes garanties nécessaires au financement ou au refinancement des opérations mentionnées ci-dessus, y compris de toutes sûretés réelles immobilières, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 **DENOMINATION**

La Société a pour dénomination « Aaltimmo 11 ».

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, cette dénomination sera précédée ou suivie de la mention « société civile à capital variable », et de l'indication du capital social minimal.

Article 4 **SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au :

801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35 510 Cesson-Sévigné.

Le transfert du siège social en tout autre endroit du même département est décidé par le Gérant de la Société, qui est habilité à modifier en conséquence les Statuts.

Il peut être transféré en tout autre lieu par décision de la collectivité des Associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Le siège social ne peut être transféré en dehors du territoire français.

Article 5 **DUREE**

La durée de la Société est de dix (10) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents Statuts.

Cette durée pourra être prorogée par décision des Associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires. Toute décision de prorogation de la durée de la Société est portée à la connaissance des Associés et du dépositaire de la Société un (1) mois au moins avant l'expiration du terme.

TITRE 2 POLITIQUE DE GESTION ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Article 6 OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la Société est de proposer aux Associés un investissement indirect dans un patrimoine composé d'immeubles, détenus au travers de la Société.

La Société n'est pas tenue de conserver un minimum de liquidités.

La Société aura pour stratégie d'investir principalement dans des locaux d'activités, d'actifs logistiques et de bureaux construits ou sous la forme de VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ou de CPI (Contrat de Promotion Immobilière), situés en France principalement sur l'arc Atlantique à proximité des bassins de consommation, des principaux axes de transport routiers, ou dans des zones d'activités et de bureaux.

La Société pourra également investir dans des murs d'hôtels ou d'autres types d'actifs destinés à la location.

Les immeubles sont acquis en vue d'être loués.

L'objectif de gestion est la recherche d'une performance régulière issue des revenus de la Société et de la progression de la valeur de ses actifs associée à des objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG), tels que décrits à l'article 7 des Statuts.

La SCI à capital variable vise à dépasser un taux de rendement net de 5,5% distribués aux investisseurs, calculé sur toute la durée recommandée de détention.

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché. Cet objectif de gestion s'inscrit également dans le respect des contraintes relatives à la conservation d'une exposition immobilière significative.

Ainsi, la Société a pour objectif de verser, conformément aux dispositions de l'article 16 des Statuts, des dividendes provenant des loyers encaissés, et à terme des plus-values générées par les cessions d'actifs, après déduction des frais et charges de la Société.

La Société pourra s'endetter dans la limite de 15% du prix hors droits des immeubles. Cet endettement pourra être direct et/ou indirect, bancaire et/ou non bancaire, y compris par le biais d'opérations de crédit-bail.

Il est précisé que, pendant une période de neuf (9) mois à compter de l'autorisation de l'immatriculation du Autre FIA, le ratio d'endettement pourra représenter jusqu'à 95% de la valeur de l'Actif de la Société, sous réserve que la dette soit constituée exclusivement d'apports en compte courant de la part de ses Associés.

Article 7 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

La Société va suivre une stratégie d'investissement consistant à investir principalement dans des locaux d'activités, logistiques et de bureaux en régions, principalement sur l'arc Atlantique à proximité des bassins de consommation et des principaux axes de transport. Une attention particulière sera également portée sur les critères Environnement, Social et de Gouvernance (ESG) pour l'étude des opportunités d'investissement.

La Société pourra également investir dans des murs d'hôtels ou d'autres types d'actifs destinés à la location.

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer et à détenir durablement, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers, un patrimoine immobilier constitué principalement d'immeubles construits, en construction, ou à construire par exemple en régime de Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) ou au travers de Contrats de Promotion Immobilière (CPI), principalement à usage de locaux d'activité, logistiques et bureaux, essentiellement situés au sein ou à proximité des métropoles françaises ou dans des zones d'activités et de bureaux ou proches de réseaux routiers stratégiques. Les immeubles sont acquis en vue d'être loués sur le long terme.

La Société a pour objectif une détention à long terme des actifs.

Les immeubles pourront être détenus directement ou indirectement par la Société.

La Société n'a pas prévu de constituer une poche financière.

La trésorerie de la Société pourra être investie en comptes à vue, dépôts à terme, parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de court terme.

La gestion de la Société intègre également la prise en compte des critères ESG. Ils permettent de mesurer et d'optimiser les impacts extra-financiers des actifs de la Société, et par là de contribuer activement à une démarche vertueuse sur l'environnement.

Les objectifs recherchés par l'application de critères E, S, G pour la Société sont les suivants :

Environnement

- Réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs existants afin d'anticiper la réglementation en vigueur et à venir ;
- Atteindre un objectif de performance thermique et environnementale conforme aux exigences de la réglementation en vigueur pour les constructions neuves lors d'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement ;

Social

- Contribuer à l'économie circulaire au travers d'une sensibilisation régulière des utilisateurs des actifs ;

Gouvernance

- Impliquer les parties prenantes de la chaîne d'approvisionnement dans l'atteinte d'une performance sociale et environnementale (lien avec la notion éthique des affaires).

Le Gérant a mis en place une méthode d'évaluation ESG qui est accessible aux investisseurs sur le site internet www.aaltoreim.com.

Les évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par le Gérant :

– une grille d'évaluation ESG est définie pour l'évaluation des actifs dès la phase d'acquisition : un référentiel a été retenu et permet d'évaluer les actifs sur une note de 0 à 100. Cette note correspond au total des notes des 3 piliers Environnement, Social et de Gouvernance. Un immeuble n'est pas alloué à la Société si sa note est inférieure à 30/100 ;
– cette grille est mise à jour chaque année afin d'évaluer la prise en compte des indicateurs E, S, G de l'actif en phase d'exploitation.

Article 8 **RESTRICTIONS D'INVESTISSEMENT**

Conformément au programme d'activités de la Société de Gestion, Aalto REIM, et Gérant de la Société, cette dernière devra investir pour des montants d'investissement supérieurs aux seuils fixés ci-dessous :

- Résidentiel : montant supérieur à 750 000€ net vendeur ;
- Commerce : montant supérieur à 250 000€ net vendeur ;
- Bureaux : montant supérieur à 250 000€ net vendeur ;

- Hôtel : montant supérieur à 250 000€ net vendeur ;
- Locaux d'activité / Logistique : montant supérieur à 250 000€ net vendeur ;
- Parking : montant supérieur à 250 000€ net vendeur.

La Société ne réalisera aucun investissement dans des immeubles loués par des locataires, personnes morales, dont l'activité est orientée sur une des activités suivantes :

(i) le tabac (production ou commerce),
(ii) l'armement (production ou commerce d'armes ou de munitions de toute sorte),
(iii) la recherche, le développement ou les applications techniques en rapport avec des programmes de traitement de données ou solutions électroniques :
    a. ayant pour objet : la pornographie, ou de contribuer à la réalisation d'une des activités visées aux paragraphes (i) à (ii) ci-dessus ; ou
    b. qui permettent d'accéder illégalement à des réseaux de bases de données électroniques, ou de télécharger illégalement des données électroniques.

Article 9 **EMPRUNTS – EFFET DE LEVIER**

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès des établissements de crédit ou pourra conclure des conventions de prêt ou de comptes courants avec (i) les Associés de la Société ou (ii) tout tiers autorisés conformément à la réglementation applicable.

Par ailleurs, la Société respectera un ratio d'endettement total, bancaire et/ou non bancaire (en ce inclus le crédit-bail immobilier), direct et/ou indirect, de 15 % maximum, dont l'assiette est le prix hors droits des actifs immobiliers de la Société déterminée par transparence (valeur directe et indirecte).

Pour le calcul du ratio d'endettement, le total des emprunts bancaires et/ou non bancaires mis en place dans les sociétés détenues directement et/ou indirectement (en ce inclus le crédit-bail immobilier), est pris en compte par la Société, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la Société à ses filiales. Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul du ratio d'endettement de la Société, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés détenues directement et/ou indirectement par la Société, à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la Société a elle-même accordées et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la filiale commune.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Les emprunts et les comptes courants auront notamment pour objet de financer l'acquisition des terrains, la construction d'Actifs Immobiliers, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la Société, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

La Société peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital et dans les conditions prévues à l'article L. 214-42 du Code monétaire et financier.

Article 10 **PRINCIPES ET REGLES MIS EN PLACE POUR PRESERVER L'INTERET DES ASSOCIES**

Les principes et règles décrits ci-dessous décrivent les procédures mises en place par le Gérant par rapport aux conflits d'intérêts potentiels ou avérés.

10.1 Critères de répartition des investissements entre les portefeuilles gérés par le Gérant

Le Gérant gère et/ou conseille, outre la Société, d'autres véhicules d'investissement immobilier (pouvant prendre la forme de sociétés ou fonds ayant la qualité de fonds d'investissement alternatif (« **FIA** »)) et dont les stratégies d'investissement peuvent rejoindre celle de la Société (ci-après les « **Fonds Gérés** »).

Toute opportunité d'investissement entrant dans la politique d'investissement de la Société et/ou de tout Fonds Géré sera identifiée, analysée et allouée conformément au programme d'activité du Gérant et des critères qu'il établit à la date où est étudié l'investissement.

10.2 Règles de co-investissement

(i) Gestion des conflits d'intérêts liés aux co-investissements

Si la Société devait co-investir avec un ou des Fonds Gérés, ces co-investissements devraient respecter les modalités suivantes :

- les Fonds Gérés concernés par le co-investissement seront traités *pari passu*. A cet effet, ils bénéficieront des mêmes conditions de prix d'acquisition et de garanties nonobstant des pourcentages d'investissement distincts, et devront suivre le même calendrier d'acquisition. Il en est de même pour les cessions ;
- les pourcentages respectifs d'investissement des Fonds Gérés concernés seront proposés par les comités d'investissement concernés et devront notamment prendre en compte les critères et contraintes suivantes : (i) contraintes liées aux règlements respectifs des Fonds Gérés concernés, (ii) trésorerie disponible, (iii) dispersion des risques, (iv) poids de l'investissement envisagé dans le total du Fonds Géré.

Les frais liés à un co-investissement (ou co-désinvestissement) sont pris en charge par la Société et par chacun des Fonds Gérés au prorata du montant investi par chacun d'eux.

La Société ne peut pas co-investir aux côtés de Fonds Gérés dans lesquels elle détient ou serait susceptible de détenir prochainement des parts ou actions. Réciproquement, la Société ne peut pas investir dans des Fonds Gérés avec lesquels elle a co-investi ou serait susceptible de co-investir prochainement. Cette règle ne s'applique qu'aux Fonds Gérés par le Gérant.

(ii) Investissements dans une société dans laquelle un Fonds Géré est déjà actionnaire

La Société pourra participer à une opération d'apport en fonds propres complémentaires dans une société dans laquelle un Fonds Géré est déjà actionnaire et dans laquelle la Société n'est pas encore investie, sous réserve soit (i) de la réalisation d'un investissement significatif par un investisseur tiers aux côtés de la Société, soit (ii) de la désignation d'un expert indépendant qui devra se prononcer sur le prix.

10.3 Transferts de participations

De manière générale, le Gérant évite dans la mesure du possible les opérations de transferts de participations/actifs entre Fonds Gérés et la Société. Lorsqu'une opération de transfert de participations/actifs a lieu, la procédure interne de gestion des conflits d'intérêts précise les conditions à respecter afin de préserver l'intérêt des Associés.

Les opérations de transferts de participations ne sont admises que si elles sont justifiées par l'intérêt des Associés (ainsi que du cédant et de l'acquéreur) notamment au regard de leur valorisation et si elles respectent le processus prévu par la procédure interne du Gérant.

Ainsi, les transferts de participations sont encadrés selon le processus suivant dont l'objectif est de préserver l'intérêt de tous les porteurs :

- une expertise est réalisée par un expert indépendant (distinct de ceux des Fonds Gérés concernés le cas échéant) afin de déterminer la valorisation des biens détenus,
- la transaction est soumise à l'accord préalable du comité consultatif de chaque Fonds Gérés (s'il existe) ou des assemblées générales et/ou conseils d'administration des sociétés concernées,
- une analyse des conflits d'intérêts doit être effectuée.

TITRE 3 CAPITAL- VARIATIONS DU CAPITAL – PARTS – DISTRIBUTIONS

Article 11 **CAPITAL SOCIAL INITIAL**

11.1 Capital social initial

Le capital initial de la Société s'élève à la somme de trois milles euros (3 000 €) euros, divisé trente (30) parts sociales d'une valeur nominale de cent euros (100 €) chacune, respectivement numérotées de 1 à 30, souscrites et libérées intégralement (les « **Parts** »). Le capital social se décompose comme suit :

- la société AALTO REAL ESTATE INVESTEMENT MANAGEMENT, à concurrence de vingt-neuf (29) Parts numérotées de 1 à 29 ;
- la société MATFAIR, à concurrence d'une (1) Part numérotée 30 ;

soit au total trente (30) Parts.

11.2 Capital social maximum

Le montant du capital social maximal autorisé est fixé à la somme de treizes millions d'euros (13 000 000 €).

Le Gérant de la Société est habilité à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts dans les limites du capital social maximum autorisé.

Le montant du capital social maximum autorisé de la Société peut être modifié par décision extraordinaire des Associés.

Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

11.3 Capital social minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise totale ou partielle des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'Associés décidée conformément aux présents Statuts. Les reprises d'apport, de quelque nature que ce soit, donnent lieu à un remboursement en numéraire.

Aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social à (i) une somme inférieure à trois cents euros (300 €) et (ii) au dixième du capital souscrit initialement.

11.4 Capital social effectif

Le capital social effectif représente la fraction du capital qui est effectivement souscrit par les Associés au cours de la vie sociale de la Société.

Article 12 **VARIABILITE DU CAPITAL SOCIAL**

En application de l'article L. 231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social effectif de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'accroissement à l'occasion de tout apport réalisé par les Associés ou résultant de l'admission de nouveaux Associés, et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les Associés, ou en cas d'exclusion conformément aux présents Statuts.

Ces variations interviennent dans les limites du capital social minimum et du capital social maximum autorisés dans les conditions mentionnées ci-après.

12.1 Accroissement du capital social

(i) Investisseurs éligibles

Sans préjudice des dispositions de l'article 12.1 (ii), les Parts ne peuvent être souscrites ou acquises que par des Investisseurs Autorisés, à savoir :

- clients professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 ainsi que les investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent ; ou

- le Gérant ainsi que ses dirigeants, employés ou toute personne agissant pour son compte ; ou
- un investisseur dont la souscription initiale ou l'acquisition est au moins égale à cent mille euros (100.000 €) ;

(les « **Investisseurs Autorisés** »).

(ii) U.S. Persons

Les Parts n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci- après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les Parts ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person » (tel que ce terme est défini par la règlementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés « Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

Le Gérant de la Société a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de Parts par une U.S Person et ainsi opérer le rachat forcé des Parts détenues, ou (ii) au transfert de Parts à une U.S Person. Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparait directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis du Gérant de la Société, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre de Parts n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout Associé doit informer immédiatement la Société dans l'hypothèse où il deviendrait une U.S Person. Tout Associé devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles Parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses Parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité d'U.S. Person. le Gérant de la Société se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute Part détenue directement ou indirectement, par une U.S. Person, ou si la détention de Parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la Société.

Les U.S. Persons ne sont pas considérées comme des Investisseurs Autorisés.

(iii) Agrément des investisseurs tiers

L'admission de tout tiers en qualité d'Investisseur Autorisé de la Société par voie de souscription devra faire l'objet d'une décision d'agrément préalable du Gérant, qui s'assurera que le souscripteur a bien la qualité d'Investisseur Autorisé, et répond aux exigences de la règlementation applicable, notamment en matière de règles relatives à la connaissance client (KYC).

L'agrément du Gérant résulte de la contre-signature du Bulletin de Souscription par le Gérant.

(iv) Conditions de souscription et d'émission des parts sociales

Postérieurement à la date de constitution, le Gérant est habilité à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles Parts dans les limites du capital maximum prévu à l'Article 11.2 des présents Statuts.

12.2 Période de souscription

La souscription de Parts est possible par tout Investisseur Autorisé qui a été préalablement agréé par le Gérant dans la limite du capital maximum autorisé visé à l'Article 11.2 des Statuts.

Toutefois, le Gérant peut suspendre à tout moment la souscription des Parts, la suspension des souscriptions n'entrainant pas pour autant la suspension des demandes de rachat visées ci-après. Les Associés seront informés de la suspension de la souscription des Parts par tout moyen, au minimum cinq (5) jours ouvrés avant la prise d'effet de la suspension.

12.3 Modalités de réception et centralisation des souscriptions

Les demandes de souscription de Parts sont reçues pendant une période de dix-huit (18) mois à compter de la date de constitution de la Société (la « **Période de Souscription Initiale** »). A l'expiration de cette

période, le Gérant pourra, le cas échéant, proroger la Période de Souscription Initiale pour une période additionnelle de six (6) mois. Le Gérant pourra également décider de clôturer la Période de Souscription Initiale par anticipation à tout moment avant la fin de la Période de Souscription Initiale et en informera le dépositaire de la Société. Le prix de souscription des Parts pendant la Période de Souscription Initiale est égal au montant de la valeur nominale des Parts.

Par ailleurs, le Gérant pourra décider, à sa discrétion, de rouvrir une ou plusieurs périodes de souscription, d'une durée maximale de neuf (9) mois, à tout moment après la clôture de la Période de Souscription Initiale (la ou les « **Période(s) de Souscription Ultérieure(s)** »). Le Gérant devra informer le dépositaire de la Société et les Associés de toute Période de Souscription Ultérieure au moins cinq (5) jours ouvrés avant sa prise d'effet. Le prix de souscription des Parts pendant chaque Période de Souscription Ultérieure est égal au montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale des Parts, et (ii) la dernière Valeur Liquidative.

Pour être prise en compte, chaque souscription doit être accompagnée d'un bulletin de souscription complété, daté et signé, indiquant notamment l'identité, la raison sociale, le siège social, le lieu de résidence fiscale de l'investisseur (et s'il est considéré au regard de la règlementation FATCA comme « *US Résident* » ou « *US Person* »), et le montant de la souscription ou l'acquisition (le « **Bulletin de Souscription** »), par lequel l'investisseur reconnait notamment avoir été averti que la souscription des parts sociales de la Société, directement ou par personne interposée, est réservée aux Investisseurs Autorisés.

Les souscriptions des Parts sont effectuées en montant exprimé en euros et sont, sur décision du Gérant, divisibles en millièmes de Parts. Les Parts sont intégralement libérées lors de leur souscription.

12.4 Montant minimum de souscription initiale

Le montant minium de souscription initiale par un Investisseur Autorisé, autre que le Gérant ainsi que ses dirigeants, employés ou toute personne agissant pour son compte, est de cent mille euros (100.000 €).

12.5 Règlement du montant de la souscription

Le règlement du montant de la souscription doit être reçu par le dépositaire dans les conditions et délais indiqués dans le Bulletin de Souscription. Si le règlement n'est pas reçu dans les délais, la demande de souscription des Parts est caduque.

12.6 Diminution du capital social

Le capital social peut être réduit par la reprise des apports résultant du retrait ou de l'exclusion d'Associés conformément à l'Article 17 des Statuts.

Article 13 **LIBERATION DES PARTS SOCIALES**

Les Parts souscrites lors d'une augmentation ou d'un accroissement du capital social (dans les conditions de l'Article 12 des Statuts) sont intégralement libérées au moment de la souscription.

Article 14 **MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

Le montant du capital social maximum et du capital social minimum pourra être modifié par décision des Associés prise conformément au TITRE 5 des Statuts.

Nonobstant la clause de variabilité du capital prévue à l'Article 12 des Statuts, le capital social de la Société peut être augmenté ou réduit par décisions des Associés dans les conditions prévues par la loi et les présents Statuts.

Article 15 **CESSION DE PARTS SOCIALES**

Les Parts sont librement cessibles entre Associés. Toutefois, l'Associé qui décide de céder tout ou partie de ses Parts à un autre Associé doit informer préalablement le Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant l'identité du cessionnaire ainsi que le nombre de Parts à céder, et le prix offert.

Préalablement à toute cession à un tiers non Associé, le cédant et le cessionnaire doivent justifier au Gérant que le cessionnaire a la qualité d'Investisseur Autorisé pour acquérir les Parts cédées, en notifiant au Gérant une demande d'agrément du projet de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la « **Notification de Cession** »), en y indiquant au surplus l'identité du cessionnaire (la dénomination sociale, le siège social, le montant du capital social, l'extrait K-bis, la composition des organes de gestion et d'administration, l'identité du cédant, le nombre de Parts à céder (les « **Parts Cédées** ») et le prix offert (le « **Prix de Cession** »).

Dans les quinze (15) jours ouvrés de la Notification de Cession, le Gérant notifie au cédant et au cessionnaire sa décision d'agréer la cession, ou le cas échéant de ne pas l'agréer dès lors que le cessionnaire ne respecterait pas les exigences requises par la règlementation applicable, notamment en matière de connaissance client (KYC) ou ne justifierait pas de la qualité d'Investisseur Autorisé.

En cas de doute sur la qualité du cessionnaire ou sur la cession envisagée au regard de la règlementation applicable, le Gérant est en droit de refuser, sous sa seule autorité, la transcription dans les livres et registres de la Société de toute cession de Parts.

Toute cession entre vifs de Parts doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé et être signifiée à la Société selon les formes de l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, des actes nécessaires au greffe du tribunal de commerce.

Article 16 **MODALITES D'AFFECTATION DU RESULTAT ET DES SOMMES DISTRIBUABLES**

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.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont également distribuables toutes sommes portées en réserve, ainsi que le compte de prime d'émission.

Après approbation du rapport du Gérant, les Associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau. En cours d'exercice, le Gérant peut également décider, sans consultation des Associés, la mise en paiement d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Chaque Associé bénéficiera d'un compte courant d'associé sur lequel seront portés, au débit, les acomptes qui pourront être réalisés trimestriellement par la Société, sur décision du Gérant. Une fois le résultat net comptable déterminé par la décision collective des Associés statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice, chaque Associé se verra attribuer, au crédit de son compte courant, la quote-part du résultat lui revenant, déduction faite de l'affectation d'une partie des résultats en réserves ou en report à nouveau, le cas échéant.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre tous les Associés proportionnellement au nombre de parts sociales appartenant à chacun d'eux et payées dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'assemblée des Associés au cours de laquelle elles ont été décidées, étant précisé que les montants effectivement distribués aux Associés tiennent compte des acomptes versés.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis ou sur les réserves, sont soit laissées sur un compte de report à nouveau, soit supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts sociales leur appartenant.

La constitution de tout nantissement sur les Parts sera également soumise à l'agrément du Gérant, conformément aux dispositions du présent Article.

Article 17 **DROIT DE RETRAIT / EXCLUSION D'UN ASSOCIE**

17.1 Droit de Retrait d'un Associé

Pendant la Période de Souscription Initiale, aucun Associé ne peut demander à se retirer de la Société.

Une fois la Période de Souscription Initiale clôturée et pendant une durée de dix années à compter de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés (la « **Période de Retrait n°1** »), aucun Associé ne peut demander à se retirer de la Société.

Toutefois, ce retrait peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

A l'expiration de la Période de Retrait n°1 et pendant la durée de vie restant de la Société (la « **Période de Retrait n°2** »), chaque Associé peut se retirer, totalement ou partiellement, de la Société sans motif en adressant une demande de rachat au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Durant la Période de Retrait n°2, la Société honorera les demandes de rachat dans un délai de trois (3) mois sous réserve de disposer des liquidités permettant de payer la valeur des droits sociaux de l'Associé qui se retire. A défaut, si ce retrait est de nature à porter atteinte au patrimoine de la Société, ou à l'existence même de celle-ci, la Société bénéficiera d'un délai de douze (12) mois pour (i) céder une partie ou la totalité du patrimoine de la Société, ou (ii) trouver toute autre solution respectant les intérêts des parties. En cas de plusieurs demandes de rachat, le Gérant traitera de manière équitable les Associés souhaitant se retirer de la Société.

L'Associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont rachetés par la Société elle-même sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Avant de procéder aux rachats des parts de l'Associé qui se retire, le Gérant pourra, à sa discrétion, proposer la cession desdites parts sous réserve du respect des dispositions de l'article 15 des Statuts.

L'Associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la Société.

La valeur des droits sociaux de l'Associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

Aucun retrait ne peut avoir pour effet de réduire le capital social effectif à une somme inférieure au capital social minimum indiqué à l'Article 11.3 ci-dessus.

17.2 Exclusion d'un Associé

L'exclusion d'un Associé pourra être prononcée en cas de (i) perte de la qualité d'Investisseur Autorisé, (ii) violation d'une disposition des Statuts, ou des lois et règlements applicables, (iii) dissolution, redressement ou liquidation judiciaire d'un Associé, ou (iv) autres cas prévus par les présents Statuts. Cette exclusion est mise en œuvre par le Gérant sur la base de la décision prise en assemblée générale extraordinaire.

La décision d'exclusion ne peut intervenir qu'après notification à l'Associé concerné de la mesure d'exclusion envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur l'exclusion, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze (15) jours au moins avant la date prévue de cette assemblée.

Les Associés réunis en assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues au Titre 5 des Statuts devront statuer sur l'exclusion de l'Associé après que l'Associé ait été mis en mesure de présenter sa défense, étant précisé que l'Associé dont l'exclusion est envisagée pourra participer au vote. La décision des Associés devra mentionner les arguments de l'Associé dont l'exclusion est envisagée.

L'assemblée générale extraordinaire décidant l'exclusion devra également statuer sur le rachat des Parts de l'Associé exclu et en déterminer le prix (dernière Valeur Liquidative connue ou toute autre montant inférieur) et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales, étant précisé que, dans un tel cas, la cession qui en résultera ne sera pas soumise à l'agrément prévu par les présents Statuts.

L'Associé exclu perd son droit de participer et de voter aux réunions et consultations d'Associés à compter de cette date.

La décision d'exclusion est notifiée à l'Associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le Gérant à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire prononçant son exclusion.

Article 18 **EVALUATION DES ACTIFS DE LA SOCIETE**

Le calcul de la valeur liquidative des Parts (la « **Valeur Liquidative** ») est effectué sur la base d'une valorisation à leur valeur actuelle des éléments d'actifs et de passifs de la Société selon les méthodes décrites ci-après.

18.1 Actifs immobiliers

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le nombre total de Parts. Les actifs immobiliers (les « **Actifs Immobiliers** ») sont évalués par le Gérant à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert en évaluation immobilière. L'écart entre la valeur retenue par le Gérant et celle déterminée par l'expert en évaluation immobilière est mentionnée dans les documents d'informations périodiques, le rapport annuel, et sont documentées Cette valeur de marché s'apprécie selon deux manières :

- selon la valeur vénale de l'actif immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
    - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
    - la valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

  En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif.

et

- selon la valeur locative de l'actif immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

Le Gérant fixe annuellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits. Le Gérant effectue l'évaluation en utilisant dans le cas général une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

18.2 Parts et actions d'organismes de placement collectif

Les parts ou actions émis par des organismes de placement collectif détenus par la Société sont évalués sur la base de la dernière valeur liquidative disponible.

Article 19 **VALEUR LIQUIDATIVE DES PARTS SOCIALES**

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'actif net de la Société divisé par le nombre total de Parts.

La Valeur Liquidative est établie une fois par an à chaque clôture d'exercice social, telle que déterminée conformément aux dispositions de l'article 33 des Statuts, (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »), qu'il soit un jour ouvré ou non. Ainsi, la première Valeur Liquidative sera établie à la fin du premier exercice social, soit le 31 décembre 2024.

La Valeur Liquidative est communiquée par le Gérant aux Associés au plus tard vingt (20) jours ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

A tout moment, le Gérant se réserve la possibilité d'établir une Valeur Liquidative exceptionnelle dans l'intérêt du bon fonctionnement de la Société, afin notamment de permettre la réalisation d'une opération d'apport, de fusion ou de répondre à des besoins de nature comptable.

La Valeur Liquidative est calculée selon les principaux suivants :

- la Valeur Liquidative doit correspondre au prix du marché ;
- la Valeur Liquidative doit permettre d'assurer une égalité de traitement entre les Associés qui sollicitent le rachat de leurs Parts et ceux ne sollicitant pas le rachat de leurs Parts.

Article 20 **RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Dans ses rapports avec ses co-Associés, chacun des Associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de Parts qu'il possède.

Le propriétaire d'une Part est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, à proportion de cette Part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un Associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

L'Associé qui cesse de faire partie de la Société soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans, envers les Associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce, sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil,

Article 21 **PARTS SOCIALES**

Les Parts ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque Associé résultent uniquement des présents Statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de Parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par le Gérant, pourra être délivré(e) à chacun des Associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque Part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts existantes.

Les Parts sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une Part sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. À défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires indivis. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire. Si une Part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

Les droits et obligations attachés à chaque Part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une Part emporte, de plein droit, adhésion aux Statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Sur décision du Gérant, les Parts sociales peuvent être décimalisées au millième.

TITRE 4 GERANT – SOCIETE DE GESTION – DEPOSITAIRE – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 22 **GERANCE**

22.1 Désignation du Gérant

La Société, étant un Autre FIA, est gérée et administrée par un gérant qui devra obligatoirement être une société de gestion de portefeuille, agréée par l'AMF et qui sera le gérant de la Société, nommé par décision des Associés réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant dans les conditions prévues aux présents Statuts.

La société AALTO Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 400 000 euros, dont le siège social est situé 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35510 Cesson-Sévigné, immatriculée sous le numéro 850 614 223 au RCS de Rennes, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 11 janvier 2022 sous le numéro GP-20224, est désignée comme gérant nommé statutairement sans limitation de durée (le « **Gérant** »).

22.2 Pouvoirs du Gérant

Le Gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Dans les rapports entre Associés, le Gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. Dans ses rapports avec les tiers, le Gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Au cours de la « **Période de Retrait n°1** », dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent procéder à la vente d'un ou plusieurs actifs immobiliers sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective extraordinaire des associés.

A la fin de la « Période de Retrait n°1 » les gérants, ensemble ou séparément recouvrent tous ses pouvoirs dans le cadre de l'objet social dont celui de procéder à la vente d'un ou plusieurs actifs immobiliers sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective extraordinaire des associés.

22.3 Durée du mandat

Le Gérant est nommé pour une durée indéterminée. Ses fonctions cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les Associés trois (3) mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'accusé réception. Les Associés représentant plus du dixième des voix au jour de la réception de ladite lettre recommandée avec demande d'accusé réception pourront convoquer une assemblée générale aux seules fins de procéder à son remplacement.

Le Gérant est révocable par une décision extraordinaire de la collectivité des Associés. Sa révocation devient effective le jour de la nomination d'un nouveau gérant, qui devra être agréé par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille.

En cas de révocation du Gérant, ce dernier se verra verser, au plus tard à la date de nomination du nouveau gérant, une indemnisation égale à dix-huit (18) mois de Commission de Gestion calculée conformément aux dispositions de l'Article 37 des Statuts.

Dans l'attente de la nomination du nouveau gérant, le Gérant révoqué ou démissionnaire gère les affaires courantes. En cas de vacance de la gérance, la nomination du nouveau gérant est décidée par l'assemblée générale des Associés convoquée par l'Associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

22.4 Rémunération

Le Gérant perçoit une rémunération de la Société conformément aux dispositions de l'Article 37 des Statuts.

Article 23 **SOCIETE DE GESTION**

La société AALTO Real Estate Investment Management, société par actions simplifiée au capital de 400 000 euros, dont le siège social est situé 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35510 Cesson-Sévigné, immatriculée sous le numéro 850 614 223 au RCS de Rennes, agréée par l'AMF en qualité de

société de gestion de portefeuille le 11 janvier 2022 sous le numéro GP-20224, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée (la « **Société de Gestion** »).

La Société de Gestion a pour mission de lever les capitaux, d'identifier, d'analyser et d'évaluer les projets d'investissement de la Société, ainsi que de négocier les modalités et conditions de réalisation des investissements de la Société. Elle est également responsable du suivi desdits investissements et a pour mission d'identifier les opportunités de cession et d'en négocier les modalités.

La Société de Gestion sera également en charge la gestion administrative, juridique et financière de la Société.

La Société de Gestion est agréée conformément à la Directive 2011/61/UE. Conformément à l'Article 317-2 du Règlement général de l'AMF, la Société de Gestion a mis en place, aux fins de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle, à l'occasion de la gestion de fonds, des fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Le changement de la Société de Gestion est décidé par décision collective extraordinaire des Associés.

En cas de démission du Gérant conformément aux dispositions de l'Article 22.3 des Statuts, la Société de Gestion sera automatiquement démise de ses fonctions.

Article 24 **DEPOSITAIRE**

Le dépositaire est nommé, sur proposition du Gérant, par l'assemblée générale ordinaire des Associés pour une durée indéterminée. Le dépositaire est sélectionné conformément à la règlementation applicable et aux positions adoptées par l'AMF.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur.

Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions du Gérant. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le Gérant il en informe l'AMF.

Article 25 **CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Le commissaire aux comptes doit présenter à l'assemblée générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et son Gérant. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre personne morale dans laquelle le Gérant est associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%.

L'assemblée générale ordinaire annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article L. 612-5 du Code de commerce.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement pour le Gérant, d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Cependant ces conventions doivent être communiquées au commissaire aux comptes, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties.

Article 26 **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le commissaire aux comptes est désigné pour six (6) exercices par l'assemblée générale ordinaire des Associés. Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes effectue les diligences et contrôles prévus par la loi et notamment certifie la sincérité et la régularité des comptes et des indications de nature comptable contenues dans les rapports de gestion annuels.

Il porte à la connaissance de l'Autorité des Marchés Financiers ainsi qu'à celle du Gérant, les irrégularités et inexactitudes qu'il a relevées dans l'accomplissement de sa mission.

La collectivité des Associés peut désigner un commissaire aux comptes suppléant dans les mêmes conditions que celles relatives au commissaire aux comptes titulaire.

Le commissaire aux comptes suppléant est appelé à remplacer le titulaire en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès de ce dernier.

TITRE 5 DECISIONS COLLECTIVES

Article 27 DECISIONS COLLECTIVES

Tout Associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire dans les conditions ci-après.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède ou représente de Parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Les Associés délibérants collectivement sont seuls compétents pour prendre les décisions suivantes :

- nomination, renouvellement et révocation du Gérant de la Société ;
- approbation des comptes sociaux annuels de la Société et, le cas échéant, des comptes consolidés et affectation des résultats, distribution des dividendes, de primes, de réserves ;
- approbation des rapports du commissaire aux comptes ;
- transformation de la forme juridique de la Société ;
- fusion, scission, liquidation ;
- et, plus généralement, toute modification statutaire (à l'exception de celle relative (i) au transfert de siège social décidé par le Gérant, ou (ii) à la mise à jour des Annexes 2 à 4 des Statuts) et toute autre opération qui, du fait de la loi ou des Statuts, requiert une décision collective des Associés.

Toute autre décision relève de la compétence du Gérant.

Les décisions sont prises sur convocation ou à l'initiative du Gérant, sous réserve du (i) ci-dessus, dont les Associés peuvent prendre l'initiative, ainsi qu'il est stipulé à l'Article 28.1 des Statuts.

Article 28 FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Sauf dans les cas prévus par la loi ou dans les cas ci-après prévus, les décisions collectives des Associés sont prises, au choix du Gérant, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter d'un acte sous seing privé ou notarié constatant les décisions unanimes des Associés. Tous moyens de télécommunication peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

La collectivité des Associés doit obligatoirement statuer sur l'approbation des comptes de la Société en assemblée générale, réunie dans les six (6) mois de la clôture d'exercice sous réserve de prolongation de délai par décision de justice.

Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du liquidateur.

Les décisions prises conformément à la loi et aux statuts obligent tous les Associés même absents, dissidents ou incapables.

28.1 Décisions prises en assemblée générale

L'assemblée générale est convoquée par le Gérant. Un ou plusieurs Associés représentant plus du dixième des voix peuvent également charger l'un d'entre eux de convoquer une assemblée générale.

La convocation est faite par une notification envoyée par lettre recommandée avec demande d'accusé réception quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion ; elle indique l'ordre du jour. Cependant,

lorsque tous les Associés sont présents ou représentés et y consentent, l'assemblée générale peut se réunir sans convocation préalable.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, en son absence, par un Associé désigné par l'assemblée.

Une feuille de présence est émargée par les membres de l'assemblée et certifiée exacte par le Gérant et un procès-verbal est dressé et signé par le Gérant et au moins un Associé présent ou le mandataire d'un Associé représenté.

28.2 Décisions prises par consultation écrite

En cas de consultation écrite, le Gérant doit adresser à chacun des Associés par lettre recommandée avec demande d'accusé réception, un bulletin de vote, en deux exemplaires, portant les mentions suivantes :

- Sa date d'envoi aux Associés ;
- La date à laquelle la Société devra avoir reçu les bulletins de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception des bulletins sera de quinze (15) jours à compter de la date de réception du bulletin de vote ;
- La liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;
- Le texte des résolutions proposées ;
- L'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque Associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case ont été cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque Associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, et, à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un Associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'Associé concerné.

Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième (5ème) jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le Gérant établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

28.3 Décisions résultant d'un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des Associés

Les décisions collectives (y compris toute décision collective relative à l'approbation des comptes annuels) peuvent résulter d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les Associés.

Article 29 **REPRESENTATION**

Les Associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre Associé.

Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

Article 30 **QUORUM**

Aucun quorum n'est requis sur première convocation pour les décisions collectives qualifiées d'ordinaire.

Les décisions collectives qualifiées d'extraordinaire ne sont valablement prises que si les Associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, la moitié des droits de vote de la société ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Article 31 **REGLES DE MAJORITE**

Sauf dispositions contraires de la loi ou des Statuts, les décisions collectives sont adoptées :

- à la majorité des deux tiers (2/3) des Associés présents ou représentés pour toutes décisions extraordinaires, à savoir toute décision ayant pour effet de modifier les Statuts, toute décision de fusion, de scission, d'approbation des comptes de liquidation, toute décision concernant la nomination, la démission ou la révocation du Gérant ou toute autre décision pour laquelle ce caractère extraordinaire est expressément précisée dans les présents Statuts ;
- à la majorité simple des voix des associés présents ou représentés pour toutes autres décisions qualifiées d'ordinaires sauf autre stipulation statutaire.

Nonobstant ce qui précède, l'unanimité des Associés est requise lorsque l'exige la loi ou les Statuts et notamment concernant les décisions de transformation, de dissolution anticipée ou de liquidation de la Société, ainsi que les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements d'un ou plusieurs Associés.

Article 32 **DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES**

Tout Associé a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et le contrôle de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi et de mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

TITRE 6 COMPTES ET RAPPORTS DE GESTION

Article 33 **EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Toutefois, par exception, le premier exercice comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création jusqu'au 31 décembre 2024.

Article 34 **INFORMATION DES INVESTISSEURS**

34.1 Rapport annuel

Le Gérant établit chaque année un rapport annuel pour la Société, dont le contenu est conforme à la règlementation applicable en vertu de l'article 421-33 du Règlement général de l'AMF.

Le rapport annuel de la Société est mis à la disposition des Associés au siège social du Gérant au plus tard six (6) mois après la fin de l'exercice de la Société. Le rapport annuel est fourni aux Associés sur demande. Il est mis à la disposition de l'AMF.

34.2 Informations préalables et périodiques

Le Gérant transmet aux investisseurs préalablement à leur souscription, et aux Associés de manière périodique, l'ensemble des informations requises par la règlementation applicable, et notamment prévue aux articles 421-34, IV et V et 421-35 du Règlement général de l'AMF.

34.3 Confidentialité

Toutes les informations, écrites ou orales, communiquées aux Associés concernant la Société, le Gérant, les entreprises investies par la Société et les Associés et, notamment, les informations figurant dans les rapports visés au présent article, communiquées, notamment, lors des réunions des Associés doivent être tenues strictement confidentielles (les « **Informations Confidentielles** »). Sont exclues de cette obligation de confidentialité, toutes informations qui sont déjà dans le domaine public ainsi que toutes les informations obtenues d'une source tierce qui l'a obtenue de façon indépendante et licite.

Par exception, la communication de tout ou partie des Informations Confidentielles par un Associé est possible, sous réserve des stipulations ci-dessous, lorsque cette communication est rendue obligatoire en vertu de la loi, de la règlementation applicable à un Associé, d'une décision de justice rendue en dernier ressort ou d'une décision administrative.

Nonobstant toute autre disposition des Statuts, la Gérant peut ne pas communiquer à un Associé ou limiter la communication, pour une période déterminée par le Gérant et dans les conditions prévues aux paragraphes ci-dessous, de tout ou partie des Informations Confidentielles auxquelles un Associé a droit en vertu des Statuts, si :

- le Gérant (ou ses administrateurs, dirigeants ou employés) détermine que tout ou partie des Informations Confidentielles doit rester confidentielle en vertu de la loi ou d'une réglementation ; ou
- la communication de tout ou partie des Informations Confidentielles par un Associé est rendue obligatoire en vertu de la loi, de la règlementation applicable à un Associé, d'une décision de justice rendue en dernier ressort ou d'une décision administrative.

Dans ce deuxième cas, l'Associé doit en notifier immédiatement le Gérant, coopérer pleinement avec le Gérant si le Gérant essaie d'obtenir toute mesure protectrice ou tout autre moyen fiable permettant de s'assurer qu'un traitement confidentiel peut être accordé à tout, ou certaines parties, de l'Information Confidentielle, s'abstenir de communiquer tout ou partie des Informations Confidentielles jusqu'à ce que le Gérant ait mise en œuvre tous les recours possibles afin de limiter la communication des Informations Confidentielles, et prendre toutes les mesures raisonnables pour empêcher, à ses frais, ou faire en sorte que les Associés empêchent, à leurs frais, en justice ou par tout autre moyen, toute demande visant à obtenir la communication de tout ou partie des Informations Confidentielles afin de préserver le caractère confidentiel.

Le Gérant est en droit de suspendre ou limiter à titre temporaire, la communication de tout ou partie des Informations Confidentielles à cet Associé à compter de la date à laquelle le Gérant a connaissance d'une requête émanant soit de cet Associé, soit d'une autorité publique demandant la communication de tout ou partie des Informations Confidentielles et jusqu'à ce que le litige relatif à cette requête soit réglé, ou encore de limiter, à titre définitif, la communication de tout ou partie des Informations Confidentielles à cet Associé si ce dernier est effectivement obligé de communiquer tout ou partie des Informations Confidentielles à la suite de ladite requête, ou si le Gérant dispose d'éléments tendant à prouver qu'un Associé n'a pas respecté les dispositions prévues au présent article.

Les Associés qui reçoivent des Informations Confidentielles devront les conserver strictement confidentielles et s'interdisent en conséquence de divulguer ces informations sous quelque forme que ce soit et à qui que ce soit sans l'accord écrit du Gérant.

Les Associés personnes morales ou leurs représentants pourront néanmoins communiquer les informations contenues dans les seuls rapports de gestion annuels visés à l'Article 34.1 ci-dessus à leurs actionnaires, dirigeants, mandataires sociaux, membres de comité interne et salariés.

Les Associés pourront également communiquer les informations contenues dans ce rapport de gestion annuel à leurs avocats et à leurs commissaires aux comptes, ainsi qu'aux autorités administratives de tutelle qui leur en feraient la demande.

Toutefois, dans tous ces cas de communication des informations contenues dans le rapport de gestion annuel mentionnés aux deux paragraphes ci-dessus, l'Associé concerné s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour s'assurer que les personnes à qui il communique ces informations soient soumises légalement, statutairement ou contractuellement à une obligation de secret professionnel et/ou de confidentialité appropriée. S'il n'en a pas la certitude, il s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour que ces personnes s'engagent par avance à ne pas divulguer à des tiers les Informations Confidentielles que l'Associé communiquera.

Tout porteur de Parts pourra communiquer toute information relative à la Société à tout tiers avec lequel il ou elle serait en discussions en vue d'une fusion ou d'un rapprochement (tel que prise de contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ou autre), pour autant que ledit tiers se soit engagé au préalable vis-à-vis de l'Associé à ne pas divulguer les Informations Confidentielles communiquées et à

détruire tout support de telles informations en cas d'échec du projet de fusion ou de rapprochement en question.

Article 35 **INFORMATIONS ET DISPOSITIONS FATCA, DAC ET CRS**

Chaque Associé accepte de fournir à la Société ou à tout intermédiaire au travers duquel il détient directement ou indirectement ses Parts toute information exigible en application (i) des sections 1471 à 1474 du *U.S. Internal Revenue Service* (« **FATCA** »), (ii) de la norme d'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale de l'OCDE - norme commune de déclaration (« **CRS** »), (iii) des directives du Conseil 2014/107/UE du 9 décembre 2014 et 2018/822/EU du 25 mai 2018, modifiant la directive 2011/16/UE du 15 février 2011, en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal, le cas échéant en rapport avec les dispositifs transfrontières (« **DAC** ») et (iv) de toute législation, réglementation, accord ou traité connexe, similaire, comparable ou de remplacement, présent ou futur, en ce compris dans chaque cas toute interprétation officielle de ces textes, toute directive d'application et toute doctrine administrative publiée en relation avec ces derniers.

Chaque Associé accepte de permettre à la Société et au Gérant (pour le compte de la Société) de partager ces informations avec le U.*S Internal Revenue Service* ou toute autorité fiscale compétente.

La Société est autorisée à faire toutes les modifications aux présents Statuts raisonnablement nécessaires pour permettre à la Société de remplir les conditions de FATCA, DAC et CRS et de faire en sorte que les Associés produisent les informations FATCA, DAC et CRS.

Article 36 **INFORMATIONS RELATIVES A DAC 6 ET ATAD**

La Société et le Gérant sont tenus de faire une déclaration aux autorités fiscales compétentes des dispositifs transfrontières de planification fiscale à caractère potentiellement agressif correspondant à certains marqueurs définis dans l'annexe de la directive UE 2018/822 du Conseil du 25 mai 2018 (« **DAC 6** ») modifiant la directive 2011/16/UE. Dans ce cadre, la Société et/ou le Gérant pourraient être amenés à divulguer à l'autorité fiscale compétente certaines informations notamment l'identité des Associés, ou des informations relatives à la Société et ses Associés, y compris les entreprises associées à ces Associés.

Les Associés devront également prendre en compte les différentes normes mises en place par l'Union Européenne. En particulier, un dispositif de lutte contre l'évasion fiscale (EU Anti Tax Avoidance Package) a été présenté par l'Union Européenne. Un accord politique a été obtenu mi-juin 2016 concernant la directive anti-évasion fiscale (« **ATAD 1** ») qui a fait l'objet d'une extension instaurée par la Directive UE 2017/952 du 29 mai 2017 (« **ATAD 2** ») qui a été transposée en droit français par la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 en date du 28 décembre 2019. Les principales dispositions prévoient la mise en place de standards minimums sur des problématiques telles que la limitation de la déductibilité des intérêts, les règles d'exit tax, ainsi que des règles visant à contourner les dispositifs hybrides.

Dans le cadre d'ATAD 1, la définition d'un dispositif hybride couvre les situations de doubles déductions ou de déduction sans prise en compte correspondante dans l'assiette taxable compte tenu de la nature hybride des entités concernées, ou instruments financiers hybrides entre les Etats membres.

Il est précisé que la transposition d'ATAD 2 pourrait donner lieu à des obligations fiscales au niveau de la Société dans certains cas particuliers (par exemple, dans le cas des schémas dits « hybrides inversés »). Si la Société devait être qualifié d'entité hybride, elle pourrait être considérée comme résident de l'Etat dans lequel elle est constituée ou établie (France) et imposée sur ses revenus si ce revenu n'est pas imposé en application de la législation d'un autre Etat membre ou autre juridiction. Dans ces derniers cas, la Société pourrait avoir à agir dans les meilleurs intérêts des Associés et avoir à entreprendre certaines actions.

Néanmoins, ces règles ne s'appliquent pas aux organismes de placement collectif. Dans ses commentaires publiés au Bulletin Officiel des Impôts (BOI-IS-BASE-80-30-20211215 §30) l'administration fiscale précise que *« l'OPC est défini comme tout organisme ou fonds de placement à participation large, doté d'un portefeuille de titres diversifié et soumis aux règles de protection des porteurs dans le pays où il est investi. Est un fonds de placement à participation large un organisme de placement collectif en valeurs mobilières*

(OPCVM) ou un fonds d'investissement alternatif (FIA) ouvert à des investisseurs non professionnels, qui vise spécifiquement la possibilité d'être souscrits par « tous souscripteurs » ».

TITRE 7 FRAIS ET COMMISSIONS

Article 37 REMUNERATION DU GERANT

La Gérant percevra une rémunération annuelle qui ne pourra pas être supérieure à zéro virgule cinq pour cent (0,5%) de l'actif net de la Société (Valeur Liquidative multipliée par le nombre de Parts émises par la Société) (la « **Commission de Gestion** »).

La Commission de Gestion s'entend hors taxe compte tenu de l'exonération édictée par l'article 261 C du Code général des impôts. Elle sera majorée de tout droit ou taxe, et notamment de la TVA, devenant exigible en cas de modification de la réglementation ou du statut fiscal de la Gérant, étant entendu qu'en cas d'assujettissement à la TVA, la Commission de Gestion sera alors réduite de manière à ce que le surcoût lié à l'assujettissement soit supporté à parts égales entre le Fonds et la Gérant voire en intégralité par la Gérant si l'option pour la TVA résulte d'un choix de la Gérant effectué en dehors de toute modification de la réglementation fiscale.

Cette Commission de Gestion est payable trimestriellement et d'avance par la Société le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et le 1er octobre de chaque année. La Commission de Gestion due au titre d'un exercice d'une durée inférieure ou supérieure à douze (12) mois ou d'un trimestre non entier est calculée *prorata temporis*.

Article 38 AUTRES FRAIS

38.1 Rémunération du dépositaire

La rémunération annuelle du dépositaire s'élève à 7 000 € (sept milles euros) hors taxe.

La rémunération du dépositaire, qui est prise en charge par la Société, est majorée de la TVA applicable, au taux en vigueur.

38.2 Rémunération du commissaire aux comptes

Les honoraires prévisionnels annuels du commissaire aux comptes sont fixés, à l'ouverture de chaque exercice de la Société, d'un commun accord entre ce dernier et le Gérant, au vu des investissements effectués et du programme des diligences nécessaires.

La rémunération du commissaire aux comptes, qui est prise en charge par la Société, est majorée de la TVA applicable, au taux en vigueur.

38.3 Droit d'entrée

Des droits d'entrée pourront être prélevés par la Société de Gestion lors de la souscription des Associés. Ces droits d'entrée ne pourront représenter, par Associé, un montant supérieur à sept pour cent (7,0%) hors taxes du montant investi dans la Société par chaque Associé.

Les droits d'entrée seront acquis à la Société de Gestion (pour un montant maximum de 7,00% hors taxes du montant investi par Associé) et rétrocédés le cas échéant aux partenaires commercialisateurs (pour un montant maximum de 7,0% hors taxes du montant investi).

38.4 Autres frais de gestion

La Société paie tous frais externes liés à l'administration de la Société, tels que les frais de tenue de comptabilité, les primes d'assurances (y compris assurance mandataires sociaux), les frais juridiques, comptables et fiscaux et notamment ceux liés à l'application des présents Statuts, les frais bancaires et intérêts, les frais liés aux opérations de couverture, ainsi que les frais liés aux réunions d'Associés et aux rapports préparés pour leur compte.

Les autres frais de gestion incluent en outre les frais relatifs à la gestion locative dont le montant annuel ne pourra pas être supérieur à un pour cent (1,0%) hors taxes des loyers hors taxes et hors charges.

Le Gérant prendra en charge tous ses propres frais de fonctionnement.

Article 39 **FRAIS DE TRANSACTIONS**

Les frais et dépenses relatifs aux transactions elles-mêmes seront, dans la mesure du possible, supportés par les sociétés dans lesquelles la Société a investi.

A défaut, la Société supportera les frais de transactions facturés par des tiers, soit directement, soit en remboursement d'avance au Gérant, à raison de l'origination, l'identification, l'évaluation, la négociation, l'acquisition, de la détention, du financement, de la restructuration, de la gestion, de la protection, et de la cession des investissements.

Les frais et dépenses facturés par des tiers comprennent notamment :

- les frais d'origination des projets (*finders' fees* et honoraires des conseils), de banques d'investissement et autres frais similaires,
- les frais juridiques, fiscaux et comptables,
- les frais d'évaluation et d'audit,
- les frais de consultants externes,
- les frais de due diligence (y compris les frais et dépenses de consultants, de conseillers techniques et autres experts),
- les frais et dépenses payés à des conseils en marketing, ou à d'autres conseils notamment dans la cession d'un investissement, relatifs aux activités d'investissement, à la structuration, aux bases de données et logiciels,
- les frais de déplacement,
- les droits et taxes de nature fiscale, et notamment des droits d'enregistrement,
- les frais liés à une introduction en bourse ou à une sortie de bourse,
- les commissions de prise ferme/syndication,
- les frais de bases de données et logiciels, et autres frais de recherches.

Par ailleurs, les commissions liées aux transactions d'acquisition immobilières perçues par la société de gestion ne pourront pas être supérieures à sept pour cent (7,0%) hors taxe du prix hors droit des immeubles, du prix hors taxe hors droit des Contrats de Promotion Immobilière et du prix hors taxe, hors droit des Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Les commissions liées aux transactions de cession immobilières perçues par la société de gestion ne pourront pas être supérieures à un pour cent (1,0%) hors taxe du prix hors droit des immeubles.

Les frais de transactions non réalisées (hors frais d'intermédiation), qui correspondent aux mêmes types de frais et dépenses que les frais de transactions visés ci-dessus, sont à la charge de la Société.

Article 40 **FRAIS DE CONSTITUTION**

La Société supporte les dépenses liées à sa constitution, qui comprennent notamment les frais juridiques, les frais externes encourus par le Gérant dans l'organisation de la Société (y compris d'éventuelles commissions de leveurs de fonds, de commissions ou frais d'agents de placement, des courtiers et autres intermédiaires), les frais de déplacement et débours divers liés à la constitution de la Société. Ces frais ainsi remboursés par la Société ne pourront excéder un montant total de cinquante mille (50.000) euros.

Article 41 **FRAIS DE CONTENTIEUX**

Les frais de contentieux et précontentieux engagés par le Gérant dans le cadre de litiges liés à la défense des intérêts de la Société et, notamment, des Associés et au respect par eux des dispositions du Règlement, sont à la charge exclusive de la Société.

Les frais de contentieux engagés par le Gérant dans le cadre de la gestion des participations de la Société sont à la charge exclusive de la Société.

TITRE 8 TRANSFORMATION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 42 TRANSFORMATION OU DISSOLUTION ANTICIPEE

Le Gérant peut, à toute époque et pour quelque cause que ce soit, proposer à une assemblée extraordinaire, la dissolution anticipée ou la liquidation de la Société. Les opérations de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou d'absorption doivent également être adoptées par une assemblée extraordinaire.

L'émission de Parts nouvelles et le rachat par la Société de Parts aux Associés qui en font la demande cessent le jour de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée générale à laquelle sont proposées la dissolution anticipée et la liquidation de la Société, ou à l'expiration de la durée de la Société.

Article 43 LIQUIDATION

A l'expiration du terme fixé par les Statuts, de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi ou les règlements applicables à la Société, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la collectivité des Associés décide, sur la proposition du Gérant, la liquidation de la Société.

Le commissaire aux comptes évalue le montant des actifs et établissent un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Ce rapport est mis à la disposition des Associés et transmis à l'AMF.

Le Gérant détermine, au vu du rapport du commissaire aux comptes, les conditions de la liquidation ainsi que les modalités de répartition des actifs de la Société. Elle peut décider que le rachat se fera en nature lorsque la liquidation est réalisée par rachat des Parts.

Le Gérant assume les fonctions de liquidateur sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées par l'AMF.

Le liquidateur représente la Société. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible, selon les règles d'attribution définies aux présents Statuts. Sa nomination ne met pas fin aux pouvoirs du commissaire aux comptes.

Le liquidateur peut, en vertu d'une décision collective des Associés, faire l'apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la Société dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

Les Associés conservent pendant la liquidation, les mêmes attributions que durant le cours de la Société ; elle a notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

TITRE 9 DIVERS

Article 44 TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES

Dès lors qu'un Associé bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, le Gérant communiquera aux autres Associés (sous format anonymisé) une description de ce traitement préférentiel et le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel.

Tous les Associés acceptent que le Gérant, agissant pour le compte de la Société, puisse conclure avec certains Associés, des lettres séparées (*side letters*) qui ont pour effet d'octroyer des droits ou modifier ou compléter les termes des Statuts. Une telle lettre séparée (*side letter*) a pour effet d'établir des droits en faveur d'un associé, ou de modifier ou compléter les termes des Statuts concernant cet Associé. Les Associés acceptent que les termes de cette lettre séparée (*side letter*) s'appliquent à cet associé nonobstant toute disposition contraire des Statuts.

Le Gérant s'engage à adresser, dans les trente (30) jours ouvrés suivant la fin de la Période de Souscription Initiale (et le cas échéant dans les trente (30) jours ouvrés suivant la fin de chaque Période de Souscription Ultérieure), un courrier électronique avec accusé de lecture informant l'ensemble des Associés de la conclusion de l'ensemble des lettres séparées (*side letters*) et de la mise à disposition de leurs principaux termes (sous format anonymisé) au siège social du Gérant, étant précisé que les principaux termes desdites lettres séparées (*side letters*) seront transmis par courrier électronique avec accusé de lecture à chaque Associé qui en ferait la demande dans un délai de trente (30) jours ouvrés par courrier électronique avec accusé de lecture ou lettre simple.

Chaque Associé pourra bénéficier de l'ensemble des droits figurant dans les principaux termes des lettres séparées (*side letters*) dans la mesure où (i) il le notifie dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date de réception par l'Associé concerné des principaux termes des lettres séparées (*side letters*) adressées par le Gérant par voie électronique et (ii) les droits dont il souhaite bénéficier ne sont pas relatifs aux sujets suivants :

(i) l'octroi d'un droit de co-investissement avec la Société ;
(ii) des aménagements au régime de transfert de Parts ;
(iii) des aménagements apportés au traitement d'un Associé du fait d'un statut fiscal, légal ou règlementaire propre à un investisseur (tels que notamment mais non limité à des reportings spécifiques) ;
(iv) à la base sur laquelle des informations de la Société seront divulguées à des Associés ;
(v) à des exigences spécifiques d'ordre fiscales, juridiques ou réglementaires propres (y compris politique interne) à un Associé donné ;

étant précisé que (i) tout Associé pourra bénéficier des mêmes droits qu'un autre investisseur dans la mesure où il remplit les conditions, ou dispose du statut, nécessaires au bénéfice de ce droit, et que l'Associé concerné devra fournir la justification de ce statut ou, si le Gérant l'estime raisonnablement nécessaire, une opinion juridique attestant de ce statut, et (ii) l'investisseur ne pourra pas demander à bénéficier des droits et avantages octroyés par le Gérant à des investisseurs dont le montant de souscription indiqué dans le Bulletin de Souscription est supérieur au montant de souscription de l'investisseur concerné.

Article 45 **INDEMNISATION**

Le Gérant et ses Affiliés (la ou les « **Personne(s) Indemnisée(s)** ») seront remboursés et indemnisés par la Société, pour tous passifs, dettes, actions, procès, procédures, plaintes, réclamations, dommages, pénalités et tous frais et débours y afférent (y compris les frais d'avocat) qui sont encourus par cette Personne Indemnisée :

- dans le cadre de ses fonctions de Gérant ; ou
- en relation avec tout événement ou autre circonstance lié(e) à, ou résultant de, l'exercice de ses fonctions de Gérant, ou lié(e) à ses prestations ou celles de ses mandataires, salariés ou représentants au bénéfice ou pour le compte de la Société ; ou
- de toute autre manière, dans le cadre de la gestion, des affaires ou des activités de la Société ;

étant toutefois précisé que la Personne Indemnisée ne sera pas indemnisée lorsque ces frais et coûts résultent de la mise en cause de sa responsabilité du fait qu'elle a commis une fraude ou une faute lourde, dans l'accomplissement de ses obligations, et ce, tel que déterminé définitivement par un tribunal français.

En outre, tout mandataire social, administrateur, dirigeant, salarié, consultant et toute personne agissant pour le compte du Gérant (une « **Personne Liée** ») ou de leurs affiliés respectifs (ci-après, également, la « **Personne Indemnisée** ») sera remboursé et indemnisé par la Société, pour tous passifs, dettes, actions, procès, procédures, plaintes, réclamations, dommages, pénalités et tous frais et débours y afférents (y compris les frais d'avocat) qui sont encourus par cette Personne Indemnisée :

- pour tout événement ou autre circonstance lié(e) à, ou résultant de, ses prestations (ou à son défaut de prestations) au profit de la Société ou pour le compte de la Société ;
- de toute autre manière, dans le cadre de la gestion des affaires ou des activités de la Société ; ou

- en relation avec ses fonctions de mandataire ou de représentant dans une entreprise investie par la Société.

Il est toutefois précisé qu'aucune indemnité ne sera payée à la Personne Indemnisée lorsque ces frais et coûts résultent de la mise en cause de sa responsabilité du fait qu'elle a commis une fraude ou une faute lourde, et ce, tel que déterminé définitivement par un tribunal français.

La Personne Indemnisée aux termes du présent article sera remboursée et indemnisée par compensation avec tout montant à distribuer par la Société aux Associés.

Les indemnités exigibles au titre du présent article devront être versées même si le Gérant a cessé d'être le gérant de la Société, et même si la Personne Indemnisée concernée a cessé de fournir des prestations à la Société ou a cessé d'agir pour le compte de la Société de toute autre manière.

Toute Personne Indemnisée pouvant prétendre à indemnisation, conformément au présent article, devra faire ses meilleurs efforts pour, dans un premier temps, chercher à être indemnisée par toute compagnie d'assurance ou par tout tiers auprès de qui une indemnisation pourrait être recherchée. Toute indemnisation ainsi reçue viendra diminuer le montant auquel la Personne Indemnisée a droit conformément au présent article. Les Associés seront informés dès que possible par la Gérant à chaque fois qu'une indemnisation est recherchée conformément au présent article.

En conséquence, les dispositions du présent article s'appliqueront de façon subsidiaire dans le cas où l'indemnisation n'aura pu être recherchée auprès d'assureurs ou tiers comme indiqué ci-dessus.

Article 46 **COMPETENCE - ÉLECTION DE DOMICILE**

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les Associés et la Société, soit entre les Associés eux-mêmes au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article 47 **NOTIFICATIONS - DELAIS**

A l'exception des cas où les Statuts prévoient d'autres modalités de notification, toute notification ou autre communication d'informations effectuée en application des Statuts doit être formulée par écrit et adressée par lettre remise en main propre contre décharge, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique suivi d'un accusé réception du destinataire dudit courrier électronique, comme suit :

(i) A l'attention du Gérant :

801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C,

35510 Cesson-Sévigné

E-mail : t.dorival@aaltoreim.com

(ii) A l'attention d'un Associé :

Nom et prénom ou dénomination indiqué(s) sur le Bulletin de Souscription

Adresse postale indiquée sur le Bulletin de Souscription

Adresse e-mail indiquée sur le Bulletin de Souscription

Les notifications ou communications par lettres remises en main propre contre décharge sont réputées avoir été remises au jour de signature de la décharge. Celles adressées par lettres recommandées avec avis de réception sont réputées avoir été envoyées et reçues respectivement à la date de remise au guichet de la poste (la date du cachet de la poste faisant foi) et à la date de présentation telle que figurant sur l'accusé de réception. Enfin, les notifications ou communications d'informations transmises par courrier électronique sont réputées avoir été envoyées et reçues respectivement le jour de leur envoi et le jour de leur réception si cet envoi ou cette réception est effectué(e) un jour ouvrable avant 18.00 heures ou le prochain jour ouvrable suivant si cet envoi ou cette réception intervient après 18.00 heures ou un autre jour qu'un jour ouvrable.

Le Gérant ou tout Associé peut à tout moment notifier, conformément aux stipulations du présent article, une nouvelle identité, une nouvelle adresse postale ou une nouvelle adresse électronique pour les besoins de toute nouvelle notification ou communication d'informations à intervenir.

TITRE 10 CONSTITUTION

Article 48 NOMINATION DU PREMIER COMMISSAIRE AUX COMPTES

Est nommée en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la Société pour les six (6) premiers exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale à tenir en 31 décembre 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 31 décembre 2028 :

MAZARS

Siège social : 4 rue Edith Piaf, 44 800 Saint-Herblain

Représenté par Monsieur Ludovic Sevestre et Madame Eve Martineau

RCS : Nanterre B 784 824 153

Elle a donné toutes les informations requises en vue de sa désignation et a déclaré accepter son mandat et n'être frappée d'aucune mesure susceptible de lui interdire d'exercer les fonctions.

Article 49 NOMINATION DU DEPOSITAIRE

Est nommé en qualité de dépositaire :

ODDO BHF SCA

Siège social : 12, boulevard de la Madeleine – 75440 Paris

Représenté par Monsieur Christophe Bellanger

RCS : RCS 652 027 384 Paris

Etablissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution en qualité d'établissement de crédit.

Article 50 NOMINATION DE L'EXPERT IMMOBILIER

Est nommé en qualité d'expert immobilier

CBRE Valuation Société par Actions Simplifiée, 131 Avenue de Wagram, 75017 Paris

Représentée par Monsieur Christian Robinet

RCS 384 853 701 Paris

Les immeubles droits réels et le cas échéant, droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens détenus directement ou indirectement par la Société et ses filiales sont évalués par un seul expert externe en évaluation qui agit de manière indépendante.

Celui-ci établit, sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.

Article 51 PERSONNALITE MORALE - ENGAGEMENTS DE LA PERIODE DE FORMATION

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Le Gérant est tenu, dès à présent, de remplir toutes les formalités nécessaires pour que cette immatriculation soit accomplie dans les plus courts délais.

L'état des actes accomplis à ce jour, pour le compte de la Société en formation avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents Statuts tels qu'il a

été présenté aux Associés, dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les Associés donnent mandat au Gérant de prendre pour le compte de la Société les engagements suivants :

- prendre toutes dispositions nécessaires au lancement des opérations entrant dans l'objet social, notamment prises de contact, négociation et conclusion d'accords avec des fournisseurs, partenaires et prospects de la Société ;
- assurer la mise en place des structures administratives et financières, notamment ouverture de comptes bancaires et postaux ;
- négocier tous contrats entrant dans l'objet social ou nécessaires à la mise en place de la Société y compris toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques ;
- requérir l'immatriculation de la Société.

Toutes ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La reprise de tous autres engagements souscrits pour le compte de la Société en formation ne peut résulter, après l'immatriculation de la Société, que d'une décision de l'assemblée générale ordinaire des Associés.

Article 52 **APPORTS**

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté en numéraire à la Société :

- A la société AALTO REAL ESTATE INVESTEMENT MANAGEMENT,

29 parts sociales portant les numéros 1 à 29 29 parts

- A la société MATFAIR,

1 part sociale portant le numéro 30 part 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital ..... 30 parts

Soit la somme totale en numéraire de trois milles euros (3.000 €), correspondant à la valeur nominale des parts, soit cent euros (100 €) par part.

Article 53 **PUBLICITE - POUVOIRS**

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence du gérant de la Société qui est spécialement mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Fait à Cesson-Sévigné

Le 07 novembre 2024

Signé par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification garantissant le lien de chaque signature avec les présents Statuts conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil (i.e., DocuSign®).

SAS Aalto REIM	**SAS MATFAIR**
Représentée par M. Alexandre André	**Représentée par M. Alexandre André**

ANNEXE 1 ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM DE LA SOCIETE EN FORMATION

Aalto REIM, représentée par Monsieur **Alexandre André**, agissant en qualité de Gérant et Associé de la Société, déclare avoir passé pour le compte de ladite Société en cours de constitution les actes et engagements suivants :

- Ouverture d'un compte bancaire chez le dépositaire Oddo BHF, domicilié 12 boulevard de la Madeleine 75440 Paris ;
- Contrat de domiciliation signé avec la société de gestion Aalto REIM ;
- Entrée en relation avec le cabinet Chammas & Marcheteau et tout formaliste afin de procéder à la rédaction des statuts et à l'immatriculation de la Société ;
- Entrée en relation avec la société CBRE Valuation en vue des expertises immobilières à produire pour les immeubles qui seront détenus par Aaltimmo 11
- Entrée en relation avec les Commissaires Aux Comptes cabinet Mazars pour l'audit annuel des comptes.

ANNEXE 2 PROFIL DE RISQUES

Le Gérant attire l'attention des Associés sur les principaux risques auxquels s'expose tout investisseur investissant dans la Société. Ces risques sont décrits dans la section suivante. Les investisseurs potentiels devront effectuer leur propre diligence, notamment, quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières et à toutes autres conséquences de leur investissement dans la Société, y compris l'intérêt d'investir et les risques de cet investissement.

La Société sera principalement investie dans des Actifs Immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par le Gérant. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

1. Les facteurs de risque communs aux sociétés investissant dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, et notamment ceux liés à la possibilité de revente des actifs immobiliers et aux risques de dépréciation de ces derniers. Ces risques peuvent se traduire par une baisse de la valeur liquidative.

De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société et, par voie de conséquence, sur la valeur liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la Société.

Les risques décrits ci-dessous ne sont pas limitatifs ; il appartient aux investisseurs potentiels d'analyser le risque inhérent à leur investissement dans la Société et de se forger leur propre opinion.

Les risques suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société et, par conséquent, sur sa situation financière et sa performance :

- Risques associés à l'évolution du marché de l'immobilier français à usage professionnel : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- Risques liés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale et locale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- Risques associés à l'évolution du marché locatif des immeubles à usage professionnel : le prix des loyers peut être cyclique et connaître des périodes de croissance et de décroissance ;
- Risques liés à la situation financière des locataires : la rentabilité d'un immeuble ou d'un actif est directement liée à sa location ainsi qu'au paiement régulier du loyer ;
- Risques liés à la situation financière des acheteurs ou vendeurs des actifs immobiliers ;
- Risques liés à la modification de la réglementation applicable et de la fiscalité applicables à l'immobilier : une telle modification peut avoir une incidence sur l'évolution du marché ;
- Risques liés à l'environnement.

Le rachat de Parts à la demande des Associés par la Société n'est pas possible pendant la Période de Souscription Initiale et est soumis à un accord unanime des Associés pendant une durée de dix (10) années à compter de l'immatriculation de la Société. Au-delà, les rachats s'effectueront dans les conditions indiquées à l'Article 17 des Statuts. Les parts sociales, bien que non librement cessibles, restent néanmoins cessibles de gré à gré à tout moment avec l'accord préalable de la gérance, le tout dans le respect des dispositions statutaires ; il n'existe pas de marché organisé pour ces parts et il n'est pas prévu qu'un tel marché se développe ou soit organisé par la société de gestion.

Le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de la Société sur une courte période, peuvent avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles qui doivent être cédés dans des délais limités, susceptible d'impacter défavorablement la valeur liquidative.

Il existe également un risque de défaillance des locataires conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

2. Les facteurs de risques propres à la Société

<u>Risques de perte en capital</u>

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital.

Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la Société est soumise aux fluctuations des marchés financiers et immobilier et qu'elle peut varier fortement, notamment en fonction du contexte politique, fiscal, économique et financier. En outre le profil de risque de la Société correspond à une durée de détention longue, avec une durée recommandée de dix (10) ans.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par le Gérant.

Un investissement doit être réalisé uniquement par les personnes physiques ou des personnes morales qui peuvent supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est pas garanti que la valeur des placements ne s'appréciera ni que les objectifs d'investissement de la Société seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les porteurs de parts ne puissent récupérer le montant originellement investi dans la Société.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

Le Gérant gère la Société de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans les présents Statuts, notamment en ce qui concerne la stratégie d'investissement.

Le style de gestion pratiqué par le Gérant repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Immobiliers. Il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative de la Société peut avoir une performance négative.

Risque de marché

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers et, par conséquent, sur la Valeur Liquidative et la performance de la Société :

- la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale pouvant affecter les marchés immobiliers locatifs et d'investissement ;
- l'évolution des marchés de l'investissement immobilier, marchés cycliques connaissant des phases haussières et baissières ;
- l'évolution des marchés locatifs, avec une demande et des valeurs locatives cycliques connaissant des phases haussières et baissières ;
- les conditions d'exploitation des immeubles dans le cadre d'actifs de typologie immobilière spécifiques ;
- les conditions dans lesquelles sont menés les projets de construction de rénovation ou d'autres types de travaux en qualité de maître d'ouvrage ou dans le cadre de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), notamment sur les aspects techniques : risques liés à la construction, retard dans l'achèvement des travaux, ou dans le plan de location une fois les travaux achevés pouvant engendrer un retard dans la perception des revenus locatifs et/ou des frais supplémentaires imprévus ;
- l'environnement et les évolutions des régimes fiscaux, législatifs et règlementaires européens et locaux ;

- la diversification du portefeuille, notamment :
    - la granularité et la concentration géographique, sectorielle des Actifs Immobiliers,
    - la granularité et la concentration sectorielle des locataires.

L'exposition à ces risques peut également entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risques liés à la promotion immobilière

La Société pourra acquérir des terrains nus faisant ou non l'objet de contrats de promotion immobilière ou des immeubles en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ne produisant des revenus qu'à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs, qui peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative de la Société.

Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers

L'actif principal de la Société est constitué d'immeubles à usage de locaux d'activités, d'actifs logistiques ou de bureaux. Leur valeur est soumise à l'évolution du marché immobilier concerné dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu en particulier que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction de l'évolution générale du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de la prise en compte de nouvelles normes environnementales.

En outre les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et la Société devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications relatives à la constructibilité ou de nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité, qui sont susceptibles de faire baisser la Valeur Liquidative de la Société.

<u>Risque de taux</u>

Dans l'attente de leur investissement en Actifs Immobiliers, les liquidités pourront être placées en instruments financiers de type « monétaire », donc exposés temporairement à un risque de taux.

A ce titre, il faut noter qu'en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des Actifs Immobiliers peut baisser.

Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut résulter dans un effet de levier négatif.

<u>Risque de crédit et de contrepartie</u>

Risques de crédit (effet de levier)

La Société pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées à l'Article 9 des Statuts. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société mais également les risques de perte.

Risque de contrepartie

Il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la Société au titre de ses obligations vis-à-vis de cette dernière.

- Au niveau des Actifs Immobiliers, il s'agit principalement du risque de défaut des locataires, mais aussi de des promoteurs dans un cadre de VEFA ou de CPI, d'entreprises générales ou de tout autre contractant ;
- Au niveau des instruments financiers : le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché conduisant à un défaut de paiement.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque pour la Société de ne pas être en mesure de faire face à ses obligations de paiement, ou de céder des actifs dans des conditions défavorables pour y faire face, notamment en ce qui concerne les rachats de Parts.

La Société est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeuble nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, la Société pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles dans des conditions défavorables. Cette situation aurait une incidence négative sur la Valeur Liquidative de la Société.

Risque climat

Les Actifs Immobiliers détenus par la Société sont exposés aux aléas climatiques à des degrés différents d'intensité. Ces risques sont inhérents à la gestion d'actifs immobiliers. Il convient de distinguer deux types de risques, le risque physique désignant la dégradation matérielle du bâtiment suite à la survenance d'une catastrophe naturelle. Le risque de transition désignant l'impact financier lié au déploiement d'un plan d'amélioration de la résilience du bâtiment.

Risques de durabilité (« SR ») et principales incidences négatives (« PAI »)

Les risques de durabilité concernent les événements ou les situations dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les risques de durabilité peuvent se répartir selon les natures suivantes :

- Les risques physiques, « définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité » ;
- Les risques de transition, « définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux » :
    - La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.
- Les risques de contentieux ou de responsabilité, *« liés aux facteurs environnementaux »*.

  Il s'agit d'analyser dans quelle mesure l'activité de la Société pourrait être mise en cause au regard du principe de responsabilité sur les enjeux environnementaux. Cette responsabilité peut être entendue au sens :

    - Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;
    - Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société.

Application à la Société

Catégories de risques	Déclinaison	Nature du risque envisagé	Application par la Société
Risques physiques	**a)** Changement climatique	Le changement climatique induit des phénomènes climatologiques (cités ci-après) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments composant le portefeuille de la Société, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur des Actifs Immobiliers : <u>VAGUE DE CHALEUR</u> : risque d'inconfort des utilisateurs et d'obsolescence accélérée des bâtiments ; <u>SECHERESSE/RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES</u> : risque d'instabilité des fondations du bâtiment ; <u>INONDATIONS</u> : risque de perte de capacité d'usage d'équipements techniques de fonctionnement ou de confort ; <u>SUBMERSIONS MARINES</u> : risque de perte totale de capacité d'usage.	La Société réalise pour chaque Actif Immobilier susceptible d'être acquis une analyse d'exposition aux risques mentionnés préalablement à la décision d'investissement. L'objet de cette analyse est de vérifier la capacité du bâtiment à assurer une continuité de service avec ou sans investissement complémentaire. La Société mesure l'exposition du patrimoine aux différents risques physiques suivant une méthodologie régulièrement mise à jour.
	b) Perte de biodiversité	La nouvelle période d'extinction des espèces, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.	La Société prend en compte l'incidence négative de ses activités sur la perte de la biodiversité.
Risques de transition	**a)** Atténuation du changement climatique	Le risque mentionné ici concernerait un Actif Immobilier qui nécessiterait, dans sa construction, son fonctionnement ou son exploitation, une quantité d'énergie incompatible avec le fonctionnement d'une économie engagée dans une transition écologique et sociale. On peut par exemple citer la perte de valeur d'actifs qui, pour assurer leur fonctionnement, continueraient à avoir besoin d'une quantité d'énergie non compatible avec la transition.	La Société met en place un suivi de la performance énergétique de ses Actifs Immobiliers. En outre, la Société respecte les dispositions du "*décret tertiaire*" pour chaque Actif Immobilier concerné.
	b) Adaptation au changement climatique	Il s'agit du risque d'exposition d'un Actif Immobilier, au dérèglement climatique (mentionné dans les risques physiques).	La Société cartographie son exposition aux risques climatiques en phase d'acquisition et d'exploitation.

	c) Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines	Non applicable aux actifs immobiliers.	
	d) Transition vers une économie circulaire	Il s'agit de la perte de valeur potentielle d'un Actif Immobilier liée au fait qu'il a été produit avec des matériaux non réutilisables ou non recyclables, et/ou dont la production nécessite des matériaux non réutilisés ou non recyclés.	La Société n'analyse pas à l'heure actuelle ce risque comme significatif pour la valorisation de ses Actifs Immobiliers dans la mesure où les Actifs Immobiliers visés par sa stratégie d'investissement sont peu matériellement exposés à cet enjeu.
	e) Prévention et réduction de la pollution	Dans le secteur du bâtiment, la principale exposition mentionnée par la **Taxonomie Européenne** concerne la pollution des sols. Ce risque concerne donc la perte de valeur d'un Actif Immobilier du fait de l'émission par ce dernier de pollution chimique du terrain et du sol sur lesquels il est construit.	Au cours du processus d'acquisition d'un Actif Immobilier, la Société analyse l'historique de la pollution des sols et prend en compte dans son analyse d'investissement, le risque de pollution additionnelle.
	f) Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.	Il s'agit de prendre en compte la perte de valeur potentielle d'un Actif Immobilier, dès lors que la société humaine et l'économie aura mis en place toutes les mesures nécessaires à la préservation de la biodiversité. Le secteur du bâtiment serait particulièrement affecté dans l'hypothèse de l'interdiction d'artificialisation nette des terres cultivables.	La Société mesure l'impact en termes d'artificialisation des sols des actifs qu'elle détient et qu'elle acquiert en VEFA.
Risques de contentieux ou de responsabilité		Il s'agit de l'engagement de la responsabilité du Gérant du fonds au sens : • Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ; • Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers au Gérant.	La Société intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue au-delà de la réglementation.

Les incidences négatives en matière de durabilité représentent les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Ainsi, il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la Société, sur les facteurs environnementaux et sociaux.

La Société souhaite prendre en compte des incidences négatives en matière de durabilité des Actifs Immobiliers qu'elle gère. A cette fin, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de la Société.

La Société suit les indicateurs « PAI » suivants et en assure un *reporting* à ses Associés :

- Exposition aux énergies fossiles ;
- Consommations énergétiques supérieures aux benchmarks sectoriels ;
- Emissions de gaz à effet de serre en exploitation supérieures aux benchmarks sectoriels ;
- Artificialisation des sols.

Les incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due-diligence. Elles sont alors prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entrainer des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion et font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

ANNEXE 3 TABLEAU DES INFORMATIONS MISES A LA DISPOSITION DES INVESTISSEURS PREALABLEMENT A LEUR INVESTISSEMENT DANS LA SOCIETE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 3 DE LA POSITION AMF N°2014-02

Ce document est fourni à titre d'information seulement, n'a pas de valeur contractuelle et peut être complété ou modifié par le Gérant à sa discrétion et à tout moment pour lui permettre de se conformer à ses obligations légales en matière d'information des investisseurs. Le Gérant informera les investisseurs de toute modification importante de ces informations.

Les termes dont la première lettre apparaît en majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans les Statuts.

Information à mettre à la disposition des investisseurs	**Documentation juridique**
A / Une description	
- De la stratégie et des objectifs d'investissement du FIA	Veuillez-vous reporter aux articles 6 et 7 des Statuts.
- Des informations sur le lieu d'établissement de tout FIA maître	N/A.
- Des informations sur le lieu d'établissement des fonds sous-jacents si le FIA est un fonds de fonds	N/A.
- Des types d'actifs dans lesquels le FIA peut investir	Veuillez-vous reporter aux articles 6 et 7 des Statuts.
- Des techniques qu'il peut employer et de tous les risques associés	Veuillez-vous reporter aux articles 6 et 7 et à l'Annexe 2 des Statuts.
- Des éventuelles restrictions à l'investissement applicables	Veuillez-vous reporter aux articles 6, 7 et 8 des Statuts.
- Des circonstances dans lesquelles le FIA peut faire appel à l'effet de levier et des types d'effets de levier et des sources des effets de levier autorisés et des risques associés	Veuillez-vous reporter à l'article 9 et à l'Annexe 2 des Statuts.
- Des éventuelles restrictions à l'utilisation de l'effet de levier	Veuillez-vous reporter à l'article 9 des Statuts.

- Ainsi que des éventuelles modalités de remploi d'un collatéral ou d'actifs et sur le niveau de levier maximal que le gestionnaire est habilité à employer pour le compte du FIA	Veuillez-vous reporter à l'article 9 des Statuts.
B/ Une description des procédures pouvant être mises en œuvre par le FIA pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement, ou les deux	Veuillez-vous reporter à l'article 27 des Statuts.
C/ Une description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement, y compris des informations sur la compétence judiciaire, sur le droit applicable et sur l'existence ou non d'instruments juridiques permettant la reconnaissance et l'exécution des décisions sur le territoire où le FIA est établi	Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les Associés et la Société, soit entre les Associés eux-mêmes au sujet des affaires sociales, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents. Cette clause d'attribution de juridiction aux termes de laquelle les parties se sont accordées par avance sur les tribunaux français qui seront compétents en cas de litige et sur le droit français qui régit leurs rapports contractuels est contraignante et lie les parties. Si une autre juridiction que celle prévue dans les Statuts était saisie par l'une des parties, cette juridiction serait en principe tenue de se dessaisir. La loi désignée dans les Statuts est celle que la juridiction saisie d'un litige relatif aux stipulations des Statuts appliquera, sauf s'il existe des dispositions d'ordre public impératives auxquelles les parties ne peuvent pas déroger. Les tribunaux compétents au sens de l'article 46 des Statuts reconnaissent généralement les jugements rendus par les tribunaux d'une autre juridiction (sous réserve, notamment, que (i) la législation sur la reconnaissance des décisions et les règles de droit français en matière de reconnaissance et/ou d'exécution des décisions ainsi que (ii) lesdites décisions ne soient pas contraires aux règles d'ordre public applicables en France). De manière générale, les jugements de tribunaux d'autres juridictions pourront être reconnus et exécutés si certaines conditions de formes et de fond sont remplies. Ces conditions sont précisées, selon la juridiction étrangère qui a rendu la décision et le domaine en cause, soit par la jurisprudence, soit dans des règlements de la Commission Européenne s'agissant de décisions rendues par des tribunaux des Etats membres de l'Union européenne (notamment le Règlement EU 1215/2012 tel qu'amendé par le Règlement EU 542/2014), soit dans des conventions internationales bilatérales ou

	multilatérales. Sauf lorsqu'une procédure expéditive est prévue, les décisions étrangères ne sont exécutoires en France qu'au terme d'un processus judiciaire classique.
D/ L'identification : - De la Société de Gestion du FIA - Du Dépositaire du FIA - Du Gérant du FIA - Du Commissaire aux comptes du FIA - Ainsi que de tout autre prestataire de services - Une description de leurs obligations - Et les droits des investisseurs	**AALTO Real Estate Investment Management** 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35510 Cesson-Sévigné Agrément AMF : GP-20224 **ODDO BHF SCA** 12, boulevard de la Madeleine 75440 Paris **AALTO Real Estate Investment Management** 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35510 Cesson-Sévigné **Mazars** 4 rue Edith Piaf, 44 800 Saint-Herblain **Expert externe en évaluation :** **CBRE Valuation** 131, avenue de Wagram, 75017 Paris Veuillez-vous reporter aux articles 22, 23, 24, 26 des Statuts. Veuillez-vous reporter au Règlement et en particulier aux articles 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 21 des Statuts.

E/ Lorsque le FIA est géré par une société de gestion soumise au titre Ier bis du Livre III du règlement général de l'AMF, une description de la manière dont le gestionnaire respecte les exigences énoncées au IV de l'article 317-2 du règlement général de l'AMF	Veuillez-vous reporter à l'article 23 des Statuts.
F/ Une description de toute fonction de gestion déléguée par la société de gestion et de toute fonction de garde déléguée par le dépositaire, l'identification du délégataire et tout conflit d'intérêts susceptible de découler de ces délégations	N/A
G/ Une description de la procédure d'évaluation du FIA et de la méthodologie de détermination du prix employée pour évaluer la valeur des actifs, y compris les méthodes employées pour les actifs difficiles à évaluer	Veuillez-vous reporter aux articles 18 et 19 des Statuts.
H/ Une description de la gestion du risque de liquidité du FIA, en ce compris les droits au remboursement dans les circonstances à la fois normales et exceptionnelles, et les modalités existantes avec les investisseurs en matière de remboursement	Veuillez-vous reporter à l'article 17 des Statuts.
I/ Une description de tous les frais, charges et commissions éventuels, et de leurs montant maximaux, supportés directement ou indirectement par les investisseurs	Veuillez-vous reporter aux articles 37, 38, 39, 40 et 41 des Statuts.
J/ Une description de la manière dont la société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs, et dès lors qu'un investisseur bénéficie d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseur qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec le FIA ou la société de gestion	Veuillez-vous reporter à l'article 44 des Statuts.
K/ Le dernier rapport annuel	N/A

L/ La procédure et les conditions d'émission et de rachat des parts ou des actions.	Veuillez-vous reporter aux articles 12, 15 et 17 des Statuts.
M/ Le cas échéant, la dernière valeur liquidative du FIA ou le dernier prix de marché des parts ou des actions	N/A
N/ Le cas échéant, les performances passées du FIA	N/A
O/ L'identité du courtier principal et une description de toutes les stipulations importantes que le FIA a prises avec ses courtiers principaux et la manière dont sont gérés les conflits d'intérêts y afférents et la disposition du contrat avec le dépositaire stipulant la possibilité d'un transfert ou d'un réemploi des actifs du FIA et les informations relatives à tout transfert de responsabilité au courtier principal qui pourrait exister.	N/A
P/ Une description des modalités et des échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement général de l'AMF	Les informations relatives au profil de risque de gestion et des risques du Fonds, l'effet de levier et tout changement important aux modalités de gestion de la liquidité de la Société, la proportion d'actifs (le cas échéant) faisant l'objet de stipulations particulières découlant du manque de liquidité, l'effet de levier maximum autorisé ainsi que tout droit octroyé aux fins de garanties en relation avec l'effet de levier seront fournies dans les rapports annuels du fonds. Veuillez-vous reporter à l'article 34 des Statuts.
Q/ Les informations relatives à l'investissement durable	Ces informations figurent à l'article 7 et à l'Annexe 4 des Statuts.

ANNEXE 4 ANNEXE SFDR