

# Bulletin d'information

**1<sup>er</sup> trimestre 2023**

Valable du 1<sup>er</sup> avril 2023  
au 30 juin 2023

remakelive

# Avertissements et risques

**Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger.**

**Un investissement dans Remake Live constitue un placement à long terme. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.**

---

## Risque en capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

---

## Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la

SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

---

## Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

**Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Remake Live, vous pouvez vous référer à la Note d'Information.**

[Lire la Note d'Information](#)



# Le mot des gérants

— Chers associés,

L'excellent bilan 2022 de Remake Live l'a immédiatement installée dans le paysage de l'épargne avec une collecte de plus de 76M€ sur ce premier trimestre, qui porte ainsi la capitalisation à 195M€. Cette croissance remarquable, nous vous la devons et vous remercions chaleureusement.

Pour accompagner cette croissance, Remake s'agrandit, avec 3 collaborateurs.

Côté gestion, après une première acquisition de 14M€ en Irlande, les équipes accompagnent sereinement la trajectoire de la SCPI avec plus de 100M€ d'actifs supplémentaires en cours d'acquisition en Espagne, Irlande, Pays-Bas et... Allemagne désormais !

**David Seksig**

Co-Fondateur &  
Directeur Général

**Matthieu Jauneau**

Directeur Fund et  
Asset Management

## Des investisseurs attentistes dans des marchés plus resserrés

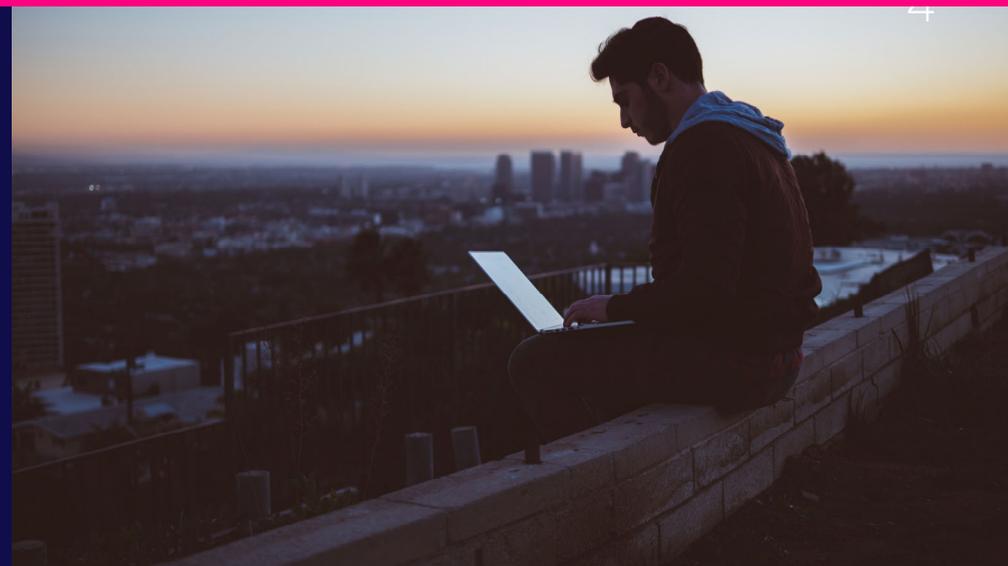
L'économie mondiale continue de tanguer mais les pays de l'Union Européenne résistent, soutenus par un niveau de consommation que les Cassandre n'attendaient pas. L'impact de la hausse des taux est toutefois réel sur des économies fortement financiarisées qui redécouvrent le vrai coût de l'argent. La hausse du coût de la dette entraîne logiquement des baisses de valeurs des actifs immobiliers alors que les investisseurs se raréfient, ce qui entraîne une diminution conséquente du volume de transactions (effet volume et effet prix). En parallèle le marché des SCPI est résilient, avec 2,4Mds€ de collecte au 1<sup>er</sup> trimestre, certes en baisse de 10%, mais reste à un niveau au-dessus de la tendance des cinq dernières années.

### « Cash is King »

Les conditions de marché redonnent la main aux acheteurs après un cycle favorable aux vendeurs. Actuellement les acteurs qui disposent de liquidités bénéficient d'un vrai potentiel de négociation, alors que certains vendeurs arbitrent leurs immeubles, poussés par des perspectives de refinancement défavorables.

Nous ne savons pas si cette fenêtre d'opportunité va rester longtemps ouverte, c'est pourquoi nous accélérons sur le programme d'investissement en ce premier semestre. En effet, certains économistes parlent déjà de possibles baisses de taux en 2024 pour redonner un souffle à l'économie, une fois l'inflation stabilisée...

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.



## Maintenir le rythme pour supporter la performance

Dans les conditions actuelles de marché et en raison des investissements que nous exécutons actuellement, nous estimons le taux de distribution 2023 entre 6,50% et 7,50%. Nous affinerons ce résultat en cours d'année.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons mobilisés pour vous délivrer la meilleure performance possible.

# Actus clés du trimestre



## La SCPI Remake Live fête sa 1<sup>ère</sup> année !

Forte de 788 associés, la SCPI totalise déjà 195 M€ de capitalisation !  
Merci pour votre confiance.



## 1 nouvelle acquisition

👉 un ensemble de bureaux à Dublin



[En savoir +](#)



## A revoir ou relire :

Retrouvez Remake Live dans les classements des SCPI, dans Le Figaro... et découvrez le replay de notre dernier webinar.

 A relire

**LE FIGARO**

"SCPI: misez sur les petites nouvelles ultra-performantes"

 A relire

**Capital**

Classement des SCPI

 **Replay**

Baisse du marché immobilier : quelles conséquences pour les SCPI ?



[Découvrir nos actualités](#)

# Les chiffres



**788**

Nombre d'associés



**195 M€**

de capitalisation



**20**

Immeubles



**100 %**

Taux d'occupation financier



**100 %**

Taux d'encaissement des loyers



**5,9 %**

TRI cible à 10 ans



**7,64 %**

Taux de distribution 2022



**Entre 6,5%  
et 7,5%**

Taux de distribution prévisionnel 2023

Des termes que vous ne  
comprenez pas ?

[Je veux tout comprendre](#)

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

# Performances



Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures.

## Performance 2022

+2,14 %  
en 2022

5,50 %

Taux de  
distribution  
cible

7,64 %

Taux de distribution  
2022

Soit 15,29€ par part au  
titre de l'année 2022  
(brut de fiscalité)

# Performances

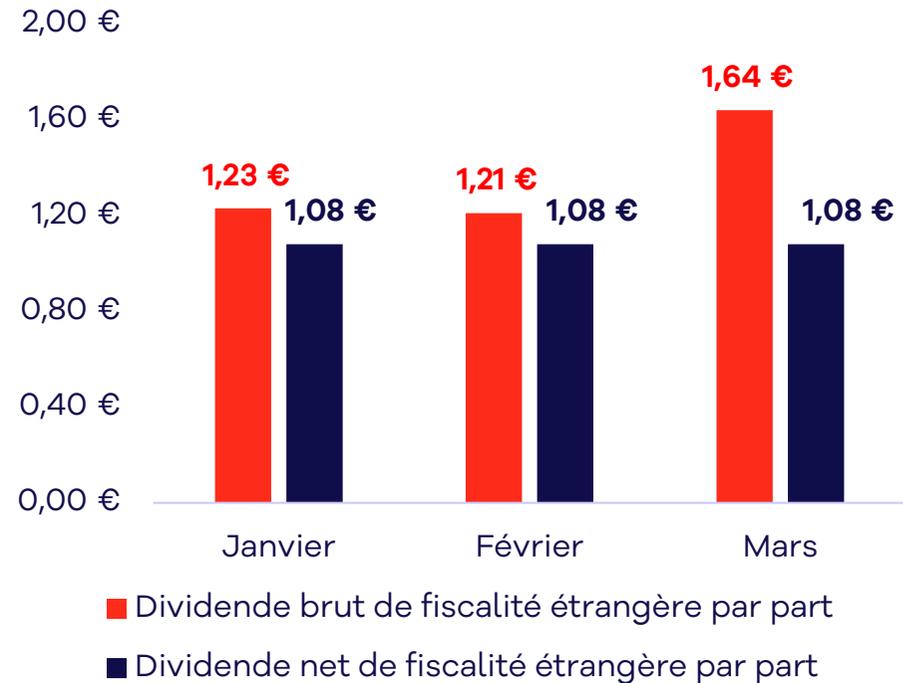
## Vos dividendes ce trimestre



**4,07 €**

Dividende brut de fiscalité par part au 1er trimestre 2023

Versement pour les parts en jouissance :  
**20 avril**



### DÉLAI DE JOUISSANCE

**3 mois**

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

### PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

**25 mai**

26 juin  
25 juillet

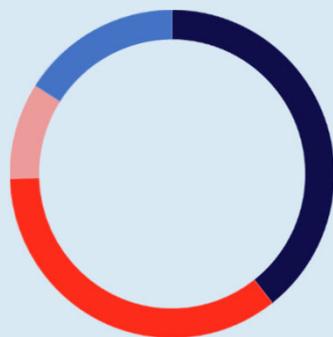
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures.

\* Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Pour plus d'informations, voir « [Définitions](#) ».

# Patrimoine

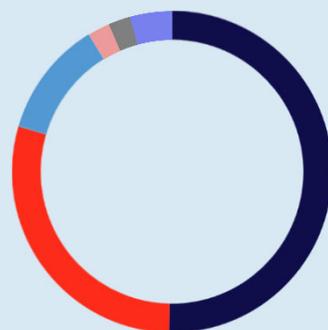
Patrimoine au 31/03/2023

— Répartition géographique



- France (39,39 %)
- Espagne (35,13 %)
- Pays-Bas (9,53 %)
- Irlande (15,94 %)

— Répartition sectorielle



- Bureaux (50,32 %)
- Commerces (29,25 %)
- Logistique et locaux d'activité (11,71 %)
- Alternatifs (2,21 %)
- Résidentiel (2,23 %)
- Santé & éducation (4,28 %)



20  
Immeubles



59 731 m<sup>2</sup>  
Surface totale des immeubles



141,1 M€  
Valeur des immeubles

[Découvrir la nouvelle acquisition](#)

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

# Patrimoine

## Acquisitions (hors poche sociale)



2

Immeubles  
acquis ce trimestre



3 544 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions



14,5 M€

Montant des  
acquisitions

8,21 %

Rendement acte en  
main des acquisitions  
du trimestre

## Acquisitions poche sociale



0

Immeubles  
acquis ce trimestre



0 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions

## Immeubles sous promesse



3

Immeubles  
sous promesse



76 385 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
immeubles sous promesse



82 M€

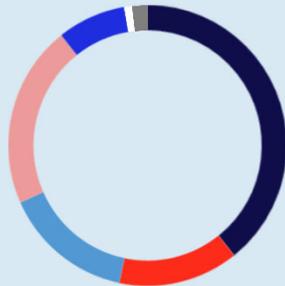
Montant des  
immeubles sous  
promesse

\*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Patrimoine

## Activité locative

### Secteurs d'activité des locataires



- Consommation discrétionnaire (35,8 %)
- Industrie (13,8 %)
- Technologies de l'information (14,9 %)
- Services de télécommunication (20,7 %)
- Services publics (7,8 %)
- Matériaux (0,9 %)
- Immobilier (1,8 %)



28  
Locataires



43  
Baux



100 %  
Taux d'occupation  
financier (TOF)



96,6 %  
Taux d'occupation  
physique (TOP)



5,25 ans

Durée ferme moyenne des  
baux restant à courir



100 %

Taux d'encaissement des loyers



0

Libération (0 m<sup>2</sup>)



0

Relocation (0 m<sup>2</sup>)

Les SCPI sont exposées au risque de contrepartie. Il s'agit du risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

# Patrimoine responsable



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## Notre démarche ISR

Dynamiser des territoires enclavés à haute valeur ajoutée, investir dans un immobilier à fort impact social, être moteur de la transition écologique... Avec Remake Live, il est possible, au travers de son épargne immobilière, de concilier utilité et performance potentielle et de contribuer dès à présent à un modèle de transition juste.

### Thématique environnementale

#### Objectifs

Mesurer et améliorer l'empreinte environnementale de l'immeuble, au travers d'un plan d'action triennal

#### Exemples

- Améliorer les consommations énergétiques et d'eau,
- Diminuer les émissions de GES...



### Thématique sociale

#### Objectifs

Investir dans des zones offrant une offre de transports en commun, de services et de commodités à proximité, favoriser les transports à faible émissions, les mobilités douces et l'accès aux PMR

#### Exemples

- Améliorer la mobilité, les services rendus aux occupants,
- Favoriser l'ancrage territorial...



### Thématique relevant de la gouvernance

#### Objectifs

Faire adhérer les locataires, prestataires (parties prenantes clés) à la démarche ESG en dialoguant avec eux

#### Exemples

- Transmettre un guide de bonnes pratiques aux locataires,
- Imposer aux prestataires notre démarche ESG...



## Faits marquants

Remake Live a entrepris une démarche « best in progress » en matière d'ISR qui nécessite une notation initiale permettant d'évaluer d'un point de vue ESG la performance de chaque actif. A partir de cette évaluation, Remake identifie les axes d'améliorations sur les trois axes ESG et y associe des plans d'actions à réaliser sur une période de trois ans.

A ce stade les plans d'actions suivants ont été identifiés :

- **Environnement**
  - Etudier la faisabilité pour l'installation de panneaux photovoltaïques
  - Mises en place de système de récupération d'eau de pluie
  - Mises en place de dispositif visant à réduire la consommation d'eau (robinets, chasses d'eau etc.)
- **Social**
  - Création de garages à vélo
  - Mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques
  - Réaliser des audits de sécurité
  - Mettre en place des initiatives pour aller au-delà de la réglementation pour l'accessibilité PMR
- **Gouvernance**
  - Mise en place d'une charte de chantier propre
  - Sensibiliser les locataires à travers de comités verts
  - Inclure des clauses ESG avec nos prestataires « immeubles »

**NOTE ESG  
DU PORTEFEUILLE**

Note  
initiale  
28,91/100

progression



Note actuelle  
30,99/100

Note cible  
48,91/100

## Patrimoine social



### — Qu'est-ce que la poche sociale de la SCPI Remake Live ?

Afin de répondre aux attentes croissantes des épargnants et d'accompagner le développement des territoires au sein des métropoles, **5 à 10 % des fonds collectés dans la SCPI Remake Live sont destinés à l'investissement immobilier utile socialement** (par exemple, des logements sociaux).

# 10,62 M€

Collecte engagée dans des logements sociaux



3

Immeubles



3

Partenariat avec des bailleurs sociaux



70

Logements à loyers modérés

« Avec ce mécanisme unique de poche sociale, Remake Live accompagne les territoires en transition tout en luttant contre les effets d'éviction des populations les plus fragiles économiquement. »

— **Nicolas Kert**  
Président

La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10% de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée. Données exprimées au moment de l'acquisition. Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

# Bureaux

— à Blackrock Dublin en Irlande



Données exprimées au moment de l'acquisition (mars 2023).  
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

## Bureaux

Samson House, Sweetman's Ave, Blackrock, Dublin, A94 R599, Irlande

## Caractéristiques



Localisé à 7 km au Sud de Dublin  
La ville est directement desservie par les transports en commun (15 minutes du centre ville) et accueille de nombreux occupants internationaux dont Zurich, Allianz, Permanent TSB et CIT.



2 immeubles de bureaux/santé (Blocks 3, 4 et 5) construits à partir de 2007 - Surface totale de **3 700 m<sup>2</sup> / 96 parkings**



**Occupé à 89%** par 7 locataires (garantie locative sur le vacant de 36 mois)



**5,47 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)



Rendement : **8,21%** / Prix acte en main : **14,52 M€**



### Note ESG



## Pourquoi cet immeuble ?

Une 2<sup>de</sup> **acquisition opportuniste** en Irlande dans un parc tertiaire qualitatif afin de profiter des **conditions de marché favorables pour obtenir un rendement élevé.**

Localisation recherchée dans un quartier proche de Dublin, directement reliée au centre-ville par les transports en commun (15 minutes) et à proximité de sièges d'entreprises de la tech (Meta, Google, Microsoft).

Une durée ferme moyenne des baux supérieure à 5 ans avec **des locataires diversifiés**, dont certains sont captifs (un bâtiment entièrement loué à une clinique).

[En savoir +](#)



# Vie de la société

## Epargne collectée

 **788**  
Associés

 **195 M€**  
Capitalisation

 **975 646**  
Parts

## Ce trimestre

**76 M€**  
Capitaux collectés  
nets

**381 827**  
Nouvelles parts créées  
au cours du trimestre

**0**  
Transaction gré  
à gré

**0**  
Retrait de parts

**0**  
Part en attente  
de retrait

## Endettement

**11,38 %**  
Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond pour 9,54% à l'endettement bancaire et pour 1,84% au solde des acquisitions en VEFA de la poche sociale.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

# Définitions

## Délai de jouissance

Le délai qui s'écoule entre votre souscription et la date de perception des premiers revenus potentiel. Ce temps permet à la SCPI d'investir dans de bonnes conditions tout en préservant les intérêts de l'ensemble des associés.

## Durée moyenne des baux restant à courir

Contrairement aux baux résidentiels, les baux commerciaux prévoient généralement la possibilité de négocier entre les parties une durée ferme de location plus ou moins importante. Cette négociation permet de sécuriser les futurs loyers de la SCPI, donc de reporter le risque de vide locatif.

## Taux d'occupation financier (TOF)

L'un des objectifs de la SCPI est de maximiser l'occupation de ses immeubles pour permettre la distribution de dividendes. Cet indicateur permet donc de mesurer le rapport entre montant des loyers et indemnités encaissés et la totalité des loyers si le parc de la SCPI était entièrement loué. La différence entre le TOF mesuré et 100% traduit donc la vacance que subit la SCPI et la perte de loyers correspondante.

A titre d'illustration, l'IEIF calcule au 31 décembre 2021 un taux d'occupation moyen des SCPI de 93,1%.

## Imposition des revenus de droit étranger

Les relations entre la France et la plupart des autres pays européennes sont régies par des conventions qui précisent les modalités de paiement de l'impôt sur les revenus fonciers et les plus-values réalisées à l'Etranger. En fonction des conventions, il peut arriver que la SCPI réalise les démarches de paiement de l'impôt localement, pour le compte de ses associés. Le dividende

ainsi distribué est amputé de l'impôt. Afin de rétablir une comparabilité entre les taux de distribution des SCPI, entre celles qui investissent en France uniquement et les SCPI qui investissent à l'Etranger, il est désormais possible de réincorporer cet impôt dans le taux de distribution.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

## Taux de distribution

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé\*, versé au titre de l'année n\*\* (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

$$\text{Taux de distribution} = \frac{\text{Dividende brut versé au titre de l'année n}}{\text{Prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n}}$$

\*En France ou à l'étranger \*\* Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs

# Bon à savoir

## Modalités de souscription

### Prix de souscription

Le minimum de souscription est fixé à 1 part, soit 200€ à partir du 7 mars 2022.

200 €

### Valeur de reconstitution

Au 31 décembre 2022 (en attente d'approbation en Assemblée Générale)

206,98 €

### Commission de souscription

0 %

### Durée minimum de placement recommandée

Comme tout investissement dans des parts de SCPI, Remake Live constitue un placement à long terme.

10 ans

### Délai de jouissance des parts

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.



### Distribution potentielle des revenus

Distribution mensuelle.



## Fiscalité applicable

Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux mobiliers. Remake mettra à votre disposition chaque année un document pour vous accompagner dans votre déclaration. Notre service client est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.



## Commission de gestion annuelle

En pourcentage des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI, soit 1,16 % de l'actif net (source DIC)

18% TTC  
15 % HT\*

Envie d'en savoir plus ?

[Lire la Note d'Information](#)

## Commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers

En pourcentage du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

5% TTC  
4,17 % HT\*

## Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

En pourcentage du montant toutes taxes comprises des travaux réalisés

5% TTC  
4,17 % HT\*

## Commission de retrait les 5 premières années

En pourcentage du montant remboursé, prélevé pour les parts détenues depuis moins de 5 ans sauf accidents de la vie (voir la note d'information).

5% TTC  
4,17 % HT

## Commission de cession de parts

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de 150 euros HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

180 € TTC  
150 € HT

## Modalités de sortie

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux possibilités distinctes

### 1. La demande du remboursement de ses parts

A savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.



### 2. La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un souscripteur en cas de retrait.



\* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés

**remake**  
asset management

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 229 201,44 € RCS Paris 893 186 338 - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-202174 en date du 15/12/2021.

**remakelive**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 910 202 688, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°22-01 en date du 08/02/2022. Les statuts, la Note d'Information, le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.remake.fr](http://www.remake.fr)