

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 mettre à jour l'article 9 des statuts (ratio maximum d'endettement) de la Société,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs.

PREMIERE DECISION

Suite à la décision unanime des associés en date du 16 janvier 2026 au terme de laquelle le **ratio maximum d'endettement (Loan To Value – LTV)** de la Société a été porté de **30 % à 40 %** de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société, l'article 9 des statuts n'avait pas été mis à jour.

En conséquence, les associés décident de mettre à jour l'article 9 des statuts « **EMPRUNTS – EFFET DE LEVIER** »

DEUXIEME DECISION

En conséquence, l'article 9 des statuts « EMPRUNTS – EFFET DE LEVIER » sera désormais rédigé comme suit :

« 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 **40 % 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.»

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 05 juin 2026

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

MATFAIR
801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C - 3^{ème} étage
35510 CESSON SEVIGNE
RCS RENNES 849 245 535 00026

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

AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C - 3^{ème} étage
35510 CESSON SEVIGNE
RCS RENNES 850 614 223 00020