

Bulletin d'information

2^{ème} trimestre 2022

Valable du 1^{er} juillet 2022 au
30 septembre 2022

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](#)



David Seksig

Co-Fondateur &
Directeur Général

Matthieu Jauneau

Directeur Fund et
Asset Management

Le mot des gérants

Chers associés,

C'est dans un contexte complexe pour ne pas dire compliqué que Remake Live, SCPI qui investit en immobilier d'entreprise, se développe.

Quel impact ce contexte peut-il avoir sur ce marché bien spécifique ?
Quid du momentum de marché ?

Savoir raison garder

Historiquement, l'immobilier d'entreprise est une classe d'actif lente, plutôt résiliente, protégée par son inertie et l'indexation de ses baux. Le contrat de bail commercial permet en effet d'indexer les loyers de l'inflation, et mieux encore la plupart des charges, celles-ci étant refacturées aux locataires à l'inverse de ce qu'on peut constater dans l'immobilier d'habitation. En contrepartie, ce marché exige peut-être plus de rigueur sur la compréhension de l'activité économique (le PIB, l'emploi...), sur l'anticipation des paramètres macroéconomiques (politique monétaire, risque pays, risque de change...) ainsi que, bien sûr, l'analyse de la qualité des locataires et des emplacements. Il est acquis que l'immobilier d'entreprise sera impacté par cet environnement à travers les prix et les loyers de marché.

Mais nous restons positifs sur le long terme, les marchés immobiliers n'étant pas en situation de suroffre et les besoins toujours présents, notamment sur les nouveaux usages. Ainsi, cet environnement incertain pourrait révéler des opportunités d'investissement pour les fonds de petite taille, agiles et diversifiés.

Un développement assumé

Manifestation de son positionnement opportuniste et diversifié, Remake Live a acquis quatre actifs sur ce trimestre. Trois actifs industriels espagnols et un actif de bureau à Lyon. Point commun pour investissements, l'essentiel de la valeur est situé dans des zones qui connaissent une pression foncière susceptible de créer de la valeur, alors que les taux de rendement offerts restent nettement plus compétitifs qu'en hyper centre-ville. Trois actifs supplémentaires, en France, devraient être acquis en juillet afin d'accompagner la croissance rapide de la SCPI, sa capitalisation s'établissant dorénavant à 60M€ contre 23M€ au trimestre précédent.

Parallèlement, les équipes de gestion ont terminé la mise en place de leur processus de suivi extra financier des immeubles, conformément aux convictions ESG (Environnemental, Social, Gouvernance) de la Société de Gestion.

Nous sommes ainsi très heureux de vous annoncer que l'AFNOR a labellisé la SCPI Remake Live ISR (Investissement Socialement Responsable), et ce à peine trois mois après sa création. Nous reviendrons en détail sur ce label et les dispositions spécifiques prises par la SCPI dans une prochaine communication.

Ne pas perdre de vue ses objectifs et garder le cap

- « Diversification géographique et sectorielle, approche opportuniste, qualité des locataires et potentiel de l'emplacement : c'est le cap que nous fixons à Remake Live. »

Cette approche flexible permet de multiplier les opportunités d'investissement, donc d'être rapidement investis. Ainsi, nous pouvons fixer une première distribution exceptionnelle de 8,18€/part brut de fiscalité, soit 6,49€ net perçu, pour les parts en jouissance en juin 2022. Elle sera versée autour du 20 juillet. Pour les mois suivants, nous établissons le budget de distribution entre 12€ et 14€ par part distribué au titre de l'année 2022 pour les parts en jouissance. L'objectif de distribution cible, qui reste de 5,5%, pourrait donc être dépassé dès cette année.

Depuis début juin, Remake Live est aussi distribué en Assurance Vie, chez Suravenir, Spirica et Apicil. Un quatrième devrait suivre. Renseignez-vous auprès de votre conseiller pour connaître les contrat éligibles !

David Seksig
Directeur Général

Matthieu Jauneau
Directeur Fund et
Asset Management

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

- Première distribution de dividendes sur Remake Live

[En savoir +](#)

- 4 nouvelles acquisitions



**Bureaux et locaux
d'activités à Lyon**

[En savoir +](#)



**3 actifs industriels et
leurs bureaux en
Espagne**

[En savoir +](#)

- 1^{ers} référencements en assurance vie



- Remake Live obtient le label ISR



Les chiffres



219

Nombre d'associés



60,8 M€

de capitalisation



5,9%

TRI cible à 10 ans



6% – 7%

Objectif de taux de distribution 2022



6

Immeubles



100 %

Taux d'occupation financier



100 %

Taux d'encaissement des loyers

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.

Des termes que vous ne
comprenez pas ?

[Je veux tout comprendre](#)

Performances

 **5,9%**
TRI cible à
10 ans

 **200 €**
Prix de
souscription/
valeur de retrait

 **10 ans**
Durée de
détention
recommandée

Performance cible et surperformance prévisionnelle 2022

Entre +0,50% et
+1,50% prévu en
2022

5,50%

**Taux de
distribution
cible**

Entre
6 % et 7 %

Taux de distribution
prévisionnel 2022

Soit entre 12€ et 14€ par part distribué
au titre de l'année 2022

Vos dividendes ce trimestre

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

1,70 €

6,48 €

**Dividende
net perçu**

8,18€

Dividende brut de
fiscalité par part au
2ème trimestre 2022

Versement pour les
parts en jouissance :
20 juillet

DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

Premier jour du
quatrième mois suivant
celui de la souscription

PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

22 août

20 septembre
20 octobre

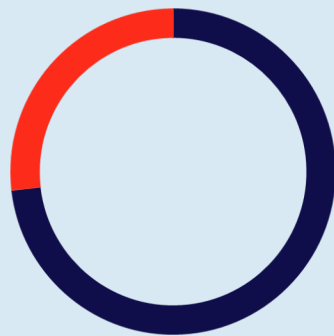
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis.

Patrimoine

Patrimoine
au 30/06/2022

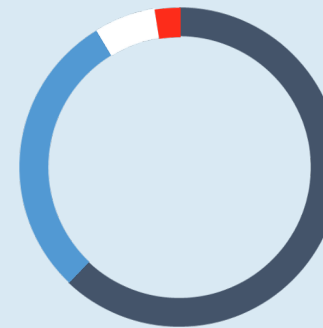
— Répartition
géographique



- France (73,16%)
- Espagne (26,84%)

Découvrir les immeubles

— Répartition
sectorielle



- Bureaux (62,13%)
- Logistique et locaux d'activité (29,16%)
- Alternatifs (6,26%)
- Santé & éducation (2,45%)

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

11 446 m²

Surface totale des acquisitions



18,8 M€

Montant des
acquisitions

5,76%

Rendement acte en
main des acquisitions du
trimestre

Acquisitions poche sociale



0

Immeuble
acquis ce trimestre

0 m²

Surface totale des acquisitions

Immeubles sous promesse



9

Immeubles
sous promesse

31 462 m²

Surface totale des immeubles
sous promesse



74,5 M€

Montant des immeubles
sous promesse

6,09%

Rendement acte en
main des immeubles
sous promesse *

Découvrir les immeubles
sous promesse en détails

* 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

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).

3,61 M€

Collecte engagée dans des logements sociaux



1

Immeuble



1

Partenariat avec des bailleurs sociaux



40

Logements à loyers modérés

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.

— «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

Patrimoine

Activité locative


Secteurs d'activité des locataires



- Services de télécommunication (43%)
- Industrie (42%)
- Services publics (11%)
- Matériaux (4%)

 8 Locataires

 100 %
Taux d'occupation financier (TOF)

 96,47 %
Taux d'occupation physique (TOP)



6,38 ans

Durée moyenne des baux restant à courir



100%

Taux d'encaissement des loyers



0

Libération (0 m²)



0

Relocation (0 m²)

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

Bureaux et activités

à Lyon



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

Nouvelle acquisition

51 Avenue Rosa Parks, 69 009 Lyon

Caractéristiques



9^{ème} arrondissement de Lyon (quartier de La Duchère)

Très bonne accessibilité via de grands axes routiers (A6) et les transports en communs (4 lignes de bus au pied de l'immeuble et ligne de métro à proximité)



Immeuble de bureaux et d'activités

Surface totale de **4 086 m²**



Occupé à **84,5% par 4 locataires - garantie locative sur le vacant de 18 mois**



5,86 ans de WALB * (durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **5,50% *** / Prix AEM : **10,7 M€**

Pourquoi cet immeuble?

5 000 m² d'emprise foncière à l'entrée du Pôle Economique Techlib et de l'Ecoquartier La Duchère visant à ouvrir et relier ces zones à l'Ouest Lyonnais via l'Avenue Rosa Parks

Zoom sur le Pôle Economique Techlib

- Développer le tissu économique du Grand Lyon avec 12 500 établissements et 67 000 emplois implantés
- Accompagner les projets d'innovation en plébiscitant les établissements d'enseignement supérieur, les organismes scientifiques et techniques et les instituts de recherche

Zoom sur l'éco-quartier La Duchère

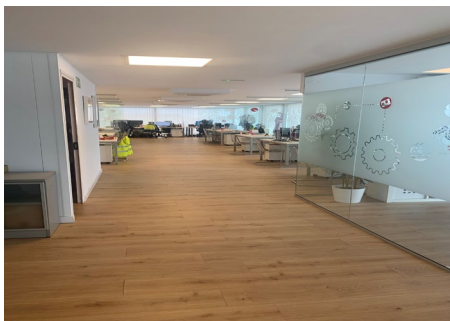
- Recréer et repenser l'offre immobilière (850 logements réhabilités création de 1 875 logements neufs et création de 18 750 m² de locaux commerciaux en 1^{ère} phase)
- Moderniser et implanter des équipements publics pour favoriser le vivre ensemble
- Préserver l'environnement (Label éco quartier – étape 4 soit la plus haute, obtenu en 2018)

Une démarche environnementale en phase avec Remake Live favorisant la biodiversité, le bien être et l'amélioration continue des performances énergétiques.

Voir la vidéo

Portefeuille de 3 actifs industriels et de bureaux

— En Espagne



Nouvelle acquisition

Régions de Madrid, Saint Jacques de Compostelle et La Corogne

Caractéristiques



Périphérie de Madrid (actif principal) et régions de Saint Jacques de Compostelle et La Corogne
L'immeuble principal : situé à proximité immédiate de l'aéroport de Madrid dans **une des plus importantes zones logistiques de la région**



Un portefeuille composé de 3 actifs industriels et de bureaux d'accompagnement
Surface totale de **7 942 m²**



Occupé à **100% par GAM, entreprise cotée spécialisée dans la location, la maintenance, la formation et l'achat-vente de machines industrielles**



11 ans de WALB * (durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **6,12% *** / Prix AEM : **8 M€**

Pourquoi ce portefeuille ?

Le potentiel des emplacements dans des zones en fort développement

L'immeuble principal dispose d'un foncier de 13 807 m² situé à proximité immédiate de l'aéroport de Madrid dans une zone logistique importante et qui va faire l'objet de développements majeurs en bordure du terrain (projets de +100 000 m² d'entrepôts logistiques).

Une durée ferme moyenne des baux de 11 ans avec un locataire de qualité, présent dans 10 pays et qui emploie plus de 1 200 employés

[Voir la vidéo](#)

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

Bureaux

à Cergy-Pontoise



10/16 rue Francis Combe, 95 000 Cergy

Travaux en cours



Caractéristiques



Quartier Bord d'Oise à Cergy Pontoise
Très bonne accessibilité via de grands axes routiers (A15 et le Boulevard de l'Oise) et les transports en communs (RER A)



Immeuble de bureaux et d'un RIE
Surface totale de **6 521 m² sur un foncier de 12 000 m²**



Occupé à **100% par Orange**



4,24 ans de WALB * (durée résiduelle du bail)



Rendement AEM : **6,94% *** / Prix AEM : **9,3 M€**

Pourquoi cet immeuble?

12 000 m² d'emprise foncière dans une zone tendue, en pleine régénération dans la continuité du projet « Grand Centre – Cœur d'Agglo »

Zoom sur le projet « Grand Centre – Cœur d'Agglo » de Cergy

- Création de 3.000 logements et de 3.000 emplois
- Renforcement de l'enseignement supérieur
- Développement d'une animation urbaine, avec une vie culturelle, sportive et commerciale

Une très bonne accessibilité en transports en commun et routier de l'ensemble immobilier

Une amélioration énergétique en cours du bâti (15% du prix d'acquisition) en phase avec la stratégie de Remake Live

[Voir la vidéo](#)

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

Résidence étudiante

à Bordeaux



108 quai de Brazza, 33000 Bordeaux



Caractéristiques



Le projet se situe dans le nouveau quartier mixte à Bordeaux. Cette zone regroupe 9 000 habitants et 5 000 emplois. Elle bénéficie d'une très bonne desserte par les boulevards, par les transports en commun et par la gare de Cenon Pont-Rouge.



Acquisition en démembrement de la nue-propriété d'une résidence étudiante de 40 logements pour une surface totale de 867,66m².



Exploité par l'Habitat Vilogia, entreprise sociale qui exerce trois métiers dans des zones tendues : bailleur, constructeur et aménageur.



16 ans de durée de démembrement



Prix AEM : **3,6 M€**

Pourquoi cet immeuble?

Favoriser l'accès aux logements pour les étudiants en zone tendue

Opération située sur la rive droite, face au quartier historique des Chartrons et des Bassins à Flot

Au cœur d'une vaste zone de requalification urbaine de près de 500.000 m² mise en œuvre par la Métropole de Bordeaux

Se positionner dans un quartier en pleine mutation (3ème programmation la plus importante dans la métropole de Bordeaux)

[Voir la vidéo](#)



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



Vie de la société

— Epargne collectée



219

Associés



60,8 M€

Capitalisation



304 252

Parts

Ce trimestre

35 M€

Capitaux collectés nets

176 883

Nouvelles parts créées au cours du trimestre

0

Transaction gré à gré

0

Retrait de parts

0

Part en attente de retrait

— Endettement

4,90%

Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond pour ce trimestre au reste à payer de l'acquisition en VEFA de la résidence étudiante à Bordeaux

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.

TRI : Taux de Rendement Interne

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

Taux de distribution

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

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

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

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

Bon à savoir

Modalités de souscription

Prix de souscription

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

200 €

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 DIO)

18%^{TTC}
15 % HT*

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.



Envie d'en savoir plus ?

[Lire la Note d'Information](#)

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