

Point marché et perspectives

Point macro-économique :

La France, comme ses pays voisins européens, a été touchée par la hausse des prix de l'énergie, de l'alimentation et des produits manufacturés en raison d'une forte reprise de la consommation post confinement, soutenue par les aides de l'Etat ; et du conflit russo-ukrainien. D'après l'INSEE, l'indice des prix à la consommation (IPC - France) a augmenté de +5,7% sur un an en France et de +6,7% selon l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH - Union Européenne).

Si la hausse des coûts d'achat des matières premières et de l'énergie dégrade la marge des entreprises, ces dernières doivent également faire face à un marché du travail en tension, des salaires plus élevés compte tenu de la pénurie de cadre et non cadre dans certains secteurs (restauration, bâtiment, services, etc.). D'après l'INSEE, le nombre de demandeurs d'emploi a diminué de 0,4% au 1er trimestre 2023, soit un plus bas niveau depuis le 1er trimestre 2008. La dette publique, quant à elle, continue son ascension pour se rapprocher de la barre des 3 000 mds d'euros.

Au premier trimestre 2023, le Produit Intérieur Brut (PIB) de la France a augmenté de +0,2%, après +0,1% au quatrième trimestre 2022.

Dans la continuité de la Réserve Fédérale (FED), la Banque Centrale Européenne (BCE) a décidé, à plusieurs reprises, d'augmenter les taux directeurs. Après les décisions successives de hausse en juillet, septembre, octobre et décembre, le 16 mars 2023, la BCE a relevé le taux de dépôt de 2,5% à 3%. Il s'agit de la plus forte progression des taux (+300 bps(1)) sur une période aussi courte depuis la création de l'euro. Le taux de refinancement est passé à 3,5% en début d'année 2023. L'objectif est in fine de réduire les marges de manœuvre des banques commerciales pour l'octroi de crédit, et de ramener l'inflation à 2%.

Point immobilier :

En France, au 1er trimestre 2023, le marché de l'investissement immobilier a ralenti. Il enregistre une baisse de volume de 39% par rapport à la moyenne quinquennale, et de 35% par rapport au même trimestre de 2022. Le marché de l'immobilier industriel et logistique a connu une baisse encore plus importante, avec un volume investi de 400M€ au T1 2023 soit une baisse de 60% par rapport au T1 2022. C'est son plus bas niveau sur un 1er trimestre depuis 2018 (305M€). Cette typologie d'actif a représenté 13% des investissements en immobilier au T1 2023 contre 24% un an auparavant.

En parallèle, la demande locative élevée conjuguée à la rareté du foncier, intensifiée par la politique du zéro artificialisation nette des sols (ZAN), maintiennent la croissance des loyers. Les loyers faciaux des actifs industriels et logistiques situés dans les zones tendues ont connu des hausses allant jusqu'à +6,4% au cours de 1er trimestre 2023, soutenue par l'indexation des loyers, favorables aux bailleurs.

Enfin les taux de rendements primes des locaux d'activités et entrepôts logistiques se sont stabilisés au cours de ce dernier trimestre, stoppant leur décompression quasi constante depuis début 2022. Ils sont respectivement de 5,25% et 4,25%.

(1) Les points de base font référence aux variations des taux d'intérêt

Sources : Etude de marché CBRE : panorama Investissement France (T1 2023); Etude de marché Knight Frank : Le marché de l'investissement France (T1 2023); site de la Banque de France, INSEE.

Indicateurs clés - 31/03/2023

Actif Net Total	689 757,01 €
Nombre de parts	739,33
Valeur liquidative	932,94 €
Dividendes	n.a.

Performances glissantes dividendes réinvestis

3 mois	0,66%
YTD*	-6,71%
1 an	n.a.
3 ans**	n.a.
5 ans**	n.a.

* Depuis l'immatriculation - 01/08/2022

** Annualisée

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

Patrimoine immobilier

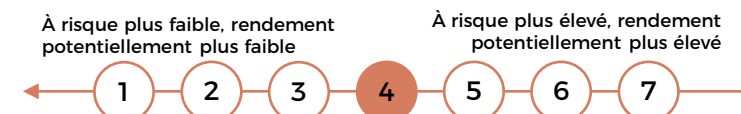
Nombre d'actif	1
----------------	---

Caractéristiques de la part A

Code ISIN	FR0014009PQ9
Forme juridique	SPPPICAV
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 au T1 2023	3,13% TTC (actif net) au 31/03/2023
Frais d'exploitation immobilière prélevés au T1 2023	0,12% TTC (actif net) au 31/03/2023
Valeur IFI résident 2022 (en € par part)*	607,77
Commission de souscription - acquise au fonds	12,5 % maximum de commission acquise à l'OPPCI (10,6% au 31/12/2022)

Source : Prospectus, états financiers au 31/03/2023, analyses AALTO REIM

* Le montant à déclarer auprès de l'administration fiscale est laissé à l'appréciation des actionnaires de l'OPPCI et n'engage en rien la responsabilité d'AALTO REIM.

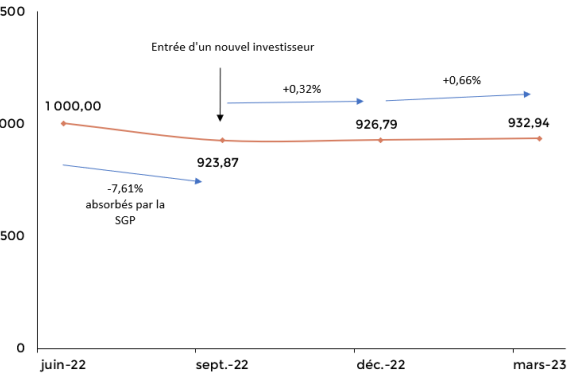


« Cet OPPCI qui investit indirectement dans des actifs immobiliers physiques, présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme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

ÉVOLUTION DE LA VL ET HISTORIQUES DES DIVIDENDES VERSÉS :

Évolution de la VL depuis la création (en €/part)

Historique des dividendes versés (en €/part)



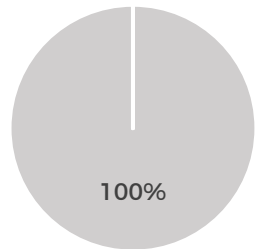
Suite au lancement du fonds, le 01/08/2022, aucun dividende n'a été versé.

Le montant de dividendes à distribuer, au titre de l'année 2022, sera déterminé lors de l'Assemblée générale prévue au second trimestre 2023.

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

TYPOLOGIE DES ACTIFS :

Répartition du portefeuille immobilier par classes d'actifs



■ Bureau ■ Logistique ■ Locaux d'activité

- Taux d'impayé : 0%
- WALB* (en année) : 9,16
- WALT** (en année) : 9,16

Localisation de l'actif détenu par l'OPPCI



Ploufragan

- Taux d'occupation financier : 100%
- Nombre d'investisseurs : 2

LABEL ISR :

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

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

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

L'immeuble a été noté 52/100 - *Best in class* - d'après une liste de 39 critères dont :

Pilier Environnement (non exhaustif) :

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

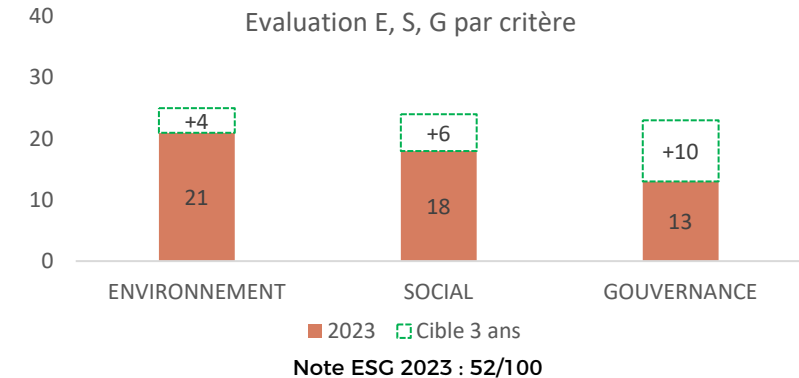
Pilier social (non exhaustif) :

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

Pilier Gouvernance (non exhaustif) :

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

APAVE PLOUFRAGAN : PHOTOS ET NOTE ESG :



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

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

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

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU 01/08/2022 AU 31/03/2023 :

Contribution à la performance en € par part	01/08/2022 31/12/2022	01/01/2023 au 31/03/2023	Contribution à la performance en %	Notes
VL début de période	1 000,00	926,79	n.a.	
Souscription / Rachat	-	-	-	
VL début de période après souscription/rachat	1 000,00	926,79	n.a.	
Compte de résultat	57,60	14 127	2296,9%	
Loyer	42,17	44,59	725,0%	1
Refacturation de charges	0,62	126	20,5%	
Charges de structure	(137,68)	(27,67)	-450,0%	2
Autres exploitation	(0,86)	(0,89)	-14,5%	
Produits financiers	139,86	135,12	2196,9%	3
Charges financières	(31,27)	(10,62)	-172,7%	4
Charges immobilières	(3,28)	(0,52)	-8,4%	
Flux récurrents	9,56	14 127	2296,9%	
Résultat sur cessions d'immeubles	-	-	-	
Autres	48,04	-	-	
Flux exceptionnels	48,04	-	-	
Comptes de Capitaux	(150,81)	(135,12)	-2196,9%	
Variation JV/VNC Immeubles/Titres	(49,99)	-	0,0%	5
Variation Budget Capex/ Acquisition	-	-	0,0%	
Augmentation/ Réduction de capital	(80,82)	(135,12)	-2196,9%	3
Fiscalité - PVL/MVL	-	-	0,0%	
VL fin de période	926,79	932,94	n.a.	
Variation sur la période - En €	(73,21)	6,15	-	
Variation sur la période - En %	-7,32%	0,66%	n.a.	

Source : Arrêté trim., Analyses Aalto REIM

La performance du fonds depuis sa création est de -6,71%.

1. Au T1 2023, les loyers ont généré une performance de +44,59€ par part.
2. Les charges de structures ont un impact de -27,67€ par part au T1 2023. Il s'agit principalement des frais de conseil, frais de dépositaire et de CAC inhérents à un fonds régulé.
3. Le 14 février 2023, la SCI L&A 122 a distribué 100 000€ de prime d'émission à ses associés dont l'OPPCI Log & Acti Régions à hauteur de 99,90%. L'OPPCI a pu rembourser 100 000€ en compte courant à AALTO REIM.
4. Les charges financières se composent des intérêts et de l'amortissement des frais d'emprunt sur sa durée de 5 ans.
5. La valeur de marché de l'immeuble est stable à hauteur de 2,2 M€, reflétant un taux de rendement de 5,87% (loyer/valeur D.I.)

INFORMATIONS DE GESTION :

Stratégie d'investissement

Log & Acti Régions est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV) 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 OPCI 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 OPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général l'Autorité des Marchés Financiers.