



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Septembre 2026

Aalto REIM accélère son développement avec 25,5 M€ d'acquisitions et un pipeline record de 88,4 M€

Depuis le début de l'année 2026, Aalto REIM confirme la dynamique de son développement. La société de gestion rennaise a réalisé 5 acquisitions pour un montant total de 25,5 M€, clôturé avec succès son 5^e fonds, AALTIMMO 15, et levé près de 18,1 M€ auprès d'investisseurs privés. Avec un pipeline d'investissement porté à 88,4 M€, son niveau le plus élevé depuis sa création, et l'arrivée de six nouveaux partenaires distributeurs, Aalto REIM confirme ses ambitions de croissance et son objectif de collecte annuel à 50 M€.

Un marché de l'immobilier d'entreprise encore fragile, où la sélectivité reste déterminante

Si les volumes investis au premier semestre 2026 amorcent une progression, celle-ci reste en trompe-l'œil, largement portée par quelques opérations d'envergure, tandis que les utilisateurs comme les investisseurs demeurent particulièrement sélectifs. Le marché de l'immobilier industriel et d'activités démontre son attractivité croissante avec près de 2,5 milliards d'euros investis en France soit 45% des volumes investis en immobilier d'entreprise (à comparer à 8,0% en 2016).

C'est dans ce contexte de reprise convalescente du marché immobilier, avec des taux durablement élevés (la Banque de France n'anticipant qu'une croissance limitée à 0,8 % en 2026¹) qu'Aalto REIM démontre la pertinence de son positionnement de niche sur les locaux d'activités neufs ou réhabilités en région, loués sur une longue durée ferme à des utilisateurs de premier plan.

« Notre métier ne consiste pas à collecter des capitaux puis à chercher les immeubles répondant à la stratégie exigeante des fonds gérés. Au contraire, nous identifions d'abord les besoins immobiliers des entreprises, nous sécurisons la prise à bail des utilisateurs grands comptes. Puis, nous présentons les opérations à nos partenaires et investisseurs. Cette approche nous permet de déployer rapidement les capitaux une fois collectés et d'accompagner notre développement sur de nouveaux territoires sans jamais renoncer à notre exigence de sélectivité », explique Thomas DORIVAL, Directeur Général d'Aalto REIM.

Une nouvelle clôture de fonds et cinq acquisitions au service des utilisateurs grands comptes

Après avoir clôturé au cours du semestre son 5^e fonds d'investissement, AALTIMMO 15, la collecte d'AALTIMMO 16 se termine et la distribution d'AALTIMMO 17 connaît un démarrage soutenu auprès de nos partenaires. Depuis le début de l'année 2026, ce sont 18,1 M€ qui ont été collectés auprès de plus d'une centaine d'investisseurs privés.

Entre avril et septembre 2026, Aalto REIM a également finalisé cinq acquisitions pour un montant total de 25,5 M€, confirmant son positionnement sur les locaux d'activités neufs ou réhabilités, loués sur des durées fermes à des utilisateurs de premier plan :

¹ Source : Bulletin BCE <https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/publications/bulletin-economique-de-la-bce-ndeg42026>

- Esclavelles (76) : future plateforme Services-Courrier-Colis de 2 071 m², louée au groupe La Poste ;
- Cherbourg (50) : bâtiment d'activités de 4 074 m² loué à un opérateur de messagerie ;
- Saintes (17) : bâtiment d'activités et de bureaux de 959 m² loué à Colas, filiale du Groupe Bouygues, leader mondial dans la conception, la construction et la maintenance des infrastructures de transport ;
- Colombelles (14) : bâtiment d'activités de 4 616 m², composé de 2 520 m² de bureaux et 2 096 m² d'espaces de stockage, loué à Eiffage ;
- Toulouse (31) : bâtiment d'activités de 933 m² loué à un acteur reconnu des infrastructures énergétiques et des réseaux électriques, filiale d'un des leaders européens du BTP et des concessions.

Ces opérations illustrent la fidélité d'Aalto REIM à ses utilisateurs historiques et la capacité de la société à dupliquer son modèle de club deals auprès d'acteurs multi-implantés sur le territoire d'abord régional puis national.

Un pipeline de 88,4 M€ qui élargit l'empreinte territoriale d'Aalto REIM

Aalto REIM dispose désormais d'un pipeline d'acquisitions identifiées à hauteur de 88,4 M€, réparti sur une vingtaine d'opérations, contre 49 M€ annoncés en avril 2026 lors du bilan annuel. Au-delà du volume, sa répartition géographique confirme une diversification progressive au-delà du socle historique de la société :

- Grand Ouest (Bretagne, Pays de la Loire) : 47 M€ sur 12 opérations, dont Rennes, Brest, Vannes, Nantes et Le Mans. Le berceau historique d'Aalto REIM continue de concentrer la plus grande part du pipeline ;
- Normandie : 9,5 M€ sur 2 opérations, dont une au Havre, un prolongement naturel de l'arc Atlantique ;
- Nouveaux territoires (Île-de-France, Centre-Val de Loire, Grand Est, Auvergne-Rhône-Alpes) : 36,7 M€ sur 5 opérations, avec notamment une en Île-de-France pour environ 13 M€ et une autre près de Lyon pour près de 10 M€.

Un réseau de distribution renforcé, structuré autour de nouvelles compétences

Le premier semestre a été marqué par l'arrivée de six nouveaux distributeurs, portant à une cinquantaine le nombre de partenaires (CGP, apporteurs d'affaires et établissements bancaires) qui accompagnent la distribution des fonds Aalto REIM.

Fort de plus de vingt ans d'expérience dans la distribution de solutions d'investissement auprès des professionnels du patrimoine, Thierry GAUTRON a rejoint l'équipe en juin 2026, en tant que Partenaire Stratégique et Responsable des relations CGP & Family Office. Cette nouvelle arrivée conforte l'ambition de la société de gestion de consolider sa présence auprès des réseaux patrimoniaux.

Perspectives pour le second semestre 2026-2027

Après ce premier semestre conforme aux objectifs fixés, Aalto REIM entend poursuivre sur sa lancée pour atteindre un niveau de collecte annuel compris entre 45 M€ et 50 M€. La société continuera de concentrer ses efforts sur l'acquisition de locaux d'activités neufs en région, loués à des utilisateurs grands comptes sur des durées fermes de 6 à 12 ans, tout en poursuivant le développement de son réseau de distribution.

Attention : Conformément à sa réglementation, la société de gestion Aalto REIM se doit de préciser que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur capital selon les aléas du marché immobilier. Le pipeline évoqué reflète des opérations en cours d'analyse à la date du présent communiqué. Leur réalisation reste soumise aux conclusions des audits techniques, à l'obtention des autorisations d'urbanisme et à la finalisation des conditions locatives, et ne saurait donc être garantie.

À propos d'AALTO REIM :

Fondée en 2015 par Alexandre ANDRÉ et Frédéric LAURENT, AALTO REIM (anciennement Foncière Aalto) est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis janvier 2022. Implantée à Rennes, elle déploie ses investissements – 60 M€ à 65 M€ chaque année - sur la Bretagne et l'Arc Atlantique et progressivement sur l'ensemble du territoire national. Aalto REIM se spécialise dans la structuration et la gestion de clubs deals sous forme d'Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA).

AALTO REIM est une filiale de la Holding MATFAIR qui détient également CAP TRANSACTIONS, agence immobilière spécialisée en immobilier professionnel sur les 4 départements bretons et ALVAR DÉVELOPPEMENT, contractant général dédié à la construction clé en main et la réhabilitation des actifs exclusivement en immobilier d'entreprise. Ce groupe intégré constitue un avantage compétitif distinctif dans la maîtrise du cycle complet d'une opération immobilière.