

# Bulletin d'information

**4<sup>ème</sup> trimestre 2023**

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2024  
au 31 mars 2024

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

# Le mot des fondateurs

— Chers associés,

La fin de l'année 2023 amène avec elle le traditionnel exercice du bilan. Crise financière, crise immobilière, baisse des valeurs de parts de SCPI et problèmes de liquidité sont autant de sujets qui auront bercé l'actualité de la Pierre Papier.

## Le bout du tunnel ?

La démondialisation qui s'est mise en marche après le COVID, associée au choc de la guerre en Ukraine ont entraîné une inflation telle que les Banquiers Centraux, effrayés par l'incendie, ont remonté les taux d'intérêts à une vitesse jamais vue auparavant Cette remontée des taux (300 points de base en quelques mois !) a bousculé la hiérarchie des placements, provoquant des arbitrages que personne n'avait imaginé. Deux ans après l'amorce de ce cycle, le consensus laisse toutefois apparaître, ici et là, une possible baisse des taux en 2024, qui pourrait redonner un nouveau souffle à une économie atone.

A photograph of two men, David Seksig and Nicolas Kert, standing side-by-side. They are both wearing dark blue suits, light blue shirts, and dark ties. David Seksig is on the left, wearing glasses and smiling. Nicolas Kert is on the right, also wearing glasses and smiling, with his arms crossed.

### David Seksig

Co-Fondateur &  
Directeur Général

### Nicolas Kert

Co-Fondateur et  
Président

## Un marché de l'immobilier stoppé dans son élan

L'immobilier, avec l'inertie qui le caractérise, a fini par être victime de cette situation. Et c'est avec un certain retard, pour ne pas dire un retard certain, que les volumes de transactions, puis les prix, se sont contractés. violemment. Privé de la dette comme moteur de performance, les espérances de rendement exigées par les investisseurs ont augmenté, et les prix se sont effondrés en l'absence de volume. A titre d'exemple, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a baissé de plus de 57% en 2023, et s'établit à seulement 11 milliards d'euros. Des niveaux comparables à la période post crise des subprimes fin des années 2010. Certains fonds immobiliers se sont alors retrouvés mécaniquement en prime de risque négative : des produits à capital garanti offrent ainsi de meilleurs rendements que ces produits immobiliers... Cette situation a entraîné des arbitrages, donc des rachats. Les SCPI, OPCI et SCI support d'unités de compte ont été durement touchés et font face, pour certains, à une crise de liquidité sans précédent. La collecte nette 2023 des SCPI a ainsi baissé de 50% et devrait revenir sur les niveaux de 2018, en dépassant tout de même a priori les 5 milliards d'euros grâce aux deux premiers semestres.

## La confirmation d'une scission dans la Pierre Papier

Nous avons anticipé, dans les éditos précédents, une véritable rupture du marché, avec d'un côté des fonds dotés de stocks importants, qui font face à des baisses conséquentes et logiques de leurs patrimoines, et de l'autre des nouveaux entrants qui achètent des actifs décotés par la crise financière. L'écart de taux de distribution lié à cette situation accentue le phénomène. On voit ainsi le marché de la collecte se polariser sur les SCPI qui offrent les taux de distribution les plus attractifs comparés aux différents livrets réglementés. Généralement, les SCPI les plus récentes.

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.

## Remake Live fait une année d'exception

C'est dans ce contexte agité que Remake Live a pu déployer sa stratégie opportuniste à travers l'Europe. Avec près de 10 milliards d'euros de dossiers analysés pour 300 millions d'euros investis en 2023 dans 6 pays, la SCPI bénéficie à la fois d'une couverture large du marché européen, mais elle est aussi en situation d'arbitrer ces marchés. Or, la violence du cycle immobilier s'est d'abord révélée en Europe du Nord. C'est donc plutôt de l'autre côté de la Manche, mais aussi en Espagne et aux Pays-Bas, que Remake Live a réalisé le gros de ses investissements. Certains marchés ont été tellement secoués que nous avons pu investir des marchés historiquement intouchables au regard des prix pratiqués. C'est ainsi qu'en décembre, un campus universitaire situé à la City, à Londres, a été acquis sur la base d'un taux de rendement supérieur à 7%\*. En fin d'année, à la faveur d'une détente sur le marché français, la SCPI est aussi revenue en France, avec l'acquisition d'un immeuble loué à un locataire de premier plan, dans des conditions financières relatives pour le taux de distribution.

Remake Live dispose aujourd'hui de 31 immeubles occupés par 46 locataires et générant un rendement moyen pondéré de 6,88%\*. La durée ferme des baux est de plus de 8 ans, ce qui permet une belle visibilité sur les flux.

Enfin, la poche sociale, qui pèse un peu plus de 5% du portefeuille, termine l'année avec l'acquisition d'un hôtel d'hébergement d'urgence. Des engagements supplémentaires sont pris et se concrétiseront au premier trimestre 2024.

Dans un marché où les vendeurs sont nombreux et les acheteurs rares, Remake Live, qui a collecté près de 270M€ de capitaux en 2023, est dans une situation idéale à l'investissement. Sa stratégie d'investissement opportuniste lui permet de basculer d'un marché à l'autre au gré des cycles, tout en déployant sa collecte rapidement. Cette réactivité nous permet de dépasser nos prévisions de performance. Nous sommes donc heureux d'annoncer aux près de 3 000 associés qui nous font confiance que le taux de distribution 2023 s'établit à 7,79% (les performances passées ne préjugent pas des performances futures). La valeur du patrimoine reste quant à elle stable sur 6 mois, avec une valeur de reconstitution de 203,29€\*\* contre 203,83€ au 30 juin 2023. La SCPI est donc relativement peu exposée au risque de baisse de ses valeurs, mais cette stagnation montre aussi que la fin du cycle baissier du marché immobilier n'est pas encore arrivée. Peut-être fin 2024 avec la baisse des taux directeurs. En attendant, les conditions à l'investissement resteront toujours favorables.

### **Perspectives 2024**

Les taux vont donc baisser. Mais quand ? Personne ne peut l'affirmer avec certitude. Dans 6 mois ? 12 mois ? 18 mois ? Ce qui est certain c'est que le temps est compté et que la fenêtre d'investissement extraordinaire que nous connaissons actuellement pourrait se refermer. Les marchés immobiliers sont aujourd'hui désynchronisés et nous pensons que l'Allemagne et la France, pays où l'inertie des cycles immobiliers est plus lente, pourraient offrir de belles opportunités en 2024. Nous continuerons parallèlement à regarder attentivement les marchés anglo-saxon, espagnol et hollandais, tout en restant en observation active sur la Scandinavie et l'Europe Centrale.

*\* voir détails ci-après. Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.*

*\*\* en attente d'approbation par le Commissaire aux Comptes et par l'Assemblée Générale.*

Le budget de distribution 2024 est maintenu au niveau de 2023, avec un objectif de taux situé dans une fourchette de 6,50% à 7,50%. Ce taux sera affiné durant les prochains trimestres. Rappelons que l'objectif de performance de la SCPI sur 10 ans reste de 5,9% et que ni les performances, ni le capital ne sont garantis.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2024.

**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



**Le taux de distribution 2023 s'élève à 7,79% et dépasse son objectif de 5,50% pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le TRI cible à 10 ans est de 5,9%

[En savoir +](#)



**Remake Live primée 2 fois aux TOP SCPI 2023**



[En savoir +](#)



## 4 nouvelles acquisitions

- Un immeuble prime au cœur de La City à Londres
- Un important site de fabrication et de stockage en Allemagne
- Un immeuble de bureaux loué à Safran en région parisienne
- De l'hébergement d'urgence pour la poche sociale



## Webinaire à venir !

Rejoignez nos experts lundi 5 février prochain à 10h lors d'un webinaire sur le thème :

**Crise immobilière : comment Remake en profite ?**

Au programme :

- Oui, l'immobilier peut baisser !
- Remake Live : les résultats 2023
- 2024 : pourquoi il n'est pas trop tard pour investir ?

[Je m'inscris](#)

# Les chiffres



## 2 782

Nombre d'associés



## 391 M€

de capitalisation



## 31

Immeubles



## 100 %

Taux d'occupation financier



## 100 %

Taux d'encaissement des loyers



## 5,9 %

TRI cible à 10 ans



## 7,79 %

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

## 7,64 %

Taux de distribution 2022



## 6,50 %-7,50%

Objectif de taux de distribution 2024

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.

# 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

**7,79 %**

Taux de distribution  
2023

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

5,50 %

Taux de  
distribution  
cible



# Performances

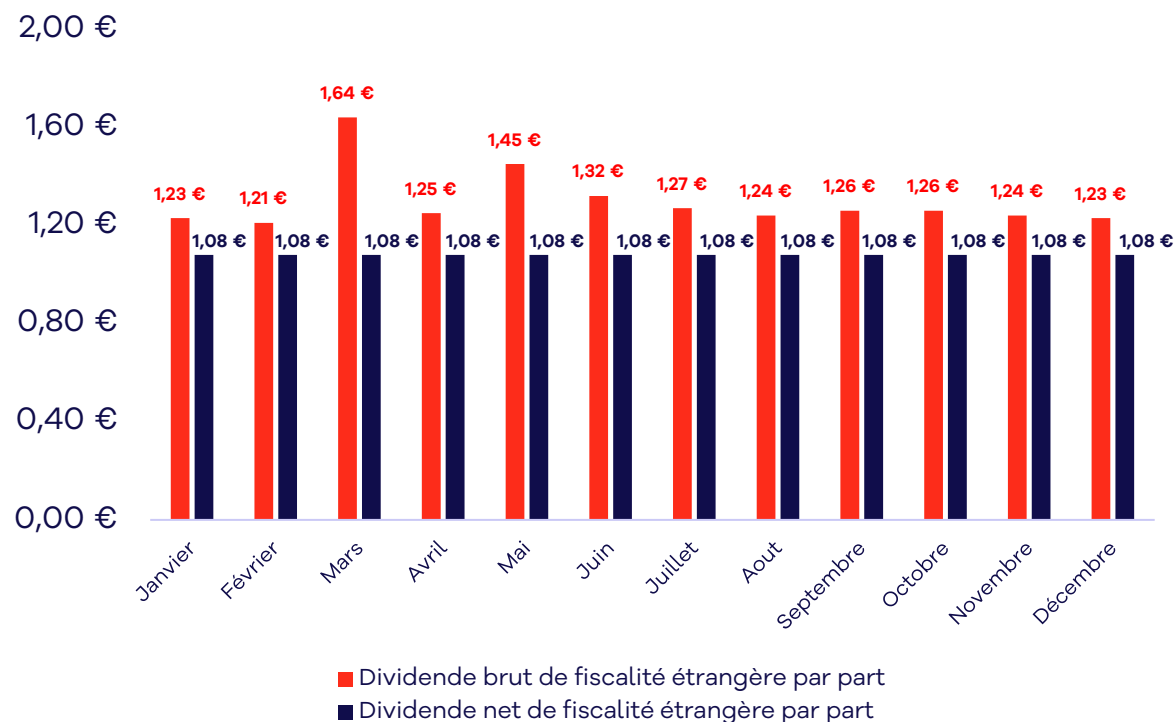
## Vos dividendes ce trimestre



### 3,73 €

Dividende brut de fiscalité par part au 4ème trimestre 2023

Versement pour les parts en jouissance :  
**25 janvier**



### DÉLAI DE JOUISSANCE

## 3 mois

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

### PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

## 26 février

25 mars  
25 avril

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.

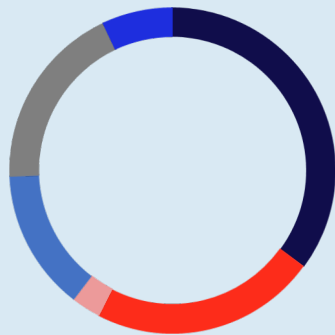
Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures.

\* 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 assiette. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Pour plus d'informations, voir « [Définitions](#) ».

# Patrimoine

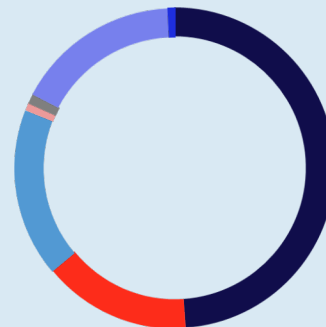
## Patrimoine au 31/12/2023

### Répartition géographique



- France (35,07 %)
- Espagne (22,43 %)
- Pays-Bas (2,90 %)
- Irlande (13,98 %)
- Royaume Uni (18,63%)
- Allemagne (6,99%)

### Répartition sectorielle



- Bureaux (48,91 %)
- Commerces (14,97%)
- Logistique et locaux d'activité (16,99 %)
- Alternatifs (0,76 %)
- Résidentiel (1,02 %)
- Santé & éducation (16,66 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (0,69%)



**31**  
Immeubles



**188 355 m<sup>2</sup>**  
Surface totale des immeubles



**400,2 M€**  
Valeur des immeubles

Découvrir les nouvelles  
acquisition  [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

## Acquisitions (hors poche sociale)



4

Immeuble  
acquis ce trimestre

79 208 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions



138,9 M€

Montant des  
acquisitions

6,85 %

Rendement acte en  
main des acquisitions  
du trimestre

## Acquisitions poche sociale



1

Immeubles  
acquis ce trimestre

950 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions

## Immeubles sous promesse



2

Immeubles  
sous promesse

12 584 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
immeubles sous promesse



17,4 M€

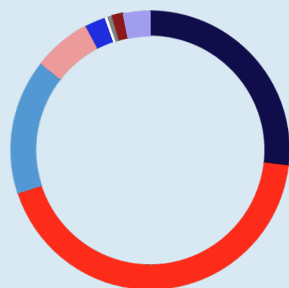
Montant des  
immeubles sous  
promesse

\*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 (26,87 %)
- Industrie (43,10 %)
- Technologies de l'information (15,71 %)
- Services de télécommunication (6,65 %)
- Services publics (2,39 %)
- Matériaux (0,30 %)
- Immobilier (0,53 %)
- Santé (1,28 %)
- Finance (3,16 %)

 46  
Locataires

 77  
Baux

 100 %  
Taux d'occupation financier (TOF)

 98,92 %  
Taux d'occupation physique (TOP)



## 8,22 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.

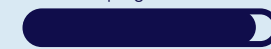
A ce stade les plans d'actions suivants ont été identifiés :

- **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  
29,21/100

progression



Note cible  
49,19/100

Note actuelle  
47,33/100



### — 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).

# 20,14 M€

Collecte engagée dans des logements sociaux



4

Immeubles



3

Partenariat avec des bailleurs sociaux



118

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

# Education / Commerce

— À Londres, Angleterre



Spitafields House, 110-114 Middlesex Street, London E1 - Angleterre

## Caractéristiques



Localisation privilégiée dans le centre de **Londres**, au cœur du quartier financier de **La City**, à proximité immédiate de la station « Liverpool Street ».



Immeuble détenu en pleine propriété et **entièrement rénové en 2021**, il représente une surface de **4 412 m<sup>2</sup> répartie sur un sous-sol, un RdC et 5 étages en superstructure**.



**Occupé à 100%** : L'immeuble est occupé (i) pour 86% des surfaces comme **campus à l'université publique « Northumbria University Newcastle »** et (ii) par un restaurant en pied d'immeuble pour les surfaces restantes.



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



Rendement : **7,1%** / Prix acte en main : **42,8 M€**



**Note ESG**

Note initiale  
48,9/100



Note cible  
69,3/100

## Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition opportuniste d'un immeuble idéalement situé en plein cœur de La City, où le quartier financier rencontre le cœur du secteur numérique et technologique de Londres.

Une remontée des taux qui donne accès à des immeubles "prime" sur des niveaux de rendement attractifs.

Spitafields House se trouve à seulement 2 minutes à pied de la gare de Liverpool Street et du marché de Spitafields, à l'entrée de la rue piétonne Widegate Street.

Le bâtiment a été entièrement rénové en 2021 et loué pour une durée de 15 années comme campus de l'université publique de Newcastle en partenariat avec « QA Higher Education », plus grand fournisseur de formation en entreprise du Royaume-Uni. Il propose des plateaux modernes, fonctionnels et lumineux.

# Activité

— Au Pays-Bas et en Allemagne



Europark Allee 1, Coevorden, Allemagne (90%) et Pays-Bas (10%)

## Caractéristiques



Localisé stratégiquement pour le locataire à cheval sur la frontière germano-hollandaise. Les entrepôts sont tous deux desservis par une autoroute à proximité.



Site regroupant 9 entrepôts de stockage / logistique pour une surface totale de **61.000 m<sup>2</sup>** sur un foncier d'une surface totale de 200.130 m<sup>2</sup>



**Occupé à 100%** par TuindecO, un des leaders dans le mobilier de jardin en Europe



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



Rendement : **6,8 %** / Prix acte en main : **29,6 M€**



**Note ESG**

Note initiale  
11,3/100



Note cible 63,3/100

## Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un important site de fabrication et de stockage localisé stratégiquement pour le locataire à cheval sur la frontière de l'Allemagne et des Pays-Bas.

Les bâtiments sont tous de constructions récentes et sont loués pour une durée ferme de 15 ans à un des leaders de mobilier de jardin en Europe.

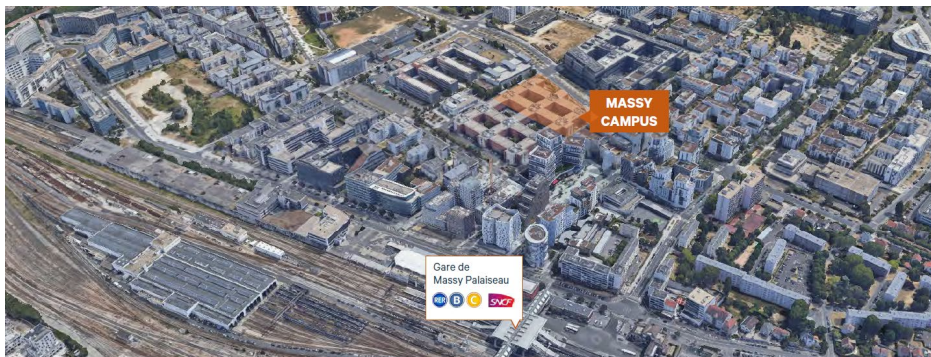
La rentabilité immobilière de 6,8 % dès la première année, la durée ferme de 15 années du bail ainsi que l'usage des bâtiments viennent renforcer le portefeuille de Remake sur ces 3 aspects.





# Bureaux

— À Massy, France



102 avenue de Paris – 91300 Massy

## Caractéristiques



Immeuble localisé en plein cœur du pôle tertiaire de Massy à proximité immédiate du hub de transport de Massy Palaiseau (TGV, RER B et C, T12, M18 du Grand Paris Express en construction et l'autoroute A10).



Immeuble détenu pleine propriété construit en 2005 et régulièrement entretenu d'une surface totale de **14 500 m<sup>2</sup> / 399 parkings**



**Occupé à 100% par SAFRAN**, leader mondial de l'aéronautique.



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



Rendement : **6,75%** / Prix acte en main : **66,5 M€**



**Note ESG** Note initiale 42,4/100



Note cible 62,4/100

## Pourquoi cet immeuble ?

Livré en 2005, régulièrement entretenu, l'immeuble est entièrement loué auprès de Safran, leader mondial de l'aéronautique, suite au renouvellement en 2022 de son bail pour une durée ferme de 9 années.

Le locataire a une empreinte territoriale très marquée avec une présence à Massy depuis plus de 75 ans sur plusieurs sites.

Avec cette acquisition, nous revenons en France dans des conditions de taux de rendement que nous jugeons désormais attractives, et ce, sans compromis sur les fondamentaux immobiliers.

# Hôtel d'hébergement d'urgence

— À Achères, France



1 avenue des Droits de l'Homme - 78260 Achères



## Caractéristiques



Hôtel localisé à Achères (78) en bordure de la ville de Poissy. Il est situé entre une zone pavillonnaire et le site Stellantis (RER A « Achères ville », bus 05, A2 « Chêne feuillu »)



Un bâtiment en pleine propriété à usage d'hôtel comprenant **48 chambres** avec une réception, services et dépendances ainsi qu'un logement de 170 m<sup>2</sup> situé à l'étage.



**Occupé à 100% par OLINE**, acteur reconnu dans l'hébergement d'urgence



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



Rendement : **3,25%** / Prix acte en main : **2,76 M€**



**Note ESG**

Note initiale 59,1/100



Note cible 80,1/100

## Pourquoi cet immeuble ?

Livré en 1991, l'hôtel a été régulièrement entretenu car il a été exploité par des enseignes nationales. Il bénéficie d'un format idéal pour de l'hébergement d'urgence : il est dans une zone pavillonnaire, proche de Paris et bénéficie de nombreuses chambres fonctionnelles ainsi qu'un lieu de vie commun.

L'exploitant se définit comme un « hôtelier solidaire » et dispose d'une expérience solide dans le domaine car exploite à ce jour 10 sites soit un total de 700 lits depuis plus de 15 années.

Avec cette acquisition, Remake apporte sa première pierre à l'édifice de l'hébergement d'urgence dans une zone tendue.

# Vie de la société

## Epargne collectée



## Ce trimestre

59,5 M€

Capitaux collectés  
nets

291 969

Nouvelles parts créées  
au cours du trimestre

1

Transaction gré  
à gré

82

Parts retirées

0

Part en attente  
de retrait

## Endettement

17,48 %

Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond pour 15,38% à l'endettement bancaire et pour 2,10% 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<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 31 décembre 2023 (en attente d'approbation par le commissaire aux comptes et par l'Assemblée Générale)

203,29 €

### Valeur de réalisation

Au 31 décembre 2023 (en attente d'approbation par le commissaire aux comptes et par l'Assemblée Générale)

177,24 €

### 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%<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, prélevé 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

## 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 €<sup>TTC</sup>  
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

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)