

# Bulletin d'information

**Numéro 11**

**3<sup>ème</sup> trimestre 2024**

Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2024  
au 31 décembre 2024

**rema**live

# 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](http://www.remake.fr)**



**David Seksig**

Co-Fondateur &  
Directeur Général

**Matthieu Jauneau**

Directeur Fund et  
Asset Management

# Le mot des gérants

— Chers associés,

Comme à notre habitude dans nos éditos, nous nous attachons à analyser les conditions macroéconomiques actuelles afin d'adapter notre stratégie d'investissement.

Le troisième trimestre 2024 a été riche en actualités économiques ayant un impact significatif sur l'ensemble de l'économie, et plus particulièrement sur les acteurs immobiliers, tels que Remake Live.

## **Inflation à 2 %, le retour**

Il y a trois ans, l'Europe sortait à peine de la crise du Covid-19. La levée des confinements avait provoqué une reprise rapide de la demande, alimentée par l'épargne accumulée par les ménages pendant les restrictions sanitaires. Cette injection soudaine de liquidités avait exercé une pression haussière sur les prix alors que parallèlement, les chaînes d'approvisionnement mondiales étaient désorganisées en raison de l'arrêt des activités industrielles et

commerciales. La guerre en Ukraine avait enfoncé le clou en provoquant une flambée des prix de l'énergie. Dépendante des importations énergétiques, l'Europe avait vu ses coûts augmenter, alimentant davantage une inflation qui a atteint 10,6 % à son pic en octobre 2022.

Face à cette inflation impressionnante, la BCE a relevé ses taux d'intérêt directeurs à dix reprises jusqu'à atteindre un taux de dépôt de 4 %. Cette politique monétaire restrictive visait à freiner la demande excessive et à stabiliser les prix en rendant le crédit plus coûteux. Aujourd'hui, nous constatons que la BCE est en passe de réussir son pari avec une inflation qui atteint 1,8 % en septembre 2024, soit légèrement en dessous du seuil cible de 2 %. Cette hausse des taux n'a pas été sans dommages pour les placements financiers : 2022 a, par exemple, été l'une des pires années en matière de performance pour les obligations, alors que 2023 et 2024 devraient s'inscrire comme de mauvais millésimes pour les placements immobiliers. Dans ces conditions, comment Remake Live, à rebours d'une grande partie du marché des SCPI, continue de tirer parti de ce cycle ?

### **Être opportun et opportuniste**

La récente baisse des taux d'intérêt aura probablement des impacts variés et significatifs sur le marché de l'investissement immobilier, en fonction des pays et des classes d'actifs concernés. En effet, lors de la phase de hausse des taux, nous avons observé une augmentation puissante des taux de rendement immobilier dans les pays les plus réactifs aux conditions monétaires, ce qui a eu pour conséquence une baisse des prix importante sans que les volumes de transaction s'effondrent totalement. Par effet miroir, nous pensons que les taux de rendement immobiliers devraient désormais baisser, en suivant la tendance des taux directeurs.

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 ne sont pas garantis.



Cette diminution devrait entraîner mécaniquement une appréciation générale de la valeur des actifs immobiliers, dont pourquoi pas ceux de Remake Live, mais avec une dynamique différente d'un pays à l'autre.

À l'inverse, d'autres pays n'ont pas forcément connu une hausse des taux de rendement immobilier aussi importante, mais plutôt une baisse significative de la prime de risque. En d'autres termes, malgré une hausse du coût de l'argent, les rendements exigés pour certains marchés immobiliers n'ont pas connu une hausse totalement parallèle. Cette caractéristique, propre à des marchés plus rigides et moins liquides, a entraîné une diminution drastique des volumes échangés (jusqu'à -70% selon les marchés), car les vendeurs et les acheteurs ne parvenaient pas à se mettre d'accord sur cette prime de risque, donc les prix. Avec la baisse des taux directeurs qui s'amorce, la prime de risque devrait se reconstituer, rendant ces marchés à nouveau attractifs et plus liquides. C'est une bonne nouvelle pour Remake Live, qui pourra étendre son univers d'investissement à ces marchés et saisir de nouvelles opportunités.

### En bonne route vers nos objectifs

Toujours dans un esprit d'opportunisme, nous avons renforcé l'exposition sur le Royaume-Uni, un marché à la fois liquide et sévèrement décoté. Nous nous sommes ainsi positionnés sur deux immeubles en Ecosse générant un rendement net en mains de 7,4%, pour un volume d'environ 46,2M€. Le premier est un immeuble de bureau neuf, localisé en plein centre-ville de Dundee et loué auprès de British Telecom pour une durée résiduelle de 17,5 ans. Le deuxième est un immeuble d'activité/stockage de 9 990 m<sup>2</sup> situé à Aberdeen. La proximité immédiate avec les sites

éoliens offshore rend cet actif stratégique pour Hydrasun, locataire de cet actif pour 16,5 ans. Une troisième acquisition vient compléter le portefeuille de Remake Live avec un immeuble de bureau neuf situé à Barcelone, entièrement loué à Magic Box pour une durée de 10 ans, et qui génère un rendement net en mains de 7%.

Au 30 septembre 2024, la SCPI affiche une capitalisation de 583 millions d'euros et dispose d'un portefeuille de 40 immeubles répartis dans 6 pays. La durée moyenne des baux dépasse les 8 ans, ce qui offre une bonne visibilité sur les flux de trésorerie de la SCPI. Dans ces conditions, nous confirmons le niveau des acomptes de distribution 2024 au même niveau qu'en 2023, tout en rappelant que l'objectif de performance non garanti (TRI) sur 10 ans de Remake Live s'établit à 6%.



*Immeuble BT Group, Dundee, Royaume-Uni*

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

# Actus clés du trimestre



## 4 nouveaux immeubles

- Deux acquisitions en Ecosse
- Une acquisition en Espagne
- et un coliving inclusif au cœur de Paris pour la poche sociale



Immeuble de bureaux loué à BT (British Telecom) – Dundee, Royaume-Uni



Immeuble industriel  
Aberdeen, Royaume-Uni



Immeuble de bureaux neuf  
Barcelone, Espagne



Coliving inclusif - Paris  
(poche sociale)

[Découvrir les immeubles](#)



## Remake Live au top des récompenses

Deux nouveaux prix pour la SCPI Remake Live, décernés par la rédaction de [toutsurmesfinances.fr](https://toutsurmesfinances.fr)



Prix décerné selon la méthodologie de la rédaction de [toutsurmesfinances.com](https://toutsurmesfinances.com). Les références à un prix de préjugent pas des résultats futurs de la société de gestion et de sa SCPI Remake Live.

[Lire l'article](#)



## En avant-première

Tout savoir sur notre dernière acquisition à Londres que vous découvrirez plus en détails dans le prochain bulletin trimestriel !



[Voir la vidéo](#)

# Les chiffres

Au 30/09/2024



## 5 851

Nombre d'associés



## 583 M€

de capitalisation



## 40

Immeubles



## 99 %

Taux d'occupation financier



## 99 %

Taux d'occupation physique



## 11,39 %

Taux de Rendement Interne (TRI) depuis le lancement



## 10,16 %

Taux de Rendement Interne (TRI) 2023  
Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI

## 7,79 %

Taux de distribution 2023 soit 6,48% net de fiscalité étrangère

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Des termes que vous ne comprenez pas ?

Je veux tout comprendre  
👉 p. 20

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 ne sont pas garantis.

# 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 2023

**+2,29 %  
en 2023**

**5,50 %  
Taux de  
distribution  
cible**

**7,79 %**

Taux de distribution  
2023

Soit 15,58€ par part au  
titre de l'année 2023  
(brut de fiscalité)

# Performances

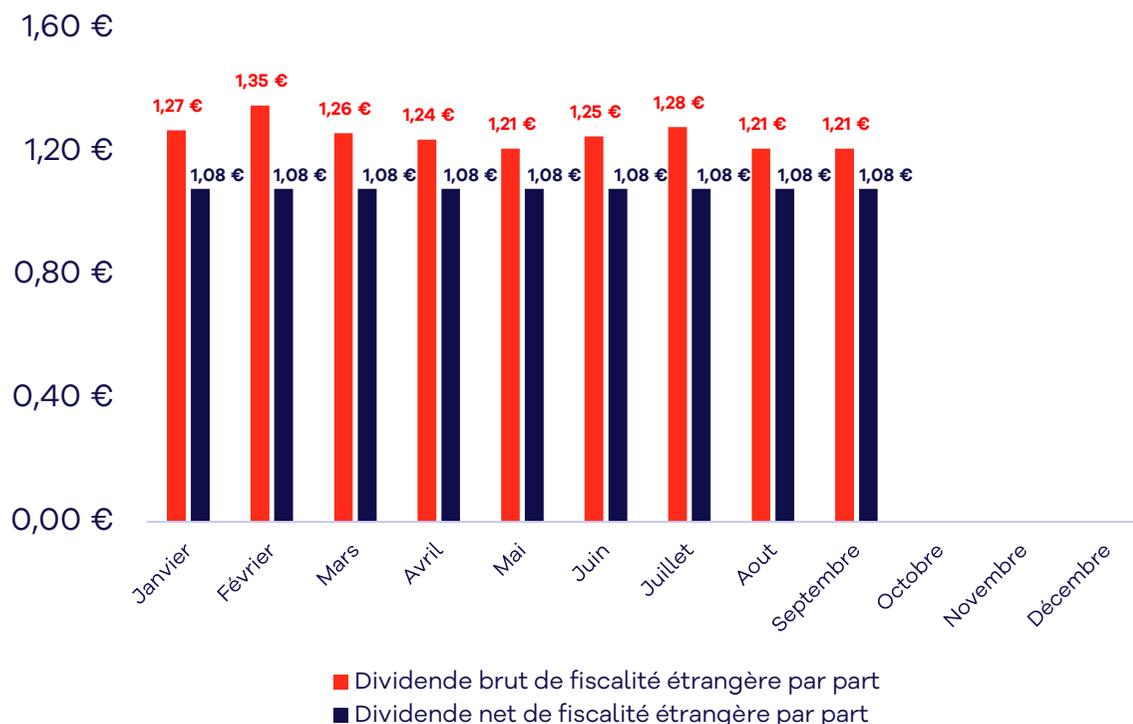
## Vos dividendes ce trimestre



### 3,69 €

Dividende brut de fiscalité par part au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

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 novembre

26 décembre  
27 janvier

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.

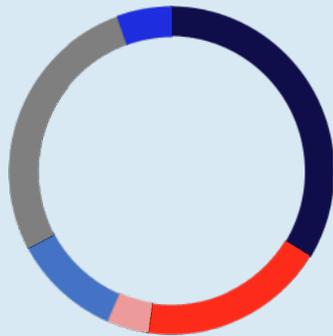
Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures.

\* 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

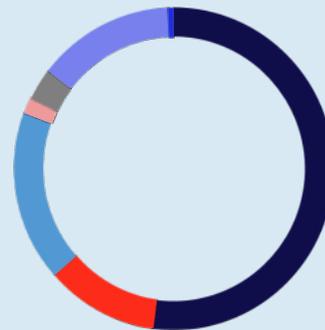
Patrimoine au 30/09/2024

— Répartition géographique



- France (33,74 %)
- Espagne (18,66 %)
- Pays-Bas (4,12 %)
- Irlande (10,74 %)
- Royaume Uni (27,32 %)
- Allemagne (5,42 %)

— Répartition sectorielle



- Bureaux (52,16 %)
- Commerces (11,35 %)
- Logistique et locaux d'activité (17,15 %)
- Alternatifs (1,60 %)
- Résidentiel (3,22 %)
- Santé & éducation (13,98 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (0,54 %)



40  
Immeubles



241 955 m<sup>2</sup>  
Surface totale des immeubles



516,1 M€  
Valeur des immeubles

Découvrir les nouvelles acquisitions ➡ p. 15

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

Au 30/09/2024

## Acquisitions (hors poche sociale)\*



3

Immeuble  
acquis ce trimestre



24 861 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions



53,0 M€

Montant des  
acquisitions

7,34 %

Rendement acte en  
main des acquisitions  
du trimestre

## Acquisitions poche sociale\*



1

Immeuble  
acquis ce trimestre



767 m<sup>2</sup>

Surface totale de  
l'acquisition

## Immeubles sous promesse



4

Immeuble  
sous promesse



77 408 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
immeubles sous promesse



133,7 M€

Montant des  
immeubles sous  
promesse

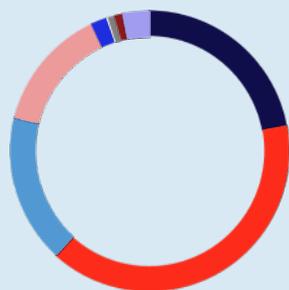
\*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Patrimoine

Au 30/09/2024

## Activité locative

### Secteurs d'activité des locataires



- Consommation discrétionnaire (22,08 %)
- Industrie (39,65 %)
- Technologies de l'information (17,22 %)
- Services de télécommunication (14,15 %)
- Services publics (1,90 %)
- Matériaux (0,24 %)
- Immobilier (0,70 %)
- Santé (0,97 %)
- Finance (3,09 %)

 54  
Locataires

 84  
Baux

 99 %  
Taux d'occupation financier (TOF)

 99 %  
Taux d'occupation physique (TOP)



## 8,82 ans

Durée ferme moyenne des baux restant à courir



## 98 %

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



## 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  
29,45/100

progression



Note cible  
49,17/100

Note actuelle  
46,51/100

## 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).

**26,9 M€**

Collecte engagée dans des logements à contenu social

Soit

**4,69%**

De la collecte engagée dans la poche sociale



7

Immeubles



3

Partenariat avec des bailleurs sociaux



174

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.

# — Acquisitions

# Bureaux

À Dundee, Ecosse



2 Greenmarket, Dundee DD1 4QB

## Caractéristiques



Localisation en plein centre-ville de Dundee, 4<sup>ème</sup> ville d'Ecosse avec un bassin de population de près de 500 000 habitants, à proximité immédiate de la gare desservant Edimbourg (60 miles), Glasgow (80 miles) et Aberdeen (65 miles).



Immeuble neuf de **7 107 m<sup>2</sup>**



**Occupé à 100%** : Bureau et centre d'appel régional de **BT (British Telecom)**.



**17,5 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)



Rendement : **7,12 %** / Prix acte en main : **28,6 M€**



**Note ESG**

Note initiale  
En attente



Note cible  
En attente

## Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un **immeuble neuf** entièrement loué dans le cadre d'un **bail institutionnel de 17,5 ans auprès de British Telecom**. L'immeuble prévoit une indexation de 2,5% du montant des loyers sur la base de l'indicateur CPI (Consumer Price Index).

L'immeuble est situé en plein centre-ville de Dundee entre la principale zone commerciale, les bureaux existants et les développements du front de mer, zone de régénération de Dundee qui a bénéficié d'un milliard £ de subventions.

Le bâtiment sera **l'un des 30 sites du groupe BT au Royaume-Uni**, développés dans le cadre de son programme « Better Workplace ».

L'immeuble a été conçu pour atteindre les **plus hauts niveaux d'accréditation durable**, y compris une note BREEAM "Excellent", une note Wired "Platinum" et une note EPC "A"

Données exprimées au moment de l'acquisition (13/09/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

# Industriel

— À Aberdeen, Ecosse



Gateway Business Park, Moss Rd, Aberdeen AB12 3GQ, Royaume-Uni

## Caractéristiques



L'actif se situe à Aberdeen, localisation stratégique en raison de sa **proximité avec les installations offshore de la mer du Nord** pour les industries du pétrole et du gaz, ainsi que des énergies renouvelables.



Immeuble industriel et bureaux de **9 900 m<sup>2</sup>**, accueillant le **siège social de Hydrasun Group**, spécialisé dans la fourniture de solutions et de services dans le domaine des fluides pour divers secteurs industriels.



**Occupé à 100%** : Locaux loués à **Hydrasun Group**.



**16,5 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)



Rendement : **7,89%** / Prix acte en main : **17,5 M€**



**Note ESG**

Note initiale  
En attente



Note cible  
En attente

## Pourquoi cet immeuble ?

- Le locataire : Hydrasun Group, présent dans plusieurs régions du monde, **possède plusieurs décennies d'expérience dans l'industrie** et est spécialisé dans la fourniture de solutions et de services dans le domaine des fluides pour divers secteurs industriels.

- L'immeuble est 100% loué à Hydrasun Group.

- La durée du bail : **bail d'une durée ferme de plus de 16 ans prévoyant des augmentations de loyer fixes applicables tous les 5 ans**. La prochaine augmentation, prévue en 2027 permettra d'atteindre un rendement potentiel de 9,53%, puis 12,30 % en 2030 et 14,25% en 2035.

## Bureaux

— À Barcelone (Sant Cugat), Espagne



Carrer Pau Vila, 2-4, 08174 Sant Cugat del Vallès, Barcelona, Espagne

### Caractéristiques



L'actif se situe à une dizaine de km au Nord-Ouest de Barcelone dans une zone tertiaire hébergeant de nombreuses entreprises de dimension nationale et internationale.



Immeuble neuf de **3 500 m<sup>2</sup>** et **38 parkings** - **livré en 2022**. L'immeuble accueille le siège social de Magic Box, créateurs de marques et tendances dans l'industrie du jouet.



**Occupé à 100%** : Bureau loués à **Magic Box**.



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



Rendement : **7,00 %** / Prix acte en main : **6,5 M€**



**Note ESG**

Note initiale  
52,65



Note cible  
65,9

### Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un **immeuble neuf emblématique à l'architecture moderne** ([vidéo](#)). Le bâtiment est entièrement loué dans le cadre d'un **bail institutionnel de 10 ans fermes auprès de Magic Box**, entreprise leader dans le secteur des jouets de collection.

Avec un plan triangulaire, le bâtiment se distingue par sa **façade en céramique** dans laquelle une série d'ouvertures apportent de la lumière naturelle à l'intérieur de l'installation. La structure du bâtiment ne compte que six piliers offrant des **espaces modulaires et adaptables** (de 70 à 120 postes de travail).

L'immeuble est situé à **l'entrée de Barcelone**, via le tunnel de Vallvidrera et de trains rapides (20 minutes).

Données exprimées au moment de l'acquisition (22/07/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

# Résidentiel

À Paris, France



134 rue Blomet, 56 bis rue de l'Abbé Groult – 75015 Paris

## Caractéristiques



Immeuble d'angle situé au cœur du 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris - Stations de métro les plus proches (Convention, Vaugirard, Boucicaut, Commerce).



Immeuble en pierre de taille de +/- **750 m<sup>2</sup> en R+4**. Le bâtiment sera entièrement rénové afin d'accueillir **Fratries**, qui propose des **colocations entre des jeunes actifs avec et sans handicap mental et cognitif**.



**Occupé à 100%** : Locaux loués à **Fratries**



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



Rendement : **1,6%** (poche sociale) / Prix acte en main : **4,8 M€**



**Note ESG** : en cours d'étude

## Pourquoi cet immeuble ?

Véritable projet d'**utilité sociale**, le bâtiment sera entièrement rénové afin d'accueillir Fratries, opérateur de **coliving** qui propose des colocations entre des jeunes actifs, avec et sans handicap mental et troubles du spectre autistique.

Cette résidence de coliving proposera à ses occupants, **au cœur de la ville**, des logements et un environnement adapté à leurs besoins, ainsi qu'un soutien quotidien améliorant leur capacité à vivre de manière autonome.

L'immeuble accueillera **16 jeunes actifs** qui auront à leur disposition des chambres meublées avec des salles de bain individuelles, de grands espaces communs, salle de sport et coworking, ainsi qu'un studio privatisable pour inviter familles et amis.

Un accompagnement de qualité des personnes avec handicap est prévu au sein de l'immeuble, grâce à la présence d'un responsable vivant sur place et d'accompagnants de vie intervenant sur les temps clés de la journée.

# Vie de la société

Au 30/09/2024

## Epargne collectée

 5 851 **Associés**
 583 M€ **Capitalisation**
 2 858 258 **Parts**

## Ce trimestre

62,0 M€  
Capitaux collectés  
nets

304 108  
Nouvelles parts créées  
au cours du trimestre

0  
Transaction gré  
à gré

2 283  
Parts retirées

0  
Part en attente  
de retrait

## Endettement

14,82 %  
Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond pour 14,48% à l'endettement bancaire et pour 0,34% 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 204€.

204,00 €

### Valeur de reconstitution

Au 30 juin 2024

203,09 €

### Valeur de réalisation

Au 30 juin 2024

180,25 €

### 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.



### Valeur IFI

Au 31 décembre 2023

Pour les résidents fiscaux français

189,12 €

62,84€ pour les non-résidents fiscaux français

## 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%<sup>TTC</sup>  
15 % HT\*

## Commission d'acquisition des actifs immobiliers

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

5%<sup>TTC</sup>  
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%<sup>TTC</sup>  
4,17 % HT\*

## Commission de retrait les 5 premières années

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

5%<sup>TTC</sup>  
4,17 % 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. 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.



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



\* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés

Envie d'en savoir plus ?

[Lire la Note d'Information sur www.remake.fr](http://www.remake.fr)



## **Vous avez des questions ?**

Notre équipe Remake vous répond



Par mail :  
[client@remake.fr](mailto: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](http://www.remake.fr)