

Indicateurs clés - 30/09/2022

Actif Net Total (en €)	230 966,46 €
Nombre de parts	250
Valeur liquidative (en €)	923,87 €
Dividendes (en €)	-

Performances glissantes dividendes réinvestis\*

3 mois	-7,6%
YTD	-7,6%
1 an	n.a
3 ans*	n.a
5 ans*	n.a
Depuis la création*	-7,6%

\* annualisée.

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

Patrimoine immobilier

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

Caractéristiques de la part A

Code ISIN	FR0014009PQ9
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	01/08/2022
Société de gestion	AALTO REIM
Dépositaire	ODDO BHF SCA
Effet de levier en % (Loan to Value)	40%
Durée de placement recommandée	15 ans
Valorisation	Trimestrielle
Dividende	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Avant 12 heures, 2 jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative
Frais de gestion et de fonctionnement prélevés en 2022	2,10% TTC (actif net)
Frais d'exploitation immobilière en 2022	0,36% TTC (actif net) au 30/09/2022
Valeur IFI 2022 (résidents)	non connue
Commission de souscription - acquise au fonds	12,5 % maximum de commission acquise à l'OPPCI (actuellement 10,6 %)

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé



« Cet OPPCI qui investit indirectement dans des actifs immobiliers physiques, présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement « sans risque ». Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire une perte en capital »

Point marché et perspectives

En France, tout au long du 1<sup>er</sup> semestre 2022, le marché des immeubles de logistique et locaux d'activités a poursuivi sa dynamique de fin 2021, avec 2,1mds € d'investissements pour la logistique et 0,8mds € pour les locaux d'activités :

(i) Logistique : c'est le meilleur démarrage de l'histoire avec un volume investi en hausse de 35% sur un an. Cette typologie représente 18% des investissements en immobilier professionnel ;

(ii) Locaux d'activités : bien qu'en baisse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021, c'est le 3<sup>ème</sup> meilleur démarrage de l'histoire qui dépasse près de 70% la moyenne historique sur 5 ans. Cette typologie représente 6% des investissements en immobilier professionnel.

L'arc Atlantique en a profité et a démontré que son territoire est attractif pour l'immobilier d'entreprise. Le développement d'infrastructures logistiques et d'activités a accompagné la croissance des métropoles telles que Rennes, Nantes ou encore Bordeaux.

Le 8 septembre 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) décide de poursuivre le durcissement de sa politique monétaire et annonce une nouvelle hausse des taux de 75 bps<sup>(1)</sup> après celle de juillet. La conséquence de cette décision pour enrayer l'inflation (5,6% en septembre 2022) est la réduction de l'écart de taux entre l'OAT 10 ans<sup>(2)</sup> ; qui a augmenté de +2,5% depuis janvier 2022 pour atteindre 2,72% au 30/09/2022 ; et le taux Prime des différentes typologies d'actifs immobiliers.

Par ailleurs, au 30 juin 2022, une décompression des taux de rendement « Prime » de 25 bps était déjà observée :

(i) Logistique : taux de de 3,5% au 2T2022 vs 3,25% au 4T2021

(ii) Locaux d'activités : taux de 4,25% au 2T2022 vs 4,0% au 4T2021

Les taux de rendement des actifs à usage logistique et locaux d'activités devraient poursuivre leur décompression d'ici la fin de l'exercice 2022.

C'est pour la société de gestion Aalto REIM l'opportunité de se positionner à l'achat sur des immeubles de qualité à plus fort rendement et ainsi de démontrer son agilité et son adaptabilité dans ce contexte de marché.

Afin de profiter de cette décompression de taux, la stratégie de l'OPPCI Log & Acti Régions va être réorientée sur des immeubles plus rémunérateurs, d'un volume unitaire maximum de 5m€ tout en maintenant ses exigences de qualité bâtementaire (immeuble neuf, RE2020) et de signature (baux fermes de 6 ans minimum). Le fonds pourra s'appuyer sur le réseau local, régional et la forte proximité avec des utilisateurs de renom d'Aalto REIM.

Cibler des immeubles à des taux de rendement immobilier plus élevés est également pour le fonds un moyen de limiter le recours à l'emprunt bancaire pour atteindre son objectif de TRI<sup>(3)</sup> de 6% sur le long terme. En effet, les conditions d'octroi de financement se sont durcies à des taux d'intérêts plus élevés.

La 1<sup>ère</sup> acquisition de locaux d'activités loués sur une durée ferme de 10 ans à l'Apave dès le début du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (cf. la présentation de l'opération ci-après) illustre parfaitement la capacité d'Aalto REIM à mettre en œuvre la stratégie de l'OPPCI Log&Acti Régions.

Spécialisée en immobilier, notamment dans les locaux d'activités, avant de progressivement s'orienter vers la finance, notre équipe est convaincue que la décompression des taux sera compensée par la rareté de l'offre, sur le long terme, en raison :

(i) du manque physique de terrain ;

(ii) des contraintes légales et réglementaires à l'obtention des autorisations administratives pour la construction de nouveaux projets en logistique et locaux d'activités (Loi Climat et résilience ou « Zéro Artificialisation Nette » d'ici 2050 - publiée au JO le 24 août 2021).

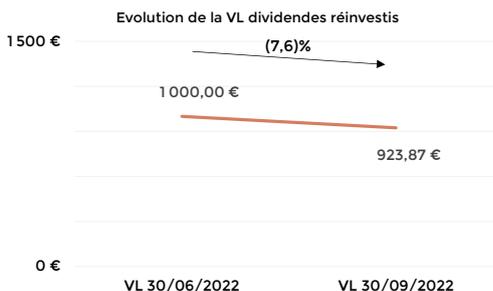
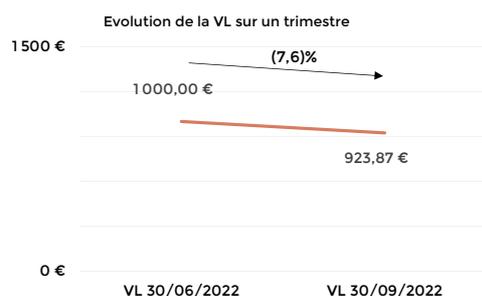
<sup>(1)</sup> Les points de base font référence aux variations des taux d'intérêt.

<sup>(2)</sup> L'Obligation Assimilable du Trésor (OAT) 10 ans est le taux fixe auquel l'Etat français emprunte sur une durée de 10 ans. La prime de risque ou spread de taux traduit l'écart entre le taux OAT 10 ans (taux sans risque) et le taux « Prime » d'une classe d'actifs.

<sup>(3)</sup> Taux de rentabilité interne.

Sources : Etude de marché JLL : Logistique et Locaux d'activités 30/06/2022, site de la Banque de France, INSEE

### Evolution de la V.L. et historiques des dividendes versés



### Historique des dividendes versés (en €)

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

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

### Typologie des actifs

#### Répartition du portefeuille

Compte tenu de son lancement récent, le 01/08/2022, le fonds ne détient aucun actif au 30/09/2022.

### Actif immobilier



#### Première acquisition pour l'OPPCI Log & Acti Régions :

Le 06/10/2022

Pour le compte de l'OPPCI Log & Acti Régions, Aalto REIM a finalisé l'acquisition, auprès du promoteur Concept Ty, d'un 1<sup>er</sup> immeuble de bureaux et de locaux d'activités loué à l'Apave dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans.

Au sein du Parc d'Activités de Beaucemaine à Ploufragan en périphérie de Saint-Brieuc, l'actif bénéficie d'une bonne desserte en transports, situé au croisement des principaux axes routiers pour Rennes - Brest et Saint-Brieuc - Vannes. Il est également desservi par une ligne de bus depuis la gare TGV de Saint-Brieuc.

Cet immeuble neuf, d'une surface totale de 1102 m<sup>2</sup> se compose de 300 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et 802 m<sup>2</sup> d'espace formation sur un foncier de 6 834 m<sup>2</sup>.

L'Apave, acteur international spécialisé dans la maîtrise des risques, a choisi ce site afin de proposer un nouvel environnement de travail particulièrement dynamique afin d'intensifier les synergies entre les équipes et de favoriser l'intelligence collective. En cohérence avec le programme immobilier du Groupe, il se veut au service du bien-être des collaborateurs et des stagiaires. Ce nouveau site représente un formidable outil pour accompagner ses clients dans l'ensemble de leurs enjeux liés à la maîtrise des risques.

Le rendement net immédiat de l'immeuble est de 6,04% annuel.



### Informations de gestion

#### Stratégie d'investissement

Log & Acti Régions est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont l'allocation cible est de 60% minimum d'immobilier et de 1% minimum de liquidités.

Log & Acti Régions va suivre une stratégie d'investissement claire et lisible : des locaux d'activités, logistiques et bureaux en régions, principalement sur l'arc Atlantique à proximité des bassins de consommation et des principaux axes de transport routier, dans des zones d'activités et de bureaux au sein d'agglomérations de plus de 50 000 habitants. Une attention particulière sera également portée sur les critères Environnement, Social et de Gouvernance (ESG) pour l'étude des opportunités d'investissement.

#### Avertissements

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

Document non contractuel et non exhaustif réalisé à des fins d'information par AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT. Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts de l'OPPCI. Pour une complète information, vous pouvez télécharger le prospectus sur le site Internet [www.aaltoireim.com](http://www.aaltoireim.com) ou contacter le Service Clients au 02 23 30 62 90.

AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT - Société par actions simplifiée au capital de 400 000 € - Agrément AMF n° GP 20224 - 850 614 223 RCS  
Rennes APE 6630Z - 801 Avenue des Champs Blancs - Bâtiment C - 3ème étage - 35510 Cesson-Sévigné (Siège Social)