

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR (DICI)

« Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non ».

## 1 - OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

OPPCI Loa & Acti Réaions  
Société professionnelle à prépondérance immobilière à capital variable  
(SPPICAV), soumise au droit français  
Société de gestion : Aalto Real Estate Investment Management (Aalto REIM)

L'objectif de cette SPPICAV est de proposer aux Associés un investissement indirect dans un patrimoine composé d'Immeubles, détenus directement ou indirectement par le biais de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière.

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 visant à la fois la conservation d'une exposition immobilière significative et sa capacité à faire face aux mouvements de souscriptions et de rachats. La SPPICAV vise à dépasser un taux de rendement interne (TRI) immobilier de 6,0% net de frais, calculé sur toute la durée de détention de l'actif immobilier détenu par l'OPPCI et ainsi dépasser ce TRI au niveau du fonds compte tenu de l'effet de levier. Les immeubles sont acquis en vue d'être loués sur le long terme.

La stratégie immobilière consiste, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), à acquérir et à détenir, durablement un patrimoine immobilier constitué principalement d'immeubles construits, en construction, ou à construire par exemple en régime de bail en l'état futur d'achèvement (BEFA), vente d'immeuble à rénover (VIR) ou au travers de contrats de promotion immobilière (CPI), principalement à usage de locaux d'activité, logistiques et de bureaux, essentiellement 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 au sein d'agglomérations de plus de 50 000 habitants..

La poche de liquidité, minimum 1% de l'actif net de la SPPICAV, peut être investie en placements financiers à caractère liquide visés aux 8 et 9 du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier et notamment des :

- dépôts à terme,
- compte à vue
- parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de court terme.

Conformément à la réglementation, il est précisé que, pendant la période de 3 ans suivant la constitution de la SPPICAV, la poche

de liquidité pourra représenter jusqu'à 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

**Il n'est pas prévu de constituer une poche financière**

L'endettement de la SPPICAV peut être :

- bancaire (principalement des établissements de crédit mais aussi des sociétés de financement ou dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou un Etat membre de l'OCDE),
- sous forme de crédit-bail,
- non bancaire (comptes courant).

Le ratio maximum d'endettement immobilier, direct et indirect, bancaire et non bancaire, y compris les opérations de crédit-bail est limité à 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers. Les emprunts souscrits par les filiales de la SPPICAV, visées aux 2°) et 3°) du I de l'article L.214-36 du CMF, pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la SPPICAV sur ses actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Daily » des articles L.313-23 et suivants du CMF), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements ou garantie à première demande..

La SPPICAV pourra également prendre toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs de la SPPICAV ou de ses filiales.

Le rachat d'actions ne sera autorisé qu'à l'échéance d'un délai de cinq (5) ans après l'immatriculation de la SPPICAV au registre du commerce et des sociétés. Une fois ce délai passé, le délai courant de rachat est au maximum de dix (10) ans.

La SPPICAV distribuera des dividendes annuels dans le respect des dispositions fiscales qui lui sont applicables.

**Recommandation : la durée de placement recommandée est de quinze (15) ans. Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans un délai inférieur à quinze (15) ans.**

## 2 - PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



Cet OPPCI majoritairement investi directement et/ou indirectement en actifs immobiliers non cotés présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4.

La catégorie de risque actuel associé à cet OPPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement « sans risque ». Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire une perte en capital.

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, le rachat d'actions ne sera autorisé qu'à l'échéance d'un délai de cinq (5) ans après l'immatriculation de la SPPICAV au registre du commerce et des sociétés et après un délai d'un (1) an au minimum après leur souscription. Une fois ce délai passé, le délai courant de rachat est au maximum de dix (10) ans sauf en cas de suspension des demandes de rachats.

Par ailleurs, la somme que vous récupérez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs

de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans minimum.

Ce produit est principalement exposé aux risques suivants non pris en compte dans cet indicateur, qui peuvent entraîner une baisse de sa valeur liquidative :

- **Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers** : les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (notamment l'évolution des marchés d'investissement immobilier, des marchés locatifs ou encore de la conjoncture économique) peuvent donc avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SPPICAV.
- **Risque de liquidité** : le risque de liquidité est le risque pour la SPPICAV 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.
- **Risque de contrepartie** : il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la SPPICAV au titre de ses obligations vis-à-vis de cette dernière.
- **Risque de crédit** : les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations de prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de l'évolution du risque crédit des émetteurs ou de la perception de ce risque par les marchés.

### 3 - FRAIS

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPPCI y compris les coûts de distributions des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

#### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

##### Frais d'entrée :

- Acquis à l'OPPCI <sup>1</sup>	12,5% maximum	<i>Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi ou avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué.</i>
- Non acquis à l'OPPCI – Souscription <1,0m€	6% maximum	
- Non acquis à l'OPPCI – Souscription >=1,0m€	4% maximum	<i>L'investisseur peut obtenir de son conseil o le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.</i>

##### Frais de sortie :

- Acquis (taux actuel appliqué) <sup>1</sup>	2,5% si préavis < à 6 mois
-	Néant si préavis >= à 6 mois
-	
- Non acquis	Néant

#### Frais prélevés sur une année sur l'OPPCI

<b>Frais courants (a)+(b) :</b>	<b>2,40% de l'actif net et 1,60% de l'actif brut maximum TTC par an</b>
- Frais de gestion et de fonctionnement (a)	2,10% de l'actif net et 1,40% de l'actif brut maximum TTC par an
- Frais d'exploitation immobilière (b) <sup>2</sup>	0,30% TTC de l'actif net et 0,20% de l'actif brut maximum TTC par an

#### Frais prélevés dans certaines conditions

<b>Commission de surperformance :</b>	25% TTC de la surperformance constatée au-delà d'un Taux de Rendement Interne (TRI) de la SPPICAV réalisé de 6%. La commission est prélevée lors de la liquidation de la SPPICAV au plus tard à 15 ans uniquement si le TRI du fonds est supérieur à 6% net de frais.
---------------------------------------	---

<sup>1</sup> Ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition et à la cession d'actifs

<sup>2</sup> Montant estimé en moyenne sur les 3 prochaines années

Nota 1 : Les frais ponctuels servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPPCI y compris les coûts de distribution des actions, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Nota 2 : Les frais courants ne comprennent pas les commissions de surperformance et les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Ces investissements ne sont pas envisagés à ce stade du développement de la SPPICAV.

Nota 3 : Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à la section frais du prospectus de cet OPPCI, disponible sur le site internet de la société de gestion : <http://www.aaltoreim.com>.

### 4 – PERFORMANCES PASSÉES

L'OPPCI Log & Acti Régions a été créée le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Pour cette raison, l'OPPCI ne dispose pas encore de données relatives à ses performances passées. La société de gestion rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

### 5 – INFORMATIONS PRATIQUES

- **Nom du dépositaire** : Oddo BHF SCA
- **Lieu et modalités d'obtention d'information sur la SPPICAV** : le prospectus, le rapport annuel, le(s) document(s) semestriel(s), ainsi que les autres informations pratiques (notamment la valeur liquidative, les modalités de rachat) sont disponibles gratuitement sur le site internet de la société de gestion : [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com)
- Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention des actions de cet OPPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner auprès du commercialisateur de l'OPPCI à cet effet.
- Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est à la disposition gratuite des Actionnaires sur le site internet de la société de gestion : [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com)
- **Organe de gouvernance** : la société de gestion en tant que Président de cet OPPCI créé sous la forme d'une SAS.

La responsabilité d'Aalto Real Estate Investment management (REIM) ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPPCI. Cet OPPCI est agréé en France et réglementé par l'AMF. Aalto REIM est agréée en France et réglementée par l'AMF. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 04 juillet 2022.