

Point marché et perspectives

Point macro-économique :

Malgré un contexte macro-économique incertain dû à la forte inflation et à des conflits géopolitiques sur la scène internationale, la banque de France a revu ses prévisions de croissance à la hausse en septembre 2023. La croissance devrait atterrir à +0,9% à fin d'année. Par ailleurs, l'inflation semble se stabiliser selon l'estimation provisoire réalisée par l'INSEE, la hausse des prix à la consommation à fin octobre 2023 est de +4,9%, soit au même niveau que le mois précédent. Cette stabilité est due au ralentissement sur un an des prix de l'alimentation, des services et des produits manufacturés compensée par l'accélération des prix de l'énergie.

Ce contexte de baisse des prix alimentaires se reflète également dans les données mensuelles sur la consommation des ménages, comme l'illustre le léger rebond au troisième trimestre 2023. Néanmoins, l'enquête de conjoncture auprès des ménages révèle une propension élevée à épargner. Au printemps, le taux d'épargne des ménages s'est élevé à 18,8 %, soit presque 4 points de plus que 2019.

Cette disposition attentiste des ménages et des acteurs économiques est d'autant plus attractive à mesure que la Banque Centrale Européenne (BCE) maintienne des taux élevés. En effet, en septembre 2023, la BCE a exercé sa dixième hausse consécutive de taux depuis juillet 2022, fixant ainsi le taux de refinancement à 4,5%, et le taux de dépôt à 4%. Il s'agit de la plus forte progression de taux depuis la création de la BCE en 1999. Cette politique de hausse des taux s'inscrit dans une stratégie de ralentissement de l'inflation jusqu'à atteindre le taux cible de 2%, prévu en 2025 par la Banque de France (estimation de septembre 2023).

Point immobilier :

La conjoncture économique et les incertitudes qui en découlent se sont particulièrement fait ressentir sur le marché immobilier des actifs logistiques et notamment au cours du T3 2023. En effet, la commercialisation locative d'immeubles logistiques de plus de 5 000 m² ont diminué de 24% par rapport à 2022, et 18 % en dessous de la moyenne quinquennale. Cette baisse est due à un manque de visibilité concernant l'activité des utilisateurs, conséquence de la baisse de l'activité économique et de la pénurie d'offre dans certaines régions de France. Cependant, la conjoncture n'affecte pas le marché Français de la logistique de manière homogène. Cette baisse est notamment due au recul des transactions de site de taille significative > 50 000 m² depuis le début de l'année 2023. Cependant, le segment des opérations de plus faible taille continue de trouver preneur.

Des disparités sont également observées entre les régions. La diagonale (Lille, Paris, Lyon et Marseille) est en perte de vitesse, au profit des autres régions qui profitent d'un regain d'intérêt de la part des utilisateurs. Le déplacement de la demande des marchés historiques vers les pôles secondaires renforce la tension déjà présente sur le marché immobilier logistique français au cours du T3 2023. De plus, la loi ZAN contraint la construction de nouveaux projets maintenant ainsi le déséquilibre offre-demande sur le marché.

Au cours de ces 9 premiers mois de l'année 2023, le montant total investi en locaux d'activités s'élève à 1,6 milliard d'euros, soit une diminution de 58% par rapport à la moyenne quinquennale. Cette baisse illustre l'attentisme des investisseurs dans un contexte de marché au coût du financement élevé et de la décompression continue du taux Prime qui s'élève de à 5,50% au 30/09/2023, soit une hausse de 100 bps sur les 12 derniers mois.

Indicateurs clés - 30/09/2023

Actif Net Total	698 826,55 €
Nombre de parts	739,33
Valeur liquidative	945,21 €
Dividendes versés	n.a.

Performances glissantes dividendes réinvestis

3 mois	+0,80%
YTD*	+1,99%
1 an	+2,31%
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 T3 2023	8,69% TTC (actif net) au 30/09/2023
Frais d'exploitation immobilière prélevés au T3 2023	0,20% TTC (actif net) au 30/09/2023
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 30/09/2023, analyses AALTO REIM

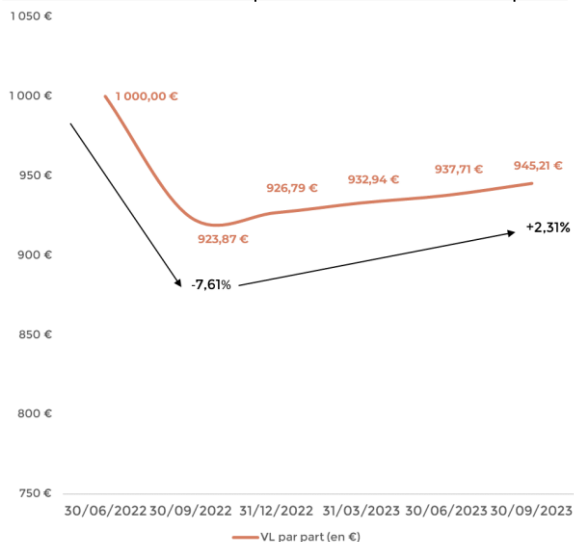
* Le montant à déclarer auprès de l'administration fiscale est laissé à l'appréciation des actionnaires de l'OPPCI et n'engage en rien la responsabilité d'AALTO REIM.



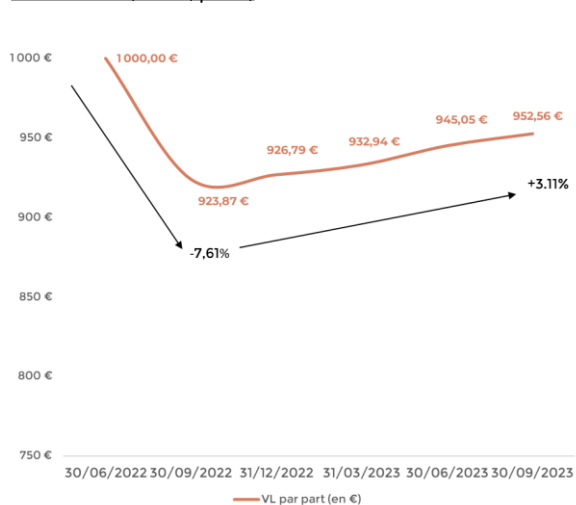
« Cet OPPCI qui investit indirectement dans des actifs immobiliers physiques, présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau 4. La catégorie de risque actuel associé à cet OPPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme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

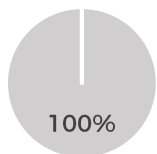


Évolution de la VL depuis la création dividendes réinvestis (en €/part)



TYPLOGIE DES ACTIFS :

Répartition du portefeuille immobilier par classes d'actifs



- Bureau
- Logistique
- Locaux d'activités

- Taux d'impayé : 0%
- WALB* (en année) : 8,75
- WALT** (en année) : 8,75

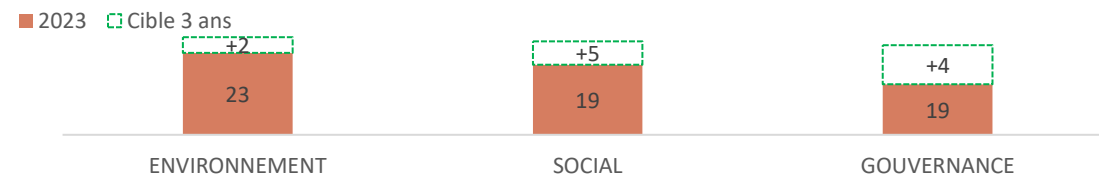
Localisation de l'actif détenu par l'OPPCI



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

LABEL ISR :

Note ESG 2023 : 61/100



Le comité ESG s'est tenu le 03/09/2023 avec le représentant du locataire au cours duquel les enjeux du label ISR ont été présentés. La note ESG de l'actif a également été mise à jour avec le locataire suite à une revue des 39 critères, ce qui a permis d'obtenir une note globale de 61/100, soit une hausse de 9 points comparé au trimestre précédent.

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/m².an et d'émissions de GES de 1 kgeqCO₂/m².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).

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.

En l'absence de collecte et au non-respect du ratio d'endettement défini dans le prospectus, il est envisagé de céder l'actif et de liquider l'OPPCI Log & Acti Régions. L'actif sera vendu auprès de la société civile immobilière (SCI) AALTIMMO 6, conseillée par AALTO REIM. L'AMF a été notifiée de cette cession par courriel.

Le prix de cession correspond à la valeur hors droits retenue au 30/09/2023 par l'expert JLL, soit 2,210 M€ HT.

Cette cession sera actée au plus tard le 31/03/2024.



*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 30/09/2023 :

Contribution à la performance	01/08/2022 31/12/2022	01/01/2023 au 31/03/2023	01/04/2023 au 30/06/2023	01/07/2023 au 30/09/2023	Contrib. à la perf. (%)	Note
QP de détention						
VL début de période	1 000,00	926,79	932,94	937,70	n.a.	
Souscription / Rachat	-	-	-	-	-	
VL début de période après souscription	1 000,00	926,79	932,94	937,70	n.a.	
Compte de résultat	57,60	141,27	59,40	7,51	100,0%	
Loyer	42,17	44,59	44,59	46,60	620,8%	1
Charges immobilières	- 3,28	- 0,52	- 0,52	- 0,52	-6,9%	
Refacturation de charges	0,62	1,26	1,31	1,30	17,3%	
Charges de structure	- 137,68	- 27,67	- 23,74	- 30,24	-402,8%	2
Autres exploitation	- 0,86	- 0,89	- 0,69	- 0,69	-9,2%	
Produits financiers	139,86	136,64	48,83	1,56	20,7%	3
Charges financières	- 31,27	- 12,14	- 10,39	- 10,50	-139,9%	4
Flux récurrents	9,56	141,27	59,40	7,51	100,0%	
Résultat sur cessions d'immeubles	-	-	-	-	-	
Autres	48,04	-	-	-	-	
Fiscalité - P&L	-	-	-	-	-	
Flux exceptionnels	48,04	-	-	-	-	
Comptes de Capitaux	- 130,81	- 135,12	- 54,64	-	0,0%	
Dividendes / Acomptes sur dividendes	-	-	7,35	-	0,0%	
Variation JV/VNC Immeubles/Titres	- 49,99	-	-	-	0,0%	5
Variation Budget Capex/ Acquisition	-	-	-	-	0,0%	
Augmentation/ Réduction de capital	- 80,82	- 135,12	- 47,29	-	0,0%	
Fiscalité - PVL/MVL	-	-	-	-	0,0%	
VL fin de période	926,79	932,94	937,70	945,21	n.a.	
Variation sur la période - En €	- 73,21	6,15	4,76	7,51	-	
Variation sur la période - En %	-7,32%	0,66%	0,51%	0,80%	n.a.	

Source : Arrêté trim., Analyses Aalto REIM

La performance du fonds depuis l'entrée de l'investisseur hors Groupe au 30/09/2022 est de +3,11% (dividendes réinvestis).

1. Au T3 2023, les loyers ont généré une performance de +46,60€ par part, soit une augmentation de 4,51% par rapport au T2 2023. Le loyer a notamment été indexé de +6,69% au mois de juillet 2023.
2. Les charges de structure ont un impact de -30,24€ par part au T3 2023. Il s'agit principalement des frais de conseil, frais de dépositaire et de CAC inhérents à un fonds régulé.
3. Au cours du T3 2023, la SCI L&A 122 n'a pas distribué de prime d'émission.
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 6,00% (loyer/valeur droits inclus).

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.