

Bulletin d'information

2^{ème} trimestre 2023

Valable du 1^{er} juillet 2023
au 30 septembre 2023

remaxelive

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 disponible sur www.remake.fr



Le mot des gérants

— Chers associés,

Nous voilà maintenant à mi-année et il est temps de dresser un premier bilan pour Remake Live.

La collecte du trimestre s'établit à plus de 98M€ ce qui porte les montants collectés depuis le 1er janvier à 175M€. Cette accélération s'explique principalement par la notoriété grandissante de la SCPI, avec près de 30 contrats d'assurance vie et plus de 200 cabinets de gestion de patrimoine qui nous font confiance. Le bon niveau de performance en 2022, renouvelée en ce début d'année, n'y est sans doute pas étranger (les performances passées ne préjugent pas des performances futures). La stratégie opportuniste de Remake Live tournée vers la performance absolue, s'est avérée gagnante en 2022. En nous affranchissant de contraintes d'allocation trop étroites pour rechercher des anomalies de marché dans toute l'Europe et tout type d'immobilier d'entreprise, nous multiplions les opportunités d'investissement dans un contexte où les acheteurs sont beaucoup plus rares sur le marché, faute d'accès au crédit. Cette stratégie nous a permis d'acter une progression

David Seksig

Co-Fondateur &
Directeur Général

Matthieu Jauneau

Directeur Fund et
Asset Management

de la valeur de réalisation de la SCPI et ainsi d'augmenter le prix de la part de 2% au 1^{er} juin. Certains pourraient s'interroger sur l'opportunité d'augmenter le prix de la part dans un environnement de baisse des prix. Le choix de la société de gestion est de coller au plus près de la valeur de la SCPI pour faire en sorte que ni les nouveaux investisseurs, ni vous-mêmes associés, ne soyez lésés par un prix décoté ou surcoté. Cette logique vaut aussi pour les revenus distribués.

Une polarisation du marché des SCPI

Les chiffres de la collecte des SCPI pour le 1^{er} semestre sont parus et ils confirment la tendance du premier trimestre, à savoir une baisse des flux (mais toujours à un niveau élevé, 4,1Md€) mais aussi une hiérarchie des fonds largement modifiée. Le marché semble se polariser vers les SCPI diversifiées, certaines thématiques, et globalement récemment lancées. L'atout d'un lancement récent permet de se concentrer pleinement sur les objectifs de performance sans avoir à gérer les baisses de valeurs d'un stock acquis alors que les taux étaient bas, ou encore des sujets de liquidité du fait d'un ralentissement de la collecte. Dans un marché qui se retourne, l'agilité (qui rime souvent avec petite taille) est un atout pour pivoter les stratégies plus rapidement.

Un opportunisme assumé

Nous avons décidé dès le second semestre 2022 de sortir du marché français qui, selon nous, ne corrigeait pas suffisamment rapidement.

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.



Cette inertie s'explique principalement par la structure à taux fixe des dettes françaises, contrairement à d'autres pays où les investisseurs s'endettent à taux variable.

Dans ces derniers, la hausse des taux a fait augmenter la charge de la dette plus rapidement que les loyers, ce qui incite à vendre et explique l'apparition d'opportunités d'investissements en Espagne et en Irlande par exemple. Cette crise, avant tout financière du fait de la remontée des taux rappelons-le, permet aux acteurs agiles et en situation de collecte de saisir ces opportunités. Ils peuvent ainsi constituer un portefeuille dont les valorisations sont plus basses et profiter de taux de rendement supérieurs à il y a 18 mois. Dans la mesure où les acteurs en situation de pouvoir investir sont moins nombreux, la concurrence à l'investissement est plus faible, donc propice à de bonnes négociations pour les acheteurs.

Ainsi nous avons été en mesure d'acquérir un immeuble loué à un cabinet d'avocat international en plein centre-ville de Dublin générant des niveaux de rendement que nous n'avions plus vu depuis 10 ans. Nous avons aussi fait, entre autres, l'acquisition d'un centre de recherche en Espagne, financé notamment par la région de Catalogne et, loué à travers un bail ferme de 30 ans et un rendement supérieur à 7%*.

Des engagements ont aussi été pris en France, le marché commençant à redevenir attractif, comme nous l'avions anticipé au trimestre précédent.

Des objectifs confirmés

Au 30 juin, Remake Live a une capitalisation de près de 300M€ et détient maintenant 25 immeubles dans 4 pays qui génèrent un rendement immobilier de 6,75%*. La durée moyenne des baux est de plus de 9 ans, ce qui permet offre une bonne visibilité sur les flux du portefeuille.

En raison des investissements que nous avons déjà exécutés et ceux à venir, nous sommes en mesure d'affiner notre objectif de taux de distribution 2023 que nous estimons dorénavant entre 7,00% et 7,50% contre 6,50% à 7,50% précédemment (estimations de performances non garanties).

Toute l'équipe de Remake vous souhaite un bel été et vous donne rendez-vous à la rentrée.

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.



Actus clés du trimestre



1^{er} rapport extra-financier

Retrouvez dans ce rapport des éléments pédagogiques pour comprendre le sens de notre démarche et notre engagement vers un investissement immobilier que nous voulons performant mais aussi plus utile et responsable.

Les points clés à retenir

- Déjà 1 an de label ISR pour Remake Live
- Une approche best in progress en phase avec la stratégie de Remake Live
- 18 immeubles analysés
- Une 1^{ère} note du portefeuille s'élevant à 30,99/100 en 2022 vs. une note cible de 48,91/100 en 2025
- Des plans d'améliorations identifiés pour améliorer l'impact ESG de nos immeubles

Découvrir le rapport extra-financier sur remake.fr



5 nouvelles acquisitions

Des bureaux dans le centre de Dublin, un site industriel en France, un centre Life science et deux immeubles de bureaux en Espagne...



Découvrir les dernières acquisitions p. 16



A revoir ou relire

Retrouvez Remake Live dans la presse et découvrez le replay de notre dernier webinar.

 **A relire**

CITYWIRE

Les atouts de l'investissement à l'étranger

 **A écouter**

Podcast

Investir sur les marchés immobiliers européens

 **Replay**

Comment tirer de la performance dans un marché baissier ?



Les chiffres



1 529

Nombre d'associés



299 M€

de capitalisation



25

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 7% et 7,5%

Taux de distribution prévisionnel 2023

Des termes que vous ne
comprenez pas ?

Je veux tout comprendre

[p.21](#)

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

7,64 %

Taux de distribution
2022

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

5,50 %

Taux de
distribution
cible

Performance prévisionnelle 2023

Entre 7% et 7,5%

Taux de distribution prévisionnel 2023

Performances

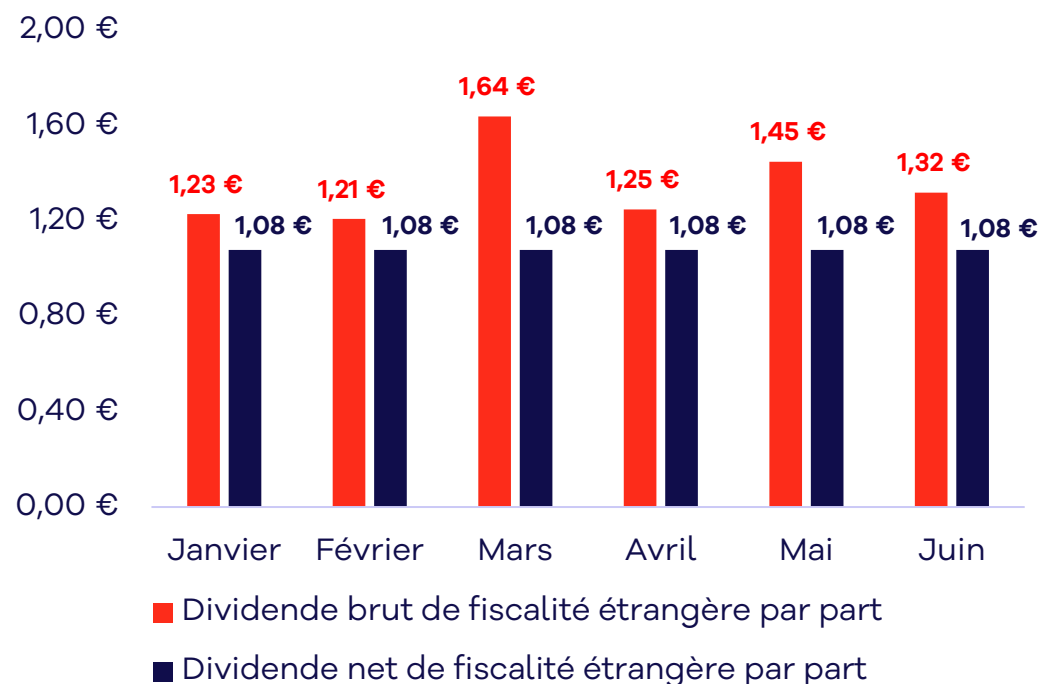
Vos dividendes ce trimestre



4,01 €

Dividende brut de fiscalité par part au 1er trimestre 2023

Versement pour les parts en jouissance :
25 juillet



DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

25 août

25 septembre
25 octobre

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.

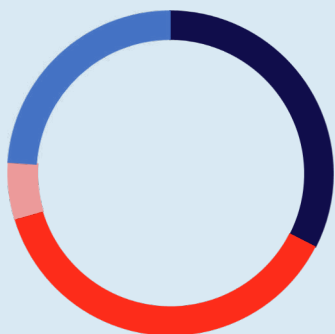
Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures.

* 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

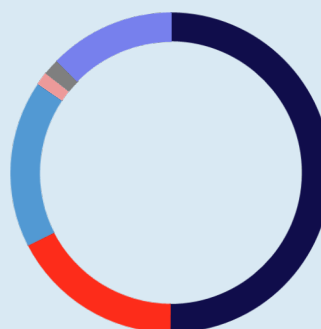
Patrimoine au 31/06/2023

Répartition géographique



- France (32,50 %)
- Espagne (37,91 %)
- Pays-Bas (5,69 %)
- Irlande (23,90 %)

Répartition sectorielle



- Bureaux (50,11 %)
- Commerces (17,46 %)
- Logistique et locaux d'activité (16,83 %)
- Alternatifs (1,32 %)
- Résidentiel (1,69 %)
- Santé & éducation (12,59 %)



25
Immeubles



100 635 m²
Surface totale des immeubles



236,4 M€
Valeur des immeubles

Découvrir les nouvelles
acquisition [p. 16](#)

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)



5

Immeubles
acquis ce trimestre



40 904 m²

Surface totale des
acquisitions



99,3 M€

Montant des
acquisitions

6,68 %

Rendement acte en
main des acquisitions
du trimestre

Acquisitions poche sociale



0

Immeubles
acquis ce trimestre



0 m²

Surface totale des
acquisitions

Immeubles sous promesse



3

Immeubles
sous promesse



82 464 m²

Surface totale des
immeubles sous promesse



130,8 M€

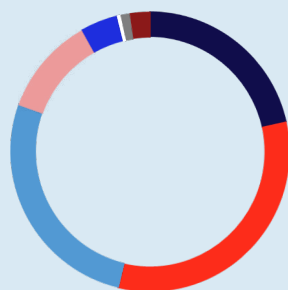
Montant des
immeubles sous
promesse

*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 (21,54 %)
- Industrie (32,21 %)
- Technologies de l'information (26,75 %)
- Services de télécommunication (11,38 %)
- Services publics (4,29 %)
- Matériaux (0,49 %)
- Immobilier (0,98 %)
- Santé (2,35 %)

 33
Locataires

 51
Baux

 100 %
Taux d'occupation financier (TOF)

 98,05 %
Taux d'occupation physique (TOP)



9,40 ans

Durée ferme moyenne des baux restant à courir



100 %

Taux d'encaissement des loyers



0

Libération (0 m²)



0

Relocation (0 m²)

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
26,08/100



Note actuelle
32,55/100

Note cible
46,08/100

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

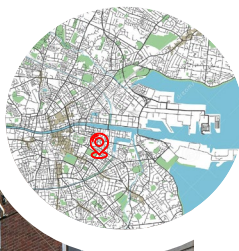
— Acquisition

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.

Nouvelle acquisition du trimestre

Bureaux

— Au centre de Dublin en Irlande



Bureaux

Colonnade - 87-88 Harcourt St, Saint Kevin's, Dublin 2, Ireland

Caractéristiques



Localisé à Dublin 2, en plein cœur du quartier central des affaires de Dublin, l'immeuble bénéficie d'un emplacement « prime » regroupant les sièges de nombreuses sociétés internationales et de très bons accès notamment aux transports publics.



Un immeuble de bureaux entièrement restructuré en 2003
Surface totale de **4 953m² / 45 parkings**



Occupé à 100% par l'un des principaux cabinets d'avocat d'Irlande



9 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Rendement : **6,7 %** / Prix acte en main : **36,5 M€**



Note ESG

Note initiale
31/100



Note cible
51/100

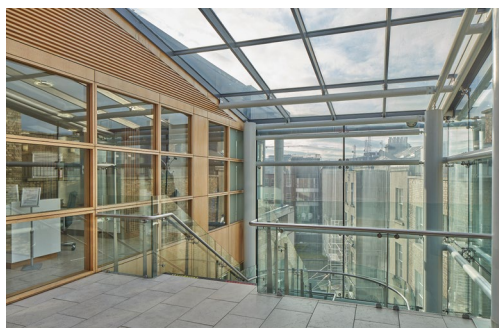
En cours

Pourquoi cet immeuble ?

Une nouvelle acquisition opportuniste dans le cœur de Dublin qui vient renforcer notre présence en Irlande.

L'immeuble est entièrement loué à un locataire de qualité avec un bail ferme restant de près de 9 ans. Le loyer est conforme ou légèrement inférieur au loyer du marché, ce qui donne une valeur attrayante de 6 500 €/m² dans l'un des meilleurs emplacements de Dublin, où, par le passé, de telles transactions dépassaient largement les 10 000 €/m².

Le timing de ces acquisitions bénéficie d'un repricing qui nous semble excessif en comparaison à beaucoup d'autres pays européens.



Données exprimées au moment de l'acquisition (juin 2023).

Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Nouvelle acquisition du trimestre

Life Science

— À Barcelone en Espagne

Life Science

Carrer Innovacio, 2, 08225 Terrassa, Barcelona, Espagne

Caractéristiques

 Localisé dans la municipalité de Terrassa (250 000 habitants), située à moins de 30 km de Barcelone. Il s'agit de l'implantation historique du locataire qui a lui-même construit cet immeuble.

 Centre technologique et de recherche (« Life Science ») bâti en 2010. Surface totale de **8 535m² / 121 parkings**

 **Occupé à 100%** par la Fondation Leitat (fondation publique de recherche scientifique)

 **30 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)

 Rendement : **7,15%** / Prix acte en main : **24,5 M€**

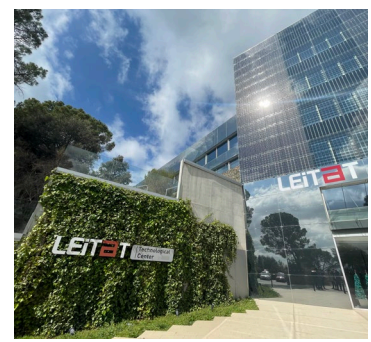
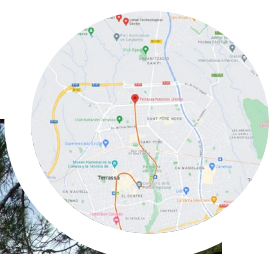
 **Note ESG** Note initiale 18,9/100  Note cible 38,9/100

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition dans le cadre d'un sale & lease back d'un centre technologique et de recherche (« Life Science ») loué pour une durée ferme de 30 ans auprès d'une fondation créée en 1906.

Cet investissement permet de dégager une rentabilité immobilière de 7,15% dès la première année.

La nature de ce bâtiment ainsi que la durée ferme du bail permettent de renforcer la diversification du portefeuille de Remake et ont un effet relatif sur la durée ferme moyenne du portefeuille.



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

Nouvelle acquisition du trimestre

Bureaux

À San Sebastian et Bilbao Espagne

Bureaux

Paseo Mikeletegi 3-5, San Sebastián

Parque Tecnológico de Bizkaia Edif. 501-A, 48160 Derio, Bizkaia

Caractéristiques



Portefeuille de deux immeubles de bureaux localisés au Pays basque espagnol au cœur des zones tertiaires de San Sebastián et Bilbao.

Deux immeubles de bureaux d'une surface totale de **10 904 m² / 328 parkings****Occupé à 100%** par Ibermática, compagnie de services IT**10 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)Rendement : **7,15%** / Prix acte en main : **16,8 M€**

Note ESG

Note initiale
Bilbao 15,7/100
San Seb 14,6/100

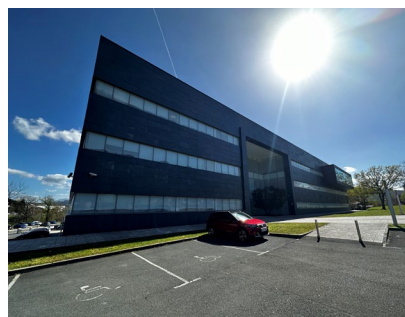
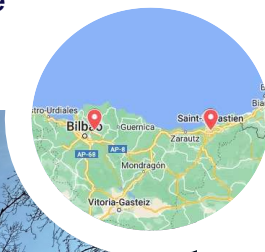


Note cible
Bilbao 35,7/100
San Seb 34,6/100

Pourquoi cet immeuble ?

Opération de sale & lease back auprès de la société Ibermática, compagnie de services IT. 2 Immeubles situés dans les meilleures zones tertiaires de San Sebastián et Bilbao, dans lesquels Ibermática a souhaité s'inscrire dans la durée en signant des baux de 10 années fermes.

Ces deux acquisitions permettent de dégager un rendement immobilier moyen de 7,15% dès la première année. Elles permettent également de renforcer la diversification du portefeuille de Remake et ont un effet relatif sur la durée ferme moyenne du portefeuille (WALB) de Remake qui atteint près de 10 ans avec cette acquisition.



Données exprimées au moment de l'acquisition (juin 2023).

Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Logistique & activité

— À Saint-Michel-sur-Orge

Logistique et locaux d'activité

12 avenue Condorcet – 91240 Saint-Michel-sur-Orge

Caractéristiques



Immeuble localisé à Saint-Michel-sur-Orge, à 30 km au Sud de Paris, au sein du Parc d'activités « Le Techniparc » bénéficiant des accès autoroutiers de la N104 et de l'A6



Acquisition d'un immeuble logistique / industriel d'une surface totale de **16 989 m²** / **128 parkings**



Occupé à 100% par Précision Valve, groupe industriel leader mondial des vannes aérosols



12 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Rendement : **6,0%** / Prix acte en main : **21,5 M€**



Note ESG

Note initiale 28,2/100



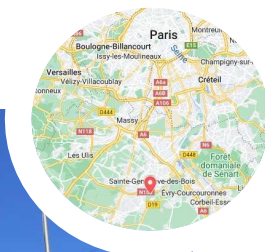
Note cible 48,2/100

Pourquoi cet immeuble ?

Opération de sale & lease back auprès de la société Précision Valve, groupe industriel leader mondial des vannes aérosols, disposant d'un bail d'une durée ferme de 12 années.

L'immeuble, détenu en pleine propriété, est parfaitement adapté aux besoins de l'exploitant qui y a installé sa production industrielle et qui relocalise sur ce site sa production industrielle pour l'Europe.

Au-delà de l'activité industrielle présente sur le site, la localisation est parfaitement adaptée pour la logistique dans un pôle important.



Données exprimées au moment de l'acquisition (juin 2023).

Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Vie de la société

Epargne collectée

 1 529 Associés
 299 M€ Capitalisation
 1 467 673 Parts

Ce trimestre

98 M€
Capitaux collectés
nets

492 028
Nouvelles parts créées
au cours du trimestre

0
Transaction gré
à gré

0
Retrait de parts

0
Part en attente
de retrait

Endettement

7,36 %
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'étranger. 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'étranger, 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^{er} 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

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

*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.

204 €

Valeur de reconstitution

Au 31 décembre 2022

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 sur www.remake.fr](http://www.remake.fr)

Commission d'acquisition des actifs immobiliers

En pourcentage du prix d'acquisition 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



Vous avez des questions ?

Notre équipe Remake vous répond



Par mail :
client@remake.fr



Par téléphone :
01.76.40.25.52

remaxle

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.

remaxlelive

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