



OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS

RAPPORT DE GESTION
01/08/2022 - 31/12/2022

AALTO
REIM

CONFIDENTIEL : diffusion et reproduction interdite

L'information contenue dans ce rapport est strictement confidentielle et est destinée uniquement aux porteurs de parts de l'OPPCI Log & Acti Régions. Toute diffusion doit faire l'objet de l'accord écrit de la société de gestion du fonds Aalto REIM.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

01 DÉSIGNATION DE L'OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS P.2

02 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022 P.7

- 2.1 POINT MACRO-ÉCONOMIQUE P.7
- 2.2 POINT IMMOBILIER P.9
- 2.3 NOUVEAUX INVESTISSEMENTS ET ÉVOLUTIONS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER P.12
- 2.4 STRUCTURATION P.13
- 2.5 PERSPECTIVES P.13
- 2.6 ÉVALUATION P.14
- 2.7 FRAIS DE GESTION ET DE TRANSACTION P.15
- 2.8 MODIFICATIONS DU PROSPECTUS P.15

03 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES P.16

04 PERFORMANCE DE L'OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS P.17

- 4.1 SITUATION FINANCIÈRE DE L'OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS P.17
- 4.2 POCHE IMMOBILIÈRE P.17
- 4.3 POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ P.17
- 4.4 RATIO D'ENDETTEMENT BANCAIRE ET NON BANCAIRE P.17
- 4.5 RÉSULTAT DE L'EXERCICE P.17
- 4.6 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS P.18
- 4.7 TABLEAU DES DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES P.18
- 4.8 PERFORMANCES ESG SFDR P.19

05 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION P.21

- 5.1 RÉMUNÉRATION P.21
- 5.2 SÉLECTION DES PRESTATAIRES ET ÉVALUATION P.23
- 5.3 CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, ET DE GOUVERNANCE (ESG) DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT P.23
- 5.4 CHANGEMENTS SUBSTANTIELS P.24

06 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE P.25

01 DÉSIGNATION DE L'OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS

1. DÉSIGNATION DE L'OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS



Forme juridique

Organisme Professionnel de Placement Collectif en Immobilier (OPPCI), Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) ouvert à des investisseurs professionnels (Art. L. 214-143 et suivants) et assimilés (minimum d'investissement de 100K€)



Date de création et durée d'existence prévue

L'OPPCI a été créé le 01 août 2022 pour une durée de 15 ans



Classification

Fonds investis en biens immobiliers



Code ISIN

FR0014009PQ9

OBJECTIF DE GESTION :

L'objectif de la SPPICAV Log & Acti Régions est de proposer aux Associés un investissement dans un fonds composé d'Immeubles, détenus directement ou indirectement par le biais de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le fonds devra respecter une poche de liquidités de 1% de son Actif Net.

La stratégie est d'investir dans des locaux d'activités, des actifs logistiques et des 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 du gain de valeur de ses Actifs associé à des objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnement, Social et de Gouvernance (ESG).

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché. Ces objectifs de gestion s'inscrivent 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% maximum de leur prix Hors Droits (effet de levier). L'endettement pourra être direct et indirect, bancaire et non bancaire y compris les opérations de crédit-bail.

“

La SPPICAV vise à dépasser un taux de rendement interne (TRI) de 6,0%

”

STRATÉGIE 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, en construction, ou à construire dans le cadre d'un Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA) ou d'un 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 de Blocage, elle pourra procéder ponctuellement à des arbitrages stratégiques.

Les immeubles pourront être détenus en direct ou en indirect par la SPPICAV.

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 les principales incidences négatives de ses investissements. Ainsi, Aalto REIM a classé l'OPPCI Log & Acti Régions conformément au règlement SFDR dit «Disclosure» (2019/2088) en Article 8. Le produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable tel que défini par la réglementation. 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 ESG 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.
- Poser des panneaux photovoltaïques et promouvoir l'autoconsommation.

Social :

- Contribuer à l'économie circulaire au travers d'une sensibilisation régulière des utilisateurs des actifs.
- Optimiser le confort et la facilité d'utilisation des locaux : services et transports en commun à proximité, aménagement des locaux, accès PMR, etc.

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).
- Analyser la résilience de l'immeuble à son environnement : modularité, évolutivité, exposition aux risques climatiques.

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

- **Best-in-Class** : 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 ;
- **Best-in-Progress** : 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.

Au 31 décembre 2022, la note seuil ESG est de 50/100.

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 ce rapport. 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 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 net 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 de marché HD 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.

- **Durée de placement recommandée** : 15 ans
- **Commission de Gestion** : 1,25% TTC de l'actif net
- **Commission de surperformance** : 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
- **Société de Gestion** : Aalto REIM, 11 rue de la Frébardière, 35 510 Cesson-Sévigné, agréée par l'AMF sous le numéro GP-20224
- **Dépositaire** : Oddo BHF Services, 12, Boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, France
- **Commissaire aux comptes** : Mazars, Immeuble Asturia A, 4 rue Edith Piaf, 44800 Saint-Herblain, France
- **Expert immobilier** : Jones Lang LaSalle Expertises S.A.S., Regulated by RICS, 40-42, rue la Boétie, 75008 Paris

Éléments financiers synthétiques :

Chiffres clés

Montants appelés	781 250,00 €
Actif net au 31/12/2022	685 209,81 €
Valeur liquidative au 31/12/2022	926,79 €
Valeur nominale	1 000,00 €
Nombre d'actif géré	1

Exercice des droits de vote : Conformément aux articles 319-22 et 321-133 du Règlement Général de l'AMF, la société de gestion de portefeuille rend compte de sa pratique en matière d'utilisation des droits de vote attachés aux titres détenus dans le fonds et indique que le gestionnaire a été en mesure d'exercer les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille conformément à sa politique d'exercice des droits de vote.

Il convient de noter que l'OPPCI Log & Acti Régions ne détient pas de titres négociés sur un marché organisé ou réglementé.

L'OPPCI Log & Acti Régions investit dans des actifs non liquides. Au 31 décembre 2022, les actifs non liquides représentent 75,70% de l'actif consolidé du fonds.

Son profil de risque demeure maîtrisé, notamment en ce qui concerne le risque de perte en capital qu'Aalto REIM tente de prévenir en suivant les évolutions de marché et les perspectives économiques.

02 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022

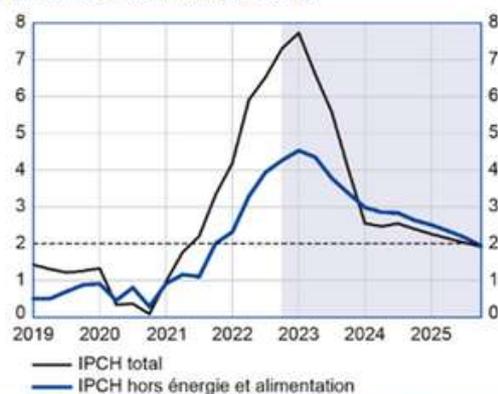
2.1 Point macro-économique

La crise sanitaire terminée, le début d'année a été marqué par une nette reprise de l'activités dopée par les aides de l'Etat. Un déséquilibre entre la demande « déconfinée » et l'offre récemment contrainte en reprise progressive s'est créée en faveur de cette dernière.

Le 24 février 2022, l'invasion de l'Ukraine par les chars Russes marquait le début de la guerre, détonateur du cycle inflationniste observé dans les pays occidentaux. En Europe, les sanctions prises contre la Russie (gel des avoirs, restriction à l'importation et l'exportation) ont accentué les tensions sur les prix de l'énergie, les matières premières importées et les produits alimentaires. D'après l'INSEE, selon leur estimation provisoire, l'indice des prix à la consommation (IPC - France) aurait augmenté de +5,9% sur un an en France et de +6,7% pour l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH - Union Européenne).

IPCH et IPCH hors énergie et alimentation

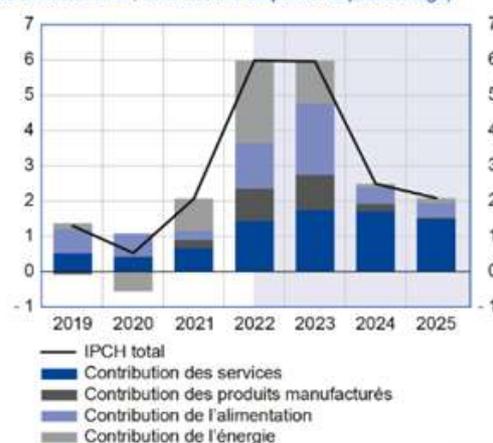
(glissement annuel de séries trimestrielles, en %)



Sources : Insee jusqu'au troisième trimestre 2022, projections Banque de France sur fond bleuté.

Décomposition de l'IPCH

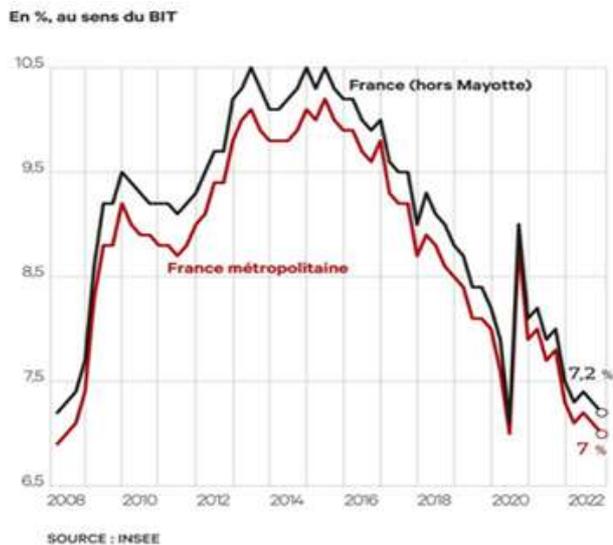
(croissance annuelle en %, contributions en points de pourcentage)



Sources : Insee jusqu'au troisième trimestre 2022, projections Banque de France sur fond bleuté.

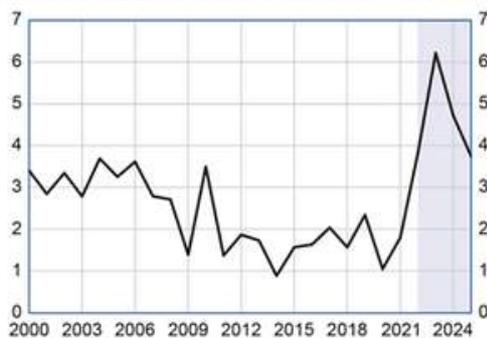
Si la hausse des coûts d'achat des matières premières et de l'énergie dégrade la marge des entreprises, ces dernières doivent également faire face à un marché du travail en tension. Les recrutements sont réalisés à des salaires plus élevés compte tenu de la pénurie de cadre et non-cadre dans certains secteurs (restauration, bâtiment, services, etc.).

Evolution du taux de chômage en France



Salaire moyen par personne corrigé des effets du chômage partiel

(croissance annuelle en %, salaire nominal dans le secteur marchand)



Sources : Insee jusqu'au deuxième trimestre 2022, projections Banque de France sur fond bleuté.

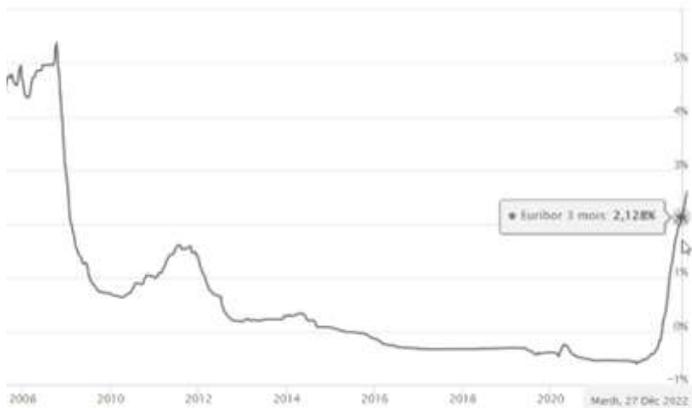
Le 14 février 2023, l'Insee annonce un taux de chômage de 7,2% à fin 2022, soit son plus bas niveau depuis le 1er trimestre 2008.

Affecté par la perte de pouvoir d'achat, la hausse des coûts de construction répercutée dans les prix du neuf et des difficultés de financement, l'investissement en immobilier, après avoir connu un point haut début 2022, a ensuite baissé tout au long de cet exercice. Les ménages ont également favorisé l'épargne en fin d'année avec un taux de rémunération attractif des livrets sans risque. A l'investissement, les entreprises font également preuve d'attentisme en réponse à un contexte économique incertain.

En 2022, en moyenne, le Produit Intérieur Brut (PIB) a augmenté de 2,6% (6,8% en 2021 et -7,9% en 2020). Après s'être accéléré à la sortie de la période de pandémie fin 2021 et début 2022, la croissance a fortement ralenti et atteint +0,1% au cours du 4ème trimestre 2022. Elle est principalement portée par les exportations (+0,5 point) alors que la demande intérieure baisse fortement (-0,2 point au 4ème trimestre 2022 vs +0,9% au 3ème trimestre 2022).

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

Euribor 3 mois – Janv. 99 à Fév. 2023



Christine Lagarde a déjà annoncé qu'elle maintiendrait cette politique de resserrement monétaire au cours du 1er trimestre 2023. Cf. 6. Evènements postérieurs à la clôture ci-dessous.

Cette hausse des taux d'intérêt et les perspectives économiques ont amené les banques commerciales à restreindre les accords de crédit aux entreprises et aux particuliers. Elles démontrent une moindre tolérance aux risques et demandent dorénavant davantage de garanties.

2.2 Point immobilier

1. Investissement

Le contexte macroéconomique actuel et notamment la hausse des taux d'intérêts ont impacté le marché immobilier. En effet, les hausses de taux successives de la Banque Centrale Européenne (BCE) pour freiner l'inflation, ont entraîné une hausse des taux de financement pour l'ensemble des agents économiques, que sont les entreprises, les ménages et l'Etat notamment. Le taux de l'Obligation Assimilable du Trésor (OAT), taux sans risque de référence en France, est passé de 0,3% début janvier 2022 à 2,80% début février 2023. Mécaniquement, si le coût de financement augmente et que la capacité de remboursement des agents économiques stagne, le prix des actifs, tels que l'immobilier et les obligations, baissent.

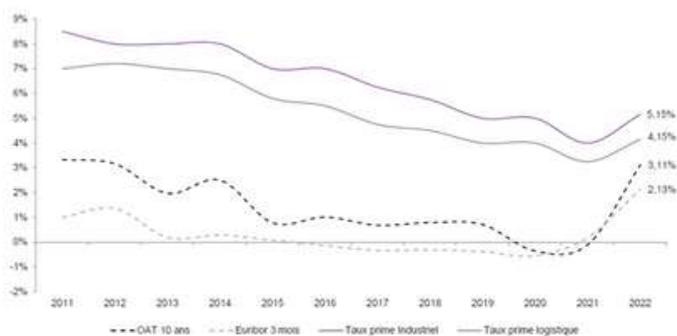
L'immeuble est par définition une typologie d'actif moins volatile. La correction attendue des prix s'inscrit dans un temps long, d'où l'attentisme des investisseurs.

Nous observons ce retournement du marché de l'immobilier d'entreprise en France depuis le 4ème trimestre 2022. Les taux Prime [1] des bureaux, des commerces, de la logistique et des locaux d'activités ont tous connu une décompression en 2022, retrouvant leur niveau de 2019. Le taux Prime des locaux d'activités est passé de 4% en 2021 à 5,15% en 2022.

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

2. Focus sur les locaux d'activités

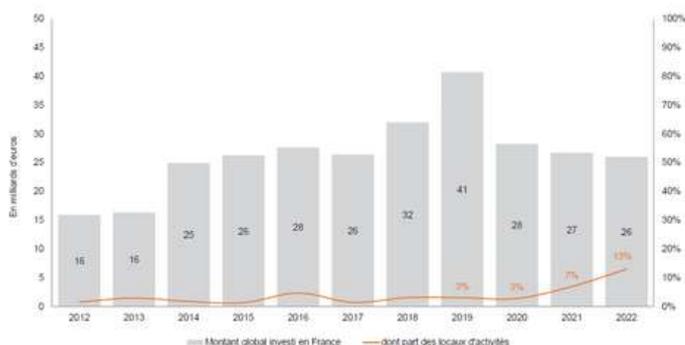
Taux de rendement : décompression liée à la hausse des rendements obligataires



Source : JLL Banque de France

Malgré un contexte économique défavorable, le marché de l'immobilier d'entreprise a démontré sa résilience. Le montant global investi en France a légèrement diminué de 2021 à 2022, il reste dans la moyenne des dix dernières années, à hauteur de 26 milliards d'euros.

Volumes investis : la part des locaux d'activités en forte augmentation



Source : ALP Immo

Pour le marché des locaux d'activités en France, l'année 2022 a été historique avec près de 2 milliards d'euros engagés, son plus haut niveau depuis 10 ans. Cette typologie d'immeuble possède des atouts appréciés par les investisseurs : peu de contrainte architecturale, faible charge d'entretien et potentiel de réversion locative.

Les chiffres clés du marché

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Volumes investis (M€)	362	1300	390	998	1 259	796	1 780	1 983
Part des portefeuilles	21 %	70 %	34 %	60 %	47 %	19 %	31 %	28 %
Volume moyen (M€)	8,2	11,5	4,8	9,0	9,3	5,6	7,4	7,8
Taux de rendement prime	7,00 %	6,40 %	6,00 %	5,75 %	5,00 %	4,75 %	4,00 %	5,15 %

Au cours du 2nd semestre 2022, l'investissement en locaux d'activités n'a pas ralenti, voir s'est accéléré. En effet, le volume investi s'élève à 1,08 md d'€ contre 0,9 md d'€ au 1er semestre 2022.

3. Location

La demande locative élevée conjuguée à la rareté du foncier, liée à la politique du zéro artificialisation nette des sols (ZAN), maintiennent la croissance des loyers, à des degrés variables selon les régions de France. Le jeu de l'offre et de la demande faisant le marché, les loyers faciaux des actifs logistiques situés dans les zones tendues ont connu une hausse de +4%, notamment en Ile-de-France. Dans les secteurs où l'offre est plus abondante, les loyers ont progressé mais à un rythme moins soutenu.

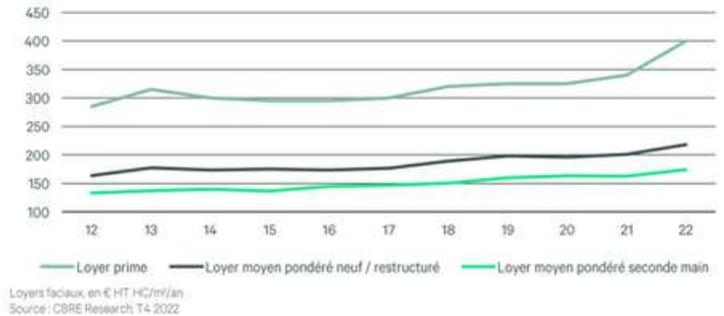
Loyers faciaux - Logistique au 31/12/2022

Dorsale	Min	Max	Hors Dorsale	Min	Max
ILE-DE-FRANCE* + OISE	43	84	Bordeaux	45	55
AURA / Lyon et satellites	48	60	Le Havre / Rouen	42	51
HAUTS-DE-FRANCE / Lille	42	49	Orléans	41	50
PACA / Marseille	49	56	Strasbourg	40	58
			Toulouse	48	57

© HT HC/m²/an
*Hors Intra AS6
Source : CBRE Research, T4 2022

Les loyers de marché du bureau ont suivi la même tendance. Pour les actifs neufs situés dans les secteurs les plus recherchés, les loyers Prime ont connu une hausse de près de +15% entre 2021 et 2022, pour atteindre 400€ HT/HC/m²/an. Pour les actifs restructurés et de seconde main, les loyers ont connu une hausse plus modérée.

Évolution des loyers / m² HT HC 2012-2022



En 2023, les loyers devraient poursuivre leur hausse dans les zones dites Prime. En revanche, des pressions à la baisse se font ressentir pour les actifs plus anciens, énergivores et localisés dans les secteurs où le taux de vacance est élevé.

2.3 Nouveaux investissements et évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2022, l'actif net du fonds s'élève à 685 209,81 € soit 926,39€ par part, en baisse de -7,32% par rapport à la valeur nominale de constitution, retraité des mouvements de souscription.

La performance du fonds depuis sa création a été principalement grevée par ses frais de structuration et de lancement au cours du 3ème trimestre. L'actif net du fonds était en baisse de -7,61% au 30 septembre 2022 par ses frais de structuration et de lancement au cours du 3ème trimestre.

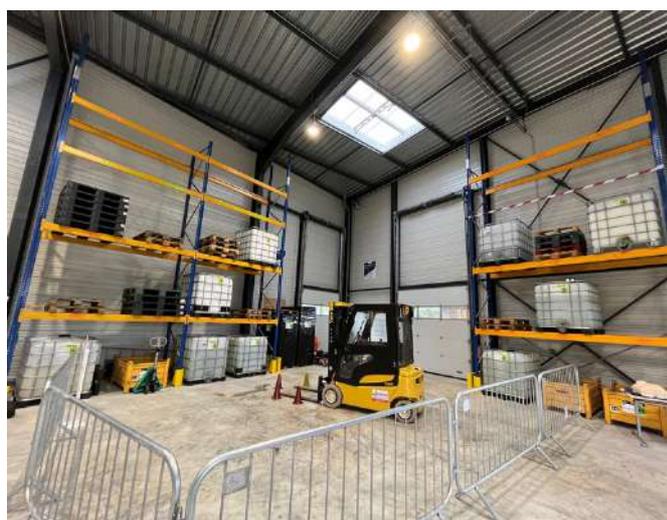
Au cours du 4ème trimestre 2022, le fonds a réalisé sa 1ère acquisition au travers de sa filiale créée à cet effet, la SCI L&A 122, lui permettant de générer de la valeur (+32 bps) :

- Les locaux d'activités à Ploufragan loués à l'Apave dans le cadre d'un Bail en État Futur d'Achèvement (BEFA) ont été acquis le 08 octobre 2022. L'immeuble neuf, développé par le promoteur Concept Ty, propose une surface totale de 1 086 m² dont 299 m² de bureaux, 271 m² de salles de formation et 515 m² d'espace de stockage sur un terrain de 6 834 m².

Cet acteur, bureau d'étude international spécialisé dans la maîtrise des risques, a pris à bail l'immeuble sur une durée ferme de 10 ans au loyer annuel HT HC de 132K€ .

Cette 1ère acquisition s'inscrit dans la stratégie de l'OPPCI Log & Acti Régions à savoir :

- Un immeuble neuf ;
- Une locataire de qualité dans son secteur d'activités ;
- Durée du bail supérieur ou égale à 6 ans.



Pour cette acquisition, la SCI L&A 122 a souscrit auprès de la Banque Palatine à un emprunt in fine sur 5 ans en principal de 845 000€ au taux de 3,10% et un crédit relais TVA d'un montant 442 672€ au taux E3M + 1,0%. Pour cette opération, Aalto REIM a sollicité une des filiales du Groupe Finance et Courtage, ayant perçu une commission de 0,90% de l'emprunt en principal soit 7 605€ par la mise en place de ce financement.

En complément, la société de gestion Aalto REIM et Président de l'OPPCI Log & Acti Régions a apporté à ce dernier un compte courant non rémunéré de 800 000€. Ce compte courant ne génère pas de charge d'intérêt. La date d'échéance du compte courant est au 31 décembre 2023 peut être prolongé par tacite reconduction année par année.

L'OPPCI Log & Acti Régions a obtenu le label ISR le 24 novembre 2022. En vue de l'obtention de ce label, Aalto REIM a renforcé son engagement dans la démarche d'investissement ESG prenant en compte la performance de chaque actif selon des critères Environnement (E), Social (S) et de Gouvernance (G) dans toutes ses décisions d'investissement.

La démarche ISR de l'OPPCI est de se constituer un portefeuille d'immeubles neufs répondant aux dernières normes environnementales et aux nouvelles attentes des utilisateurs (approche Best-in-class).

Au total, ce sont 39 critères ESG qui constituent sa grille d'analyse des actifs auxquels s'ajoutent 7 indicateurs de performance ESG au niveau du fonds.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles sont par nature susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.

2.4 Structuration

Les investissements sont réalisés indirectement par l'OPPCI Log & Acti Régions à travers sa participation et avances en compte courant accordées à la SCI L&A 122 :

- Participation en parts dans la SCI L&A 122 pour un montant nominal de 9 990 € représentant 99,90% de détention de la société, assorti d'une prime d'émission pour un montant 1 358 888,75€ ;
- 152 128 € d'avances en compte-courant accordées à la SCI L&A 122 au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, au 31 décembre 2022, l'OPPCI Log & Acti Régions n'a pas eu recours à un emprunt externe.

2.5 Perspectives

Dans un contexte d'incertitude économique, les équipes d'Aalto REIM ont décidé de réorienter la stratégie du fonds sur des locaux d'activités à plus fort rendement immédiat tout en préservant la qualité de signature du preneur sur une WALB minimum de 6 ans. Le stade de développement de la société de gestion lui permet d'être agile sur un marché des locaux d'activités qu'elle maîtrise compte tenu de son fort ancrage régional et de son réseau d'utilisateurs de qualité. Ces atouts sont majeurs dans le contexte actuel.

Le prospectus va également être revu afin de créer 2 nouvelles catégories de parts. Les commissions d'acquisition immobilière et de gestion seront dégressives selon le montant unitaire investi par les actionnaires. L'objectif est de proposer un rendement annuel distribué et un TRI plus attractifs aux actionnaires les plus contributeurs toutes choses égales par ailleurs compte tenu du contexte.

2.6 Évaluation

Le portefeuille immobilier de l'OPPCI Log & Acti Régions au 31 décembre 2022 est le suivant :

Entité	Opération	Localisation	Destination	Surface en m ²	QP de détention	VNC/Prix de revient	Expertise	PV/MV latente	
							Expertise - 31/12/2022	En €	En %
SCI L&A 122	APAVE - Ploufragan	France	Actif géré	1 086	99,90%	2 228 520	2 210 000	- 18 520	- 0,8%
Total				1 086	99,90%	2 228 520	2 210 000	- 18 520	- 0,8%

Source : Expertise JLL et États financiers au 31/12/2022

Pour le calcul de la valeur des parts, les locaux d'activités loués à l'Apave est évalué par la Société de Gestion dans le respect de la réglementation en vigueur à la date de la valorisation et selon les méthodes et critères auxquels se réfèrent la Société de Gestion et dont un résumé figure dans le règlement.

Les méthodes d'évaluation retenues pour l'exercice 2022 pour l'actif sont décrites dans le tableau ci-dessous :

Entité	Opération	Localisation	Destination	Surface en m ²	QP de détention	Au 31/12/2022	
						Méthodologie appliquée	Méthodologie retenue
SCI L&A 122	APAVE - Ploufragan	France	Actif géré	1 086	99,90%	Capitalisation, comparaison à 50%/50%	Capitalisation, comparaison à 50%/50%
Total				1 086	99,90%		

Source : Expertise JLL et Comité de valorisation au 31/12/2022

L'évaluation de l'actif immobilier a été menée par le cabinet JLL, expert immobilier indépendant. Cette évaluation a été menée conformément aux normes d'évaluation du RICS, au code de l'évaluation immobilière et au rapport en date du 03 février 2000 établi par la Commission des Opérations de Bourse (COB). L'évaluation est effectuée sur la base de la valeur de marché, définie par la valeur des deux méthodes suivantes :

1. Par la capitalisation des revenus attendus du bien immobilier ;
2. Par la méthode de comparaison qui repose sur la recherche d'informations des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche

L'actif de l'OPPCI Log & Acti Régions comprend les locaux d'activités détenus indirectement par ce dernier à Ploufragan et loué à la société Apave, évalué comme il est indiqué ci-dessus, auquel s'ajoute les créances et les liquidités. L'actif net est déterminé en déduisant tout passif éventuel de la valeur des actifs du fonds.

Pour l'évaluation des instruments financiers du portefeuille au 31 décembre 2022, les titres et valeurs détenus par le Fonds sont évalués à la « Juste Valeur » par la Société de Gestion selon les méthodes préconisées par l'International Private Equity and Venture Valuation Board (IPEV Valuation Board) et approuvées par l'European Venture Capital Association, et conformément à la réglementation comptable française applicable à l'OPPCI Log & Acti Régions.

La valorisation de l'actif immobilier en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites ci-dessus. Elle ne peut pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel des actifs sur la durée de vie du Fonds et l'évolution possible de la valeur, qui est notamment impactée par les conditions actuelles de financement et des marchés caractérisés entre autres par des niveaux variables de volume de transaction. Les conséquences possibles de la situation économique, notamment en Europe, sur les résultats futurs des sociétés et donc sur le respect des covenants financiers ou sur les conditions de financement au cours des 12 prochains mois pourront notamment avoir des incidences sur la valorisation de cet actif ; la valeur liquidative résulte de la répartition de l'actif net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

2.7 Frais de gestion et de transaction

Les frais de gestion et de transaction s'élèvent à 62 692 euros.

Leur répartition est la suivante :

En €	31/12/2022	En % de l'ANR
Commissions de gestion	2 190	0,32%
Commission dépositaire	10 829	1,58%
Rémunération commissaire aux comptes	10 000	1,46%
Frais de gestion administrative	18 822	2,75%
Frais de domiciliation	354	0,05%
Autres frais (expert, financement, TVA non déduc., etc.)	16 552	2,42%
Refacturation des frais de constitution	7 228	1,05%
Label ISR	4 300	0,63%
Commission de surperformance	-	0,00%
Total	70 274	10,26%

2.8 Modifications du prospectus

Au cours de l'année 2022, le prospectus n'a pas fait l'objet de modification.

03 TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

(a) La SAS Aalto REIM dont le siège se situe 11 rue de la Frébardière – 35 510 – Cesson Sévigné et dont M. Alexandre André est Président a reçu de la part de l'OPPCI Log & Acti Régions et de sa filiale la SCI L&A 122, les rémunérations suivantes :

- Commission d'acquisition : 86 000,00 € HT soit 4% du prix HD de l'immeuble ;
- Commission de gestion : 2 189,89 € soit 1,04% HT par an de l'ANR de l'OPPCI Log & Acti Régions ;
- Commission de gestion locative : 312,07 € soit 1% HT des loyers HT / HC ;
- Frais de domiciliation : 850,00 € HT par an ;

- Refacturation des frais de constitution – Fidal : 7 303,54 € HT ;
- Refacturation des frais de conseil ISR – CBRE : 3 464,67 € HT ;

(b) La SAS Cap Finance et Courtage dont le siège se situe 11 rue de la Frébardière – 35 510 – Cesson Sévigné et dont M. Samuel André est le Directeur Général Associé a reçu indirectement de la part de l'OPPCI Log & Acti Régions et de sa filiale la SCI L&A 122, les rémunérations suivantes :

- Commission de financement : 7 605,00 € soit 0,9% HT du montant emprunté.

04 PERFORMANCE DE L'OPPCI LOG & ACTI RÉGIONS

4.1 Situation financière de l'OPPCI Log & Acti Régions

Situation financière de l'OPPCI au 31 décembre 2022 :

Actif	31/12/2022
	OPPCI L&A R.
Actifs à caractère immobilier	1 443 302
Parts et actions des sociétés	1 291 174
Autres actifs à caractère immobilier	152 128
Dépôts & instruments financiers non immobiliers	-
Créances locataires	-
Autres créances	3 273
Dépôts à vue	87 692
Total Actif	1 534 268

Passif	31/12/2022
	OPPCI L&A R.
Capitaux propres	685 210
Capital	581 028
Résultat de l'exercice	104 182
Dettes	849 058
Dettes envers les établissements de crédit	-
Dettes financières diverses	798 700
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	50 359
Total Passif	1 534 268

Valeur liquidative au 31/12/2022

	31/12/2022
Nombre d'actions	739,33
Actif Net	685 209,81
Valeur Liquidative	926,79
Résultat	104 182,09
Dividende par action	-
Variation VL (depuis sa création)	- 7,32%

4.2 Poche immobilière

Au 31 décembre 2022, la poche immobilière s'élève à hauteur de 75,70% du total actif consolidé.

4.3 Poche financière et de liquidité

Au 31 décembre 2022, la poche financière et de liquidité s'élève à hauteur de 3,00% du total actif consolidé.

4.4 Ratio d'endettement bancaire et non bancaire

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement bancaire et non bancaire s'élève à hauteur de 94,46% de la valeur HD de l'immeuble. Le fonds a 3 ans depuis sa création pour respecter son ratio LTV de 40%.

4.5 Résultat de l'exercice

La SPPICAV Log & Acti Régions enregistre cette année un bénéfice net de 104 182,09 euros.

Le montant des sommes distribuables se décompose comme suit :

- Résultat de l'exercice : 104 182,09 euros
- Report des résultats nets antérieurs : 0 euro

Total des sommes distribuables : 104 182,09 euros

Après examen des comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice, de la façon suivante :

- Distribution d'un dividende de 7,35 euros par part, soit un montant total de 5 434,09 euros.
- Report du solde de 98 748,00 euros en compte de report des résultats nets antérieurs.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices sociaux précédents.

4.6 Tableau des filiales et participations

Nom	L&A 122
Forme juridique	SCI
Capital social (en €)	10 000
% de détention	99,90%
Résultat au 31/12/2022 (en €)	- 4 424,41
Dividendes à recevoir en 2023 au titre de 2022	n.a.

4.7 Tableau des derniers exercices incluant les distributions effectuées

Au 31/12/2022	
Situation financière en fin d'exercice	
Actif net	685 209,81 €
Nombre d'actions émises	739,33 €
Résultat global des opérations effectives	
Chiffre d'affaires hors taxe	-
Résultat de l'activité immobilière	
Résultat exploitation	32 398,73 €
Intérêts compte courant	1 300,38 €
Résultat financier	
Prime d'émission	34 965,00 €
Commission acquise au fonds	35 517,98 €
Résultat sur cessions d'actifs	
Résultat de l'exercice	104 182,09 €

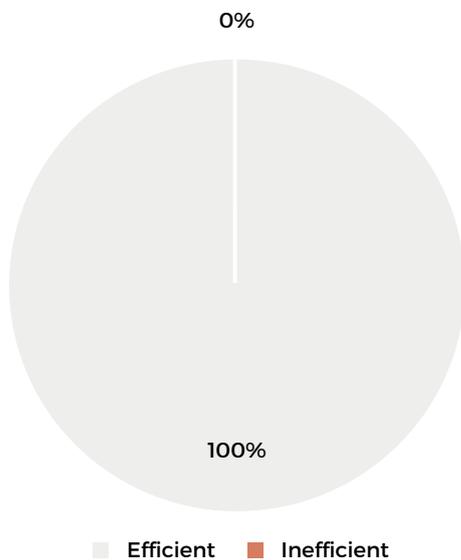
4.8 Performances ESG SFDR

Efficiency énergétique

Le règlement SFDR de l'Union Européenne définit comme actifs immobiliers à forte consommation d'énergie :

- Les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020 de DPE C ou inférieur,
- Les bâtiments construits après le 31 décembre 2020 inférieurs à la NZEB (Nearly Zero Energy Building), ou à la RE2020 depuis le 01/07/2022.

EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

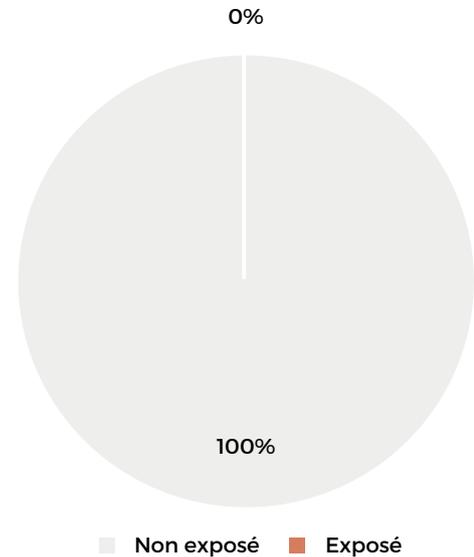


Les locaux d'activités à Ploufragan sont loués à l'Apave et classés A selon le diagnostic de performance énergétique effectué par le cabinet A.R.C. Diagnostics Immobilier.

Exposition aux combustibles fossiles

Aucun actif du patrimoine de l'OPPCI Log & Acti Régions n'est impliqué dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.

EXPOSITION AUX COMBUSTIBLES FOSSILES



Emission de gaz à effet de serre (GES)

La projection de l'émission de GES de l'immeuble équivaut à 1 kgeqCO₂/m²/an.

Source : DPE A.R.C. Diagnostics Immobilier du 21/06/2022

Intensité de consommation d'énergie

La projection des consommations d'énergies est évaluée à 40 kWhep/m²/an.

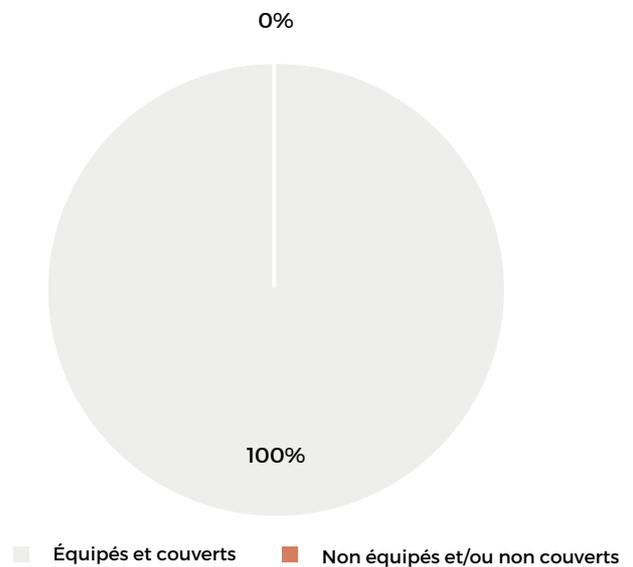
Source : DPE A.R.C. Diagnostics Immobilier du 21/06/2022

Production de déchets des activités opérationnelles

L'immeuble est équipé d'un local poubelle comme indiqué dans la notice descriptive et sur les plans. La ville de Ploufragan organise la collecte des déchets selon trois catégories plusieurs fois par mois.

Ainsi 100% des actifs de l'OPPCI sont équipés d'installations de tri et couverts par un contrat de collecte.

ACTIFS ÉQUIPÉS D'INSTALLATIONS DE TRI ET COUVERTS PAR UN CONTRAT DE RECYCLAGE



Source : site Internet de la ville de Ploufragan.

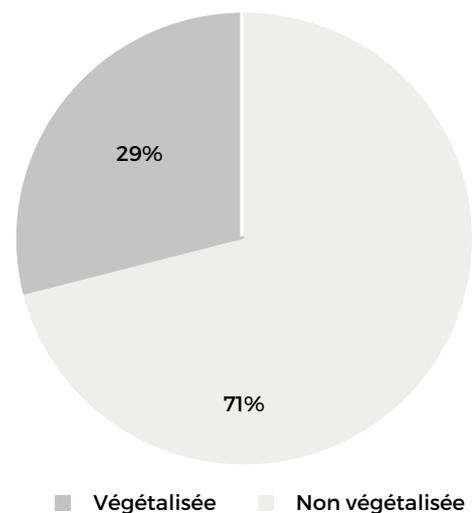
Artificialisations des sols

La surface totale de la parcelle est de 6 834 m², comprenant :

- Construction de 1 086 m² ;
- Voirie, stationnement (dont 37 places en semi perméables) et cours de formation d'une surface totale de 2 420 m².

Soit une surface végétalisée de 2 010 m² soit 29% de la surface totale de la parcelle.

PART DE LA SURFACE VÉGÉTALISÉE



Source : plans et désignation au bail

05 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

5.1 Rémunération

La politique de rémunération d'Aalto REIM est conforme à la directive AIFM.

La politique de rémunération d'Aalto REIM vise à aligner, compte tenu de la stratégie, des objectifs et de la politique de risque de la société, les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

En se basant sur ces principes, Aalto REIM a identifié le personnel concerné par les règles de la directive AIFM au travers d'une méthodologie de détermination par fonction, reposant sur deux axes d'analyse (i) les responsabilités (existence d'un impact décisionnel de la fonction dans la prise de risque pour la société ou les FIA gérés) et (ii) le niveau de la rémunération.

Aalto REIM s'appuie sur les principes suivants afin de prévenir les risques pour la Société de Gestion et les souscripteurs des fonds gérés :

- La partie fixe de la rémunération est suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise ;
- La rémunération variable tient compte également de la santé financière de la Société et de son Groupe d'appartenance ainsi que des obligations réglementaires en matière de fonds propres ;
- Aucune rémunération variable n'est garantie (sauf, le cas échéant, pour la seule année de l'embauche) ;
- Les paiements liés à la résiliation anticipée d'un contrat correspondent à des performances réalisées sur la durée et sont conçus de manière à ne pas récompenser l'échec ;

- Le personnel est tenu de s'engager à ne pas utiliser des stratégies d'investissement personnel ou des assurances de rémunération pouvant aller à l'encontre des objectifs de rémunération variable.

Aalto REIM est dotée d'une Politique de Rémunération en accord avec la réglementation en vigueur. Celle-ci a été rédigée par le Directeur Général puis validée par le Président RCCI. Le cabinet PwC, cabinet auprès duquel a été externalisé la fonction de contrôle, procède régulièrement à l'évaluation de la mise en œuvre de la Politique de Rémunération.

a) La taille

En 2022, Aalto REIM emploie moins de 50 salariés et 4 personnes sont considérées comme des preneurs de risques ou des personnes identifiées.

b) L'organisation interne

Aalto REIM a pris la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée, dirigée uniquement par un Président RCCI, Monsieur Alexandre André et un Directeur Général, Monsieur Thomas Dorival.

La gestion quotidienne d'Aalto REIM est assurée par les dirigeants, qui, dans le cadre de la stratégie arrêtée et du budget fixé, assurent la gestion et la coordination des fonctions telles que la gestion des fonds et des immeubles, le service juridique, la communication et le développement de nouvelles activités.

Les dirigeants ont également pour mission de veiller à la bonne exécution des décisions prises et du respect de la réglementation imposée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

c) La nature, la portée et la complexité des activités

Aalto REIM exerce l'activité de gestion de FIA immobilier. L'unique fonds géré, l'OPPCI Log & Acti Régions est considéré comme non complexe et réservé, à ce jour, à des investisseurs professionnels ou assimilés susceptibles d'investir plus de 100 000 euros dans un même FIA.

Par ailleurs, la stratégie d'investissement mise en œuvre est réputée non complexe : acquisition d'actifs immobiliers de manière directe ou indirecte.

Le fonds géré est par nature exposés aux fluctuations du marché immobilier et des taux directeurs nécessitant des techniques d'évaluation particulières, conformes aux standards de marché, reposant sur un ou plusieurs experts immobiliers et documentées dans la procédure d'évaluation.

De plus, les instruments financiers utilisés sont considérés comme ne présentant pas de particularités (pas d'utilisation de contrats dérivés non standards au sens de l'Annexe 2 du Règlement Délégué n° 231/2013 ainsi que de l'Instruction AMF 2011-15).

d) Les différentes catégories de personnel

Aalto REIM étant de taille entrepreneuriale, seuls le Président RCCI, M. Alexandre André, mandataire social, peut contracter pour le compte de la société sauf délégation de pouvoirs consentie. Les décisions d'investissement ou de désinvestissement pour les fonds gérés sont prises de manière collégiale par le Comité d'Engagement auquel participe le Président RCCI, M. Alexandre André, le Directeur Général et Gérant, M. Thomas Dorival, la responsable juridique, Mme Marine Lechaix et le Gérant M. Valentin Ratier.

Les collaborateurs « preneurs de risque » ou « identifiés » le sont au regard des fonctions exercées et du niveau de leur rémunération, si leur activité professionnelle peut avoir une incidence significative sur les prises de risques de la Société de Gestion ou du FIA géré (OPPCI Log & Acti Régions).

En 2022 - En € brut			
	Nb Moy de collaborateurs	Rém. fixe	Rém. variable
Ens. des collaborateurs Aalto REIM	10	355 496	0
Personnel ayant une incidence sur le profil de risque des FIA			
Tous les preneurs de risque (Directoire, cadres dirigeants, gérants, Directeur du développement) ⁽¹⁾	4	195 918	0
• Dont gérants ⁽²⁾	1	105 133	0
• Dont cadres dirigeants et supérieurs hors gérants ⁽²⁾	3	90 785	0

Source : Grand Livre de paie au 31/12/2022

⁽¹⁾ En qualité de Président RCCI, M. Alexandre André ne perçoit pas de rémunération

⁽²⁾ En qualité de Directeur Général, M. Thomas Dorival exerce également la fonction de gérant de fonds

Le montant total des rémunérations distribuées à l'ensemble de l'effectif de Aalto REIM sur l'année 2022, s'est élevé à 355 496 euros bruts dont 355 496 euros de rémunérations fixes. Aucune rémunération variable n'a été distribuée au titre de l'exercice clôturé le 31 mars 2022.

Le montant total de rémunération revenant aux membres du personnel exerçant une incidence significative sur le profil de risque du fonds est de 195 918 euros.

Il n'y a pas de mécanisme de « carried interest » dont pourrait directement bénéficier les salariés (intéressement aux plus-values) pour l'OPPCI Log & Acti Régions.

5.2 Sélection des prestataires et évaluation

Aalto REIM a établi une procédure de sélection des prestataires dans laquelle elle définit les critères de choix et la manière dont elle contrôle la qualité d'exécution des prestataires sélectionnés.

Les prestataires seront réévalués chaque année afin de s'assurer qu'ils continuent de fournir, de manière permanente, la qualité de la prestation attendue dans le cadre de la procédure de sélection.

Le choix de la Société de Gestion sera effectué en toute autonomie, après mise en concurrence, en procédant à un appel d'offres ou en sélectionnant un prestataire dont la notoriété et la réputation sont conformes aux attentes du secteur.

5.3 Critères environnementaux, sociaux, et de gouvernance (ESG) dans la politique d'investissement

Le 24/11/2022, l'OPPCI Log & Acti Régions obtient le label Investissement Socialement Responsable (ISR). Dans le cadre de l'audit mené par l'AFNOR, Aalto REIM a démontré qu'elle intègre des critères extra-financiers dans ses décisions d'investissement en immobilier. A cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout le patrimoine conseillé et géré, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, prestataires de maintenance et de la vie juridique et sociale du fonds).

Ainsi, une stratégie de gestion et un positionnement propre à l'OPPCI Log & Acti Régions sont mis en place. Elle s'appuie sur un socle de critères Environnement, Social et de Gouvernance intégrés dès la phase d'analyse de l'immeuble avant son acquisition, puis tout au long de sa gestion en vue d'améliorer ou de maintenir sa note.

Une liste de 39 critères ESG ont été évalués et considérés comme clés pour l'activité d'investissement immobilier.

Le total de ces critères donne une note sur 100 pour chaque immeuble géré. La stratégie dominante suivie pour l'OPPCI est dite Best-in-Class : pour les actifs dont la note est égale ou dépasse la note seuil de 50/100, la société de gestion devra, a minima, maintenir ces actifs au-dessus de cette note.

Parmi ces 39 critères, 7 ont été identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes :

- Consommation énergétique (kWh/m²) des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds);
- Emissions de GES (kg CO₂/m²) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds);
- Présence d'un équipement favorisant la biodiversité ;
- Nombre de stations de transports en commun à proximité ;
- Installation de panneaux photovoltaïques ou étude de faisabilité ;
- Existence d'un guide de bonnes pratiques écoresponsables ;
- Existence de clause ESG au sein des contrats de maintenance.

Engagé dans une démarche de progression continue par paliers et à long terme, Aalto REIM reverra sa note seuil dès que 75% du patrimoine se trouvera au-dessus de cette dernière. Compte tenu du plan d'action d'amélioration déjà engagé, il est estimé que cette situation interviendra courant de l'année 2025.

En révisant la note seuil, certains actifs vont mécaniquement voir leur note passer en dessous de la nouvelle note seuil. Ils feront alors l'objet d'un nouveau plan d'action d'amélioration sur une durée de trois ans (Best-In-Progress).

Aalto REIM, pour le compte de ses fonds gérés, s'interdit d'investir dans des actifs dont la note est inférieure à 30/100.

L'immeuble détenu indirectement par l'OPPCI, les locaux d'activités loués à l'Apave à Ploufragan, est noté 52/100.

5.4 Changements substantiels

En 2023, les changements substantiels vont être réalisés sur le prospectus ; à savoir la création de 2 nouvelles catégories de part d'après les conditions suivantes :

				Commission HT	
Cat. de part	Cat. investisseur	Seuil par inv. (€)	Délai	Acq. immo.	Gestion
A (1)	Client professionnel	0 - 1 000 000	Période de souscription - Cf. Art. 4.4.1. du Prospectus	4,00%	1,04%
B	Client professionnel	1 000 001 - 1 500 000	Période de souscription - Cf. Art. 4.4.1. du Prospectus	2,50%	0,75%
C	Client professionnel	1 500 001 et plus	Période de souscription - Cf. Art. 4.4.1. du Prospectus	1,50%	0,50%

(1) Conditions du prospectus actuel

L'OPPCI investira dans des locaux d'activités, d'actifs logistiques et de bureaux situés en France uniquement 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. L'OPPCI ne sera plus restreint aux agglomérations de plus de 50 000 habitants pour investir.

06 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Au cours de l'exercice 2023, les hausses (i) des prix de l'énergie et des matières premières, (ii) des salaires nominaux sans gain apparent de la productivité du travail vont se poursuivre et peser sur la marge des entreprises. Dans ce contexte, la BCE entend maintenir le durcissement de sa politique monétaire avec l'annonce le 2 février 2023 d'une nouvelle hausse du taux de refinancement de 50 bps soit à hauteur de 3,0%.

Aalto REIM a réorienté la stratégie de l'OPPCI Log & Acti Régions sur des locaux d'activités à plus fort rendement immédiat tout en préservant la qualité de signature du preneur sur une WALB minimum de 6 ans. Le niveau de développement de la société de gestion lui permet d'être agile sur un marché régional des locaux d'activités maîtrisé compte tenu de son fort ancrage régional et son réseau d'utilisateurs de qualité. Combiné à une revue des coûts (commission d'acquisition / commission de gestion), le positionnement du fonds serait plus pertinent vis-à-vis des investisseurs institutionnels.

Le 06 février 2023, l'administration fiscale a remboursé le crédit de TVA de 434 139€ au profit de la SCI L&A 122 suite à l'acquisition des locaux d'activités neufs à Ploufragan. Suite à ce remboursement, la SCI L&A 122 a remboursé la totalité de son crédit relais TVA à la Banque Palatine.

Le 14 février 2023, une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue entre les Associés de la SCI L&A 122, l'OPPCI Log & Acti Région - 999 parts et la SAS Aalto REIM - 1 part, afin de décider la distribution de la prime d'émission à hauteur d'un montant total de 100 000€.

Dans la continuité du versement de cette prime, l'OPPCI Log & Acti Régions a remboursé 100 000€ en compte courant initialement souscrit auprès de son Associé, la SAS Aalto REIM. L'objectif est de diminuer le taux d'endettement du fonds.



AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 400 000,00€

Immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 850 614 223

Siège social : 801 Av. des Champs Blancs - Bât C, 35510 CESSON-SÉVIGNÉ

Agrément AMF N° GP-20224 en date du 11 janvier 2022, en qualité de société de gestion de portefeuille

Tél : 02 23 30 62 90

www.aaltoreim.com