

# Bulletin d'information

**4<sup>ème</sup> trimestre 2022**

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2023  
au 31 mars 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.**

[Lire la Note d'Information](#)

# Le mot des fondateurs

— Chers associés,

Nous espérons que vous avez passé d'agréables fêtes de fin d'année et que vous êtes prêts à affronter une année 2023 qui s'annonce complexe mais aussi pleines d'opportunités.

## Quel bilan pour Remake Live ?

Remake Live a obtenu son autorisation de mise en marché en février 2022, le label ISR en mai et son référencement dans des contrat d'assurance vie en juin. La SCPI a rapidement trouvé son public et capitalise 118.763.800€ au 31 décembre. Cette collecte a été investie à 95% dans 18 immeubles situés dans 4 pays d'Europe : La France (43%), l'Espagne (39%), l'Irlande (11%) et le Pays-Bas (7%). Les investissements ont tous été réalisés en imaginant la valeur foncière de demain. En résumé, il s'agit d'investir dans des immeubles situés sur des fonciers urbains susceptibles de se valoriser en intégrant le cœur des métropoles. Ainsi, Remake Live vise, en plus du moteur de rendement locatif, une plus-value potentielle liée à la densification de la parcelle ou un usage alternatif de l'immeuble.



**David Seksig**  
Directeur Général

**Nicolas Kert**  
Président

La valeur foncière peut aussi stabiliser la valeur de l'investissement en cas de turbulences de marché.

## Rester mobile et opportuniste

24 M€ ont été investis durant le 4ème trimestre dans 2 actifs de bureaux situés aux Pays-Bas et en Irlande et dont le rendement acte en main initial atteint 6,64%. Parallèlement, 6 M€ ont été engagés dans deux immeubles d'habitation destinés à la poche sociale. Le rendement immobilier moyen (hors poche sociale) des actifs acquis en 2022 s'établit à 6,16%.

Les Pays-Bas et l'Irlande sont des marchés de taille importante en Europe qui constituent naturellement des territoires cibles pour Remake Live. L'Irlande est une porte d'entrée privilégiée en Europe pour le Royaume-Uni et les Etats-Unis, et les Pays-Bas sont dans le top 5 des nations en termes de volumes d'investissement.

C'est toutefois pour des raisons tactiques que nous avons accéléré l'ouverture de ces deux pays. En effet, ces marchés largement fondés sur des financements à taux variable ont plus vite corrigé que le marché français. Certains investisseurs voyant leur rentabilité baisser ont mis en vente leurs immeubles rapidement, ce qui a généré des opportunités pour les acheteurs, comme Remake Live.

Le marché de la dette hypothécaire en France est quant à lui largement à taux fixe. Les opportunités sont donc plus rares dans notre pays, les vendeurs n'acceptant toujours pas de déprécier la valeur des immeubles en raison de la hausse des taux. Dans ces conditions, nous préférons surpondérer l'étranger pour le moment.



## Réconcilier performance et utilité

La distribution mensuelle par part en jouissance s'est établie à 1,08€ sur ce dernier trimestre, ce qui porte à 12,96€ la distribution en 2023. En réintégrant la fiscalité payée par la SCPI sur les revenus de droits étrangers, le taux de distribution (TD) est de 7,64% par part en jouissance (les performances passées ne préjugent pas des performances futures). Bien que l'objectif de 5,50% soit dépassé dès la première année, nous restons prudents et maintenons notre objectif de TRI 10 ans de 5,90%.

L'atteinte de cet objectif financier montre qu'il est possible d'investir autrement et surtout utilement. Ainsi, conformément à la stratégie d'investissement, nous avons engagé plus de 9% de la collecte dans des opérations sociales en France et financé près de 70 logements destinés au plus fragiles : famille, étudiants, etc.

Grâce à Remake Live, il est dorénavant possible d'épargner utilement au travers d'une SCPI.



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.

## Quid de 2023

Cette nouvelle année est sans nul doute celle de la bascule pour les acteurs de l'immobilier. La hausse des taux d'intérêts, une première depuis 10 ans, rebat les cartes de l'investissement à plusieurs niveaux.

Certains actifs immobiliers pourraient voir leurs valeurs corrigées dans un momentum de marché où le levier de la dette devient de plus en plus complexe à exercer. Le marché deviendrait alors moins attractif et le volume d'investissement baisserait. Dans ces conditions, la qualité des locataires et leurs capacités à payer leurs loyers devient la priorité. Et si la solvabilité des entreprises se maintient (ce que nous pensons), l'immobilier pourrait tirer profit de l'inflation à travers l'indexation. Et compenser en partie les éventuels écarts de valorisation.

Pour les portefeuilles en constitution, comme Remake Live, c'est aussi l'opportunité d'investir dans un marché décoté en se diversifiant géographiquement et sectoriellement. La valeur du patrimoine immobilier est d'ailleurs en hausse au terme de la campagne d'expertise 2022.

Cette première année a été intense et l'ensemble de l'équipe s'est mobilisée pour respecter ses engagements. Nous vous remercions chaleureusement de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2023.

**Nicolas Kert**  
Président

**David Seksig**  
Directeur Général

# Actus clés du trimestre



**Le taux de distribution 2022 s'élève à 7,64% et dépasse son objectif de 5,50%.**

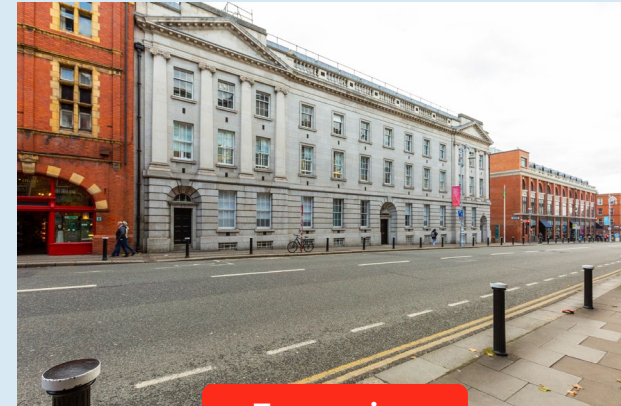
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le TRI cible à 10 ans est de 5,9%.

[En savoir +](#)



**5 nouvelles acquisitions**

- 👉 2 nouveaux pays
- 👉 2 acquisitions sociales



[En savoir +](#)



**A revoir ou relire :**

Remake dans Le Monde, sur BFM Business, en podcast...



[Découvrir nos actualités](#)

# Les chiffres



## 408

Nombre d'associés



## 119 M€

de capitalisation



## 18

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

## 6,48 %

Taux net de fiscalité étrangère 2022

Des termes que vous ne  
comprenez pas ?

[Je veux tout comprendre](#)

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

# Performances



**5,9 %**

TRI cible à  
10 ans



**200 €**

Prix de  
souscription/  
valeur de retrait



**10 ans**

Durée de  
détention  
recommandée

## Performance 2022

**+2,14 %  
en 2022**

**5,50 %**

Taux de  
distribution  
cible

**7,64 %**

Taux de distribution  
2022

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

## Vos dividendes ce trimestre

Impôt  
étranger  
prélevé à la  
source,  
payé par  
Remake  
Live et  
déductible  
en France \*

**0,36 €**

**3,24 €**

**Dividende  
net perçu**

**3,60 €**

Dividende brut de  
fiscalité par part au  
4ème trimestre 2022

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

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**3 mois**

Premier jour du  
quatrième mois suivant  
celui de la souscription

### PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

**20 février**

20 mars  
20 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.

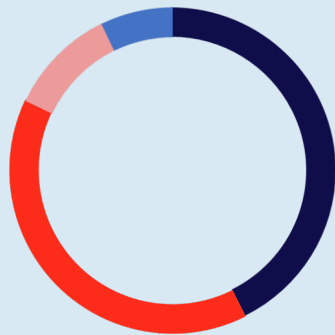
\* Pour plus d'informations, voir « [Définitions](#) » en p. 20.



# Patrimoine

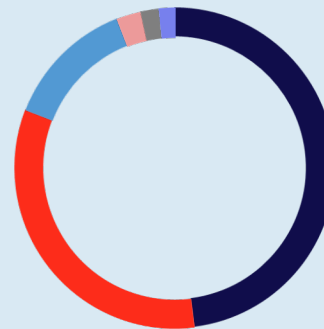
Patrimoine au 31/12/2022

— Répartition géographique



- France (42,61 %)
- Espagne (39,50 %)
- Pays-Bas (10,72 %)
- Irlande (7,17 %)

— Répartition sectorielle



- Bureaux (48,01 %)
- Commerces (32,89 %)
- Logistique et locaux d'activité (13,17 %)
- Alternatifs (2,49 %)
- Résidentiel (1,82 %)
- Santé & éducation (1,62 %)

 **18**  
Immeubles

 **56 204 m<sup>2</sup>**  
Surface totale des immeubles

 **125,5 M€**  
Valeur des immeubles

[Découvrir les immeubles](#)

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)



3

Immeubles  
acquis ce trimestre

11 013 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions



35,7 M€

Montant des  
acquisitions

6,18 %

Rendement acte en  
main des acquisitions  
du trimestre

## Acquisitions poche sociale



2

Immeubles  
acquis ce trimestre

1 762 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions

## Immeubles sous promesse



0

Immeubles  
sous promesse

0 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
immeubles sous promesse



0 M€

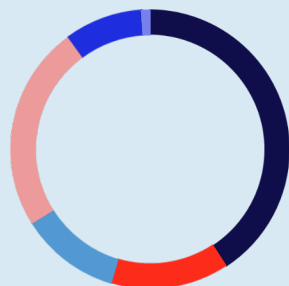
Montant des  
immeubles sous  
promesse

\*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 (40,8 %)
- Industrie (13,8 %)
- Technologies de l'information (11,5 %)
- Services de télécommunication (23,9 %)
- Services publics (9 %)
- Matériaux (1 %)



16  
Locataires



100 %  
Taux d'occupation  
financier (TOF)



96,7 %  
Taux d'occupation  
physique (TOP)



5,4 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

## Patrimoine social



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

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

**10,62 M€**

Collecte engagée dans des logements sociaux



3

Immeubles



3

Partenariat avec des bailleurs sociaux



70

Logements à loyers modérés

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

— **Nicolas Kert**  
Président

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

# 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.

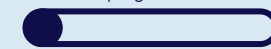
A ce stade les plans d'actions suivants ont été identifiés :

- **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  
25,18/100

progression

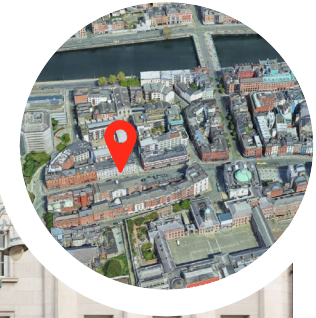


Note cible  
45,18/100

Note actuelle  
25,18/100

# Bureaux

— à Dublin en Irlande



## Bureaux

14-16 Lord Edward Street, Dublin

### Caractéristiques



Localisé en plein cœur de Dublin (district 2)  
Situé sur un des principaux axes de l'hyper centre-ville, à proximité des principaux sites culturels et administratifs



Immeuble de bureaux  
Restructuré dans sa totalité en 2007  
Surface totale de **1 315 m<sup>2</sup>**



**Occupé à 100%** par 4 locataires, dont 65% à des entités publiques



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



Rendement : **6,15%** / Prix acte en main : **9,65 M€**



#### Note ESG



### Pourquoi cet immeuble ?

Une 1<sup>ère</sup> **acquisition opportuniste** en Irlande dans des conditions de marché favorables, en raison de l'**avance de cycle du marché irlandais**

**Une situation centrale dans Dublin**, sur un des principaux axes du centre-ville regroupant dans un rayon de 500 mètres autour du bâtiment les principaux sites culturels et administratifs

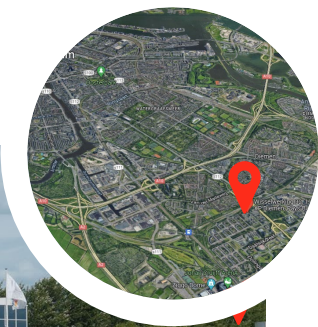
Une durée ferme moyenne des baux de 4 ans avec **des locataires de qualité**, dont principalement des entités publiques (65%).

[En savoir +](#)

Données exprimées au moment de l'acquisition (décembre 2022).  
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

# Bureaux

à Diemen aux Pays-Bas



## Bureaux

Wisselwerking 32-36, Diemen

## Caractéristiques



Localisé à Diemen, commune limitrophe d'Amsterdam  
Situé dans un parc tertiaire établi, proche des transports en commun et de grands axes routiers



Immeuble de bureaux  
Construit en 1990, en cours de rénovation complète  
Surface totale de **5 535 m²**



**Occupé à 100%** par un locataire de 1<sup>er</sup> plan, T-Mobile



**4,7 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)



Rendement : **6,78%** / Prix acte en main : **14,04 M€**

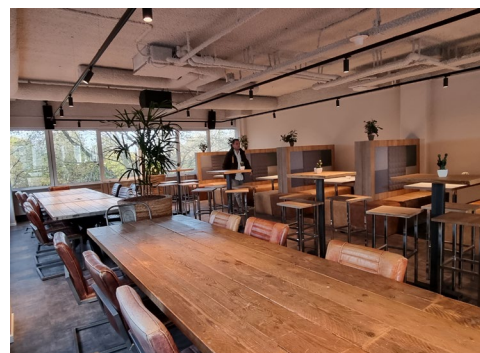


### Note ESG

Note initiale  
44,8/100



Note cible  
64,8/100



Données exprimées au moment de l'acquisition (décembre 2022).  
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

## Pourquoi cet immeuble ?

Situé dans un **parc tertiaire établi** qui bénéficie de la **mutation d'un quartier résidentiel, de loisirs, de bureaux et de commerces**.

**Un très bon accès en transports en commun** grâce à plusieurs lignes de métro/transport express dans un rayon de 800 mètres, permettant notamment de rejoindre directement de grandes métropoles (Rotterdam, Utrecht...), la gare centrale d'Amsterdam en 8 stations et l'aéroport de Schiphol en 4 arrêts.  
L'immeuble est également accessible par la route grâce à la proximité des autoroutes A9 et A10.

Une rénovation complète visant notamment une **amélioration de ses performances énergétiques** (label A++).

Une durée résiduelle du bail de 4,7 ans avec **un locataire de qualité**, le groupe T-Mobile.

En savoir +

# Logements sociaux

— à Lyon



## Résidentiel

81, rue Jacques-Louis Hénon, 64004 Lyon

### Caractéristiques



Le projet se situe dans le quartier historique de La Croix Rousse à Lyon (4<sup>ème</sup> arrondissement). Ce quartier, situé entre le Rhône et la Saône regroupe 30 000 habitants, principalement des cadres. La station de métro ligne C se trouve à environ 600 mètres.



Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 6 lots résidentiels (principalement des 4 pièces) en Prêt Locatif Social (PLS) pour une surface totale de 488 m<sup>2</sup>.



Exploité par AMLI (Batigère)



18 ans de durée de démembrement



Prix acte en main : **2,5 M€**



**Note ESG** : Finalisation du plan d'action

### Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements pour les familles dans une zone tendue.

- Opération de réhabilitation lourde de 3 bâtiments (82 lots) située sur la colline de la Croix Rousse, dans un arrondissement emblématique de Lyon.
- Des lots d'une surface moyenne de 80 m<sup>2</sup> avec espaces extérieurs au sein d'un bâtiment historique, ancien couvent, entièrement réhabilité.

**Se positionner dans un quartier très recherché de Lyon au sein d'une bâtisse remarquable.**

[En savoir +](#)

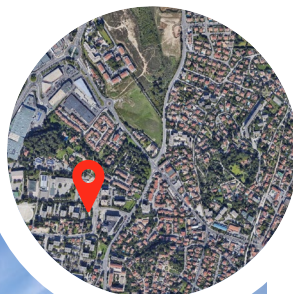


La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10% de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée. Données exprimées au moment de l'acquisition (décembre 2022). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



# Logements sociaux

— à La Ciotat



## Résidentiel

495 avenue Jules Ferry, 13 600 La Ciotat

## Caractéristiques



Le projet se situe à proximité des commerces et écoles à La Ciotat, entre Marseille et Toulon (40 km). Localisé à 1 km du centre historique et du Port-Vieux, l'immeuble est au cœur d'un bassin de population dense et en forte croissance.



Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 20 lots résidentiels et parkings en Prêt Locatif Social (PLS) pour une surface totale de 1 274 m<sup>2</sup>.



Exploité par 3F (Groupe Action Logement)



16 ans de durée de démembrement



Prix acte en main : **4,1 M€**



**Note ESG** : Finalisation du plan d'action

## Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements dans une zone tendue

- Opération de promotion située dans une région dense (1 144 habitants/km<sup>2</sup> vs 603 dans la métropole), le long de la côte méditerranéenne, entre Marseille et Toulon
- Ville historique bénéficiant d'un bassin d'emploi important. La Ciotat présente une population composée principalement de CSP+ (58% vs 51% en IDF)

**Se positionner au cœur d'un territoire attractif bénéficiant de bons indicateurs socio-démographiques**

[En savoir +](#)



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 (décembre 2022). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

# Commerce

— en Espagne




## Commerce

Madrid, Valence, Barcelone, Malaga, Pampelune

### Actifs acquis ce trimestre : Barcelone

4 autres immeubles de ce portefeuille ont été acquis lors du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

### Caractéristiques

-  5 localisations en périphérie de quelques-unes des principales villes d'Espagne  
Localisations qualitatives dans des zones commerciales établies bénéficiant de très bons accès routiers
-  Immeubles de commerces de périphéries à fortes zones de chalandise  
Surface totale de 18 119 m<sup>2</sup>
-  Occupé à **100% par 5 locataires**  
**Garantie financière complémentaire de 3 ans**
-  **5,31 ans de WALB**  
(durée résiduelle des baux)
-  Rendement : **6,15 %** / Prix acte en main : **40,5 M€**
-  **Note ESG** : en cours de finalisation du plan d'action

### Pourquoi ce portefeuille ?

**Opération de « sale & lease back »** auprès d'une enseigne anglaise de streetwear en forte croissance, Sports Direct, **en périphérie de 5 villes majeures d'Espagne**

- Vente des immeubles par Sports Direct qui prend à bail 47% des surfaces pour une durée ferme de 8 ans
- 47% des surfaces sont occupées par Prenatal Retail Group (777 commerces en Europe)
- Les surfaces locatives restantes sont occupées par 3 locataires

[En savoir +](#)

Données exprimées au moment de l'acquisition (août 2022).

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

# Vie de la société

## Epargne collectée



## Ce trimestre

35 M€

Capitaux collectés  
nets

174 742

Nouvelles parts créées  
au cours du trimestre

0

Transaction gré  
à gré

0

Retrait de parts

0

Part en attente  
de retrait

## Endettement

19,62 %

Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond pour 15,07% à l'endettement bancaire et pour 4,55% 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 200€ à partir du 7 mars 2022.

200 €

### Valeur de reconstitution

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

208,09 €

### Commission de souscription

0 %

### Durée minimum de placement recommandée

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

10 ans

### Délai de jouissance des parts

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.



### Distribution potentielle des revenus

Distribution mensuelle.



## Fiscalité applicable

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



## Commission de gestion annuelle

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

18% TTC  
15 % HT\*

Envie d'en savoir plus ?

[Lire la Note d'Information](#)

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

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

5% TTC  
4,17 % HT\*

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

En pourcentage du montant toutes taxes comprises des travaux réalisés

5% TTC  
4,17 % HT\*

## Commission de retrait les 5 premières années

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

5% TTC  
4,17 % HT

## Commission de cession de parts

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

180 € TTC  
150 € HT

## Modalités de sortie

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

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

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



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

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



\* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés

## Vous avez des questions ?

Notre équipe Remake vous répond



Par mail



Par téléphone :  
01.76.40.25.52

**remake**  
asset management

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

**remakelive**

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