

### 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. A juin 2023, d'après l'INSEE, l'indice des prix à la consommation (IPC - France) a augmenté de +4,5% sur un an en France et de +5,3% 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 et a dépassé pour la première fois la barre des 3 000 mds d'euros le 31 mars 2023. Cette dette s'élève ainsi à 112,5% du PIB, près d'un point de pourcentage de plus qu'à la fin 2022.

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

Dans la continuité de la Réserve Fédérale (FED), la Banque Centrale Européenne (BCE) a décidé, à plusieurs reprises, d'augmenter les taux directeurs. La BCE a relevé à deux reprises ces taux au second trimestre 2023 portant le taux de dépôt de 3% à 3,50%. Il s'agit de la plus forte progression des taux (+400 bps) sur une période aussi courte depuis la création de l'euro. Le taux de refinancement est passé à 4% en juin 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 :

Le marché de l'immobilier industriel et logistique a connu un ralentissement important ce semestre, avec un volume investi de 1 528 100 m<sup>2</sup> soit une baisse de 29% par rapport à la même période de l'année précédente (2 157 000 m<sup>2</sup>). Ce volume porte à 958 M€ le montant total investi en immobilier industriel et logistique au 1er semestre 2023 et est 57% inférieur à la moyenne quinquennale. Cette typologie d'actif a représenté 15% des investissements en immobilier au S1 2023 vs 24% pour l'année 2022.

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 de fortes hausses. L'arc Atlantique a également connu une augmentation du loyer Prime\*, notamment à Bordeaux (+9%) et Toulouse (+ 11%).

Enfin les taux de rendements Prime\* des locaux d'activités et entrepôts logistiques se sont stabilisés au cours de ce dernier semestre, stoppant leur décompression quasi constante depuis début 2022. Ils sont toujours de 5,25% et 4,25% au T2 2023.

\* Le taux de rendement et le loyer Prime désignent la rentabilité la plus basse et le loyer le plus élevé observés pour l'acquisition d'un immeuble neuf, respectant les dernières normes, loué à un locataire de premier rang sur le long terme et idéalement situé au cœur ou à proximité d'un secteur prisé

*Sources : Etude de marché CBRE : Logistique France (T2 2023); Etude de marché JLL : Chiffres du marché de l'immobilier logistique (T2 2023); site de la Banque de France et de l'INSEE.*

#### Indicateurs clés - 30/06/2023

Actif Net Total	693 276,59 €
Nombre de parts	739,33
Valeur liquidative	937,70 €
Dividendes versés	5 434,09 €

#### Performances glissantes dividendes réinvestis

3 mois	0,51%
YTD*	-5,49%
1 an	n.a.
3 ans**	n.a.
5 ans**	n.a.

\* Depuis l'immatriculation - 01/08/2022

\*\* Annualisée

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

#### Patrimoine immobilier

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

#### Caractéristiques de la part A

Code ISIN	FR0014009PQ9
Forme juridique	SPPICAV
Date de création de la part	01/08/2022
Société de gestion	AALTO REIM
Dépositaire	ODDO BHF SCA
Effet de levier en % (Loan to Value)	40%
Durée de placement recommandée	15 ans
Valorisation	Trimestrielle
Dividende	Versement annuel
Conditions de souscription/rachat	Avant 12 heures, 2 jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative
Frais de gestion et de fonctionnement prélevés au T2 2023	5,72% TTC (actif net) au 30/06/2023
Frais d'exploitation immobilière prélevés au T2 2023	0,24% TTC (actif net) au 30/06/2023
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 30/06/2023, analyses AALTO REIM

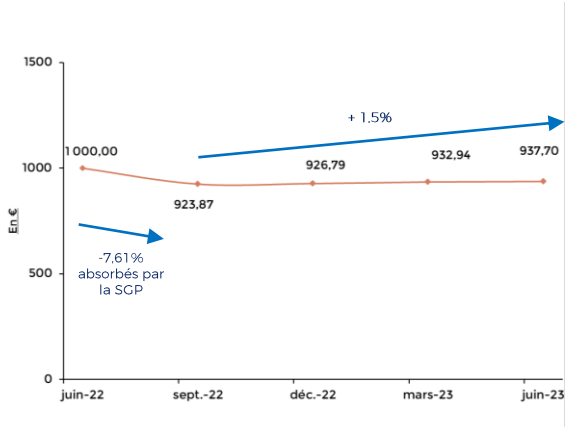
\* Le montant à déclarer auprès de l'administration fiscale est laissé à l'appréciation des actionnaires de l'OPPCI et n'engage en rien la responsabilité d'AALTO REIM.



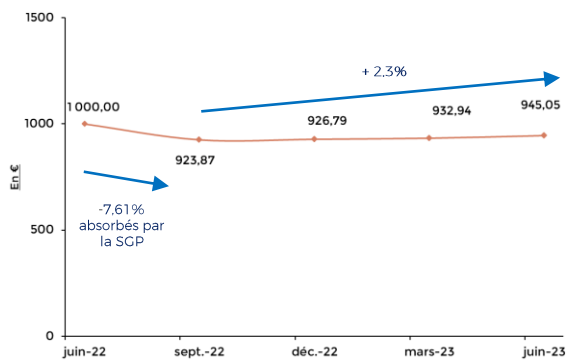
« Cet OPPCI qui investit indirectement dans des actifs immobiliers physiques, présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme 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 HISTORIQUE DES DIVIDENDES VERSÉS :

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

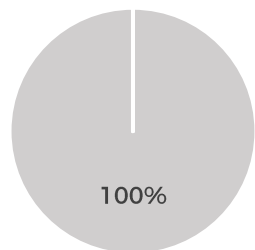


### Évolution de la VL depuis la création dividendes réinvestis (en €/part)



## TPOLOGIE DES ACTIFS :

### Répartition du portefeuille immobilier par classes d'actifs



■ Bureau ■ Logistique ■ Locaux d'activités

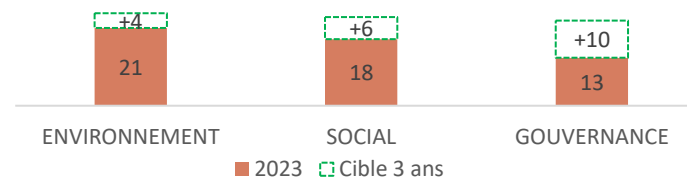
- Taux d'impayé : 0%
- WALB\* (en année) : 8,94
- WALT\*\* (en année) : 8,94
- Taux d'occupation financier : 100%
- Nombre d'investisseurs : 2

### Localisation de l'actif détenu par l'OPPCI



## LABEL ISR :

Note ESG 2023 : 52/100



Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé pour le bâtiment loué à l'APAVE à Ploufragan. Le rapport obtenu rend compte d'une consommation énergétique de 40 Kwh/m<sup>2</sup>.an et d'émissions de GES de 1 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an. L'actif de de l'OPPCI Log & Acti Régions se classe ainsi parmi les 3% des bâtiments les plus performants en France sur le plan de la consommation énergétique et des émissions de GES. (Source: Outils statistique de l'Observation DPE-Audit - Agence de la Transition Ecologique).

Afin de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, un dossier de faisabilité permettant l'installation d'ombrières photovoltaïques a été déposé auprès d'un prestataire externe. L'autoconsommation est envisageable. Les études sont en cours.

Une étude thermique a été réalisée le 20/06/2023 sur l'actif de Ploufragan afin de se conformer à la réglementation (RT 2012).

## PERSPECTIVES DU FONDS POUR LA FIN DE L'EXERCICE 2023:

L'OPPCI Log & Acti Régions a été créé en vue de lever des fonds (capital et dette) pour investir dans un portefeuille de 4 actifs dont 3 immeubles à usage logistique et un local d'activités (Apave à Ploufragan).

Dès début août 2022, les taux directeurs n'ont cessé d'augmenter. La stratégie de l'OPPCI s'est avérée être inadaptée à ce nouveau contexte de marché. La performance présentée dans le prospectus du fonds, à savoir réaliser un taux de rendement interne (TRI) supérieur à 6,0% au profit de ses actionnaires paraît difficile voire impossible à tenir dans ces conditions.

Suite à l'absence de collecte, nous envisageons donc de liquider l'OPPCI Log & Acti régions et de céder l'actif qu'il détient. Différents scénarii de sortie ont été envisagés. Le premier consiste à céder l'Apave et liquider le fonds au 31/12/2023. Ce scénario de conservation de l'actif semble être plus favorable pour l'investisseur. Cependant le contexte économique incertain est défavorable au marché de l'immobilier, Il est donc difficile de déterminer la valeur prévisionnelle de cession de l'actif sur 10 ans et donc la performance globale du fonds.

Nous envisageons de céder l'actif détenu par L'OPPCI Log & Acti Régions à la société civile immobilière (SCI) Aaltimmo 6, en cours de création. Le prix de cession sera déterminé par un expert indépendant, le cabinet JLL et leur rapport sera soumis aux investisseurs de la SCI Aaltimmo 6 et de l'OPPCI



\*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 30/06/2023 :

Contribution à la performance	01/08/2022 31/12/2022	01/01/2023 au 31/03/2023	01/04/2023 au 30/06/2023	Contrib. à la perf. (%)	Notes
<b>VL début de période</b>	<b>1 000,00</b>	<b>926,79</b>	<b>932,94</b>	<b>n.a.</b>	
Souscription / Rachat	-	-	-	0,00%	
<b>VL début de période après souscription/ra</b>	<b>1 000,00</b>	<b>926,79</b>	<b>932,94</b>	<b>n.a.</b>	
<b>Compte de résultat</b>	<b>57,60</b>	<b>14 127</b>	<b>59,40</b>	<b>1247,84%</b>	
Loyer	42,17	44,59	44,59	936,68%	1
Charges immobilières	- 3,28	- 0,52	- 0,52	- 10,87%	
Refacturation de charges	0,62	1,26	1,31	27,56%	
Charges de structure	- 137,68	- 27,67	- 23,74	- 498,60%	2
Autres exploitation	- 0,86	- 0,89	- 0,69	- 14,53%	
Produits financiers	139,86	136,64	48,83	1025,77%	3
Charges financières	- 31,27	- 12,14	- 10,39	- 218,18%	4
<b>Flux récurrents</b>	<b>9,56</b>	<b>14 127</b>	<b>59,40</b>	<b>1247,84%</b>	
Résultat sur cessions d'Immeubles	-	-	-	0,00%	
Autres	48,04	-	-	0,00%	
<b>Flux exceptionnels</b>	<b>48,04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	
<b>Comptes de Capitaux</b>	<b>- 130,81</b>	<b>- 135,12</b>	<b>- 54,64</b>	<b>- 1147,84%</b>	
Dividendes / Acomptes sur dividendes	-	-	7,35	- 154,40%	5
Variation JV/VNC Immeubles/Titres	- 49,99	-	-	0,00%	6
Variation Budget Capex/ Acquisition	-	-	-	0,00%	
Augmentation/ Réduction de capital	- 80,82	- 135,12	- 47,29	- 993,44%	3
Fiscalité - PVL/MVL	-	-	-	0,00%	
<b>VL fin de période</b>	<b>926,79</b>	<b>932,94</b>	<b>937,70</b>	<b>n.a.</b>	
Variation sur la période - En €	- 73,21	6,15	4,76	0,00%	
Variation sur la période - En %	-7,32%	0,66%	0,51%	n.a.	

Source : Arrêté trim., Analyses Aalto REIM

### 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 OPPCI a adopté des règles d'investissement dérogatoires, conformément aux articles L. 214-148 et suivants du Code Monétaire et Financier. La souscription ou l'acquisition des Actions de cet OPPCI, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article 423-14 du Règlement général l'Autorité des Marchés Financiers.

La performance du fonds depuis l'entrée de l'investisseur hors Groupe au 30/09/2022 est de +2,3%.

1. Au T2 2023, les loyers ont généré une performance de +44,59€ par part, stable par rapport au T1 2023.
2. Les charges de structure ont un impact de -23,74€ par part au T2 2023. Il s'agit principalement des frais de conseil, frais de dépositaire et de CAC inhérents à un fonds régulé.
3. Le 15 mai 2023, la SCI L&A 122 a distribué 35 000€ de prime d'émission à ses associés dont 99,90% à l'OPPCI Log & Acti Régions.
4. Les charges financières se composent des intérêts et de l'amortissement des frais d'emprunt sur sa durée de 5 ans.
5. Distribution d'un dividende de 7,35 euros par part le 07/04/2023, pour un montant total de 5 434,09 euros.
6. 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 droits inclus).