

AALTIMMO 17
Société civile immobilière à capital variable
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs – Bâtiment C
35510 CESSON SEVIGNE
990 028 185 RCS RENNES

ACTE UNANIME DES ASSOCIES

LES SOUSSIGNES :

- **La société dénommée « AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT »,**
Société par actions simplifiée au capital de 421.050,00 €
Dont le siège est sis à CESSON SEVIGNE (35510), 801 avenue des Champs Blancs – Bâtiment C,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 850 614 223
Représentée par Monsieur Alexandre ANDRE, président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts ;

- **La société dénommée « MATFAIR »,**
Société par actions simplifiée au capital de 850.000 €
Dont le siège est sis à CESSON SEVIGNE (35510), 801 avenue des Champs Blancs – Bâtiment C,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 849 245 535
Représentée par son Président, la société ALEXANDRE ANDRE, société à responsabilité limitée ayant son siège social à CESSON-SÉVIGNÉ (35510), 801 avenue des Champs Blancs et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 790 895 866 ;
Elle-même représentée par son gérant, Monsieur Alexandre ANDRE ;

Agissant en qualité de seuls associés de la société civile immobilière dénommée « **AALTIMMO 17** », et ensemble titulaires de la totalité des parts sociales composant le capital social de ladite Société,

SE SONT REUNIS, conformément à l'article 28.3 des statuts intitulé « *Décisions résultant d'un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des Associés* », aux termes duquel il est stipulé que « **Les décisions collectives [...] peuvent résulter d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les Associés.** »,

ET ONT PRIS les décisions suivantes :

- Décision de modifier le ratio maximum d'endettement (LTV) de la Société,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs.

PREMIERE DECISION

Les associés décident expressément et à l'**unanimité** de modifier le **ratio maximum d'endettement (Loan To Value – LTV)** de la Société.

En conséquence, le ratio LTV est porté de **30 % à 40 %** de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société.

DEUXIEME DECISION

En conséquence, l'article 6 des statuts « OBJECTIF DE GESTION » sera désormais rédigé comme suit :

« 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, à dépasser un taux de rendement net de 6,0% à la livraison du (des) immeuble(s) et un taux de rendement interne (TRI) de 5,70% à 10 ans.

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 40% 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. »

TROISIEME DECISION

Les associés confèrent tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, et autres afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.

* * *

Fait à CESSON SEVIGNE, le 16 janvier 2026

**Pour la société « MATFAIR »
Monsieur Alexandre ANDRE**

ALEXANDRE ANDRE

Signé le 16/01/2026
✓ Certifié par  yousign

**Pour la société « AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT »
Monsieur Alexandre ANDRE**

Alexandre ANDRE

Signé le 16/01/2026
✓ Certifié par  yousign