

Bulletin d'information

Numéro 12

4^{ème} trimestre 2024

Valable du 1^{er} janvier 2025
au 31 mars 2025

remaxelive

Avertissements et risques

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger.

Un investissement dans Remake Live constitue un placement à long terme. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

Risque en capital

La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la

SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par la SCPI.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

Pour plus d'informations sur les risques et avertissements liés à l'investissement dans des parts de Remake Live, vous pouvez vous référer à la Note d'Information disponible sur www.remake.fr

Le mot des gérants

— Chers associés,

Près de 700M€ d'actifs immobiliers !

Avec une collecte de plus de 255M€ et 304M€ investis sur l'année, la SCPI atteint maintenant une capitalisation de 647M€ et détient 51 actifs valorisés près de 700M€ présents sur 8 pays.

Cette diversification européenne nous permet de déployer les capitaux collectés de la manière la plus opportuniste sans s'enfermer dans une thématique géographique ou typologique qui pourrait se refermer sur nous en cas de mouvement négatif de marché.



David Seksig

Co-Fondateur &
Directeur Général

Matthieu Jauneau

Directeur Fund et
Asset Management

Nous avons continué de renforcer le portefeuille sur le Royaume-Uni (Angleterre et Ecosse) qui nous semble être aujourd'hui le marché le plus attractif d'Europe avec des niveaux de rendements et valorisations inédits depuis plus de 10 ans.

15% seulement de la collecte a été affectée en France cette année (notamment au travers de la poche sociale). L'assèchement du marché de l'investissement et des vendeurs qui continuent de s'accrocher à des niveaux de valorisations d'une autre époque ont eu raison de notre intérêt pour la France. Sans compter l'inquiétude macroéconomique liée à l'enlisement budgétaire dans un contexte de surendettement.

Fort de ce constat, nous nous sommes tournés vers des économies plus dynamiques, plus rigoureuses comme le Pays-Bas, le Portugal et la Pologne que nous avons soit renforcées soit investies pour la première fois.

Des rendements en hausse et un allongement de la durée moyenne des baux

Avec 40% placés cette année dans le Life Science et l'éducation, 20% en Logistique et seulement 25% en bureaux, nous avons fortement réduit l'exposition bureaux de la SCPI qui passe de 48% à 38% en un an. La classe d'actifs hôtelière intègre le portefeuille avec deux premiers hôtels polonais loués à B&B.

Au 31 décembre 2023, le rendement moyen des immeubles s'établissait à 6,88% alors que les acquisitions 2024 se sont faites sur un niveau moyen de 7,15%. Ces nouveaux immeubles vont donc soutenir le taux de distribution de Remake Live.

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



Au-delà des performances financières nous sommes très attentifs au momentum de marché actuel que nous considérons comme exceptionnel. C'est pourquoi nous attachons une grande importance à la durée des baux des immeubles que nous entrons en portefeuille avec l'objectif d'emporter de la performance durablement. Les 20 immeubles achetés en 2024 ont une durée moyenne ferme des baux de plus de 15 ans contre 8 ans l'an dernier. Le portefeuille dispose donc maintenant de près de 11 ans de flux prévisionnels ce qui est unique à notre connaissance.

Oups, they did it again

Avec 7,50% de taux de distribution en 2024, contre 7,79% en 2023 et 7,64% en 2022, Remake Live bat pour la troisième année consécutive son objectif de 5,50%. En intégrant l'augmentation du prix de part en 2023, le TRI depuis l'origine s'établit à 11,13%.

Cette performance est à rapprocher d'un taux de distribution moyen du marché de près de 4,5% et confirme la pertinence de diversifier ses investissements dans un environnement complexe.

Nous rappelons toutefois que l'objectif de TRI 10 ans est de 6% et que les performances et le capital ne sont pas garantis.

La valeur du patrimoine est en légère hausse avec une valeur de reconstitution de 204,03€ contre 203,29€ au 31 décembre 2023. Dans la mesure où le portefeuille s'est constitué dans un marché dégradé, il est normal que les actifs soient à valeur de marché. Une baisse prononcée des taux pourrait entraîner une revalorisation mécanique du patrimoine qui bénéficierait à la performance globale de la SCPI.

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

Perspectives 2025

Force est de reconnaître que l'an dernier nous espérions investir en Allemagne et que nous n'avons pas été en capacité de trouver des actifs avec des profils de performance répondant à nos exigences. Nous allons de nouveau essayer en 2025.

Afin de continuer à diversifier le portefeuille, nous allons renforcer le commerce et l'hôtellerie et rester opportuniste sur le bureau de métropole qui souffre d'une forte décote.

La durée des baux et la valeur foncière des immeubles restent supports forts à nos décisions d'investissement dans une logique de surperformance pour 2025.

Toute l'équipe de Remake se joint à nous pour vous souhaiter une excellente année 2025. Comptez sur notre engagement total pour continuer à gérer Remake Live avec exigence et ambition.



Acquisition de la Global Banking School Ltd, Birmingham, Royaume-Uni

Actus clés du trimestre



Le taux de distribution 2024 s'élève à 7,50% et dépasse son objectif de 5,50% pour la 3^{ème} année consécutive. Le TRI 2024 est de 7,74%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

[En savoir +](#)



Déjà de 7 000 associés et près de 650 M€ de capitalisation
Merci pour votre confiance !



11 nouveaux immeubles



*Life Science
Amsterdam, Pays-Bas*



*Ecole d'enseignement supérieur
Birmingham, Royaume-Uni*



*Logistique
Wolbórz, Pologne*



*Portefeuille d'hôtels
Pologne*

[Découvrir les immeubles](#)

Les chiffres

Au 31/12/2024



6 974

Nombre d'associés



647 M€

de capitalisation



51

Immeubles



99 %

Taux d'occupation financier



99 %

Taux d'occupation physique



11,13 %

Taux de Rendement Interne (TRI) depuis le lancement



7,74 %

Taux de Rendement Interne (TRI) 2024
Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI

7,50 %

Taux de distribution 2024 soit 6,18% net de fiscalité étrangère

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Des termes que vous ne comprenez pas ?

Je veux tout comprendre

👉 [p. 26](#)

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 ne sont pas garantis.

Performances



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

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

Performance 2024

+2,00 %
en 2024

7,50 %

Taux de distribution
2024

Soit 15,29€ par part au
titre de l'année 2024
(brut de fiscalité)

5,50 %

Taux de
distribution
cible

7,74 %

Taux de Rendement Interne (TRI) 2024
Les distributions sont incluses dans le
calcul du TRI

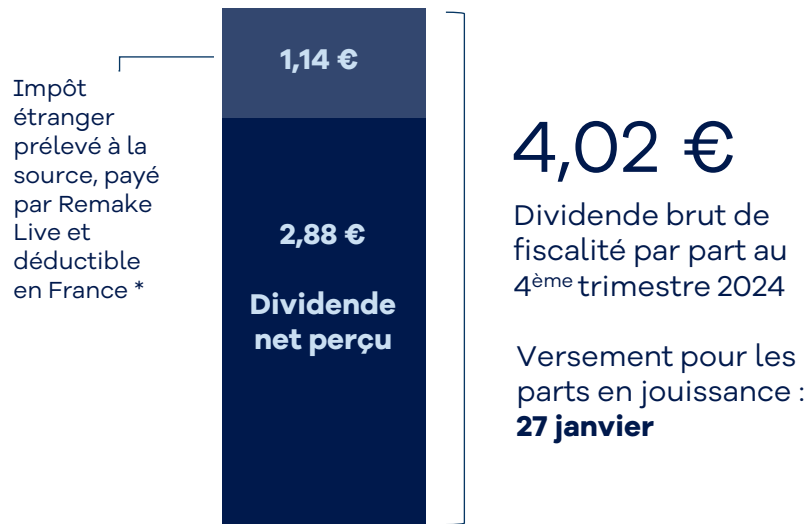
Pour rappel
taux de distribution
2023

7,79 %

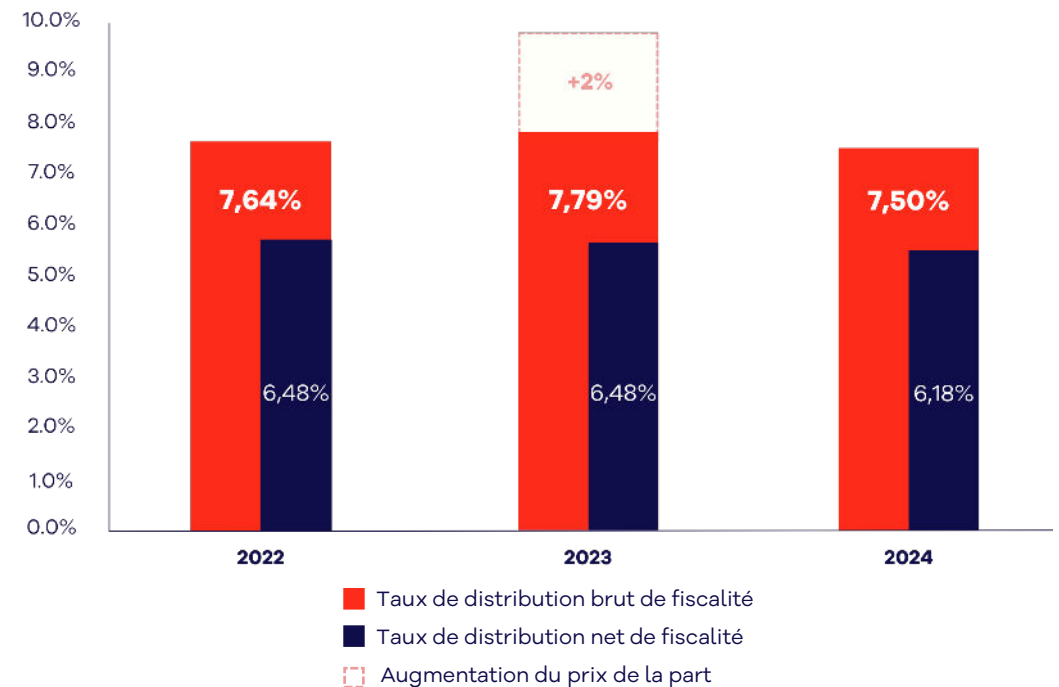
Soit 15,58€ par part au
titre de l'année 2023 (brut
de fiscalité)

Performances

Vos dividendes ce trimestre



Performances annuelles



DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

26 février

25 mars
25 avril

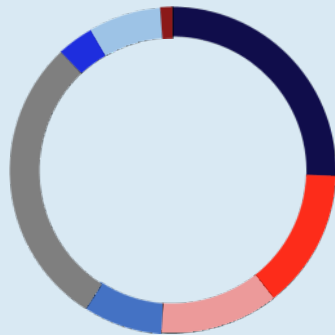
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures.

* Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Pour plus d'informations, voir « [Définitions](#) ».

Patrimoine

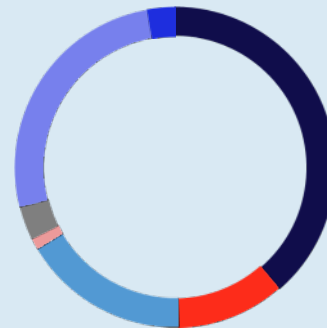
Patrimoine au 31/12/2024

Répartition géographique



- France (25,56 %)
- Espagne (13,91 %)
- Pays-Bas (11,67 %)
- Irlande (7,90 %)
- Royaume Uni (29,00 %)
- Allemagne (3,59 %)
- Pologne (7,19 %)
- Portugal (1,18 %)

Répartition sectorielle



- Bureaux (38,70 %)
- Commerces (10,94 %)
- Logistique et locaux d'activité (16,86 %)
- Alternatifs (1,16 %)
- Résidentiel (3,37 %)
- Santé & éducation (26,14 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (2,83 %)



51

Immeubles



318 096 m²

Surface totale des immeubles



692,3 M€

Valeur des immeubles

Découvrir les nouvelles acquisitions [p. 15](#)

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

Patrimoine

Au 31/12/2024

Acquisitions (hors poche sociale)*



7

Immeubles
acquis ce trimestre



73 940 m²

Surface totale des
acquisitions



180,1 M€

Montant des
acquisitions

7,08 %

Rendement acte en
main des acquisitions
du trimestre

Acquisitions poche sociale*



4

Immeubles
acquis ce trimestre



2 210 m²

Surface totale de
l'acquisition

Immeubles sous promesse



3

Immeubles
sous promesse



12 472 m²

Surface totale des
immeubles sous promesse



31,7 M€

Montant des
immeubles sous
promesse

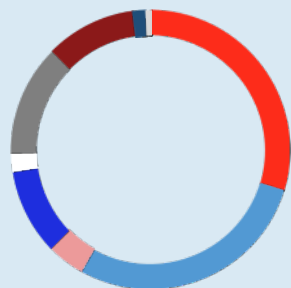
*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Patrimoine

Au 31/12/2024

Activité locative

Secteurs d'activité des locataires



- Industrie (29,53 %)
- Consommation discrétionnaire (28,61 %)
- Bien de consommation de base (4,37 %)
- Santé (9,75 %)
- Finance (2,27 %)
- Technologies de l'information (12,82 %)
- Services de télécommunication (10,44 %)
- Services publics (1,46 %)
- Immobilier (0,57 %)
- Matériaux (0,18 %)



66
Locataires



98
Baux



99 %
Taux d'occupation
financier (TOF)



99 %
Taux d'occupation
physique (TOP)



10,88 ans

Durée ferme moyenne des
baux restant à courir



99 %

Taux d'encaissement des loyers



£ 90 000

Libération (152 m²)



21 135 €

Relocation (129 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.

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**
(au 30/09/2024)

Note
initiale
29,45/100



Note cible
49,17/100



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

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

30,1 M€

Collecte engagée dans des logements a contenu social

Soit

5,27%

De la collecte engagée dans la poche sociale



11
Immeubles



3
Partenariat avec des bailleurs sociaux



214
Logements à loyers modérés

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

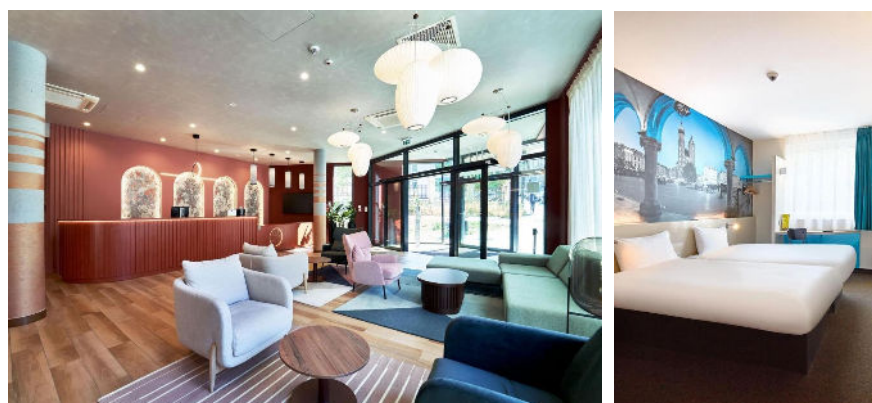
Nicolas Kert
Président

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

— Acquisitions

Hôtels, tourisme, loisirs

— 4 villes, Pologne



Cracovie, Varsovie, Lublin, Łódź - Pologne

Caractéristiques



Portefeuille de 4 hôtels situés dans les **principales villes du Pays (Cracovie, Varsovie, Lodz et Lublin)**. Ces hôtels sont tous situés aux **centres de ces villes**, à l'exception de celui de Varsovie qui bénéficie de la proximité de l'aéroport.



Immeubles récents (10 ans en moyenne), détenus en pleine-propriété, représentant une **surface totale de 19 250 m²**. Ils regroupent au total **563 chambres**. **Notation moyenne du portefeuille sur Booking = 8,5**



Occupés à 100% par le Groupe B&B, chaîne hôtelière internationale disposant de plus de 770 hôtels répartis dans 17 pays européens, offrant ainsi une capacité d'accueil de plus de 70 000 chambres.



17 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Rendement : **7,0 %** / Prix acte en main : **33,5 M€**



Note ESG

Note initiale
36,2/100



Note cible
56,2/100

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un **portefeuille hôtelier opéré depuis une dizaine d'année** par le Groupe B&B Hotels, chaîne déjà bien établie avec un modèle économique éprouvé axé sur l'efficacité opérationnelle et des coûts réduits. Avec plusieurs hôtels déjà présents dans des villes clés, l'acquisition de ces hôtels B&B permet de **capitaliser sur une marque reconnue et en pleine expansion sur le marché polonais**.

En tant que **membre de l'Union européenne**, la Pologne est d'une part **une destination touristique en plein essor et d'autre part un pays en pleine croissance économique**, bénéficiant d'un **accès privilégié au marché européen** tout en étant un **point d'entrée clé pour les entreprises** souhaitant se développer en Europe centrale et orientale, ce qui assure une demande stable pour des hébergements économiques.

Données exprimées au moment de l'acquisition (20/12/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.


Logistique


À Wolbórz, Pologne



Auchan Logistic Center, Pologne

Caractéristiques

 L'actif se situe à Wolbórz, à proximité des axes autoroutiers et stratégiquement positionné au centre du pays jouant un rôle essentiel dans l'approvisionnement des magasins Auchan du pays.

 Plateforme logistique de 38 400 m², dite « Classe A », avec notamment une hauteur sous panne de 13 mètres, une charge au sol de 6 tonnes et 58 portes à quai.

 **Occupé à 100%** : Locaux loués à **Auchan Group**.

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

 Rendement : **7,1%** / Prix acte en main : **30,5 M€**

 **Note ESG** En cours d'évaluation

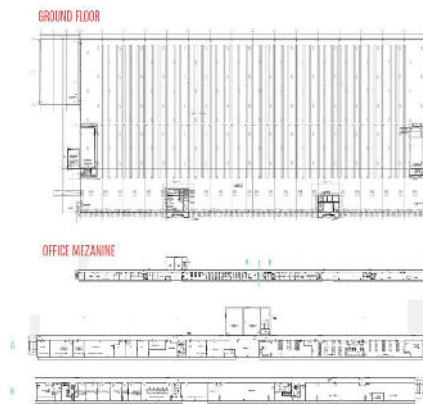
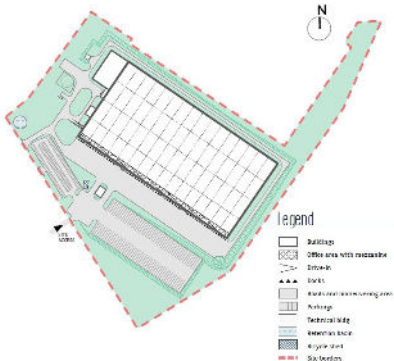
Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition de la **plateforme logistique du Groupe Auchan pour la Pologne** dans le cadre d'un « sale & lease back » avec le groupe de distribution qui l'exploitait jusqu'à présent et qui a souhaité s'y engager dans la durée via **un bail de 15 années fermes en euros** (2 prorogations possibles).

La Pologne connaît une **forte croissance économique** et une demande croissante pour les espaces logistiques.

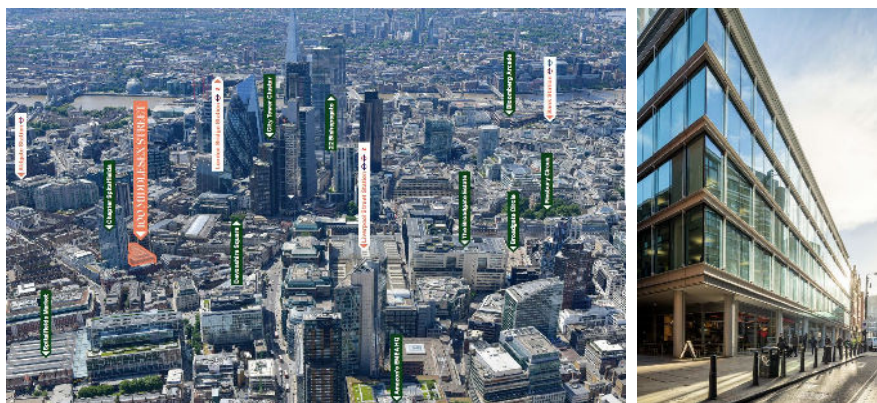
Cet actif est donc un hub clé pour les opérations d'Auchan en Pologne car il est localisé sur des **axes de transport majeurs** du pays et se trouve au **barycentre des principales villes et magasins**.

PROPERTY LAYOUT



Education / Commerce

— À Londres, Angleterre



100-102 Middlesex Street, London E1 - Angleterre

Caractéristiques



Au cœur du quartier financier de La City regroupant dans un rayon de 10 minutes à pied, 8 lignes de métro, le réseau Overground et National Rail.



Immeuble construit en 2009 et détenu en pleine propriété, il représente une surface de **5 900 m²** répartie sur un sous-sol, un RdC et 5 étages en superstructure.



Occupé à 100% : L'immeuble est occupé (i) pour 77% des surfaces par INTO London World Education proposant des programmes de préparation à l'université et (ii) par des restaurants en pied d'immeuble pour les surfaces restantes.



5,2 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Rendement : **7,0 %** / Prix acte en main : **42,8 M€**



Note ESG En cours d'évaluation

Pourquoi cet immeuble ?

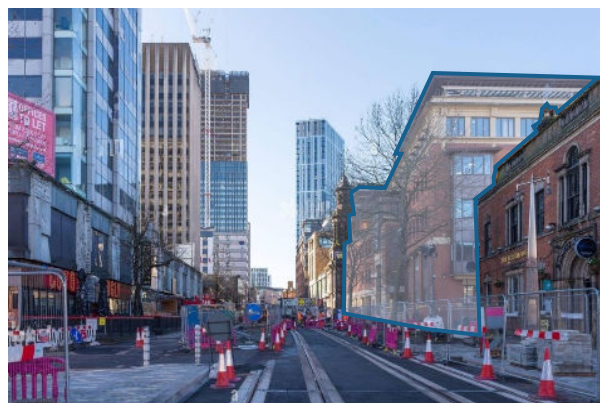
Acquisition opportuniste d'un immeuble idéalement situé en **plein cœur de La City** de Londres, le quartier financier de la ville, il offre une proximité immédiate avec de nombreuses entreprises et institutions financières.

Profitant de cette localisation au cœur du poumon économique de Londres ainsi que d'une **offre très large d'infrastructures de transports publics**, Middlesex Street est devenu un pôle d'établissements d'enseignement. Pour preuve, la 3^{ème} plus haute tour de logements pour étudiants du monde, qui accueillera 1 200 étudiants est en cours d'achèvement et viendra encore renforcer la position de Spitalfields en tant qu'emplacement clé pour les établissements d'enseignement.

Données exprimées au moment de l'acquisition (01/10/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Ecole d'enseignement supérieure

— À Birmingham, Angleterre



1 Brindleyplace, Birmingham, B1 2HS - Angleterre

Caractéristiques



Au cœur du quartier des affaires de Birmingham, dans un environnement dynamique à proximité immédiate des canaux historiques de la ville. Excellente accessibilité grâce à sa proximité avec les principales gares ferroviaires



Immeuble en cours de rénovation, il représente une surface de **6 335 m² répartie sur un sous-sol, un RdC et 5 étages en superstructure.**



Occupé à 100% par la Global Banking School Ltd, établissement d'enseignement supérieur spécialisé dans les domaines de la finance, de la gestion et des technologies numériques, qui en a fait son campus pour y accueillir jusqu'à 1 000 étudiants.



Bail de 15 ans dont 10 ans fermes (WALB - Durée résiduelle du bail)



Rendement : **8,0 %** / Prix acte en main : **16,7 M€**



Note ESG

Note initiale
36,2/100



Note cible
65,9/100

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition dans la **seconde ville du Royaume-Uni** regroupant plus de **1 million d'habitants** dans sa région urbaine, Birmingham est un important centre économique, industriel, culturel et éducatif.

L'immeuble est localisé dans le **cœur historique et économique de la ville** et bénéficie donc d'une **excellente accessibilité notamment en transports en commun**, la station de tramway Brindleyplace se trouve devant l'immeuble, facilitant les déplacements vers le centre-ville et les environs.

L'acquisition s'inscrit dans une tendance de **transformation des espaces de bureaux en établissements éducatifs**, répondant à une demande croissante pour des campus urbains bien situés comme le démontre ce **bail de 15 ans**.

Données exprimées au moment de l'acquisition (30/12/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Life Science

— À Amsterdam, Pays-Bas



Plesmanlaan 125, 1066 CX Amsterdam, Pays-Bas

Caractéristiques



Situé Amsterdam, dans le quartier du New West Health and Innovation District axé sur la santé et l'innovation dans les domaines de la santé. Excellente accessibilité avec 2 stations de métro dans un rayon de 5 à 10 minutes à pied et proche de l'aéroport.



L'immeuble de **15 758 m²** comprend des **bureaux, des laboratoires, des espaces de production et de stockage**. Il est situé au cœur du Health and Innovation District, autour de l'organisation publique néerlandaise qui collecte, traite et distribue du sang.



Occupé à 100% : Locaux loués à **Prothya Biosolutions**



30 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Rendement : **7,2%** / Prix acte en main : **61,8 M€**



Note ESG En cours d'évaluation

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition à **Amsterdam, au cœur d'un campus axé sur l'innovation dans le secteur de la santé, d'un laboratoire spécialisé dans les produits sanguins et les thérapies à base de plasma.**

L'immeuble est **entièrement loué à Prothya Biosolutions avec un contrat de bail triple-net de 30 ans**, garantissant un flux de trésorerie stable et prévisible sur le long terme. L'activité de Prothya, dont des **entités publiques néerlandaises sont au capital**, évolue dans un secteur de santé en forte demande, soutenu par une croissance démographique et une demande accrue de traitements médicaux.

Cet emplacement bénéficie d'une forte concentration de scientifiques, de start-ups et de grandes entreprises ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Commerce

À Setubal, Portugal



Estr. de Algeruz M542 Retail, Poço de Mouro, 2910-725 Setúbal, Portugal

Caractéristiques



Localisation au **cœur du parc commercial de Setubal, au sud de Lisbonne**. La ville est un centre économique régional dynamique (tourisme et industriel). **Les zones de chalandise comptent 142 000 habitants dans un rayon de 10 minutes et plus de 200 000 habitants dans un rayon de 20 minutes.**



Immeubles neufs, livrés en décembre 2024, ils représentent une surface de **4 009 m²** et se décomposent en **3 cellules commerciales et un parking de 132 places.**



Occupé à 100% par 3 enseignes majeures : **Worten** (enseigne spécialisée dans les équipements technologiques et électroménagers), **Maxmat** (commerce de détail alimentaire) et **KFC**.



10,3 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Rendement : **7,2 %** / Prix acte en main : **8,7 M€**



Note ESG

Note initiale
36,2/100



Note cible
56,2/100

Pourquoi cet immeuble ?

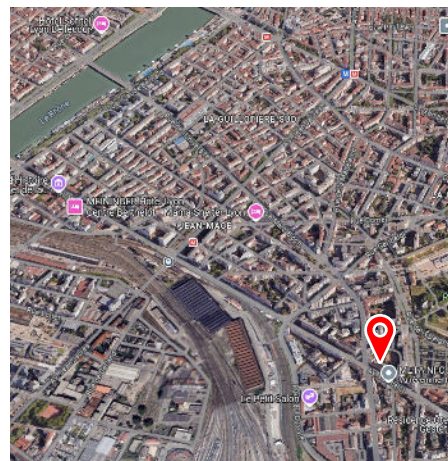
Acquisition au **cœur d'un parc commercial dense** dans une ville importante et en croissance démographique (3% en 10 ans) au **sud de Lisbonne**. Ce Retail Park est situé en face d'un hypermarché « Continente Modelo » et fait partie **du principal pôle commercial de la ville**.

Entouré de 12 grandes unités commerciales totalisant environ 90 000 m² de surface de location brute, incluant des enseignes comme Alegro, Continente, Mercadona, Lidl, Aldi, Media Markt, Staples, etc., cette zone est bien intégrée à la ville, à proximité de quartiers résidentiels densément peuplés, à seulement **5 minutes en voiture du centre historique** et à 30 minutes au sud de Lisbonne.

Données exprimées au moment de l'acquisition (19/12/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Résidentiel – Poche Sociale

— À Lyon, France



153 avenue Berthelot – 69007 Lyon

Caractéristiques



Immeuble situé au cœur du 7^{ème} arrondissement de Lyon – au pied de la station de tram T2 « Route de Vienne ».



Immeuble élevé en R+1 + combles d'une surface carrez de **471m²**. Le bâtiment sera entièrement rénové dans le cadre d'une VIR avec le promoteur lyonnais R2i pour créer 12 chambres (et grands espaces de vie) afin d'accueillir l'association **Caracol**, qui propose des **colocations entre personnes réfugiées et locales**



Occupé à 100% : Locaux loués à **Caracol**



10 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Prix acte en main : **3,08 M€**



Note ESG En cours d'évaluation

Pourquoi cet immeuble ?

A son ouverture en décembre 2025, cet immeuble devrait être la **première colocation longue durée de Caracol. Le projet permettra d'accueillir 12 personnes afin de créer une colocation interculturelle et solidaire pérenne.** Le lieu proposera de beaux espaces communs adaptés aux besoins exprimés par les habitants à leur arrivée et des espaces privatifs restreints et confortables.

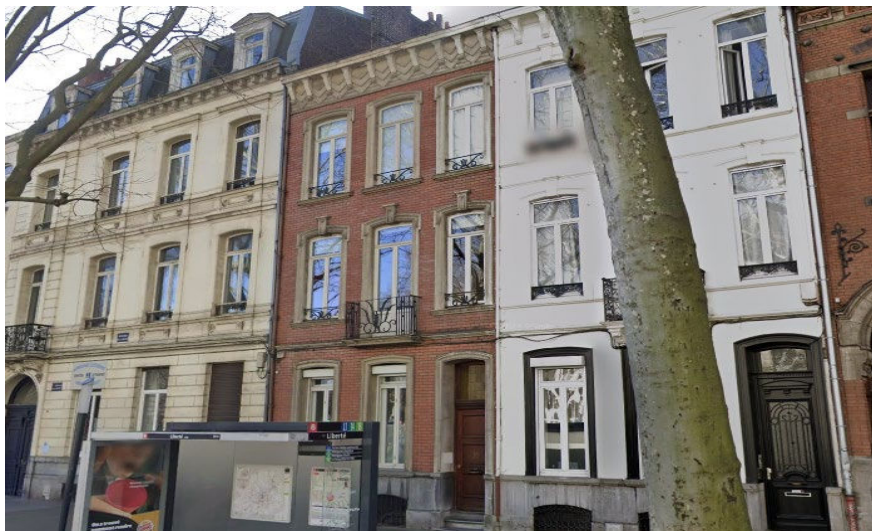
Le modèle Caracol est basé sur les coopératives d'habitat participatives suisses. Une part des chambres est dédiée à des personnes bénéficiant du statut de réfugié, et l'autre part à des étudiants/jeunes actifs sous le seuil de pauvreté. Chaque habitant pourra bénéficier d'un accompagnement social vers l'accès au droit, l'emploi et le logement.

Cet immeuble possède une belle façade facture et sa rénovation pérennisera sa valeur sur long terme. L'atout majeur est son beau **potentiel de surélévation.**

Données exprimées au moment de l'acquisition (14/11/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Résidentiel – Poche Sociale

— À Lille, France



146 boulevard de la Liberté – 59000 Lille

Caractéristiques



Immeuble résidentiel de belle facture entièrement rénové en plein cœur de Lille. Il bénéficie de très nombreuses commodités, il est à proximité immédiate du Parc Jean-Basptiste Lebas et de Sciences Po Lille. Il est très bien desservi par le métro et de nombreuses lignes de bus.



Acquisition en vente à terme, d'un immeuble en R+3 de c.235m² dans lequel ont été créés 9 chambres avec salle de bain et de beaux espaces commun à des fins de co-living.



Occupé à 100% par **Melting Spot Ops**, exploitant qui propose des offres de coliving solidaire pour permettre à des personnes en situation de grande précarité une insertion/réinsertion dans la société en proposant des loyers modérés.



10 ans de WALB (durée résiduelle du bail)



Prix acte en main : **1,0 M€**



Note ESG : En cours d'évaluation

Pourquoi cet immeuble ?

Cette opération s'inscrit parfaitement dans l'ADN de la poche sociale du fonds.

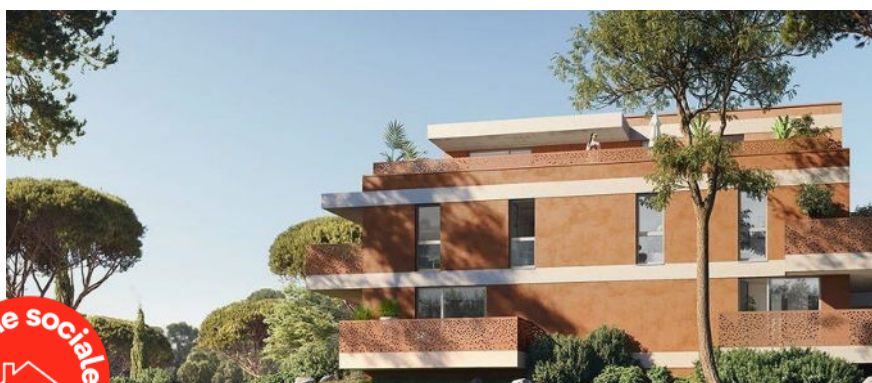
En effet, en proposant une **partie de ses logements en accès libre et une partie à des personnes en situation de précarité**, elle répond aux besoins de logements dans le centre-ville de Lille qui est une zone tendue et également aux besoins d'hébergement de personnes n'ayant pas les moyens et ne remplissant pas les critères pour l'accession au logement.

Cet immeuble re présente une occasion unique d'avoir d'acquérir un bien entièrement rénové, avec une belle façade d'époque au cœur d'un quartier privilégié et prisé de Lille.

Données exprimées au moment de l'acquisition (30/12/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Logements sociaux

— À Fréjus, France



Le Domaine des Hauts Pins, 3360 rue des Combattants d'Afrique du Nord - 83600 Fréjus

Caractéristiques



Immeuble en VEFA au cœur d'un quartier résidentiel, calme et proche des commodités. Situé à 5min du centre-ville, de la gare SNCF et à 10 min du port de Fréjus et de ses plages.



Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 9 lots résidentiels du T2 au T4 et 9 places de parking, pour une surface totale de 677 m², au sein d'une résidence regroupant 186 logements au total.



Occupé à 100% par **Grand Delta Habitat**, coopérative immobilière au service des territoires.



16 ans durée de l'usufruit – Livraison 2T 2016



Prix acte en main : **1,7 M€**



Note ESG : En cours d'évaluation

Pourquoi cet immeuble ?

Soutenir l'accès au logement dans une zone tendue, soit la 4^{ème} ville du Var:

- Situé au nord de la ville, « Le Domaine des Hauts Pins » est idéalement situé en retrait de l'agitation du centre-ville, au cœur d'un environnement paisible et résidentiel.
- Face à un bel espace boisé classé de plusieurs hectares, le programme est idéalement situé à proximité des axes routiers et des commodités.
- Immeuble au sein d'une résidence close et sécurisée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (16/12/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.







Logements sociaux

À Aix-en-Provence, France



Logements sociaux à Aix-en-Provence Allée Etienne Lambert – 13100 Aix-en-Provence

Caractéristiques

-  À 15 min du centre d'Aix-en-Provence et à 10 min de la gare TGV d'Aix, la résidence «Harmonie » se situe dans un nouvel écoquartier sis Zac du Parc de la Duranne, Allée Etienne Lambert.
-  Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 10 appartements (un studio, 2 appartements T2, 4 appartements T3, 3 appartements T4), caves et 13 parkings pour une surface totale de 667 m².
-  **Occupé à 100% par SACOGIVA**, bailleur social, Groupe AHACT France, société coopérative compte 22 060 logements et loge 53 000 locataires.
-  **15 ans durée de l'usufruit** – Livraison 2T2027
-  Rendement : **NC** / Prix acte en main : **2,0 M€**
-  **Note ESG** En cours d'évaluation

Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements dans une zone tendue où il est difficile de se loger :

- Opération de promotion située dans un **écoquartier d'un ensemble de 20 bâtiments** et accueillant 294 logements. Les logements acquis se trouvent dans un immeuble construit par Kaufman & Broad.
- Le quartier abrite un parc d'activités économiques dynamique, attirant de nombreuses entreprises nationales et internationales dans les secteurs de la technologie, de l'innovation et des services : bureaux, ses centres de recherche et ses startups
- Les logements disposeront de toutes les **infrastructures nécessaires au quotidien** : commerces de proximité, supermarchés, écoles, crèches, centres de santé.

Données exprimées au moment de l'acquisition (17/12/2024). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Vie de la société

Au 31/12/2024

Epargne collectée

 6 974  647 M€  3 173 184
 Associés Capitalisation Parts

Ce trimestre

64,2 M€
Capitaux collectés nets

314 926
Nouvelles parts créées au cours du trimestre

0
Transaction gré à gré

1 228
Parts retirées

0
Part en attente de retrait

Endettement

20,07 %
Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond pour 17,08% à l'endettement bancaire et pour 2,99% 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^{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 204€.

204,00 €

Valeur de reconstitution

Au 31 décembre 2024

204,03 €

Valeur de réalisation

Au 31 décembre 2024

177,53 €

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*

Commission d'acquisition des actifs immobiliers

En pourcentage du prix d'acquisition 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, cette commission est prélevée pour les parts détenues depuis moins de 5 ans sauf accidents de la vie (voir la note d'information).

5%^{TTC}
4,17 % 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. 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.



2. La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention 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.



* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés

Envie d'en savoir plus ?

[Lire la Note d'Information sur www.remake.fr](http://www.remake.fr)

Vous avez des questions ?

Notre équipe Remake vous répond



Par mail :
client@remake.fr



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