

Point marché et perspectives

Point macro-économique :

La France, comme ses pays voisins européens, a été touchée par la hausse des prix de l'énergie, de l'alimentation et des produits manufacturés en raison (i) d'une forte reprise de la consommation post confinement, soutenue par les aides de l'Etat ; (ii) et du conflit russo-ukrainien.

D'après l'INSEE, selon leur estimation, l'indice des prix à la consommation (IPC - France) aurait augmenté de +5,9% sur un an en France et de +6,7% pour l'indice des prix à la consommation harmonisé (ICPH - Union Européenne).

Si la hausse des coûts d'achat des matières premières et de l'énergie dégrade la marge des entreprises, ces dernières doivent également faire face à un marché du travail en tension, des salaires plus élevés compte tenu de la pénurie de cadre et non-cadre dans certains secteurs (restauration, bâtiment, services, etc.). D'après l'INSEE, si le taux de chômage est à son plus bas niveau depuis le 1^{er} trimestre 2008, soit 7,2% au 31 décembre 2022, la dette publique Française s'élève à 3,0 mds d'euros.

En 2022, en moyenne, le Produit Intérieur Brut (PIB) de la France a augmenté de +2,6% (6,8% en 2021 et -7,9% en 2020) malgré un fort ralentissement au 4^{ème} trimestre 2022.

Dans la continuité de la Réserve Fédérale (FED), la Banque Central Européenne (BCE) a décidé, à plusieurs reprises, d'augmenter les taux directeurs. Après les décisions successives de hausse en juillet, septembre et octobre, le 21 décembre 2022, la BCE relève le taux de dépôt de 2,0% à 2,5%. Il s'agit de la plus forte progression des taux (+250 bps) sur une période aussi courte depuis la création de l'euro. Le taux de refinancement est passé à 3% à fin 2022. L'objectif est in fine de réduire les marges de manœuvre des banques commerciales pour l'octroi de crédit.

Point immobilier :

Le recensement de la politique monétaire a eu pour effet :
 (i) d'augmenter le taux de l'Obligation Assimilable du Trésor (OAT), taux sans risque de référence en France, qui est passé sur un an de 0,3% à 3,1% fin décembre 2022. La prime de risque de l'immobilier se réduit rendant cette catégorie d'actif moins attractif ;
 (ii) d'augmenter les coûts de financement sans pour autant que la capacité de remboursement des agents économiques s'améliore.

Ainsi, au cours du 4^{ème} trimestre 2022, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a entamé sa correction. Les taux Prime des bureaux, des commerces, des entrepôts et des locaux d'activités augmentent et retrouvent leur niveau de 2019. Le taux Prime ⁽¹⁾ des locaux d'activités est passé de 4% en 2021 à 5,15% en 2022.

Le montant global investi en France a légèrement diminué de 2021 à 2022, mais reste dans la moyenne des dix dernières années, à hauteur de 26 milliards d'euros. Le volume investi en locaux d'activités s'élève environ à 2 mds d'euros sur l'exercice, son plus haut niveau depuis 10 ans.

La demande locative élevée conjuguée à la rareté du foncier, intensifiée par la politique du zéro artificialisation nette des sols (ZAN), maintiennent la croissance des loyers. Les loyers faciaux des actifs logistiques situés dans les zones tendues ont connu des hausses jusqu'à +4% également soutenue par l'indexation des loyers favorables aux bailleurs.

⁽¹⁾ Rentabilité la plus basse observée au cours d'une période donnée pour l'acquisition d'un immeuble d'excellente qualité, dans l'une des meilleures localisations du marché, loué aux conditions du marché, et de taille standard par rapport à la demande locale. Il sert de référentiel aux professionnels et aux investisseurs notamment en immobilier d'entreprise.

Sources : Etude de marché JLL : Marché de l'investissement en locaux d'activités 4T 2022 ; site de la Banque de France ; site de l'INSEE ; Arthur Loyd.

Indicateurs clés - 31/12/2022

Actif Net Total	685 209,81 €
Nombre de parts	739,33
Valeur liquidative	926,79 €
Dividendes	n.a.

Performances glissantes dividendes réinvestis

3 mois	0,32%
YTD*	-7,32%
1 an	n.a.
3 ans**	n.a.
5 ans**	n.a.

* Depuis l'immatriculation - 01/08/2022

** Annualisée

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

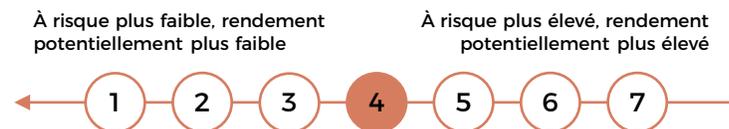
Patrimoine immobilier

Nombre d'actif	1
----------------	---

Caractéristiques de la part A

Code ISIN	FR0014009PQ9
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	01/08/2022
Société de gestion	AALTO REIM
Dépositaire	ODDO BHF SCA
Effet de levier en % (Loan to Value)	40%
Durée de placement recommandée	15 ans
Valorisation	Trimestrielle
Dividende	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Avant 12 heures, 2 jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative
Frais de gestion et de fonctionnement prélevés en 2022	5,96% TTC (actif net) au 31/12/2022
Frais d'exploitation immobilière en 2022	0,24% TTC (actif net) au 31/12/2022
Valeur IFI 2022 (résidents)	Non connue
Commission de souscription - acquise au fonds	12,5 % maximum de commission acquise à l'OPPCI (10,6% au 31/12/2022)

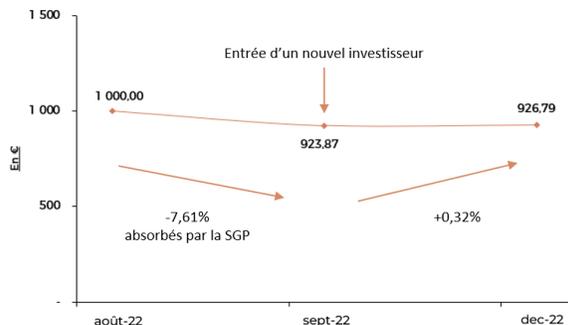
Source : Prospectus, états financiers au 31/12/2022, analyses AALTO REIM



« Cet OPPCI qui investit indirectement dans des actifs immobiliers physiques, 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 ».

ÉVOLUTION DE LA VL ET HISTORIQUES DES DIVIDENDES VERSÉS :

Évolution de la VL depuis la création (en €/part) Historique des dividendes versés (en €/part)

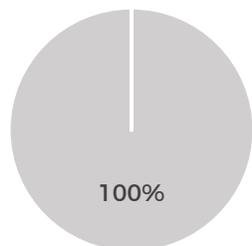


Suite au lancement du fonds, le 01/08/2022, aucun dividende n'a été versé.

La VL du fonds est donc égale à la VL dividendes réinvestis.

TYOLOGIE DES ACTIFS :

Répartition du portefeuille immobilier par classes d'actifs



■ Bureau ■ Logistique ■ Locaux d'activité

- Taux d'impayé : 0%
- WALB* (en année) : 9,32
- WALT** (en année) : 9,32
- Taux d'occupation financier : 100%
- Nombre d'investisseurs : 2

Localisation de l'actif détenu par l'OPPCI



LABEL ISR :

Aalto REIM obtient le label ISR pour le fonds Log & Acti Régions.

Engagée dès son lancement dans une démarche socialement responsable, AALTO REIM est fier d'annoncer la labélisation ISR de l'OPPCI Log & Acti Régions.

Dans le cadre de l'obtention de ce label, les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance ont été étudiés à l'investissement dans l'immeuble loué à l'Apave.

L'immeuble a été noté 52/100 d'après une liste de 39 critères dont :

Pilier Environnement (non exhaustif) :

- Mesure, valorisation et amélioration des performances énergétiques des bâtiments
- Mesure et réduction des gaz à effets de serre générés par les actifs immobiliers

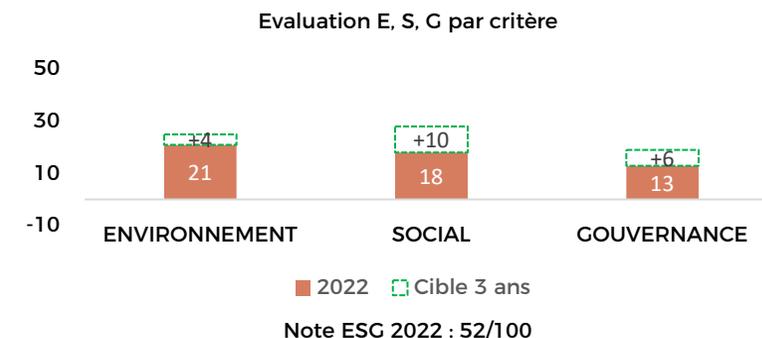
Pilier social (non exhaustif) :

- Acquisition d'actifs bien desservis par les transports en commun dans le but de favoriser la mobilité douce
- Acquisition d'actifs implantés dans des zones proposant de nombreux services pour améliorer la qualité de vies de nos locataires et de leurs collaborateurs

Pilier Gouvernance (non exhaustif) :

- Prise en compte des thématiques ESG dans les relations bailleurs/preneurs. De plus, nous encourageons nos locataires à sensibiliser leurs collaborateurs sur ces enjeux.
- Evaluation des politiques de sécurité au travail, d'insertion et de lutte contre les discriminations de nos locataires
- Valorisation des partenariats locaux de nos locataires et de leurs prestataires qui favorisent l'économie circulaire

APAVE PLOUFRAGAN : PHOTOS ET NOTE ESG :



*Le Weight Average Lease Break (WALB) correspond à la durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances

**Le Weight Average Lease Term (WALT) correspond à la durée moyenne pondérée des baux jusqu'à terme.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU 01/08/2022 AU 31/12/2022 :

	Notes	Contribution à la performance en € / part			Contribution à la perf. en
		01/08/2022 au 30/09/2022	30/09/2022 au 31/12/2022	01/08/2022 au 31/12/2022	
VL début de période		1 000,00	923,87	1 000,00	-
VL après souscription / rachat		1 000,00	923,87	1 000,00	-
Loyers	1	-	42,17	42,17	57,60%
Refacturation de charges		0,00	0,62	0,62	0,85%
Charges de structure	2	(72,58)	(65,10)	(137,68)	-188,06%
Autres exploitation		(0,11)	(0,75)	(0,86)	-1,18%
Produits financiers	3	47,29	-	47,29	64,60%
Charges financières	4	(0,65)	(30,62)	(31,27)	-42,71%
Charges immobilières		(2,80)	(0,48)	(3,28)	-4,48%
Flux récurrents		- 28,84	- 54,16	- 83,00	-113,38%
Résultat sur cession d'immuebles		-	-	-	-
Autres	5	-	48,04	48,04	65,62%
Flux exceptionnels		-	48,04	48,04	65,62%
Compte de résultat		- 28,84	- 6,12	- 34,96	-47,76%
Dividendes / Acomptes sur dividendes		-	-	-	-
Variation JV / VNC Immeubles / Titres	6	-	(49,99)	(49,99)	-68,29%
Variation Budget Capex/ Acquisition		-	-	-	-
Augmentation / Réduction de capital	387	(47,29)	59,04	11,75	16,05%
Frais de cession / d'acquisition broker		-	-	-	-
Comptes de Capitaux		- 47,29	9,05	- 38,24	-52,24%
VL fin de période		923,87	926,79	926,79	
Variation sur la période - En €		(76,13)	2,93	(73,21)	
Variation sur la période - En %		-7,61%	0,32%	-7,32%	
Nombre de titres		250,00	489,33	739,33	

Source : Etats financiers 30/09 et 31/12/2022. Analyses Aalto REIM

INFORMATIONS DE GESTION :

Stratégie d'investissement

Log & Acti Régions est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont l'allocation cible est de 60% minimum d'immobilier et de 1% minimum de liquidités. Log & Acti Régions va suivre une stratégie d'investissement claire et lisible : des locaux d'activités, logistiques et bureaux en régions, principalement sur l'arc Atlantique à proximité des bassins de consommation et des principaux axes de transport routier, dans des zones d'activités et de bureaux au sein d'agglomérations de plus de 50 000 habitants. Une attention particulière sera également portée sur les critères Environnement, Social et de Gouvernance (ESG) pour l'étude des opportunités d'investissement.

Avertissements

L'OPPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Après une période d'interdiction des rachats d'une durée de cinq (5) ans suivant la constitution de l'OPPCI, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé qu'une fois un immeuble cédé. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPPCI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans minimum. Le présent OPPCI a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-148 et suivants du Code Monétaire et Financier. La souscription ou l'acquisition des Actions de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général l'Autorité des Marchés Financiers.

La performance du fonds depuis sa création est de -7,32%. Cependant, depuis l'acquisition de l'immeuble au 6 octobre 2022, le fonds a généré un gain de valeur de +0,32% :

1. Le 30 novembre 2020, un BEFA a été signé avec l'Apave sur 10 ans au loyer de 132K€ HT HC. Le loyer a généré +42,17€ par part au 31 décembre 2022.
2. Les charges de structure grèvent la performance. Il s'agit principalement des frais de conseil et de constitution du fonds. A ces charges s'ajoutent les frais de dépositaire et de CAC inhérents à un fonds régulé, avec un effet plein sur 5 mois. L'impact est de -137,68€ sur la VL..
3. Le 29 septembre 2022, la SCI L&A 122 a distribué 35 000€ de prime d'émission à ses investisseurs dont l'OPPCI Log & Acti Régions à hauteur de 99,90%.
4. Les charges financières se composent des intérêts et de l'amortissement des frais d'emprunt sur sa durée de 5 ans.
5. Il s'agit de la quote-part de résultat générée par les nouvelles souscriptions afin de respecter l'équité entre les investisseurs. Elle a été déduite des commissions acquises au fonds. Cf. Note 7.
6. Les frais de transaction et d'emprunt engendrés par l'acquisition de l'immeuble loué à l'Apave s'élèvent à -37K€ soit -49,99€ par part.
7. Un taux de commission acquise au fonds a été déduit du montant de souscription afin de financer les frais d'acquisition de l'immeuble. La commission a été isolée en capitaux propres, soit +59,04€/part.