

# Bulletin d'information

**3<sup>ème</sup> trimestre 2022**

Valable du 30 septembre 2022  
au 31 décembre 2022

**rema**xelive

# 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,

Si le contexte économique reste complexe, l'immobilier d'entreprise continue de proposer une alternative intéressante dans un contexte inflationniste marqué. Au prix d'efforts plus soutenus pour les sociétés de gestion qui vont renouer avec leur cœur de métier : la gestion d'actifs.

**« C'est quand la mer se retire qu'on voit ceux qui se baignent nus »**

Cette célèbre phrase de l'investisseur américain Warren Buffet n'a jamais été autant d'actualité.

La hausse des taux d'intérêts sonne le glas de l'argent facile. Et si personne ne peut vraiment affirmer si le retour de l'inflation est structurel ou conjoncturel, plusieurs indices laissent à penser que cela va s'installer quelques temps. La baisse des taux et la masse monétaire créée qui se sont fixées sur les actifs financiers depuis 10 ans ont permis d'incroyables performances davantage portées par le marché que par la sélection des gérants.



Le changement de paradigme que nous vivons est une opportunité pour les fonds récents qui vont pouvoir, avec agilité, s'adapter en accompagnant la hausse des taux dans le choix de leurs stratégies immobilières. Plus que jamais l'expérience des équipes et leur réactivité vont faire la différence en sélectionnant les meilleurs biens. La proximité avec les locataires va aussi redevenir primordiale dans un climat où les indexations vont contribuer à augmenter les rendements des investisseurs mais aussi les charges des locataires.

## Mesurer notre impact

Remake Live est labellisée ISR. C'est-à-dire que, dans une logique d'amélioration des actifs existants, elle met en place, lors des acquisitions, des plans d'actions à 3 ans portant sur 3 piliers : Environnemental, Social et Gouvernance. La réalisation de ces plans d'actions permet d'atteindre une note cible et ainsi mesurer l'action réelle de la SCPI sur son patrimoine. Un point d'étape sera régulièrement fait aux associés de la SCPI afin, en toute transparence, de partager nos réussites et nos potentiels échecs dans des chantiers parfois complexes à mettre en œuvre. Nous commençons cet exercice ce trimestre avec la communication des premières notes des immeubles.

## Sélectionner, collecter, investir

Avec 48,4M€ collectés ce trimestre Remake Live a presque doublé de taille et sa capitalisation s'établit dorénavant à 83,8M€. Toujours dans l'anticipation, la société de gestion a investi 56,2M€ sur la même période au travers de 7 nouveaux immeubles acquis sur la base d'un taux de rendement de 6,05%.

La diversification de la SCPI est pleinement engagée avec 14 locataires sur 13 immeubles, 57% du patrimoine en France, 43% de bureaux et 33% de commerces. Quatre acquisitions complémentaires sont prévues d'ici à la fin de l'année, dont une nouvelle pour la poche sociale.

Dans ces conditions nous augmentons notre objectif de distribution 2022 de 11€ par part en jouissance à 12,96€ et maintenons la distribution mensuelle de 1,08€ par part en jouissance sur les 3 prochains mois.

Enfin nous sommes heureux de vous informer que Remake Live a obtenu le Top d'Or SCPI - Prix spécial du jury délivré par [tout-sur-mes-finances.com](https://tout-sur-mes-finances.com). Ce premier prix récompense le positionnement original de Remake Live et le travail considérable des équipes mais pas seulement. Il célèbre aussi les 285 associés qui nous ont fait confiance. Alors merci à vous !

**David Seksig**  
Co-Fondateur &  
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



7 nouvelles acquisitions



[En savoir +](#)



Remake Live  
obtient le Top d'Or  
Prix spécial du  
jury



[En savoir +](#)



A revoir ou relire :  
Remake dans l'émission BSmart  
et dans Challenges



Nouveau : l'extranet clients et  
conseillers est à votre  
disposition

Vous êtes déjà client ou partenaire ?

[Découvrir l'extranet](#)

# Les chiffres



**285**

Nombre d'associés



**83,8 M€**

de capitalisation



**5,9 %**

TRI cible à 10 ans



**6,5 % – 7,5 %**

Objectif de taux de distribution 2022



**13**

Immeubles



**100 %**

Taux d'occupation financier



**100 %**

Taux d'encaissement des loyers

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 cible et surperformance prévisionnelle 2022

Entre +1,0 % et  
+2,0 % prévu en  
2022

**5,50%**

Taux de  
distribution  
cible

Entre  
**6,5 % et 7,5 %**

Taux de distribution  
prévisionnel 2022

Soit entre 13€ et 15€ par  
part distribué au titre de  
l'année 2022

## Vos dividendes ce trimestre

**0,27 €**

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

**3,24 €**

**Dividende  
net perçu**

**3,51 €**

Dividende brut de  
fiscalité par part au  
3ème trimestre 2022

Versement pour les  
parts en jouissance :  
**20 octobre**

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**3 mois**

Premier jour du  
quatrième mois suivant  
celui de la souscription

### PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

**21 novembre**

20 décembre  
20 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.



# Patrimoine

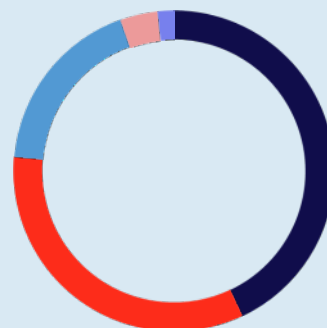
Patrimoine au 30/09/2022

— Répartition géographique



- France (57,16 %)
- Espagne (42,84 %)

— Répartition sectorielle



- Bureaux (42,97 %)
- Commerces (33,39 %)
- Logistique et locaux d'activité (18,22 %)
- Alternatifs (3,78 %)
- Santé & éducation (1,63 %)



**13**  
Immeubles



**43 412 m<sup>2</sup>**  
Surface totale des immeubles



**83,9 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)



7

Immeuble  
acquis ce trimestre

24 100 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions



56,2 M€

Montant des  
acquisitions

6,09 %

Rendement acte en  
main des acquisitions  
du trimestre

## Acquisitions poche sociale



0

Immeuble  
acquis ce trimestre

0 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions

## Immeubles sous promesse



2

Immeubles  
sous promesse

7 281 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
immeubles sous promesse



18,4 M€

Montant des  
immeubles sous  
promesse

6,05 %

Rendement acte en  
main des immeubles  
sous promesse \*

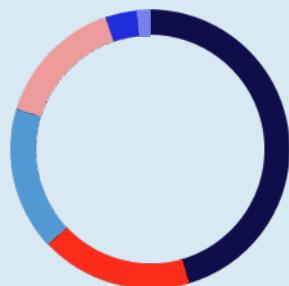
[Découvrir les immeubles  
sous promesse en détails](#)

\*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

## Activité locative

### Secteurs d'activité des locataires



- Consommation discrétionnaire (45 %)
- Industrie (17 %)
- Technologies de l'information (17 %)
- Services de télécommunication (11 %)
- Services publics (4 %)
- Matériaux (1 %)



14  
Locataires



100 %  
Taux d'occupation  
financier (TOF)



96,38 %  
Taux d'occupation  
physique (TOP)



5,53 ans

Durée 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).

**3,61 M€**

Collecte engagée dans des logements sociaux



1

Immeuble



1

Partenariat avec des bailleurs sociaux



40

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



## 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

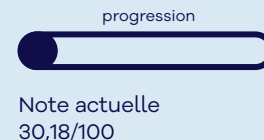
Remake Live a entrepris une démarche « best in progress » en matière d'ISR qui nécessite une notation initiale permettant d'évaluer d'un point de vue ESG la performance de chaque actif. A partir de cette évaluation, Remake identifie les axes d'améliorations sur les trois axes ESG et y associe des plans 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  
30,18/100



Note cible  
50,18/100

# Commerces

— en Espagne



## Nouvelles acquisitions

### Commerce

Madrid, Valence, Barcelone, Valence, Malaga, Pampelune

#### Portefeuille en cours d'acquisition (4 immeubles sur 6 déjà acquis)

Actifs restant à acquérir : Barcelone et Grenade

### Caractéristiques



6 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 21 237 m²



Occupé à **100% par 4 locataires**

**Garantie financière complémentaire de 3 ans**



**5,54 ans de WALB**

(durée résiduelle des baux)



Rendement : **6,14 %** / Prix acte en main : **46,8 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 6 villes majeures d'Espagne**

- Vente des immeubles par Sports Direct qui prend à bail 52% des surfaces pour une durée ferme de 8 ans
- 43% des surfaces sont occupées par Prenatal Retail Group (777 commerces en Europe) pour une durée ferme supérieure à 3 ans
- Les surfaces locatives restantes sont occupées par 2 locataires

[En savoir +](#)

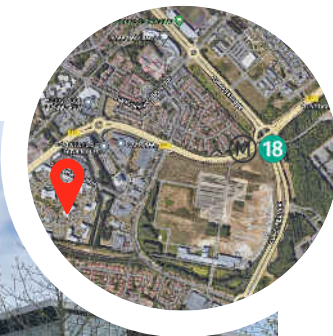
Données exprimées au moment de l'acquisition (août 2022).

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



# Bureaux

— à Voisins-Le-Bretonneux



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

## Nouvelle acquisition

### Bureaux

2 rue René Caudron, 78960 Voisins-Le-Bretonneux

### Caractéristiques



Parc d'activité du Val Saint Quentin  
Accessibilité à 10 min de la gare SNCF et RER de Saint Quentin en Yveline  
(via Navette privative du parc d'activité – calquée sur les horaires du RER)



Immeuble de bureaux  
Surface totale de **2 685 m²**



Occupé à **67%** par **1 locataire** – **garantie locative sur le vide de 30 mois**



**5,1 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)



Rendement : **7,10%** / Prix acte en main : **6,7 M€**



**Note ESG**

Note initiale  
27,7/100



Note cible  
47,7/100

### Pourquoi cet immeuble ?

**Tissu économique important avec la présence de nombreux sièges sociaux dans les domaines de l'Automobile, industriel, informatique et pharmaceutique.**

Depuis 2005 Saint Quentin en Yvelines a intégré le périmètre de l'OIN Paris Saclay qui vise à renforcer le cluster technologique et scientifique du territoire, pour en faire le premier pôle d'enseignement et de R&D d'Europe, avec notamment des établissements d'excellence tels que Polytechnique, HEC, l'ENS Cachan ou le CNRS

**Une attractivité qui devrait se renforcer avec l'arrivée en 2030 de la futur gare « Saint Quentin Est » de la ligne 18, qui sera située à moins de 15 minutes à pieds.**

[Voir la vidéo](#)

# Bureaux et data center

— à Noisy-le-Grand



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

## Nouvelle acquisition

### Bureaux

1 bis rue des Aérostiers, 93160 Noisy-le-Grand

### Caractéristiques

Zone d'activité mixte bureaux/activité avec **des développements récents** d'immeuble de messagerie. Entrepôt Amazon sur la parcelle voisine. L'immeuble bénéficie d'une accessibilité immédiate via l'autoroute A4 et via les transports en commun (RER et bus)

Immeuble de bureaux et data center rénové  
Surface totale de **3 688 m²**

Occupé à **100% par Econocom**

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

Rendement : **5,73%** / Prix acte en main : **8,9 M€**

**Note ESG** Note initiale 26,45/100 Note cible 46,45/100  
progression

### Pourquoi cet immeuble?

#### 9 300m² de foncier au sein d'une zone attractive et en développement

- Zone actuellement très recherchée pour des activités d'entrepôt et de messagerie grâce à sa proximité avec l'Autoroute A4 qui permet de relier Paris en 15 minutes
- Proximité de Noisy-Champs qui devrait devenir un nœud de transport en commun important avec le prolongement de la ligne 11 et la construction des lignes 15 et 16

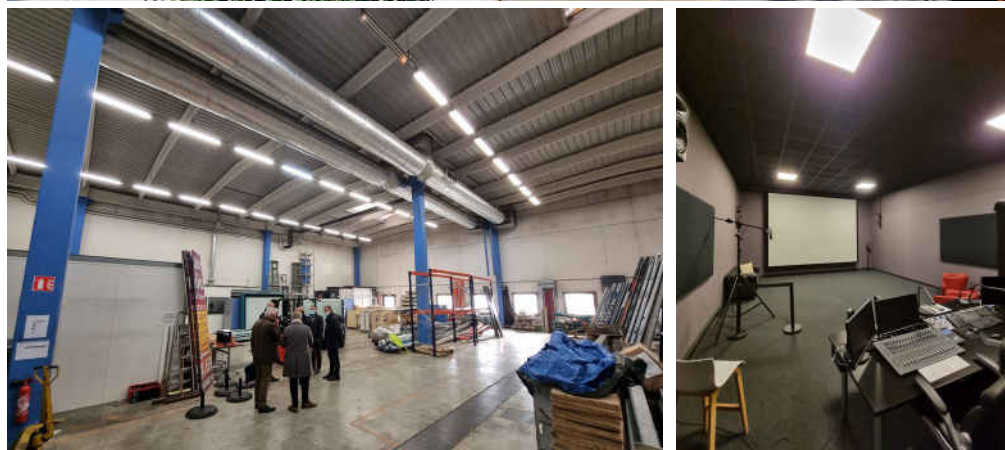
**La localisation et les caractéristiques de l'immeuble (inclus un data Center Tier 3) rendent l'immeuble attractif pour le locataire en place** (6 ans de durée ferme, mais pénalité de 9 mois de loyers si le locataire résilie son bail au bout des 6 ans)

[Voir la vidéo](#)

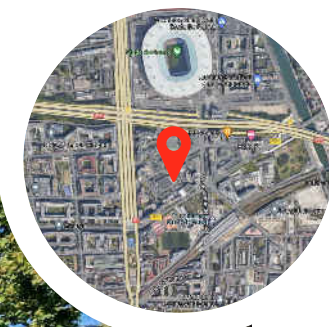


# Bureaux et activités

— à Saint-Denis



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



## Nouvelle acquisition

### Bureaux

6 rue des Bretons, 93210 Saint-Denis

### Caractéristiques

-  Plaine Saint Denis, au sein de la ZAC Cornillon Sud  
**Très bonne accessibilité** via de grands axes routiers (A1 et A86) et les transports en communs (RER B, D)
-  Immeuble de bureaux et d'activités  
Surface totale de **3 770 m²**
-  Occupé à **100% par 4 locataires**
-  **2,5 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)
-  Rendement : **5,08%** / Prix acte en main : **11,9 M€**
-  **Note ESG**  
Note initiale 23,35/100  Note cible 43,35/100  
progression

### Pourquoi cet immeuble?

**5 250 m² d'emprise foncière dans une zone tendue**, en pleine mutation avec la constitution d'un hub de transport à Saint Denis Pleyel

**Construit sur un R+1 partiel**, l'immeuble se situe dans un **environnement de bâtiments allant du R+4 à R+7**

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

**Une amélioration énergétique** en cours du bâti en phase avec la stratégie de Remake Live

[Voir la vidéo](#)

# Résidence étudiante

— à Bordeaux



## Santé & Education

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 Villogia, entreprise sociale qui exerce trois métiers dans des zones tendues : bailleur, constructeur et aménageur.



16 ans de durée de démembrement



Prix acte en main : **3,6 M€**



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

## 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** (3<sup>ème</sup> 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.



# Bureaux

— à Cergy-Pontoise

Travaux en cours



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

## Bureaux

10/16 rue Francis Combe, 95000 Cergy

## 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 commun (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 : **6,94%** / Prix acte en main : **9,3 M€**



**Note ESG**

Note initiale  
27,2/100



Note cible  
47,2/100

## 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 » 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 en phase avec la stratégie de Remake Live

[Voir la vidéo](#)

# Bureaux

— à Lyon



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

## Bureaux

51 Avenue Rosa Parks, 69 009 Lyon

### Caractéristiques



9<sup>ème</sup> 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 : **5,50 %** / Prix acte en main : **10,7 M€**



**Note ESG**

Note initiale

46,25/100



progression

Note cible

66,25/100

### 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<sup>ère</sup> 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)

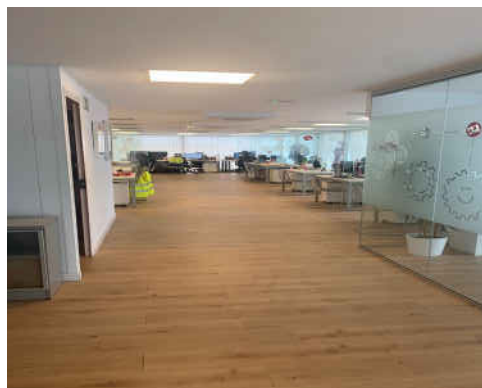
**Une démarche environnementale** en phase avec Remake Live favorisant la biodiversité, le bien-être et l'amélioration continue des performances énergétiques.

[Voir la vidéo](#)



# Activité & bureaux

— en Espagne



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

## Portefeuille de 3 actifs industriels et de bureaux

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 : **6,12 %** / Prix acte en main : **8 M€**



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

### Pourquoi cet immeuble ?

#### 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](#)

# Vie de la société

## Epargne collectée

 **285**  
Associés

 **83,8 M€**  
Capitalisation

 **419 077**  
Parts

## Ce trimestre

**48,4 M€**  
Capitaux collectés  
nets

**242 194**  
Nouvelles parts créées  
au cours du trimestre

**0**  
Transaction gré  
à gré

**0**  
Retrait de parts

**0**  
Part en attente  
de retrait

## Endettement

**23,36 %**  
Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond à 21,15% à l'endettement bancaire et à 2,21% au reste à payer de l'acquisition en VEFA de la résidence étudiante à Bordeaux

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 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 DICO)

18%<sup>TTC</sup>  
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%<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

## **Vous avez des questions ?**

Notre équipe Remake vous répond



[Par mail](#)



Par téléphone :  
01.76.40.25.52

**remaxe**  
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.

**remaxelive**

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)