



# Bulletin d'information

**1<sup>er</sup> trimestre 2022**

Valable du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 30 juin 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](#)

# Le mot des gérants

C'est avec grand plaisir que nous vous adressons le bulletin d'information de Remake Live. Nous remercions les nombreux investisseurs qui nous ont fait confiance dès l'origine et qui croient dans notre modèle !

Qu'est-ce que le modèle Remake Live ?

Remake Live est une SCPI qui a été pensée avant tout pour le plus grand nombre, investie là où nous vivons majoritairement, contribuant ainsi à développer ces territoires.

## Pour le plus grand nombre

Remake Live abaisse à 200€ le ticket minimum de souscription, bascule les frais de souscription habituellement élevés dans les SCPI sur la commission de gestion, met en place de nombreux outils d'investissement (versement programmé, réinvestissement des dividendes, investissement en nue-propriété...), et vise la distribution dans les prochaines semaines à travers l'assurance-vie. Et parce que choisir son enveloppe d'investissement n'est pas toujours évident (assurance vie, crédit, démembrement... ?), nous avons fait le choix d'une distribution intermédiée exclusivement. Ça tombe bien, le conseil de votre conseiller ne vous coutera pas plus cher, pourquoi se priver ?



**David Seksig**

Co-Fondateur &  
Directeur Général

**Nicolas Kert**

Co-Fondateur &  
Président

## Investir là où nous vivons

Les Français vivent en majorité **en périphérie des métropoles**. Et ce sont ces territoires, dont la densité n'est pas la plus élevée, qui ont la croissance démographique la plus forte (Insee Focus 177). Ce constat vaut aussi en Europe selon Eurostat. C'est donc là que nous vivons généralement, donc que les besoins pourraient être les plus importants.

« C'est le choix de Remake Live : investir là où nous vivons, répondre à des besoins en immobilier professionnel pour viser une performance financière potentielle, et en immobilier social pour accompagner la transition de ces territoires sans exclure. »

Concrètement, cela se traduit pour Remake Live par deux premiers investissements visant cette démarche : un premier immeuble de bureaux loué à Cergy, dans le prolongement d'une grande opération d'urbanisme et construit sur une importante emprise foncière, illustrant notre approche opportuniste ; et un premier investissement pour la **poche sociale\*** dans une résidence étudiante exploitée par un bailleur social dans un nouveau quartier de Bordeaux. Plusieurs autres immeubles sont en cours d'acquisition, en France mais aussi en Europe, pour un total de 56 M€ d'engagements supplémentaires.

Dans ces conditions, nous visons une première distribution mensuelle au titre du mois de juin 2022, avec un objectif de taux de distribution de 5,5% dès cette année.

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.

**Nicolas Kert**  
Président

**David Seksig**  
Directeur Général

\* Retrouvez tous les détails sur la poche sociale [ici](#)

# Les chiffres



**188**

Nombre d'associés



**23 M€**

de capitalisation



**2**

Immeubles



**100 %**

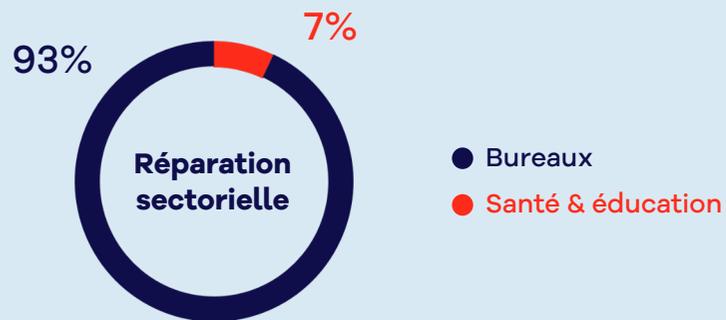
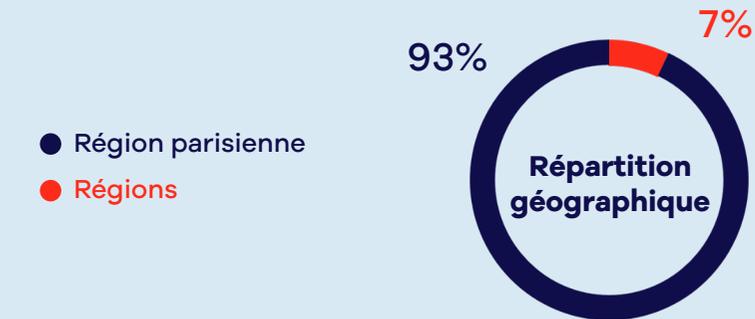
Taux d'occupation financier

Des termes que vous ne  
comprenez pas ?

[Je veux tout comprendre](#)

# Patrimoine

## Immeubles



## Acquisitions (hors poche sociale)



1

Immeuble  
acquis ce trimestre

6 521 m<sup>2</sup>

Surface totale des acquisitions



9,3 M€

Montant des  
acquisitions

6,94%

Rendement acte en  
main des acquisitions du  
trimestre

## Acquisitions poche sociale



1

Immeuble  
acquis ce trimestre

868 m<sup>2</sup>

Surface totale des acquisitions

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

## 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 social** (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.

« Le 1<sup>er</sup> investissement social de la SCPI dans l'un des plus grands projets d'aménagement de France va permettre aux étudiants éligibles d'accéder à des logements neufs dans des conditions financières abordables. »

**David Seksig**

Directeur Général

# Patrimoine

## Activité locative

### Secteurs d'activité des locataires

100%  
Télécom



1  
Locataire



100 %  
Taux d'occupation  
financier (TOF)



4,24 ans

Durée moyenne des baux  
restant à courir



100%

Taux d'encaissement des loyers



0

Libération (0 m<sup>2</sup>)

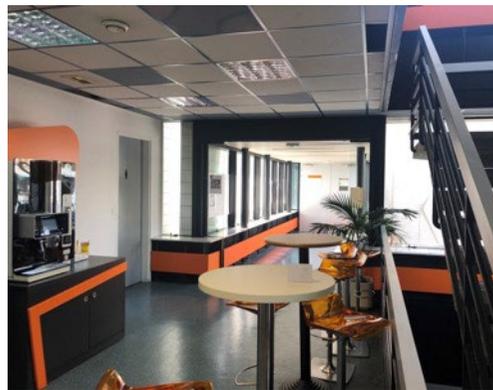


0

Relocation (0 m<sup>2</sup>)

# Bureaux

— à Cergy-Pontoise



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

## Bureaux

10/16 rue Francis Combe, 95000 Cergy

### Caractéristiques

-  Date d'acquisition : 30.03.2022
-  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 m<sup>2</sup> sur un foncier de 12 000 m<sup>2</sup>**
-  Occupé à 100% par Orange
-  **4,24 ans de WALB** (durée résiduelle du bail)
-  Rendement : 6,94% / Prix acte en main : 9,3 M€
-  Rating ESG : en cours d'audit

### Pourquoi cet immeuble ?

**12 000 m<sup>2</sup> 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 communs 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



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.

## Résidence

108 quai de Brazza, 33000 Bordeaux

## Caractéristiques

-  Date d'acquisition : 24.03.2022
-  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 867,66m<sup>2</sup>.
-  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 acte en main : **3,6 M€**
-  Rating ESG : en cours d'audit

## 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 m<sup>2</sup> 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](#)

# Performances



**5,9%**  
TRI cible à  
10 ans



**5,5%**  
Taux de  
distribution  
prévisionnel



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



**10 ans**  
Durée de détention  
recommandée

## DÉLAI DE JOUISSANCE

**3 mois**

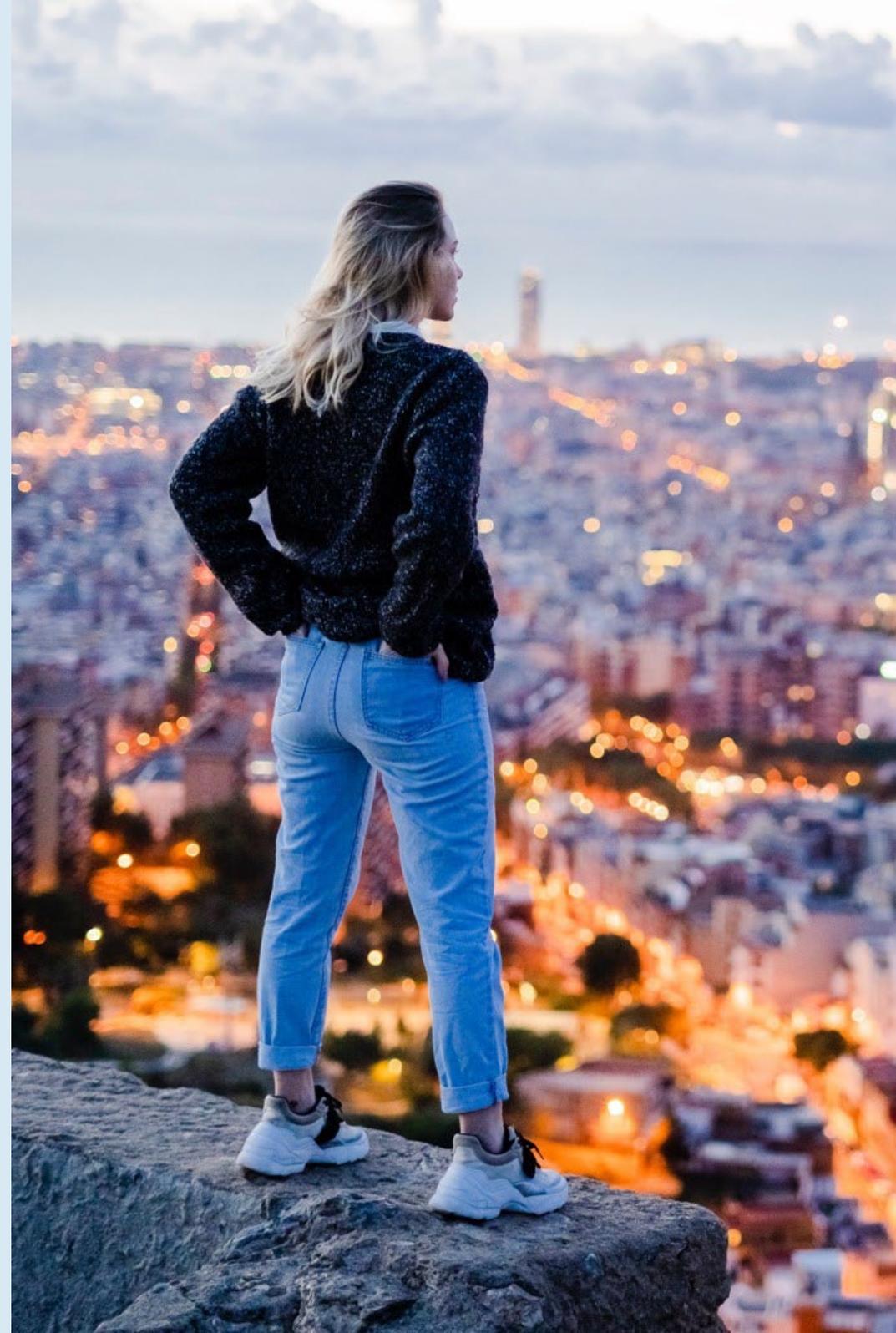
Premier jour du  
quatrième mois suivant  
celui de la souscription

## PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

**20 juin**

20 juillet  
19 août

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.





# Vie de la société

 188  
Associés

 23 M€  
Capitalisation

 127 369  
Parts

## Ce trimestre

23 M€  
Capitaux  
collectés nets

127 369  
Nouvelles parts  
créées au cours du  
trimestre

0  
Transaction gré  
à gré

0  
Retrait de parts

0  
Part en attente  
de retrait

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 2020 un taux d'occupation moyen des SCPI de 89%.

## 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.

## 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<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 DICI)

# 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.



### 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

**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.

**remaxle**live

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)