

OPPCI LOG & ACTI REGIONS

SOCIETE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE  
(SPPICAV) PROFESSIONNELLE CONSTITUEE SOUS FORME DE SAS

PROSPECTUS

Pour les besoins du présent Prospectus, les termes en caractères gras et/ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans le chapitre « **Définitions** » en fin des présentes.

AVERTISSEMENT

**« 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 que dans un délai de dix (10) ans.**

**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.**

1. **CARACTERISTIQUES GENERALES**

<b>1°Forme juridique</b>	Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ( <b>SPPICAV</b> ) constituée sous la forme d'une société par actions simplifiées ( <b>SAS</b> )										
<b>2°Dénomination</b>	Log & Acti Régions										
<b>Siège social</b>	Siège social : 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35 510 Cesson-Sévigné Adresse postale : C/O Aalto REIM, 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35 510 Cesson-Sévigné										
<b>3°Date de création et durée de vie</b>	Cette SPPICAV a été agréée par l'AMF le 28 juin 2022 sous le numéro SPI20220016. Elle a été créée le 1er août 2022 (date d'immatriculation au RCS) pour une durée de 15 ans.										
<b>4°Synthèse de l'offre de gestion</b>	Les Actions sont au porteur. Elles ne sont pas admises aux opérations d'Euroclear-France.										
- Compartiments	Non										
- Catégories d'actions	Non										
- Souscripteurs concernés	Les Actions sont destinées à des investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE (« Directive MIF 2 »), tels que mentionnés à l'article L.533-16 du Code monétaire et financier, aux investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros tels que mentionnés à l'article 423-14 du RGAMF, ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent.										
- Montant minimum de souscription	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Code ISIN</th> <th>Souscription initiale minimum</th> <th>Souscription ultérieure minimum</th> <th>Souscripteurs concernés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FR0014009PQ9</td> <td>100 000 €</td> <td>Néant</td> <td>Investisseurs Autorisés mentionnés à l'article 423-14 du RGAMF</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les Actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation au 100.000èmes.</p>			Code ISIN	Souscription initiale minimum	Souscription ultérieure minimum	Souscripteurs concernés	FR0014009PQ9	100 000 €	Néant	Investisseurs Autorisés mentionnés à l'article 423-14 du RGAMF
Code ISIN	Souscription initiale minimum	Souscription ultérieure minimum	Souscripteurs concernés								
FR0014009PQ9	100 000 €	Néant	Investisseurs Autorisés mentionnés à l'article 423-14 du RGAMF								
- Devise	EUR										
<b>5°Mise à disposition des statuts, du rapport de gestion, de la dernière valeur liquidative et des performances passées</b>	<p>Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative, l'information sur les performances passées disponibles sont adressés sur simple demande écrite de l'Actionnaire auprès de :</p> <p style="text-align: center;"><b>Aalto REIM</b></p> <p style="text-align: center;">801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35 510 Cesson-Sévigné +33(0) 2 23 30 62 90 (de 8 heures 30 à 18 heures)</p> <p>et sur le site <a href="http://www.aaltoreim.com">www.aaltoreim.com</a> par téléchargement dans une partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires.</p> <p>Des explications supplémentaires peuvent être obtenues auprès d'Aalto</p>										

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

	<p>REIM aux coordonnées figurant ci-dessus.</p> <p>Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Actionnaire auprès d'Aalto REIM aux mêmes coordonnées que ci-dessus ou sur simple demande par email à l'adresse : <a href="mailto:souscription@aaltoreim.com">souscription@aaltoreim.com</a></p>
<b>6°Rapport de synthèse de l'évaluateur immobilier</b>	<p>Le rapport de synthèse annuel de l'évaluateur immobilier est communiqué aux Actionnaires qui en font la demande dans les 45 jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'Actionnaire.</p>
<b>7°Modalités et échéances de communication des informations relatives aux actifs illiquides et à l'effet levier</b>	<p>Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV seront communiquées aux Actionnaires par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.</p> <p>Le taux d'endettement bancaire, non bancaire, direct et indirect, de la SPPICAV ne pourra excéder un ratio maximum de 40% de la valeur des actifs immobiliers.</p>

## 2. ACTEURS DE LA SPPICAV

<b>1°Société de Gestion</b>	<p>La SPPICAV sera gérée par Aalto Real Estate Investment Management, société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 11 janvier 2022 sous le numéro GP – 20224 (la "<b>Société de Gestion</b>" ou "<b>Aalto REIM</b>").</p> <p>Siège social : 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35 510 Cesson-Sévigné</p> <p>Adresse postale : 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, 35 510 Cesson-Sévigné</p> <p><u>Identité et fonctions dans la SPPICAV des membres des organes de direction :</u></p> <p>Monsieur Thomas DORIVAL assume les fonctions de Directeur général d'Aalto REIM, elle-même Président de la SPPICAV.</p> <p>Activités significatives exercées par ces personnes en dehors de la SPPICAV :</p> <p>Monsieur Thomas DORIVAL assure principalement les fonctions de Directeur Général de la société de gestion Aalto REIM et peut occuper à ce titre des mandats dans les sociétés/fonds gérés par la Société de Gestion.</p> <p>Conformément à l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion dispose d'un capital social, de fonds propres, et d'une couverture d'assurance de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SPPICAV.</p>
<b>2°Dépositaire</b>	<p><b>ODDO BHF SCA</b>, Société en Commandite par actions, au capital de 70.000.000 euros, dont le siège social est sis 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, identifiée au RCS de Paris sous le numéro 652 027 384, agréée en qualité d'Etablissement de crédit par l'Autorité de Contrôle Prudentiel (« ACPR »)</p> <p>Siège social : 12 boulevard de la Madeleine 75009 Paris</p>

	<p>Le dépositaire veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidité de la SPPICAV et, plus particulièrement, à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription d'Actions de la SPPICAV aient été reçus et que toutes les liquidités de la SPPICAV aient été comptabilisées sur des comptes d'espèces ouverts au nom de la SPPICAV ou au nom du dépositaire agissant pour le compte de la SPPICAV auprès d'une entité agréée à cette fin.</p>
<b>Conservateur</b>	<p><b>ODDO BHF SCA</b></p> <p>L'activité de tenue de compte-conservation consiste</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- A inscrire dans un compte-titres les titres financiers au nom de leur titulaire, c'est-à-dire à reconnaître au titulaire ses droits sur lesdits titres financiers ;</li> <li>2- A conserver les avoirs correspondants ;</li> <li>3- A traiter les événements intervenant dans la vie des titres financiers conservés.</li> </ol>
<b>Teneur de registre</b>	<p><b>ODDO BHF SCA</b></p> <p>Les tâches du teneur de registre des actions sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Effectuer de façon justifiée et traçable les enregistrements du nombre de titres correspondant à la création ou à la radiation des Actions, consécutifs à la centralisation des ordres de souscription et de rachat, et déterminer en conséquence le nombre de titres composant le capital de la SPPICAV ; le teneur de compte émetteur s'assure qu'un enregistrement correspondant, en comptabilité espèces, a bien été effectué à l'actif ;</li> <li>2- Enregistrer le nombre de parts ou d'actions détenues auprès des teneurs de compte conservateurs directement identifiés dans le compte émission ;</li> <li>3- Organiser le règlement et la livraison simultanés consécutifs à la création ou à la radiation d'actions ; le teneur de compte émetteur organise également la livraison et, le cas échéant, le règlement consécutif à tout autre transfert de parts ou d'actions ;</li> <li>4- S'assurer que le nombre total d'actions émises, à une date donnée, correspond au nombre d'actions en circulation à la même date ;</li> <li>5- Organiser le paiement des coupons et des dividendes et organiser le traitement des opérations sur actions de la SPPICAV.</li> </ol> <p>Assurer la transmission d'informations particulières soit aux porteurs directement, soit à leurs intermédiaires teneurs de compte-conservateurs directement, par le dépositaire central ou par tout autre moyen.</p>
<b>3° Commissaire aux comptes</b>	<p><b>MAZARS, 4 rue Edith Piaf, 44 800 Saint-Herblain</b></p> <p>Représenté par Monsieur Ludovic Sevestre et Madame Eve Martineau</p> <p>Le commissaire aux comptes certifie, en justifiant de ses appréciations, que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.</p> <p>Le commissaire aux comptes a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SPPICAV et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.</p>

	Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion, et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. Il atteste spécialement l'exactitude et la sincérité des informations relatives aux rémunérations et aux avantages de toute nature versés à chaque mandataire social.
<b>4° Commercialisateurs</b>	Aalto Real Estate Investment Management
<b>5° Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise</b>	Le contrôle de la qualité des souscripteurs sera effectué par Aalto Real Estate Investment Management société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 11 janvier 2022 sous le numéro GP – 20224
<b>6° Délégués</b>	Néant
<b>7° Centralisateur des ordres de souscription et de rachat</b>	<p><b>ODDO BHF SCA</b> (le « <b>Centralisateur</b> »), par délégation de la Société de Gestion</p> <p>Les tâches essentielles de la centralisation des ordres de souscription et de rachat d'actions sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Assurer la réception centralisée des ordres de souscription et de rachat, puis procéder à l'enregistrement correspondant ;</li> <li>2- Contrôler le respect de la date et de l'heure limite de centralisation des ordres de souscription et de rachat mentionnées dans le prospectus ;</li> <li>3- Communiquer en montant et, le cas échéant, en nombre global d'actions souscrites et rachetées le résultat de la réception centralisée des ordres à la SPPICAV ;</li> <li>4- Valoriser les ordres après avoir reçu de la SPPICAV l'information relative à la valeur liquidative de l'action concernée ;</li> <li>5- Communiquer les informations nécessaires à la création et à l'annulation des actions au teneur de compte émetteur ;</li> <li>6- Communiquer les informations relatives au résultat du traitement des ordres à l'entité qui a transmis l'ordre au centralisateur et à la SPPICAV.</li> </ol>
<b>8° Délégué comptable</b>	<p><b>CAIRN Corporate Services, 10 Bd Ralli, 13008 Marseille</b></p> <p>Représenté par Madame Marie-Pierre Bureau</p> <p>Délégué de la comptabilisation</p>
<b>9° Expert en évaluation immobilière</b>	<p><b>Jones Lang LaSalle Expertises</b></p> <p>Société par Actions Simplifiées, 40-42 rue la Boétie, 75008 Paris immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le n° 444 628 150.</p> <p>Représentée par Monsieur Paul Cooper</p> <p>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 SPPICAV et ses filiales sont évalués par un seul expert externe en évaluation qui agit de manière indépendante.</p>

	Celui-ci établit, sous sa responsabilité, un rapport de synthèse écrit sur l'accomplissement de sa mission.
<b>10°Délégué de la gestion financière ou de la gestion des risques</b>	Néant.
<b>11°Délégué de la gestion de la poche de liquidité</b>	Néant.
<b>12°Conseiller :</b>	Néant

### **3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV ET STRATEGIE D'INVESTISSEMENT**

#### **3.1 Objectif de gestion**

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. Il conservera un minimum de liquidités de 1% de l'Actif Net de la SPPICAV.

Il s'agira notamment d'investir dans des locaux d'activités, d'actifs logistiques et de bureaux 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 au sein d'agglomérations de plus de 50 000 habitants.

L'objectif de gestion est la recherche d'une performance régulière issue des revenus de la SPPICAV 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). 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 souscriptions et rachats des investisseurs.

Ainsi, la SPPICAV a pour objectif de verser un dividende annuel provenant des loyers encaissés, et des plus-values générées par les cessions d'Actifs, après déduction des frais et charges de la SPPICAV.

La SPPICAV vise à dépasser un taux de rendement interne (TRI) de 6,0%, calculé sur toute la durée de détention indirecte des actifs immobiliers détenus compte tenu de l'effet de levier. Pour atteindre cet objectif, la SPPICAV s'appuie sur des immeubles :

- Loués sur une période ferme minimum de 6 ans à des locataires de renom et justifiant d'une bonne situation financière ;
- Financés par emprunts bancaires à hauteur de 40% du prix Hors Droits (effet de levier). L'endettement pourra être direct et indirect, bancaire et non bancaire y compris les opérations de crédit-bail.

#### **3.2 Indicateur de référence**

La typologie des Actifs (immobiliers) investis par la SPPICAV rend inadaptée la référence à un indice de marché.

#### **3.3 Stratégie d'investissement**

##### **3.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV**

La SPPICAV va suivre une stratégie d'investissement consistant à investir 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

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

d'investissement.

La stratégie d'investissement de la SPPICAV 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 ou 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 d'agglomérations de plus de 50 000 habitants ou proches de réseaux routiers stratégiques. Les immeubles sont acquis en vue d'être loués sur le long terme.

La SPPICAV a pour objectif une détention à long terme des actifs. Après la Période Blocage, elle pourra procéder ponctuellement à des arbitrages stratégiques.

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

La SPPICAV ne pourra pas détenir des participations non contrôlées dans des sociétés.

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

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

La SPPICAV prend en compte les risques de durabilité et principales incidences négatives de ses investissements. Ainsi, elle s'aligne sur l'article 8 du Règlement SFDR. Ces risques sont pris en compte dans le processus d'investissement et de gestion et font l'objet d'un reporting aux investisseurs.

Les objectifs recherchés par l'application de critères E, S, G pour la SPPICAV 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)

La démarche ESG vise l'amélioration globale de la note ESG de la SPPICAV, par :

- Le maintien *a minima* de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPICAV ;
- L'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

La SPPICAV ne vise pas d'alignement (alignement de 0%) avec les critères de la Taxonomie Verte de l'Union Européenne. Néanmoins, elle en précisera le degré d'alignement de ses investissements dans son Rapport de Gestion. Cette mesure sera effectuée et tenue à jour annuellement en prenant en référence le cadre de définition des activités économiques durables et le principe de « ne pas causer de préjudice important ».

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents aux produits financiers qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

L'objectif d'allocation entre les différents Actifs sera la suivante :

- Poche immobilière, représentant au minimum 60% et pouvant aller jusqu'à 99%, composée d'actifs immobiliers physiques, détenus directement ou indirectement,
- Poche financière : La SPPICAV n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à l'exception des actifs visés ci-après. Il ne sera pas créé de poche financière dans la SPPICAV,
- Poche de liquidité : la poche de liquidité représentera au minimum 1% de l'Actif de la SPPICAV et sera investie dans des actifs ou instruments liquides à court terme, présentant une faible exposition au risque en contrepartie d'un potentiel de rendement faible tels que les comptes à vue, les dépôts à terme et les parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires de court terme.

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts. Le ratio d'endettement est fixé à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers.

Cette stratégie sera mise en œuvre dans les meilleurs délais suivant la création de la SPPICAV et au plus tard trois (3) ans après sa date de création conformément à l'article L. 214-47 du Code monétaire et financier.

Le levier au sens de la Directive 2011/91/UE (dite « Directive AIFM ») est calculé selon la méthode de l'engagement ; il s'établit à 1.67 au maximum.

Pendant le temps nécessaire à la réalisation des due diligences qui peut s'écouler entre les souscriptions lors de la Période de Souscription et les acquisitions immobilières, les sommes en attente d'investissements immobiliers pourront être intégralement investies en actifs liquides conformément à l'article 3.3.3 ci-dessous.

Durant les trois premières années suivant la date de sa création de la SPPICAV, l'allocation des Actifs de la SPPICAV pourra différer significativement de l'allocation cible visée ci-dessus. Ainsi, les liquidités de la SPPICAV pourront, durant cette période, jusqu'à l'acquisition du premier Actif Immobilier, représenter jusqu'à 100% de l'Actif de la SPPICAV. Après les trois premières années de constitution du patrimoine de la SPPICAV qui suivent l'immatriculation de la SPPICAV, la poche immobilière devra être ramenée au minimum à 60 %.

Pendant ces trois premières années, la SPPICAV cherchera à augmenter la part de sa poche immobilière pour atteindre, dès que possible, une exposition à l'immobilier cible comprise entre 90% et 100%.

A l'issue de la période d'investissement, la poche immobilière pourra représenter entre 60% et 99% de l'actif de la SPPICAV avec une cible entre 90% et 99 %.

### **3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière**

La stratégie immobilière consiste, en tenant compte d'une analyse combinée de critères financiers et de critères extra-financiers de type E, S, G, 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'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 d'agglomérations de plus de 50 000 habitants ou proches de réseaux routiers stratégiques.

La SPPICAV acquiert des immeubles dans le but de les louer sur le long terme. La mise en œuvre de cette stratégie vise également à maintenir la capacité de la SPPICAV à céder ses Actifs pour lui permettre si nécessaire de faire face à des rachats ou de réaliser des arbitrages dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

A l'issue des trois premières années à compter de l'agrément de la SPPICAV, la poche immobilière de la SPPICAV doit représenter au minimum 60 %, et au maximum 99 % de la valeur net des Actifs de la SPPICAV. Ce ratio est apprécié dans les conditions prévues aux articles L. 214-43, R 214-89, R 214-90 et R. 214-91 du Code monétaire et financier.



## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

Les Actifs Immobiliers qui seront détenus par la SPPICAV sont des immeubles détenus indirectement au travers de sociétés civiles immobilières dont le capital social est détenu à 100% par la SPPICAV. Le mode de détention indirect des Actifs Immobiliers sera privilégié, sans pour autant s'interdire la possibilité de détention directe.

La SPPICAV consentira des avances en compte courant à ses filiales en application de l'article L. 214-42 du code monétaire et financier.

Le ratio immobilier sera apprécié à la fin de chaque trimestre civil.

Les investissements immobiliers pourront, dès lors qu'ils répondent aux critères définis dans l'objectif de gestion, prendre les formes suivantes :

### REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

CONDITIONS D'ELIGIBILITE PAR RAPPORT A L'ACTIF NET	LIMITES D'INVESTISSEMENT
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<p>Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</li><li>- Immeubles qu'il fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</li><li>- Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li></ul> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de bail en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p>	<p>Jusqu'à 100% des actifs de la poche immobilière.</p>
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV</b>	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2 et 3 du I de l'article L. 214-36 respectant les conditions suivantes :</p> <p>1° Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</p> <p>2° Les immeubles satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct (étant rappelé que l'actif de ces sociétés peut également comprendre des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location) ;</p> <p>3° Les relations entre la SPPICAV et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) la SPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</li><li>b) la SPPICAV ou sa Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</li></ul>	<p>Jusqu'à 100% des actifs de la poche immobilière.</p>

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

<p>c) la SPPICAV ou sa Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</p> <p>d) la SPPICAV ou sa Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux 1° à 3° conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 qui sont gérés soit par la Société de Gestion de la SPPICAV, soit, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</p> <p>e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en Actifs Immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-69.</p>	
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées</b>	
La SPPICAV pourra détenir des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° figurant ci-dessus.	Non autorisé
<b>Parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent</b>	
La SPPICAV pourra investir en actions ou en parts d'OPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent.	Non autorisé
<b>Actions de sociétés foncières cotées</b>	
La SPPICAV pourra investir en direct en actions de foncières cotées qui répondent définies au 4° de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier.	Non autorisé

Concernant les actifs immobiliers, les montants d'investissement seront supérieurs à 250 000€ net vendeur.

### **Politique E, S, G**

La sélection des investissements et la gestion des actifs est le résultat d'une analyse combinant les critères financiers et ESG. Le gérant cherche à obtenir la meilleure combinaison en termes de rendement, risque, liquidité et qualité ESG au regard des objectifs définis pour la SPPICAV. La prise en compte des critères ESG ne vise pas l'atteinte d'objectifs de nature financière, même si cette prise en compte peut réduire les risques présentés par les actifs.

Lors de la sélection des actifs ou de la gestion, chacun des actifs est évalué en fonction de référentiels définis par la Société de Gestion et selon la méthodologie présentée ci-après.

Parmi les indicateurs évalués et pris en compte sur chacun des 3 piliers E, S et G, se trouvent :

- Environnement : Energie, Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES), Eau, Gestion des déchets, Prise en compte de la biodiversité, Existence de label ou de certification.
- Social : Mobilité, Services rendus aux occupants, Contribution à l'insertion sociale, Santé et Confort des occupants,
- Gouvernance : Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience, Considération des locataires.

### **Méthode d'évaluation ESG:**

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

- Ces évaluations sont réalisées sur la base de grilles définies par la Société de Gestion :
  - un référentiel est défini pour l'évaluation des actifs en phase d'acquisition : un référentiel est propre à chaque typologie d'actifs et permet d'évaluer les actifs sur la base des indicateurs déterminés par la Société de Gestion E, S, G disponibles à ce stade ;
  - une grille propre à chacune des typologies des actifs en portefeuille, qui permet d'évaluer la prise en compte des indicateurs E, S, G de l'actif en phase d'exploitation.
- Des notes sont obtenues pour chacun des indicateurs E, S, G.
- La note ESG globale des actifs est quant à elle obtenue en calculant la moyenne pondérée des notations des indicateurs et en appliquant des pondérations sur chacun des trois indicateurs (E, S, G).
- Les actifs sont évalués à l'acquisition, puis en phase d'exploitation, de manière annuelle.
- Au minimum 90% du patrimoine immobilier doit bénéficier d'une notation ESG.

### **Processus de sélection des actifs**

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est de manière systématique évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement.

La Société de Gestion formalise un plan d'amélioration et définit une évaluation ESG cible pour chacun des actifs de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale. Elle fixe un objectif d'amélioration significatif de l'évaluation ESG moyenne de cette poche à horizon 3 ans, en cohérence avec les évaluations ESG cible des actifs qui la composent. Cet objectif significatif peut être l'amélioration de la notation de la poche de plus de 20 points sur une échelle de 1 à 100 (ou équivalent), ou l'atteinte de la notation ESG minimale du fonds pour ladite poche.

### **Lors de la phase d'exploitation des actifs**

La Société de Gestion procède à l'évaluation des actifs annuellement, afin de vérifier la réalisation des objectifs définis pour la SPPICAV, à savoir :

- Le maintien *a minima* de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est supérieure à l'évaluation ESG minimale de la SPPICAV ;
- L'amélioration significative à moyen terme (3 ans) de l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à l'évaluation ESG minimale.

Par ailleurs, la Société de Gestion intègre les objectifs ESG de la SPPICAV lors de la prise de ses décisions de gestion ou dans la gestion des actifs, notamment lors :

- De la définition du plan de travaux quinquennale et de leur réalisation,
- De la négociation ou du renouvellement des baux,
- De la sélection et de la sensibilisation des parties prenantes aux enjeux E, S, G
- De la sensibilisation des preneurs aux enjeux E, S, G.

Outre l'analyse de l'immobilier physique conformément à la méthode évoquée ci-dessus, la structure juridique, fiscale et financière ainsi que les conditions de financement seront étudiées.

### **3.3.3 Stratégie adoptée sur les poches financière et de liquidité**

#### **(a) Poche de liquidité**

La trésorerie 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.

A l'issue des trois premières années à compter de l'agrément de la SPPICAV, la poche de liquidité représentera 1% de la valeur de l'Actif de la SPPICAV. Il est cependant précisé que, conformément à la Réglementation Applicable, 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.

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

La poche de liquidité peut être investie intégralement sur un ou plusieurs actifs éligibles visés ci-avant. Il est précisé que les établissements auprès desquels la trésorerie pourra être placée seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

Compte tenu de la nature de ces actifs, cette poche ne fait pas l'objet d'une notation E, S et G.

### **(b) Poche financière**

Il n'est pas prévu de constituer de poche financière.

#### **3.3.4 Stratégie de financement (effet de levier)**

La SPPICAV respectera un ratio d'endettement total, bancaire et non bancaire (en ce inclus le crédit-bail immobilier), direct et indirect, de 40% maximum, dont l'assiette est la valeur des Actifs Immobiliers de la SPPICAV déterminée par transparence (valeur directe et indirecte).

La SPPICAV pourra avoir recours dans le cadre de sa politique d'investissement d'une part, et dans le cadre de la gestion de sa liquidité d'autre part, à des emprunts bancaires auprès 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 Economique Européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de coopération et de développement économique, ou pourra conclure des conventions de prêt ou de comptes courants avec tout tiers autorisés conformément à la Réglementation Applicable.

Conformément à l'article R.214-103 alinéa 2 du Code monétaire et financier, ces emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs immobiliers (existants ou en l'état de futur achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière), la rénovation, la réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des actifs immobiliers, et plus généralement, toute opération mentionnée à l'article L.214-34 du Code monétaire et financier.

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérance immobilières dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle direct ou indirect.

Pour le calcul du ratio d'endettement, le total des emprunts bancaires et non bancaires mis en place dans les sociétés détenues directement et indirectement (en ce inclus le crédit-bail immobilier), est pris en compte par la SPPICAV, à proportion de sa quote-part de détention, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la SPPICAV à ses filiales.

Dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul du ratio d'endettement de la SPPICAV, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés, détenues directement et indirectement par la SPPICAV, 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 SPPICAV 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.

L'effet de levier au sens de la Directive AIFM et de son règlement délégué associé, calculé en fonction de la méthode de l'engagement, sera de 1,67 au maximum. Cet indicateur correspond au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SPPICAV, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SPPICAV. L'exposition de la SPPICAV est constituée de son actif, brut du levier (endettement). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, inclut la trésorerie dans l'Actif de la SPPICAV.

Enfin, la SPPICAV pourra avoir recours à titre temporaire à des emprunts d'espèces, pour assurer le rachat des Actions en cas d'insuffisance de ses réserves de liquidités, dans la limite de 10 % de la valeur de ses Actifs financiers (non immobiliers). Ces emprunts d'espèces sont pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement de 40% défini ci-avant.

#### **3.3.5 Comptes courants**

La SPPICAV pourra octroyer un financement à ses filiales dont elle détient au moins 5% du capital social sous forme de comptes courants.

#### **3.3.6 Sûretés**

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

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » 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.

### **3.4 Profil de risque**

La SPPICAV est principalement investie dans des Actifs Immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

#### **3.4.1 Les facteurs de risque communs aux OPPCI dans leur ensemble**

Les OPPCI sont des produits de gestion collective spécialisés dans l'investissement immobilier.

Les investissements réalisés par la SPPICAV 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 SPPICAV 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 SPPICAV.

Les risques décrits ci-dessous ne sont pas limitatifs ; il appartient aux investisseurs potentiels d'analyser le risque inhérent à leur investissement dans la SPPICAV 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 SPPICAV 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 des OPPCI ;
- 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 marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. Des demandes soutenues de rachat de parts de la SPPICAV 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.

#### **3.4.2. Les facteurs de risques propres à la SPPICAV et liés à sa stratégie d'investissement**

##### **(a) Risques de perte en capital**

La SPPICAV 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 SPPICAV 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 SPPICAV correspond à une durée de détention longue, avec une durée recommandée de quinze (15) ans.

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

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 la Société de Gestion.

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 SPPICAV 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 Actionnaires ne puissent récupérer le montant originellement investi dans la SPPICAV.

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

### **(b) Risques liés à la gestion discrétionnaire**

La Société de Gestion gère la SPPICAV de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans les statuts et dans le présent Prospectus, notamment en ce qui concerne la stratégie d'investissement.

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

### **(c) Risque de marché**

#### **❖ Risques liés au marché immobilier**

Les investissements réalisés par la SPPICAV 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 SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

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 SPPICAV :

- 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 réglementaires 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.

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

### ❖ Risques liés à la promotion immobilière

La SPPICAV 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 SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs, qui peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative de l'OPPCI.

### ❖ Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers

L'actif principal de la SPPICAV 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 SPPICAV 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 SPPICAV.

#### (d) Risque de taux

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 peut baisser.

Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la SPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire étant en règle générale tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPICAV.

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

#### (a) Risque de crédit et de contrepartie

##### ❖ Risques de crédit (effet de levier)

La SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées au 3.3.4 ci-dessus. 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 SPPICAV mais également les risques de perte.

##### ❖ 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

- 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.

#### (e) 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, notamment en ce qui concerne les rachats d'Actions.

La SPPICAV 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

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

marché. En conséquence, la SPPICAV 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 SPPICAV.

### (f) Risque climat :

Les Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV 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.

### (g) 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 SPPICAV 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 SPPICAV.

### Application à la SPPICAV

<b>Catégories de risques</b>	<b>Déclinaison</b>	<b>Nature du risque envisagé</b>	<b>Application par la SPPICAV</b>
<b>Risques physiques</b>	<b>a)</b> <i>Changement climatique</i>	<p>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 SPPICAV, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'Actif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>VAGUE DE CHALEUR</u> : risque d'inconfort des utilisateurs et d'obsolescence accélérée des bâtiments ;</li> <li>• <u>SECHERESSE/RETRAIT</u> <span style="float: right;">ET</span> <u>GONFLEMENT DES ARGILES</u> : risque d'instabilité des fondations du bâtiment ;</li> <li>• <u>INONDATIONS</u> : risque de perte de capacité d'usage d'équipements techniques de fonctionnement ou de confort ;</li> <li>• <u>SUBMERSIONS MARINES</u> : risque de perte totale de capacité d'usage.</li> </ul>	<p>La SPPICAV réalise pour chaque Actif 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.</p> <p>La SPPICAV mesure l'exposition du patrimoine aux différents risques physiques suivant une méthodologie régulièrement mise à jour.</p>



	<b>b) Perte de biodiversité</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>	La SPPICAV prend en compte l’incidence négative de ses activités sur la perte de la biodiversité
<b>Risques de transition</b>	<b>a) Atténuation du changement climatique</b>	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.	<p>La SPPICAV met en place un suivi de la performance énergétique de ses Actifs.</p> <p>En outre, la SPPICAV respecte les dispositions du “<i>décret tertiaire</i>” pour chaque Actif concerné.</p>
	<b>b) Adaptation au changement climatique</b>	Il s’agit du risque d’exposition d’un Actif Immobilier, au dérèglement climatique (mentionné dans les risques physiques).	La SPPICAV cartographie son exposition aux risques climatiques en phase d’acquisition et d’exploitation. -
	<b>c) Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines</b>	<b>Non applicable aux actifs immobiliers.</b>	
	<b>d) Transition vers une économie circulaire</b>	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 SPPICAV n’analyse pas à l’heure actuelle ce risque comme significatif pour la valorisation de ses Actifs dans la mesure où les Actifs visés par sa stratégie d’investissement sont peu matériellement exposés à cet enjeu.
	<b>e) Prévention et réduction de la pollution</b>	<p>Dans le secteur du bâtiment, la principale exposition mentionnée par la <b>Taxonomie Européenne</b> concerne la pollution des sols.</p> <p>Ce risque concerne donc la perte de valeur d’un Actif du fait de l’émission par ce dernier de pollution chimique du terrain et du sol sur lesquels il est construit.</p>	Au cours du processus d’acquisition d’un Actif Immobilier, la SPPICAV analyse l’historique de la pollution des sols et prend en compte dans son analyse d’investissement, le risque de pollution additionnelle.

	<i>f) Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes.</i>	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 SPPICAV mesure l'impact en termes d'artificialisation des sols des actifs qu'elle détient et qu'elle acquiert en VEFA.
<b>Risques de contentieux ou de responsabilité</b>		Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la Société de Gestion du f 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 SGP.	La SPPICAV 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 SPPICAV, sur les facteurs environnementaux et sociaux.

La SPPICAV souhaite prendre en compte des incidences négatives en matière de durabilité des Actifs 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 SPPICAV.

La SPPICAV suit les indicateurs « PAI » suivants et en assure un reporting à ses Actionnaires :

- 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 entraîner 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.

### **3.5 Conséquences juridiques liées à l'attribution des Actions**

Les Actionnaires s'engagent vis-à-vis de la SPPICAV et de la Société de Gestion agissant en qualité de Président de la SPPICAV et seront liés par l'ensemble des stipulations du Prospectus et des Statuts.

Les Actionnaires n'acquièrent, par la souscription ou l'achat d'Actions, aucun droit direct sur les Actifs de la SPPICAV.

Les droits et les obligations des Actionnaires sont définis dans le Prospectus et les Statuts et seront régis par le droit français. Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Prospectus et des Statuts.

### **3.6 Conséquences juridiques liées de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement**

En signant son Bulletin de Souscription, l'Actionnaire s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et les Statuts. Il certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus.

Tout litige découlant de la souscription de l'Actionnaire au capital social de la SPPICAV est du ressort des juridictions françaises, qui appliquent la procédure et les principes de droit français.

L'attention des Actionnaires est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Actionnaires qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

### **3.7 Traitement équitable des Actionnaires**

La Société de Gestion :

- Garantit un traitement équitable des investisseurs,
- S'engage à fournir à l'ensemble des Actionnaires, dès lors qu'un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SPPICAV ou la Société de Gestion.

### **3.8 Garantie ou protection**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection.

Ainsi, le capital initialement investi peut ne pas être intégralement restitué.

### **3.9 Souscripteurs concernés, profil de l'investisseur type**

Les Actions sont destinées à tout Investisseur Autorisé.

Les Investisseurs Autorisés sont ceux prévus par l'article 423-14 du règlement général de l'AMF :

- Les investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE (« Directive MIF 2 »), tels que mentionnés à l'article L.533-16 du Code monétaire et financier,
- Les investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent ;
- Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ;
- Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier.

Les Actionnaires doivent demeurer des Investisseurs Autorisés tout au long de la vie de la SPPICAV.

La souscription des Actions est destinée aux investisseurs recherchant la performance d'un placement à long terme intégrant la prise en compte de critères extra-financiers adossé à des Actifs Immobiliers constitué principalement d'immeubles construits ou 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 d'agglomérations de plus de 50 000 habitants ou proches de réseaux routiers stratégiques.

La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPICAV.

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs des Actions ont été respectés et maintenus, et que ces derniers ont reçu l'information requise.

### **U.S. RESTRICTIONS**

Les actions 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 Actions 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 réglementation 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 »).

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

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

Les U.S. Persons ne sont pas considérées comme des Investisseurs Autorisés au sens de l'article 12 des statuts.

## **4. ACTIONS DE LA SPPICAV**

### **4.1 Caractéristiques des Actions**

Les Actions sont nominatives et libellées en Euros. Elles ne sont pas admises en Euroclear.

Action	Devise de libellé	Souscripteurs concernés	Valeur nominale	Montant minimum de souscription
A	EUR	Investisseurs Autorisés mentionnés à l'article 423-14 du RGAMF	1000 EUROS	100 000 EUROS

### **4.2 Valeur Liquidative**

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net divisé par le Nombre Total d'Actions. Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion à leur valeur de marché sur la base d'évaluations effectuées par un expert en évaluation immobilière. L'écart entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par l'expert en évaluation immobilière est mentionné dans les documents d'information périodiques, le rapport annuel et sont documentés.

Les souscriptions et les rachats d'Actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur et peuvent être augmentées des commissions de souscription ou de rachat.

La Valeur Liquidative est établie tous les 3 mois, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre (chacune, la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »). Lorsque ce jour n'est pas un Jour

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

Ouvré, la Valeur Liquidative est établie le Jour Ouvré strictement précédent. La Valeur Liquidative est transmise à l'AMF le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions émises par la SPPICAV est rendue publique à la date de publication sur le site internet [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires. Sa publication intervient dix (10) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Les informations relatives aux frais et à l'évolution de la Valeur Liquidative sont actualisées dans les documents de reporting semestriel.

### 4.3 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SPPICAV est fixée à quinze (15) ans, la SPPICAV étant dissoute à l'issue de cette période (soit le 31 juillet 2037), excepté en cas de décision unanime des Actionnaires de proroger la durée de vie de la SPPICAV.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.225-246 du Code de commerce applicable aux SPPICAV, une assemblée générale extraordinaire de la SPPICAV votant à la majorité des deux tiers (2/3) peut décider à tout moment de la dissolution anticipée de la SPPICAV afin de répartir le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPICAV entre les Actionnaires, après paiement des créanciers. La prorogation de la durée de vie de la SPPICAV peut également être décidée par les associés statuant à l'unanimité.

### 4.4 Modalités de souscription et de rachat

Aucun Actionnaire ne bénéficie ni n'est en droit de bénéficier d'un quelconque traitement préférentiel. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les Actionnaires, dans le respect des procédures établies dans le cadre de son agrément.

#### 4.4.1 Souscription des Actions

##### (a) Période de souscription

La Société de Gestion a décidé de fixer une période de souscription (la « **Période de Souscription** ») qui démarre au plus tard de la date d'immatriculation de la SPPICAV au registre du commerce et des sociétés et prendra fin dès lors que :

- Un délai de 3 ans s'est écoulé depuis l'immatriculation de la SPPICAV au registre du Commerce et des Sociétés ;
- ou
- Si la somme des souscriptions totales de tous les Actionnaires atteint 70 millions d'euros avant le délai susvisé de 3 ans.

La Société de Gestion pourra à sa discrétion décider de proroger la période souscription lorsque l'une des deux conditions visées ci-avant est réalisée (la « **Période Supplémentaire de Souscription** »). Le terme de la Période Supplémentaire de Souscription ne pourra être postérieur à la durée de la Période de Blocage.

La Société de Gestion informera le Dépositaire de l'ouverture d'une Période Supplémentaire de Souscription et, le cas échéant, de la fermeture par anticipation de la Période Supplémentaire de Souscription

Les Actionnaires sont informés de la reprise ou de la fermeture des souscriptions par tout moyen approprié ou sur le site Internet de la Société de Ges**Erreur ! Référence de lien hypertexte non valide.**[toreim.com](http://toreim.com)) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires.

##### (b) Montant minimum de souscription initiale

Le montant minimum de souscription initiale de chaque Actionnaire dans la SPPICAV est de 100.000,00 EUROS.

Souscription initiale minimum *	Souscription ultérieure minimum
100 000 EUR	Néant

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

### (c) Prix de souscription

Les souscriptions des Actions sont effectuées en numéraire, à cours inconnu. Les souscriptions en nature ne pourront intervenir qu'après la libération totale des Actions souscrites en numéraire.

Le prix de souscription des Actions (le « **Prix de Souscription** ») est égal :

- Jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative dans les conditions définies à l'article 4.2 ci-dessus, à la valeur nominale des Actions telle que définie ci-dessus ;
- À compter de la Date d'Établissement de la première Valeur Liquidative, à la prochaine Valeur Liquidative à cours inconnu établie conformément à l'article 4.2, augmentée des commissions de souscription.

### (d) Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV revient à la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de la SPPICAV.

Ce taux est dégressif selon le montant de la souscription correspondant au Prix de Souscription x le Nombre d'Actions Souscrites (le « **Montant de la Souscription** »):

- lorsque le Montant de la Souscription est compris entre cent mille (100 000) euros et inférieur à un million (1 000 000) d'euros le montant de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV s'élève à 6% maximum du Montant de la Souscription ;
- lorsque le Montant de la Souscription est supérieur ou égal à un million (1 000 000) d'euros, le montant de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV s'élève à 4% maximum du Montant de la Souscription ;

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Prix de Souscription x Nombre d'Actions souscrites inférieur à 1 000 000 d'euros	Taux de 6% maximum
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Prix de Souscription x Nombre d'Actions souscrites supérieur ou égal à 1 000 000 d'euros	Taux de 4% maximum

### (e) Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription acquise à la SPPICAV destinée à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de la constitution ou la cession d'Actifs Immobiliers et dont l'objet est de rétablir l'égalité entre les Actionnaires de la SPPICAV sera ajouté au Montant de la Souscription.

Le montant de cette commission est de 12,5% maximum du Montant de la Souscription. Il pourra être modifié en cours de vie de la SPPICAV comme il est précisé ci-dessous. A chaque fois que cette souscription est prélevée, le taux appliqué est identique pour tous les Actionnaires souscrivant à la même date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Frais à la charge des souscripteurs, prélevés lors de la souscription	Assiette	Taux
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Prix de Souscription x Nombre d'Actions souscrites	12,5% maximum

Le montant de la commission de souscription acquise à la SPPICAV sera réactualisé chaque année et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

Les Actionnaires seront informés du taux effectif de la commission de souscription acquise à la SPPICAV sur le site internet de la Société de Gestion [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires, et sur le Bulletin de Souscription.

Les conditions dans lesquelles ce taux pourra être réduit seront précisées aux Actionnaires, au moment de leurs souscriptions, sur le site internet de la Société de Gestion, [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires.

A ce titre, le montant global de souscription transmis par l'Actionnaire au sein du Bulletin de Souscription comprendra le montant des éventuelles commissions de souscription acquises et/ou non acquises à la SPPICAV.

Les commissions de souscription acquises et non acquises à la SPPICAV viennent donc s'ajouter au Montant de Souscription formulé par l'Actionnaire au sein de son Bulletin de Souscription.

Frais à la charge de l'Actionnaire prélevés lors des souscriptions et des rachats		Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à l'OPCI	jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative	valeur nominale x nombre d'Actions souscrites : inférieure à un million (1.000.000) d'euros	6% maximum
		valeur nominale x nombre d'Actions souscrites : supérieure ou égale à un million (1.000.000) d'euros	4% maximum
	à compter de la date d'Établissement de la première Valeur Liquidative	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites : inférieure à un million (1.000.000) d'euros	6% maximum
		Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites : supérieure ou égale à un million (1.000.000) d'euros	4% maximum
Commission de souscription acquise à l'OPCI	jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	12,5%
	à compter de la date d'Établissement de la première Valeur Liquidative		

### (f) Déclaration de résidence fiscale

Au moment de la souscription, les Actionnaires sont tenus d'informer la Société de Gestion du lieu de leur résidence fiscale s'ils sont considérés, au regard de la réglementation dite FATCA, de « *US Resident.* » ou « *US Person* ».

### (g) Déclaration de franchissement du seuil de 10 %

Au moment de la souscription, les Actionnaires sont tenus d'informer la Société de Gestion dès lors que leur participation franchit le seuil de 10 % du Nombre Total d'Actions de la SPPICAV.

Ce seuil de 10 % est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions à la date de la souscription, tel qu'il sera indiqué par la Société de Gestion sur le site [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

### (h) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription sont précentralisées par la Société de Gestion et sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu), augmentée de la commission de souscription acquise et de la commission de souscription non acquise.

Le règlement des souscriptions des Actions est effectué exclusivement en euros et versé en numéraire.

Les demandes de souscription, exprimées en montant ou en nombres d'Actions, sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux (2) Jours Ouvrés avant la Date

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Pré-Centralisation des Souscriptions** ») et transmises au Centralisateur au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Souscriptions** »).

Lorsque la Date Limite de Centralisation des Souscriptions tombe un samedi, dimanche ou jour férié en France ou jour de bourse chômé, la Date Limite de Centralisations des Souscriptions est avancée au jour de bourse strictement précédent.

Les demandes de souscription sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un Bulletin de Souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît notamment (i) avoir été averti que la souscription d'Actions de la SPPICAV, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs désignés à l'article 3.9 du Prospectus, et (ii) avoir été informé que la SPPICAV était soumise aux règles applicables aux OPCl professionnel (le « **Bulletin de Souscription** »), accompagné du règlement correspondant dans les conditions définies ci-après.

Il appartient donc au souscripteur de s'assurer auprès de son distributeur du respect de la complétude de son dossier et de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription.

Exemple : Pour la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative du jeudi 30 juin 2022, la Date Limite de Centralisation est le mercredi 29 juin 2022 et les demandes de souscription doivent être reçues par la Société de Gestion avant 12h00 (heure de Paris) le mardi 28 juin 2022.

Les apports d'Actifs Immobiliers sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion. Les apports d'Actifs Immobiliers ne pourront être effectués qu'après la libération intégrale de toutes les actions souscrites et ils seront réalisés selon les modalités prévues dans les statuts de la SPPICAV.

### (i) Délai de livraison des Actions

Le délai de livraison des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation et la date de livraison des Actions par le dépositaire est au maximum de vingt-trois (23) Jours Ouvrés sous réserve de publication de la Valeur Liquidative au plus tard à la date de livraison des Actions, avant 12h.

Le règlement dû au titre de la souscription visée dans le Bulletin de Souscription doit être versé selon les modalités précisées sur le Bulletin de Souscription au plus tard à la Date Limite de Centralisation, faute de quoi le Bulletin de Souscription ne peut pas être pris en compte.

La jouissance des titres commence le lendemain de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Les Actionnaires seront informés du calendrier de livraison des Actions à tout moment par simple consultation du site internet de la Société ([www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com)) dans une partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires.

## **4.4.2 Rachat des Actions**

### (a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

Les rachats d'Actions de la SPPICAV ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de 5 ans après la constitution de la SPPICAV (la "**Période de Blocage**").

À l'issue de la Période de Blocage tel que défini dans en 4.4.3. ci-dessous, les demandes de rachat devront être adressées à la Société de Gestion. Elles seront centralisées par le Centralisateur et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu). Elles portent sur un nombre entier d'Actions ou sur des Actions décimalisées.

Les demandes de rachat exprimées en montant ou en nombres d'actions, seront reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris), deux (2) Jours Ouvrés précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Pré-centralisation des Rachats ») et transmises au Centralisateur au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Rachats** »).

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée des frais et commissions applicables mentionnés au (b) ci-dessous.



## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

À titre d'exemple, pour la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative du mercredi 30 juin 2027, la Date Limite de Centralisation sera le mardi 29 juin 2027 et les demandes de rachat devront être reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12h00 (heure de Paris) le lundi 28 juin 2027. La publication de la Valeur Liquidative interviendra le 30 juin 2027.

### (b) Commission de rachat non acquise à la SPPICAV

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV ne sera perçue lors de l'exécution d'une demande de rachat par un Actionnaire d'une ou plusieurs des Actions qu'il détient.

Frais à la charge du souscripteur prélevés lors du rachat	Assiette	Taux
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant

### (c) Commission de rachat acquise à la SPPICAV

Une commission de rachat acquise à la SPPICAV sera perçue lors de l'exécution d'une demande de rachat par un Actionnaire d'une ou plusieurs des Actions qu'il détient.

La commission de rachat est entièrement acquise à la SPPICAV. Le montant de cette commission ne peut dépasser un plafond dont le taux maximum est indiqué dans les tableaux ci-dessous :

Frais à la charge du souscripteur prélevés lors du rachat	Assiette	Taux
Commission acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions dont le rachat est demandé	Préavis <= 6 mois : 2,5% maximum du montant racheté
		Préavis (dérogatoire) >=6 mois : néant

L'Actionnaire a la possibilité d'indiquer dans sa demande de rachat s'il souhaite procéder au rachat à la prochaine Valeur Liquidative ou à la suivante. Dans cette dernière hypothèse, la demande de rachat ne donne pas lieu à l'application d'une commission de rachat. Les demandes de rachat exécutées à la prochaine Valeur Liquidative donneront lieu à une commission de rachat acquise à la SPPICAV de 2,5 % maximum, appliquée à la Valeur Liquidative des Actions dont le rachat est demandé.

Le taux sera déterminé et communiqué avant la date de centralisation par la Société de Gestion. Le taux effectif de la commission de rachat sera actualisé annuellement sur le site internet de la Société de Gestion, [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires. Les conditions dans lesquelles ce taux pourra être réduit seront précisées aux Actionnaires, au moment de leurs rachats, sur le site internet de la Société de Gestion, [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires.

Aucune commission de rachat non acquise à la SPPICAV ne sera prélevée.

### Résumé des frais à la charge de l'investisseur :

Frais prélevés lors de la souscription ou du rachat		Assiette	Taux / Barème	
Commission de souscription	Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative	Valeur nominale x nombre d'Actions souscrites : inférieure à un million (1.000.000) d'euros	6% maximum
			Valeur nominale x nombre d'Actions souscrites : supérieure ou égale à un million (1.000.000) d'euros	4% maximum

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

		à compter de la Date d'Établissement de la première Valeur Liquidative	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites : inférieure à un million (1.000.000) d'euros	6% maximum
			Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites : supérieure ou égale à un million (1.000.000) d'euros	4% maximum
	<b>Commission de souscription acquise à la SPPICAV</b>	jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative	Valeur nominale x nombre d'Actions souscrites	12,5% maximum
		à compter de la Date d'Établissement de la première Valeur Liquidative	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites :	12,5% maximum

<b>Commission de rachat</b>	<b>Commission de rachat non acquise à la SPPICAV</b>	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	Néant
	<b>Commission de rachat acquise à la SPPICAV</b>	Valeur Liquidative x Nombre d'Actions dont le rachat est demandé	2,5% maximum du montant racheté à la prochaine Valeur Liquidative  Préavis >=6 mois : néant

### (d) Suspensions des demandes de rachats supérieures à 0.25% du nombre d'Actions

A l'issue de la Période de Blocage mentionnée à l'article 4.4.3, conformément aux articles L. 214-67-1 du Code monétaire et financier et 422-134-1 du Règlement général de l'AMF, lorsqu'un ou plusieurs Actionnaires de la SPPICAV demandent le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 0,25% du Nombre Total d'Actions de la SPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative suivante, la ou les demandes de rachat des Actions de la SPPICAV pourront ne pas être exécutées par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède 0,25% du Nombre Total d'Actions. La fraction de l'ordre ou des ordres de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment dans un délai ne pouvant dépasser la durée de vie de la SPPICAV. Chaque demande de rachat des Actionnaires sera traitée proportionnellement au nombre d'Actions dont le rachat est demandé.

L'Actionnaire ou les Actionnaires de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

Il est précisé que la liquidité doit s'envisager à terme compte tenu de la durée de placement recommandée de quinze (15) ans. Cette durée constitue l'horizon de liquidité pour les Actionnaires, excepté en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV conformément aux statuts.

### (e) Demandes simultanées

La Société de Gestion pourra recevoir et exécuter une demande de rachat d'Actions au-delà de la limite de 0.25% visée à l'article 4.4.2(d)(d) à la condition que cela n'ait aucune incidence sur la liquidité de la SPPICAV et sous réserve du respect des exigences suivantes :

- la demande de rachat est reçue simultanément à une demande de souscription (les « **Demandes Simultanées** »).
- les Demandes Simultanées portent sur un même nombre d'Actions ; et
- les Demandes Simultanées sont exécutées sur la base de la valeur liquidative suivante.

### (f) Délai de règlement

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

A l'issue de la Période de Blocage mentionnée à l'article 4.4.3., le délai courant de rachat des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est au maximum de six (6) mois sous réserve de publication de la Valeur Liquidative.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion avant la date de centralisation à laquelle il s'applique sur le site internet [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com) dans la partie sécurisée du site dédiée aux seuls Actionnaires et peut être obtenu par téléphone au 02 23 30 62 90.

### 4.4.3 Période de Blocage

Les Actionnaires ne peuvent demander le rachat de leurs Actions qu'après un délai de cinq (5) années pleines et consécutives au minimum après la date de création de la SPPICAV visée à l'Article 1 dans le respect d'un préavis tel que défini dans l'article 4.4.2. ci-dessus.

### 4.5 Modalité de distribution de la SPPICAV

La SPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Actionnaires des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

La SPPICAV peut, selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, distribuer des acomptes sur dividendes.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## 5. FRAIS ET COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion (montant maximum – inclus les sociétés translucides telle qu'une Société Civile Immobilière détenue par la SPPICAV)	Actif net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	2.10% maximum TTC par an (1.75% HT)
	Valeur globale des actifs gérés (total de l'Actif de la SPPICAV)	1.40% maximum TTC par an (1.15% HT) <sup>1</sup>
Dont commission de gestion	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	1.25 % TTC par an (1.04 % HT)
Frais d'exploitation immobilière net (inclus les sociétés translucides telle qu'une Société Civile Immobilière détenue par la SPPICAV)	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	0.30% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années <sup>2</sup>
	Valeur globale des Actifs immobiliers gérés (total de l'actif immobilier de la SPPICAV)	0,20% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total d'Actions)	25% TTC de la surperformance constatée au-delà d'un TRI Immobilier de 6% net de frais réalisé par investissement pour la société de gestion. Cf. Article 5.4

<sup>1</sup> Etant précisé qu'il s'agit ici d'un taux maximum correspondant à l'hypothèse où, sans endettement, l'actif brut est égal à l'Actif Net. Dans le cadre de la présence d'endettement, l'Actif Net est inférieur à l'actif brut.

<sup>2</sup> Ces frais feront l'objet d'une information spécifique dans la partie B du prospectus simplifié et une estimation sera présentée chaque année sur trois ans glissant.

## PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions

<p>Frais et commissions liés aux transactions immobilières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers</li> </ul>	<p>Valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ou valeur brute des actifs objets de contrats de crédit-bail immobilier acquis ou cédés (hors droits hors taxes, ou toutes taxes comprises si l'opération n'est pas assujettie à TVA)<sup>3</sup> ou actif brut immobilier réévalué des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPPICAV</p>	<p>9% TTC maximum</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</li> </ul>		<p>4,80% TTC (4,00% HT)</p> <p>Il s'agit des commissions à l'acquisition. Aucune commission n'est facturée à la cession.</p>
<p>Frais et commissions liés aux transactions mobilières :</p> <p>Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers</p>	<p>Valeur de la transaction</p>	<p>Néant</p>

L'ensemble des frais feront l'objet d'un *reporting*. Les frais exprimés en TTC ci-dessus ont été calculés sur la base d'un taux de TVA à 20%, et pourront être ajustés en fonction des éventuelles variations du taux de TVA.

### 5.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

#### 5.1.1 Rémunération de la Société de Gestion

La SPPICAV règle la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion de la SPPICAV (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et des Actionnaires, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir notamment l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et sa mise à jour.

<sup>3</sup> Les transactions sur les contrats de crédit-bail sont réalisées par les filiales de la SPPICAV

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

### **5.1.2 Autres frais récurrents supportés par la SPPICAV**

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la SPPICAV supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionné ci-dessous :

- Les frais encourus dans le cadre de sa constitution, à savoir notamment les frais de déplacement, les frais administratifs, de conseils juridiques, fiscaux et comptables encourus à ce titre. La SPPICAV rembourse éventuellement la Société de Gestion des dépenses que celle-ci aurait supportées à ce titre.

Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, les éventuels frais postaux, de traduction, et de publication ;

- Les honoraires liés à la valorisation des Actifs, notamment ceux de l'évaluateur immobilier ;
- Les contributions dues pour la gestion de l'OPPCI en application du e) du 4° du II de l'article L. 621-5-3 du code monétaire et financier.

### **5.2 Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, les frais liés à l'évaluation financière et extra-financière des locataires, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

### **5.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières**

#### **5.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers**

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Ces frais sont couverts par la commission de souscription acquise à la SPPICAV lorsque celle-ci est prélevée.

### **5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion.

Le barème de ces commissions est précisé dans le tableau des frais.

### **5.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt€ bourse, ...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le dépositaire et la société de gestion.

Le barème de ces commissions est précisé dans le tableau des frais.

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

## **5.4 Commission de surperformance**

La commission de surperformance rémunère la Société de Gestion dès lors que le taux de rendement interne (TRI) de la SPPICAV de 6% net de frais est dépassé (la « **Commission de Surperformance** »). Elle est facturée à la SPPICAV. La commission de surperformance sera prélevée par la Société de Gestion selon les modalités suivantes :

- L'Indicateur de Surperformance (l'« Indicateur de Surperformance ») est un TRI de 6% sur toute la durée de détention des Actifs (taux de rentabilité interne calculé sur la base de l'exhaustivité des flux à savoir les flux d'acquisition, les loyers perçus, les charges de fluides, d'entretien, taxes, leur refacturation, les flux de cession, les charges administratives, juridiques et de gestion de la SPPICAV et de ses filiales). Il permet de calculer le seuil à partir duquel la Commission de surperformance est due à la Société de Gestion.
- La Commission de Surperformance sera déterminée lors de la liquidation de la SPPICAV. Elle sera égale à 25 % TTC de la différence entre le TRI réalisée et celle de l'Indicateur de Surperformance. En cas de rachat des Actions, la Commission de surperformance sera acquise à la Société de Gestion et sera calculée prorata temporis sur la période effective de détention des Actions et sur la base de la Valeur Liquidative appliquée aux Actions lors du rachat.

Pour ce faire, la Commission de Surperformance sera provisionnée trimestriellement dans le calcul de la Valeur Liquidative sur la base de la valeur d'expertise Hors droits de l'immeuble conformément aux règles et principes comptables applicables aux OPPCI.

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

La commission de surperformance sera payée par la SPPICAV lors de sa liquidation au plus tard au terme des 15 ans si et uniquement si le TRI de la SPPICAV est supérieur à 6% net frais.

### **6. ORGANE DE GOUVERNANCE**

LA SPPICAV est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS). Elle est régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales et celles du Code monétaire et financier relatives aux organismes professionnels de placement collectif immobilier.

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés par actions simplifiée s'applique aux SPPICAV. Les seules adaptations tiennent au fait que la présidence de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

#### **6.1 Désignation**

La société Aalto Real Estate Investment Management, agréée en qualité de Société de Gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 11 janvier 2022, sous le numéro GP- 20224, et dont le siège social est situé 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C – 35 510 Cesson-Sévigné est désignée comme Société de gestion de la SPPICAV et Président nommée statutairement sans limitation de durée.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société' de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Le Président agit en toutes circonstances dans l'intérêt des Actionnaires.

Les fonctions de Président prennent fin soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire. Le Président est révoqué par l'assemblée générale extraordinaire.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois lequel pourra être réduit à la discrétion de l'assemblée générale extraordinaire.

La démission du Président n'est recevable que si elle est adressée par tout moyen à la collectivité des Actionnaires.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant permanent, la Société de Gestion est tenu de pourvoir en même temps à son remplacement.

#### **6.2 Exercice des fonctions**

Les fonctions de Président de la SPPICAV sont assumées sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la Réglementation Applicable et les Statuts, pour toute la durée de vie de la SPPICAV, par la Société de Gestion.

Les fonctions de Président prennent fin soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire soit par la perte de son agrément AMF.

La Société de Gestion peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des Actionnaires qui aura à statuer sur le remplacement de la Société de Gestion démissionnaire.

La démission de la Société de Gestion n'est recevable que si elle est adressée par tout moyen à la collectivité des Actionnaires.

La Société de Gestion est révocable à tout moment, sans motif, par décision collective des Actionnaires prise à la majorité des deux tiers. La Société de Gestion poursuivra sa mission pour une durée de 3 mois après sa révocation.

#### **6.3 Pouvoirs**

Sous réserve des pouvoirs que la Réglementation Applicable attribue expressément aux Actionnaires et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV. Elle représente la SPPICAV dans ses rapports avec les tiers.

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

Le Président peut, notamment et sans que cela soit limitatif, conclure au nom de la Société tout acte d'acquisition ou de cession d'Actifs Immobiliers ou de titres de sociétés, consentir toute sûreté, conclure tout contrat d'endettement.

La SPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

La Société de Gestion peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la Réglementation Applicable.

### **7. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

#### **7.1 Principe**

Les conventions générales comptables, sont appliquées dans le respect des principes :

- De continuité de l'exploitation ;
- De permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- D'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'Actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, frais inclus, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

#### **7.2 Méthode de comptabilisation**

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions d'instruments financiers sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

#### **7.3 Compte de régularisation des revenus**

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet 'e respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

#### **7.4 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

Le calcul de la Valeur Liquidative des Actions est effectué sur la base d'une valorisation à leur valeur actuelle des éléments d'actifs et de passifs de la SPPICAV selon les méthodes décrites ci-après.

##### **7.4.1 Actifs Immobiliers**

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions. Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, 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



## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe trimestriellement, 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. La Société de Gestion 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.

(a) S'agissant des immeubles détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne au moins un expert en évaluation immobilière dont le mandat à une durée de 4 ans, qui réalise pour chaque Actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins une fois par an, et à six mois d'intervalle, une évaluation.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par l'évaluateur sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les experts en évaluation immobilière, sous réserve de non-modification de cette valeur par la Société de Gestion.

(b) S'agissant des immeubles détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées au 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation.

La Société de Gestion établit la valeur de la participation.

### **7.4.2 Endettement**

Pour le calcul de l'Actif Net servant l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés. Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues à l'article 3.3.3 du prospectus.

## **8. REGIME FISCAL**

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

## **9. INFORMATION DES ACTIONNAIRES**

Les documents d'information relatifs à la SPPICAV sont constitués :

- du rapport annuel comprenant conformément à l'article 422-49 du RG AMF, les éléments listés à l'article 9.1 ci-dessus ;
- du document périodique d'information, intégrant l'ensemble des frais prélevés au cours du dernier semestre ;
- d'un rapport sur la gestion ESG.

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

Ces documents d'information seront soit adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés, soit mis à la disposition des Associés sur le site internet de la Société de Gestion [www.aaltoreim.com](http://www.aaltoreim.com), au sein de votre espace dédié.

### **9.1 Rapport annuel**

Il doit contenir au moins les éléments suivants :

1° État du patrimoine, présentant les éléments suivants :

- a) les actifs immobiliers mentionnés à l'article R. 214-81 du code monétaire et financier
- b) les avoirs bancaires
- c) les autres actifs détenus par la SPPICAV
- d) le total des actifs détenus par la SPPICAV
- e) le passif
- f) la valeur nette d'inventaire ;

2° Nombre d'Actions en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Actions ;

° Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts ;

7° La situation à la clôture de "exercice de la SPPICAV ;

8° Les changements de méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels ;

9° Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d'administration et de surveillance de la SPPICAV ;

10° Les informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la Société de Gestion ;

11° L'évolution prévisible de l'activité de la SPPICAV, au moins pour l'exercice à venir, au regard de l'évolution des marchés immobiliers et des marchés financiers ;

12° La situation de l'endettement et de liquidité de la SPPICAV ;

13° Un inventaire faisant apparaître les principales caractéristiques du portefeuille immobilier et d'instruments financiers de la SPPICAV, s'il ne figure pas dans les comptes annuels ;

14° Les événements importants survenus après la clôture de l'exercice :

- Les documents de synthèse définis par le plan comptable et comporter la certification délivrée par le commissaire aux comptes ;
- Tout changement substantiel, au sens de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, dans les informations visées à l'article 32 de l'instruction 2011-23 de l'AMF intervenu au cours de l'exercice sur lequel porte le rapport.
- Le montant total des rémunérations pour l'exercice, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par la société de gestion à son personnel, et le nombre de bénéficiaires, et, le cas échéant, l'intéressement aux plus-values (carried interests) versé par la SPPICAV,

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

- Le montant agrégé des rémunérations, ventilé entre les cadres supérieurs et les membres du personnel de la Société de Gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de la SPPICAV.

Les données comptables contenues dans le rapport annuel sont établies conformément aux normes comptables françaises et aux règles comptables établies dans le règlement ou dans les statuts de la SPPICAV.

### **9.2 Document d'information périodique**

Le document d'information comporte les éléments suivants :

1° État du patrimoine, présentant les éléments suivants :

- a) les actifs immobiliers mentionnés à l'article R. 214-81 du code monétaire et financier
- b) les avoirs bancaires
- c) les autres actifs détenus par la SPPICAV
- d) le total des actifs détenus par la SPPICAV
- e) le passif
- f) la valeur nette d'inventaire

2° Nombre d'Actions en circulation ;

3° Valeur Liquidative par Actions ;

4° Portefeuille ;

5° Indication des mouvements intervenus dans la composition du portefeuille, au cours de la période de référence ;

6° Indication des données chiffrées relatives aux dividendes versés au cours de la période ou à verser, après déduction des impôts.

Il intégrera l'ensemble des frais prélevés au cours du dernier semestre.

Le contenu du document d'information périodique pourrait être modifié en tenant compte des changements apportés à la Réglementation Applicable.

### **9.3 Rapport sur la gestion ESG de la SPPICAV**

A partir des exercices ouverts postérieurement à l'obtention le cas échéant du label ISR, la Société de Gestion établit, selon une fréquence a minima annuelle, un rapport sur les modalités de prise en compte des critères relatifs aux objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) dans la politique d'investissement de la SPPICAV.

## **10. AUTRES INFORMATIONS**

Toute demande d'information relative à la SPPICAV peut être adressée à :

Aalto Real Estate Investment Management

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

E-mail : [contact@aaltoreim.com](mailto:contact@aaltoreim.com)

## ANNEXE 1

### Définition

<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du Code monétaire et financier
<b>Actif Net</b>	Désigne pour la valeur des capitaux propres comptables de la SPPICAV : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les comptes de capital</li><li>- Le résultat</li><li>- Le report à nouveau</li><li>- Le report des plus-values nettes.</li></ul>
<b>Actif Brut</b>	Désigne la valeur de l'Actif Net ajusté des dettes.
<b>Action(s)</b>	Désigne une ou plusieurs actions émises par la SPPICAV décimalisées au cent-millièmes, dénommées fractions d'Actions.
<b>Actionnaire</b>	Désigne l'ut titulaire d'Actions de la SPPICAV répondant à la définition d'Investisseur Autorisé.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
<b>Bulletin de Souscription</b>	Désigne le bulletin de souscription devant être signé par chaque Actionnaire lors de la souscription d'Actions, tel que 'visé à l'article 3.6.
<b>Code de Transparence</b>	Désigne le Code de transparence établi par la Société de Gestion, relatif à la SPPICAV et disponible sur le site internet de la Société de Gestion <a href="http://www.aaltoreim.com">www.aaltoreim.com</a> , au sein de votre espace dédié
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et le 31 décembre de chaque année.
<b>Date Limite de Pré-Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date limite et l'heure de réception par la Société de gestion des ordres de souscription telle que définie à l'article 4.4.1(h).
<b>Date Limite de Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription telle que définie à l'article 4.4.1(h) Lorsque ce jour est un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de centralisation est avancée au jour de bourse strictement précédent.
<b>Date Limite de Centralisation des Rachats</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat telle que définie à l'article 4.4.2(c). Lorsque ce jour est un samedi, dimanche jour férié légal en France ou jour de bourse chômé, la date de centralisation est avancée au jour de bourse strictement précédent.

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

<b>Demandes simultanées</b>	Désigne la demande de rachat qui est reçue simultanément à une demande de souscription telle que définie à l'article 4.4.2(e)
<b>Dépositaire</b>	Désigne Oddo BHF SCA, établissement de crédit agréé auprès de l'ACPR habilité à agir en qualité de teneur de comptes et dépositaire d'OPC.
<b>Dernier Jour de Souscription</b>	Désigne le dernier jour de la Période de Souscription.
<b>ESG</b>	Désigne les critères Environnementaux, Sociaux et Gouvernance permettant d'évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.).
<b>FIA</b>	Désigne les fonds d'investissement alternatifs visés aux articles L 214-24 et suivants Du Code monétaire et financier.
<b>Investisseurs Autorisés</b>	Désigne les investisseurs autorisés prévus par l'article 423-14 du RG AMF, à savoir : <ul style="list-style-type: none"><li>– Les investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE (« Directive MIF 2 »), tels que mentionnés à l'article L.533-16 du Code monétaire et financier, ainsi qu'aux</li><li>– Les investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent ;</li><li>– Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ;</li><li>– Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier qui ne sont pas US Persons.</li></ul>
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanche, jours de Bourse chômés et jours fériés.
<b>Montant de la Souscription</b>	Désigne pour un Actionnaire, le montant que cet Actionnaire s'est engagé à investir dans la SPPICAV visé à l'article 4.4.1
<b>Nombre Total d'Actions</b>	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
<b>Nombre Total d'Action</b>	Désigne le nombre total d'Actions émises par la SPPICAV ;
<b>Prospectus</b>	Désigne le présent Prospectus relatif à la SPPICAV et ses Statuts
<b>Période de Blocage</b>	Désigne le délai de cinq (5) ans à compter de la constitution de la SPPICAV, visé à l'article 4.4.2 pendant lequel les rachats d'Actions de la SPPICAV ne sont pas autorisés.
<b>Période de Souscription</b>	Désigne la Période de Souscription visée à l'article 4.4.1(a) ;

## **PROSPECTUS - SPPICAV Log & Acti Régions**

<b>Période Supplémentaire de Souscription</b>	Désigne la Période Supplémentaire de Souscription visée à l'article 4.4.1(a) ;
<b>Prix de Souscription</b>	Désigne le prix de souscription des Actions défini à l'article 4.4.1.
<b>Prospectus</b>	Désigne le présent prospectus ;
<b>Référentiel du Label ISR</b>	Désigne le référentiel du label ISR publié le 23 juillet 2020, entrée en vigueur le 23 octobre 2020.
<b>Réglementation Applicable</b>	Désigne l'ensemble de la réglementation applicable à la SPPICAV et à la Société de Gestion figurant notamment dans le Code monétaire et financier et le Règlement général de l'AMF, ainsi que dans tout Code de bonne conduite que la Société de Gestion se serait engagée à respecter.
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tel qu'il pourra être modifié à tout moment.
<b>SAS</b>	Société par Actions Simplifiées
<b>Société de Gestion</b>	Désigne Aalto Real Estate Investment Management, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité de marchés financiers le 11 janvier 2022 sous le numéro GP-20224
<b>SPPICAV</b>	Désigne la SPPICAV OPPCI LOG & ACTI REGIONS
<b>Statuts</b>	Désigne les statuts de la SPPICAV
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant de l'actif net de la SPPICAV par le Nombre Total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus.
<b>Valeur Liquidative de Référence</b>	Désigne la première Valeur Liquidative de la SPPICAV.