Bulletin d'information

Numéro 13

1er trimestre 2025

Valable du 1er avril 2025
au 31 juin 2025

remakelive

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

David Seksig
Co-Fondateur &
Directeur Général

Matthieu Jauneau
Directeur Fund et
Asset Management

Le mot des gérants

Chers associés,

50 millions de dividendes déjà versés !

Remake Live a fêté sa 3ème année en février. Trois années intenses au terme desquelles près de 750M€ d'immobiliers dans 8 pays ont été acquis : soit 55 immeubles développant plus de 340 000m² occupés par 68 locataires.

Les conditions exceptionnelles de marché que nous rencontrons ont permis à la société de gestion de mettre en œuvre ses convictions et saisir des opportunités pour Remake Live, première SCPI de Remake. Ainsi, depuis 3 ans, la SCPI bat régulièrement ses objectifs de performances et a déjà distribué plus de 50 millions d'euros aux 8 000 associés qui nous font confiance. Rappelons toutefois que la performance cible sur le long terme est de 6% (TRI 10 ans de 6%) et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Make Europe Great Again ?

Tétanisée par l'attitude fantasque de son ex meilleur ami, l'Europe avance à petit pas : 0,9 % de croissance réelle cette année, +1 % l'an prochain — tandis que la Banque centrale ramènera prudemment son taux dépôt vers 2 % à la mi-année ; de l'autre côté de la Manche, la Bank of England prolongera l'effort jusqu'à 3,5 % début 2026, lestée par une inflation encore à 3,1 %. Conséquence : le Bund à dix ans flotte autour de 2,3 %, comprimant l'écart avec l'immobilier à son niveau le plus bas.

Côté marchés immobiliers, le premier trimestre 2025 confirme mollement la reprise, avec des chiffres comparables à 2024 portés par une dynamique totalement différente : la logistique caracole à +14 %, l'hôtellerie gagne 10 %, quand les bureaux reculent encore de 8 %[1].

Les valeurs des immeubles semblent enfin se stabiliser avec des taux de rendement qui se figent depuis l'hiver, voire amorcent une baisse au Royaume-Uni ; la logistique voit encore ses rendements se retendre de 10 points de base sur douze mois.

Les perspectives pour le bureau en Europe sont positives, principalement en Allemagne et au Royaume Uni, avec des phénomènes de rattrapage qui s'ajoutent à la hausse des loyers « prime ». Les immeubles moins bien placés continuent, eux, d'être délaissés. Le commerce retrouve aussi des couleurs, avec un début d'appréciation des valeurs lié à la compression des taux.

Avec des économies en 2024 aussi différentes que l'Espagne (+3,2% de PIB) et l'Allemagne (-0,2% de PIB), la diversification géographique prends tous son sens.

[1] Source : étude réalisée par BNP Paribas Real Estate (T1/2025).

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.

Le tartan et l'aigle blanc

Deux actifs écossais rejoignent le portefeuille : un centre de formation d'urgence à Aberdeen et un flagship Nike au centre de Glascow. Loués respectivement pour 16 et 5 ans, ils vont contribuer à augmenter la visibilité des flux dans la durée. En profitant de la baisse du marché écossais, Remake Live va aussi bénéficier de taux de rendement élevés, y compris pour des actifs de qualité.

Concernant le portefeuille de 4 hôtels polonais initié en 2024, Remake Live a acquis les deux derniers hôtels ce trimestre. Loués à B&B pour une durée de 18 ans ferme, ils vont soutenir durablement les revenus locatifs et contribuer à diversifier le portefeuille.

Ni vu ni connu

Remake Live attire de plus en plus d'investisseurs avec une collecte de 75M€ ce trimestre qui représente près de 8% de parts de marché. Elle s'est aussi vu remettre le Prix de la Performance par Investissement Conseils et le Trophée d'Or de la meilleure jeune SCPI décerné par le Revenu*.

Ces trophées récompensent l'implication constante des équipes de Remake Live qui donnent le meilleur d'elles-même dans un souci de performance durable et de service constant aux associés qui nous ont accordés leur confiance.

**Prix décernés selon la méthodologie des rédactions de Investissement Conseils et du Revenu. Les références à un prix de préjugent pas des résultats futurs de la société de gestion et de sa SCPI Remake Live.*

Enfin dans cette période de déclaration de revenus, n'hésitez pas à utiliser les outils vidéo mis à votre disposition afin de vous assister dans cette épreuve.

Acquisition du flagship Nike à Glasgow, Ecosse, Royaume-Uni

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.

Actus clés du trimestre

4 nouveaux immeubles

Centre de formation et d'activité
Aberdeen, Royaume-Uni

Magasin Nike
Glasgow, Royaume-Uni

Hôtel B&B
Łódź, Pologne

Hôtel B&B
Varsovie, Pologne

Découvrir les immeubles

La SCPI Remake Live a 3 ans !

Forte de plus de 8 000 associés, la SCPI totalise déjà 720 M€ de capitalisation !
Merci pour votre confiance.

2 nouvelles récompenses pour Remake Live !

Prix de la Performance décerné par le magazine Investissement Conseils lors des Pyramides de la Gestion de Patrimoine

Trophée d'or 2025 dans la catégorie des meilleures jeunes SCPI décerné par la rédaction du Revenu

Prix décernés selon la méthodologie des rédactions de Investissement Conseils et du Revenu. Les références à un prix de préjugent pas des résultats futurs de la société de gestion et de sa SCPI Remake Live.

C'est l'heure de la déclaration

Chers associés, vous allez bientôt remplir votre déclaration de revenus au titre de l'année 2024.
Vous retrouverez sur votre Espace Client :

- Un **document d'aide à la déclaration** dans la rubrique « Ma fiscalité »
- Une **vidéo personnalisée** vous expliquant étape par étape les éléments à compléter

Mon Espace

Les chiffres

Au 31/03/2025

8 111
Nombre d'associés

720 M€
de capitalisation

55
Immeubles

99 %
Taux d'occupation financier

99 %
Taux d'occupation physique

10,88 %

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.

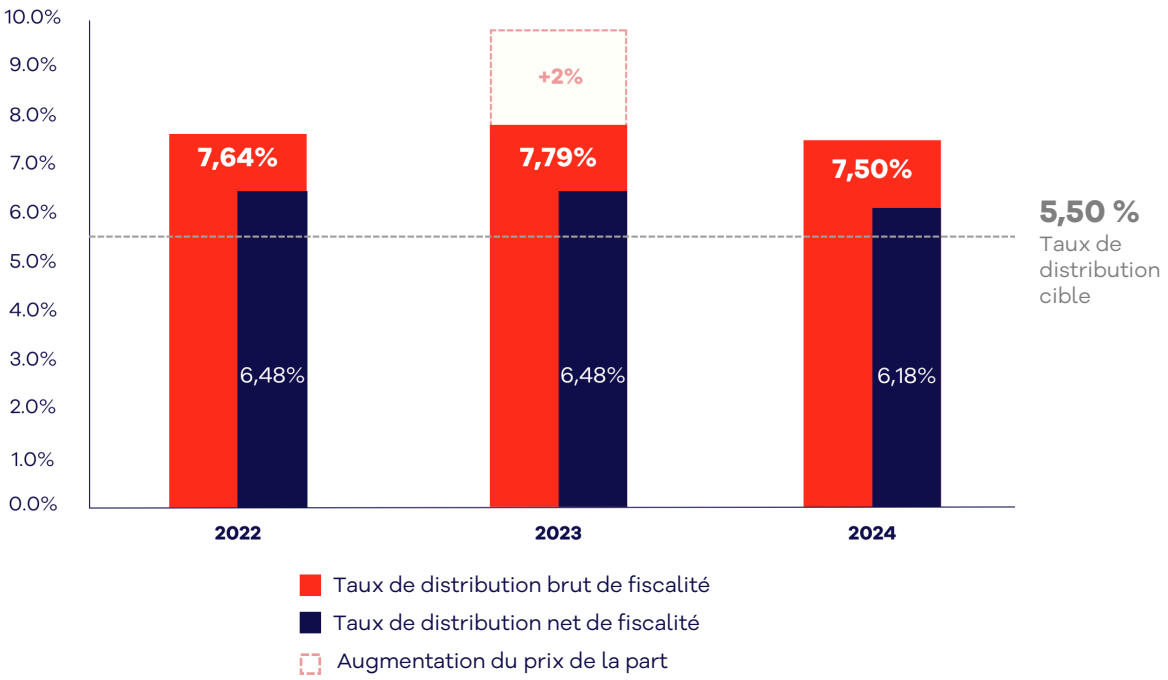
Performances

6,0 %
TRI cible à 10 ans

204 €
Prix de souscription/ valeur de retrait

10 ans
Durée de détention recommandée

Performances historiques



Performance 2024

7,50 %

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

7,74 %

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

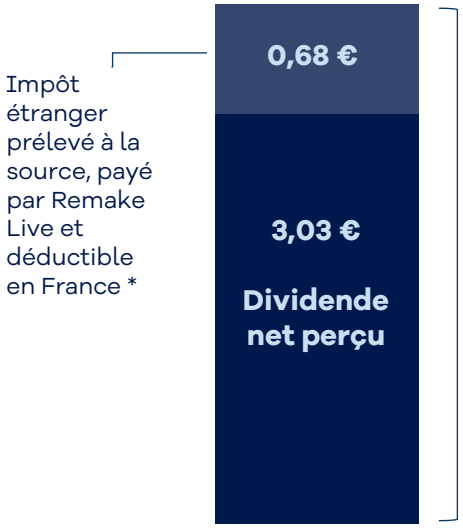
11,13 %

Taux de Rendement Interne (TRI) depuis le lancement

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.

Performances

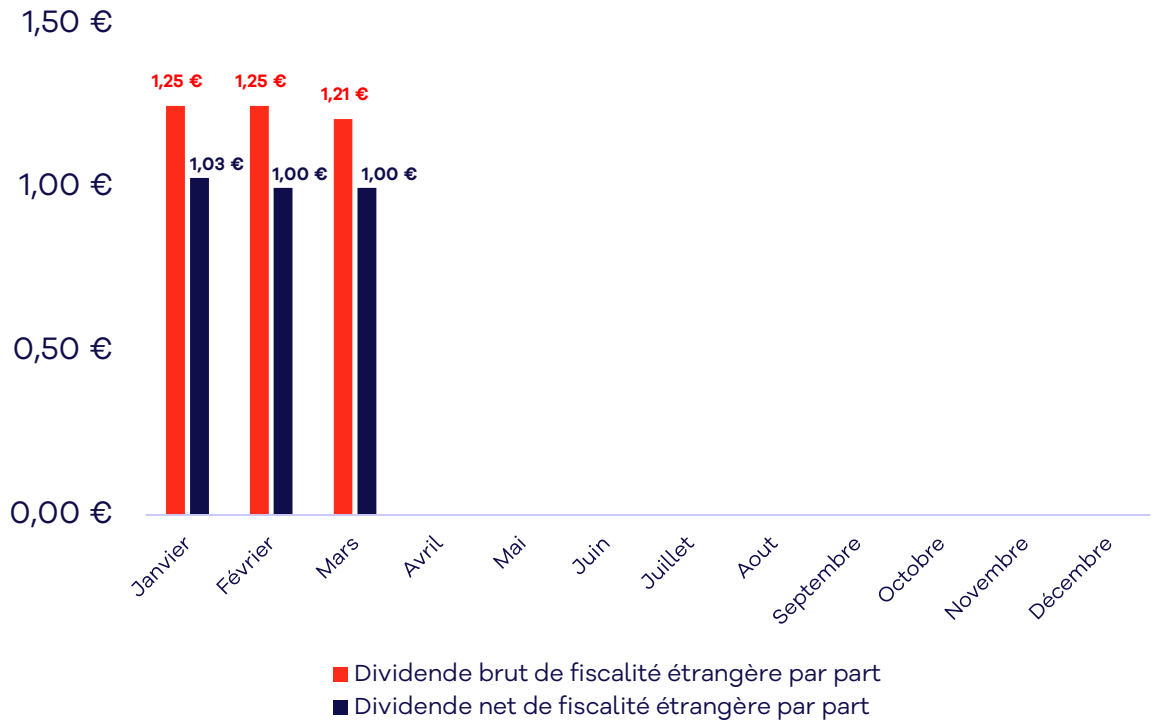
Vos dividendes ce trimestre



3,71 €

Dividende brut de fiscalité par part au 4ème trimestre 2024

Versement pour les parts en jouissance : **27 janvier**



DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

26 mai

25 juin
25 juillet

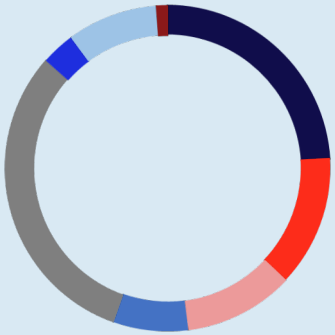
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.
Les revenus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

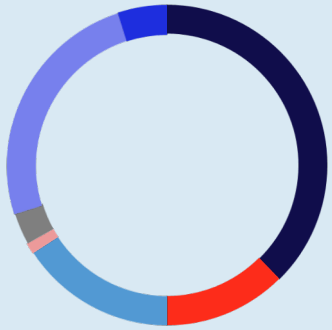
Patrimoine au 31/03/2025

Répartition géographique



- France (24,04 %)
- Espagne (13,04 %)
- Pays-Bas (10,94 %)
- Irlande (7,40 %)
- Royaume Uni (31,12%)
- Allemagne (3,36%)
- Pologne (9,00%)
- Portugal (1,10%)

Répartition sectorielle



- Bureaux (37,65 %)
- Commerces (12,35 %)
- Logistique et locaux d'activité (15,78 %)
- Alternatifs (1,09 %)
- Résidentiel (3,25 %)
- Santé & éducation (26,96 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (4,91 %)

55
Immeubles

341 620 m²
Surface totale des immeubles

739,0 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 31/03/2025

Acquisitions (hors poche sociale)*

4
Immeubles acquis ce trimestre

17 777 m²
Surface totale des acquisitions

48,9 M€
Montant des acquisitions

7,34 %
Rendement acte en main des acquisitions du trimestre

Acquisitions poche sociale*

0
Immeubles acquis ce trimestre

0 m²
Surface totale de l'acquisition

Immeubles sous promesse

6
Immeubles sous promesse

43 139 m²
Surface totale des immeubles sous promesse

118,6 M€
Montant des immeubles sous promesse

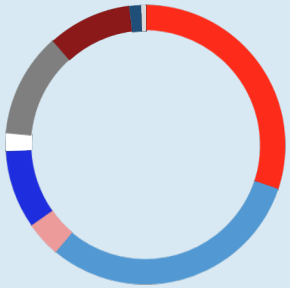
*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Patrimoine

Au 31/03/2025

Activité locative

Secteurs d'activité des locataires



- Industrie (30,03 %)
- Consommation discrétionnaire (30,97 %)
- Bien de consommation de base (4,07%)
- Santé (9,09%)
- Finance (2,09%)
- Technologies de l'information (12,02 %)
- Services de télécommunication (9,66 %)
- Services publics (1,39%)
- Immobilier (0,51%)
- Matériaux (0,17%)

68
Locataires

102
Baux

99 %
Taux d'occupation financier (TOF)

99 %
Taux d'occupation physique (TOP)

11,04 ans
Durée ferme moyenne des baux restant à courir

99 %
Taux d'encaissement des loyers

0 €
Libération (0 m²)

£ 150 000€
Relocation (152 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 31/03/2025)

Note initiale 31,22/100

progression

Note actuelle 55,31/100

Note cible 50,52/100

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).

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

Nouvelle acquisition

Education

À Aberdeen, Ecosse

Données exprimées au moment de l'acquisition (31/03/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Unit 2 Kirkhill Commercial Park, Aberdeen – Royaume-Uni

Caractéristiques

Au cœur du parc industriel et d'affaires le plus dynamique d'Aberdeen, à proximité immédiate de l'aéroport international.

Immeuble, construit en 2010, à usage de bureaux et centre de formation de pointe axé sur les secteurs de l'énergie et autres industries critiques en matière de sécurité. Cet ensemble immobilier détenu en **pleine propriété** représente une **surface totale de 5 113 m²** (105 places de parking) sur 3 étages et propose des équipements spécifiques dédiés à la survie sur une partie du bâtiment.

Occupé à 100% par le groupe 3T Energy, leader dans la formation, la technologie et les services pour les secteurs de l'énergie et des industries critiques en matière de sécurité, en particulier l'offshore.

WALB de 16,1 ans (WALB - Durée résiduelle du bail)

Rendement à l'acquisition : **8,1 %** / Prix acte en main : **16,9 M€**

Note ESG : en cours de définition

Pourquoi cet immeuble ?

Situé au cœur de la zone industrielle et d'affaires la plus dynamique d'Aberdeen, offrant une forte attractivité et un potentiel de valorisation durable. Sa proximité avec l'aéroport facilite l'accès des professionnels du Royaume-Uni et de l'international pour les formations.

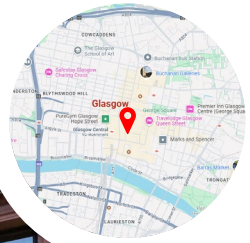
L'immeuble est entièrement occupé par **3T Energy Group**, **acteur de référence dans la formation pour les secteurs de l'énergie et les industries à haut niveau d'exigence en matière de sécurité.** Le locataire profitant grâce à son activité règlementaire de revenus récurrents liés.

Titulaire d'un **bail ferme courant jusqu'en 2041**, le locataire a réalisé d'importants investissements dans les lieux, équipant l'unité de technologies avancées et affirmant ainsi sa volonté de s'y ancrer durablement. **Le loyer prévoit une augmentation fixe quinquennale, dont la prochaine est prévue en 2026.**

Nouvelle acquisition

Commerce

À Glasgow, Ecosse



20-26 Buchanan Street, GL 3LB - Glasgow

Caractéristiques

Au cœur de la première rue commerçante d'Ecosse, dans un environnement retail des plus dynamique avec une excellente accessibilité car situé à 5min de la gare « Glasgow Central ».

Immeuble historique détenu en volume du sous-sol au 2e étage, ce qui représente **une surface totale de 27 437 sq ft** (soit 2 549 m²).

Occupé à 100% par l'enseigne sportive Nike qui en a fait son flagship écossais depuis 2011. Le locataire à entrepris très récemment des travaux de rénovation pour moderniser l'intégralités des surfaces.

WALB de 4,7 ans (WALB - Durée résiduelle du bail)

Rendement à l'acquisition : **6,9 %** / Prix acte en main : **15,3 M€**

Note ESG : en cours de définition

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition dans **la seconde rue commerçante du Royaume-Uni** d'un très bel immeuble **iconique** de **Buchanan Street.**

L'emplacement est idéal car il est situé à proximité immédiate de la plus grosse gare ferroviaire de la ville **« Glasgow Central »** est a au cœur des enseignes les plus fréquentées de la ville comme Zara, House of Fraser ou bien prochainement Uniqlo.

L'actif bénéficie d'un **locataire de renom** qui a effectué des travaux récemment pour en faire un **flagship** très moderne et attrayant. Le bail a été de ce fait prolongé jusqu'en 2034.

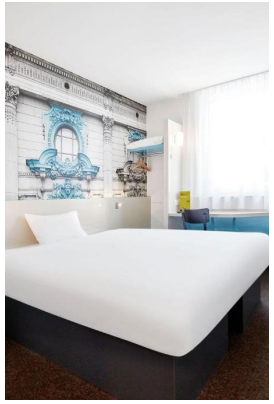
Données exprimées au moment de l'acquisition (13/02/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Nouvelle acquisition

Hôtels, tourisme, loisirs

A Łódź, Pologne

Łódź



Al. Kościuszki 16, Srodmiescie, 90-419 Łódź, Pologne

Caractéristiques

Hôtel de centre ville, situé à 300 mètres de la rue Piotrkowska, principale artère commerciale de la ville, réputée pour ses restaurants et commerces. Łódź est la 3ème plus grande ville de Pologne en termes de population, après Varsovie et Cracovie, avec environ 680 000 habitants.

L'immeuble **construit en 2016**, dispose de **149 chambres** modernes réparties sur cinq étages. L'hôtel propose tous les services nécessaires (petit déjeuner, parkings privatifs...).
Note Booking à l'acquisition = 8,3.

Occupé 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.

18,9 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement à l'acquisition : **7,0 %** / Prix acte en main : **8,1 M€**

Note ESG — Note initiale 42,5/100 — Note cible 65,9/100

Pourquoi cet immeuble ?

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité du portefeuille d'hôtels B&B initié au 4ème trimestre 2024. Ce **portefeuille hôtelier est opéré depuis une dizaine d'années** 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 (21/03/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Nouvelle acquisition

Hôtels, tourisme, loisirs

A Varsovie, Pologne

Varsovie

Aleja Krakowska 193, 02-180 Warszawa, Pologne

Caractéristiques

L'hôtel est situé à **5 minutes de l'aéroport international Frédéric Chopin de Varsovie**, principal aéroport de la ville, facilitant l'accès pour les voyageurs en transit. Il est également bien desservi par les transports en commun, **l'arrêt de tramway le plus proche est à 100 mètres, offrant un accès direct au centre-ville de Varsovie**.

L'immeuble construit en 2011, et totalement rénové en 2019, dispose de 154 chambres modernes réparties sur cinq étages. L'hôtel propose tous les services nécessaires (petit déjeuner, parkings privatifs...). Note Booking à l'acquisition = 8,4.

Occupé 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.

18,9 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement à l'acquisition : **7,0 %** / Prix acte en main : **8,6 M€**

Note ESG — Note initiale 41,6/100 — Note cible 65,9/100

Pourquoi cet immeuble ?

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité du portefeuille d'hôtels B&B initié au 4ème trimestre 2024. Ce **portefeuille hôtelier est opéré depuis une dizaine d'années** 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 (21/03/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Vie de la société

Au 31/03/2025

Epargne collectée

8 111
Associés

720 M€
Capitalisation

3 533 736
Parts

Ce trimestre

75,9 M€
Capitaux collectés nets

372 470
Nouvelles parts créées au cours du trimestre

0
Transaction gré à gré

11 867
Parts retirées

0
Part en attente de retrait

Endettement

18,50 %
Ratio d'endettement

Ce ratio d'endettement correspond pour 15,83% à l'endettement bancaire et pour 2,67% 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'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 investissement 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 1er 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

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

*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 (en attente d'approbation par le commissaire aux comptes et par l'Assemblée Générale prévue en 06/2025)

204,05 €

Valeur de réalisation
Au 31 décembre 2024 (en attente d'approbation par le commissaire aux comptes et par l'Assemblée Générale prévue en 06/2025)

177,52 €

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.

Valeur IFI
Au 31 décembre 2024
Pour les résidents fiscaux français

183,78 €

32,00€ pour les non-résidents fiscaux français

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

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

Document rédigé en 05/2025