Bulletin d'information

Numéro 15

3ème trimestre 2025

Valable du 1er octobre 2025
au 31 décembre 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,

Un air de déjà vu.....

En France les mois se suivent et se ressemblent. L'instabilité gouvernementale et politique anime encore et toujours les discussions. Le ciel s'assombrit-il sévèrement sur le plan économique ? Oui et non. Côté entreprises, plusieurs secteurs conservent des dynamiques positives comme l'aéronautique, les matériels de transport, les biens d'équipement ou encore l'agroalimentaire*. A l'inverse l'activité se replie de manière plus marquée qu'anticipé pour le bâtiment et les travaux publics. Dans ces secteurs, les difficultés liées à l'insuffisance de la demande, notamment publique, augmentent nettement et atteignent un niveau jamais observé depuis 2016.

* Source : Enquête conjoncture INSEE, octobre 2025

Du côté des ménages, le moral va un peu mieux mais reste, à 90 points dans l'enquête de conjoncture INSEE, en deçà de sa moyenne historique. Ce sentiment positif s'accompagne d'une envie… d'épargner, ce qui montre que le contexte actuel ne favorise pas une reprise franche de la consommation. Finalement, la Banque de France prévoit une croissance économique de +0,3% au 3ème trimestre 2025 et de 0,7% sur l'année complète. Désormais le plus dur reste à faire : trouver un budget et le faire accepter à l'Europe et aux marchés financiers.

Et en Europe alors ?

L'horizon semble un peu plus dégagé. La croissance économique devrait croitre de 1,2% en 2025. L'Irlande ou l'Espagne affichent des anticipations respectivement à 3,3% et 2,5%. L'inflation resterait contenue à 2,1%. L'Italie devrait connaitre une croissance plus modeste mais accompagnée d'un assainissement de ses finances publiques. Le discours de la BCE se veut globalement plus positif car les « risques pesant sur la croissance économique sont devenus plus équilibrés » (selon la BCE). De nombreux économistes insistent sur l'impact positif des dépenses additionnelles (500 Md EUR) du gouvernement allemand dans les mois et années à venir pour renforcer son économie et sa défense qui, par effet ricochet profiteront à toute la zone européenne.
L'écart entre la situation nationale et européenne conforte la stratégie de Remake Live, fondée sur une vraie diversification géographique.

Pour l'immobilier, quelle est la tendance ?

Les volumes de transactions à l'investissement en France ont rebondi (+7,2%) depuis le 1er janvier comparé à la même période en 2024. Attention toutefois car, en prenant un peu de recul, les volumes de 9 mois restent toujours inférieurs aux volumes qu'on pouvait voir en seulement un semestre avant 2022. Le marché français a connu quelques transactions exceptionnelles sur des actifs jusqu'à présent délaissés (immeubles de bureaux à la Défense, actifs supérieurs à 100MEUR). L'un des facteurs pourrait être l'augmentation de la part des investisseurs étrangers qui atteint 30% contre 22% en 2024. Les perspectives restent donc incertaines.

En Europe la tendance serait plus mesurée. Les premières données indiquent une croissance modeste de +1,2% et 3% pour la seule Allemagne. Les conditions financières sont d'ailleurs redevenues propices aux acquisitions. L'Euribor 3 mois (taux qui sert de base à des financements à taux variable) est au plus bas depuis fin 2022. Pour les taux longs (référence pour des financements à taux fixe), la situation est stabilisée dans de nombreux pays (2,6% en Allemagne par exemple). S'endetter pour acquérir des immeubles qui offrent une prime intéressante redevient une bonne affaire. Le marché obligataire français lui s'est aussi stabilisé mais malheureusement à un niveau beaucoup plus haut. Absence de budget, incertitude fiscale, instabilité politique : c'est un cocktail explosif pour garantir des taux longs élevés pendant longtemps. Les agences de notations l'ont bien intégré en dégradant la note de la France récemment.

Après plusieurs années de crise dans l'immobilier, les primes de risques se sont reconstituées. Acheter des immeubles bien placés ou avec des baux longs ne signifie plus forcément « rendements planchers ». Le robinet du financement bancaire, à nouveau ouvert, peut aider à créer de l'effet de levier. A nous de saisir les opportunités !

Sources : INSEE, Banque Centrale Européenne, Gouvernement Irlandais, Crédit Agricole, Savills, Cushman & Wakefield, CBRE, Fitch, S&P.

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.

Remake Live au 3ème trimestre : ça décolle !

Bonne nouvelle, deux nouvelles acquisitions viennent renforcer le patrimoine de la SCPI.

Première escale : Lyon Saint-Exupéry.

Tout d'abord l'hôtel NH situé au cœur de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry. Lyon Saint-Ex' c'est le 4ème aéroport en France, avec 10,45 millions de voyageurs en 2024, 120 destinations directes et un hub de transports idéal car il est relié au réseau SNCF grâce à la gare TGV mais aussi directement au centre-ville de Lyon grâce au tramway Rhône Express.

L'hôtel : 4 étoiles et tous les services qui vont avec, exploité sous la marque NH Hotel. 13 300m² et 245 chambres. Mais il offre également des salles de réunions pour les séminaires de la clientèle business présente grâce au tissu économique solide de l'est lyonnais. L'exploitant, NH Hotel Group, gère 350 hôtels dans 35 pays. L'hôtellerie d'aéroport bénéficie directement de la croissance du trafic aérien (+4,9% en 2024 à Lyon). Le remplissage de l'établissement se fait naturellement grâce aux voyageurs qui ont des vols matinaux ou inversement des arrivées tardives. Parallèlement les compagnies aériennes passent des partenariats avec les chaines d'hôtels pour leurs équipages mais également pour loger les passagers qui manqueraient les correspondances. Excellente nouvelle : l'hôtel NH de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry vient d'être élu le 22 octobre dernier meilleur Hôtel d'Aéroport de France 2025 aux World Travel Awards, considérés par beaucoup comme les « Oscars du tourisme ». La durée résiduelle du bail est de 8,1 ans, le volume acte en main de 43 MEUR et le rendement à l'acquisition dépasse les 7% (non garanti)*. La solidité de l'exploitant et de son business model, ainsi que la qualité de l'emplacement ont incité la Société de Gestion à mettre en place un financement bancaire pour cet investissement.



Deuxième destination : l'Irlande.

On s'envole ensuite pour Dublin pour découvrir la 2nde acquisition du trimestre : l'immeuble Shelbourne situé dans le quartier emblématique de Ballsbridge de la capitale irlandaise.

** Données exprimées au moment de l'acquisition, correspondant au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble. Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger.*

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.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux multi-locataires, dont 50% des revenus proviennent du ministère de l'Education nationale. La durée résiduelle des baux est supérieure à 6 ans. L'immeuble moderne a été régulièrement entretenu et amélioré pour obtenir une note ESG B2 (sur une grille allant de A à G). Des panneaux photovoltaïques ou des pompes à chaleur ont récemment été installés. L'environnement immédiat de l'immeuble est porteur : de nombreuses entreprises ont localisé leur siège à proximité (AirBnB, PWC, Google). Les employés bénéficient d'un arrêt de tramway proche (Lansdowne Road) mais aussi de nombreuses lignes de bus. Le volume d'acquisition dépasse légèrement les 30 MEUR et le rendement à l'acquisition approche les 8% non garantis*.

Finalement, le plan de vol de la SCPI Remake Live reste toujours d'actualité : l'investissement et la collecte sont alignés. Avec des 2 dernières acquisitions, la diversification est renforcée tant sur le plan géographique que sectoriel et tout cela sans sacrifier le rendement ni l'exigence d'entrer des actifs avec des baux longs.



Et pour le 4ème trimestre 2025 et 2026 ?

Remake est entré en exclusivité sur 8 actifs pour environ 110 MEUR. Les cibles sont variées : de la logistique, des locaux industriels ou d'activité, un hôtel et le siège d'une administration régionale.

Pour les emplacements ? Même crédo. On mise toujours sur la diversification avec 3 pays, dont un nouveau. Cela porterait à 9 le nombre de pays représentés dans la SCPI. Les échanges sont en cours pour négocier au mieux les conditions financières, étudier les actifs tant sur le plan technique que locatif. Plusieurs offres indicatives ont été faites en plus des dossiers sous exclusivité. Nous attendons les réponses des vendeurs.

Le contexte reste très favorable aux acquéreurs sélectifs. Remake choisit d'en profiter pour renforcer la qualité du portefeuille, quitte à arbitrer un peu de rendement facial contre une meilleure sécurité des flux. Dans un marché encore marqué par la volatilité, c'est ce qui permettra de maintenir la performance dans la durée (performance non garantie). Rappelons que Remake Live affiche une maturité moyenne de ses baux de plus de 10 ans.

Toutes les équipes sont à pied d'œuvre pour une fin d'année qui s'annonce réjouissante.

** Données exprimées au moment de l'acquisition, correspondant au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble. Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger.*

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

2 nouveaux immeubles





Découvrir

PGA ?

Un nouvel indicateur de performance a fait son apparition ce trimestre : la performance globale annuelle (PGA). La PGA mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions perçues sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.

Webinaire

Lors de notre dernier webinaire, notre équipe a fait le point sur Remake Live lors des questions/réponses. Retrouvez le replay dans son intégralité ci-dessous.

Accéder au replay

Remake sur BFM Business

David Seksig, cofondateur de Remake, était l'invité de BFM Business pour parler de la pierre papier.
Il parle du marché des SCPI et fait le bilan 3 ans après le lancement de Remake Live.
A revoir en cliquant ci-dessous ou sur notre chaîne Youtube.



Les chiffres

Au 30/09/2025

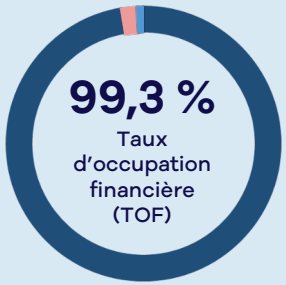
Des termes que vous ne comprenez pas ?

Je veux tout comprendre
👉 p. 19

10 354
Nombre d'associés

806 M€
de capitalisation

58
Immeubles



99 %
Taux d'occupation physique*

* Non comparable entre SCPI

7,34 %
Taux de Rendement Interne (TRI) depuis le lancement

7,50 %
Performance Globale Annuelle (PGA) 2024

7,50 %
Taux de distribution 2024 soit 6,18% net de fiscalité étrangère

Les performances passées 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.
Le taux de distribution présenté peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel de 5,50% (non garanti)

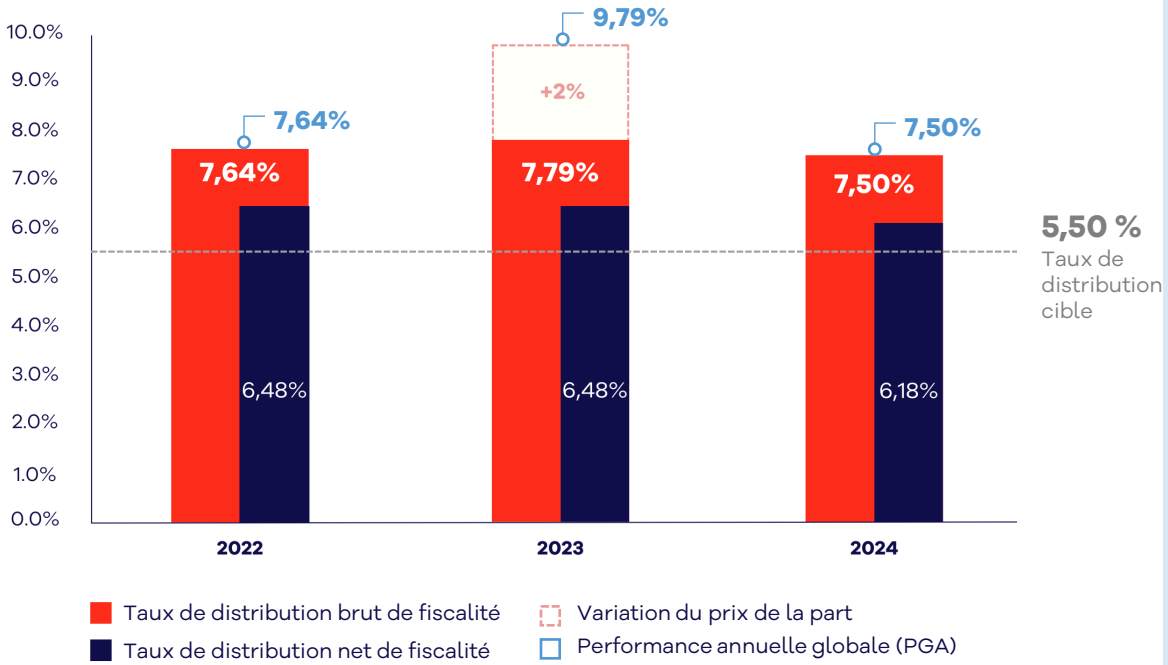
Performances

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)

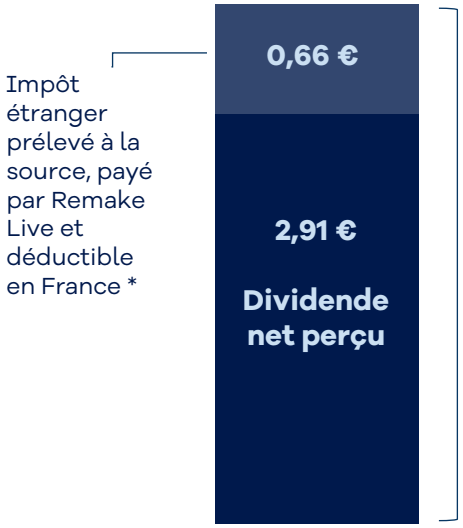
7,50 %
Performance Globale Annuelle (PGA) 2024

7,34 %
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

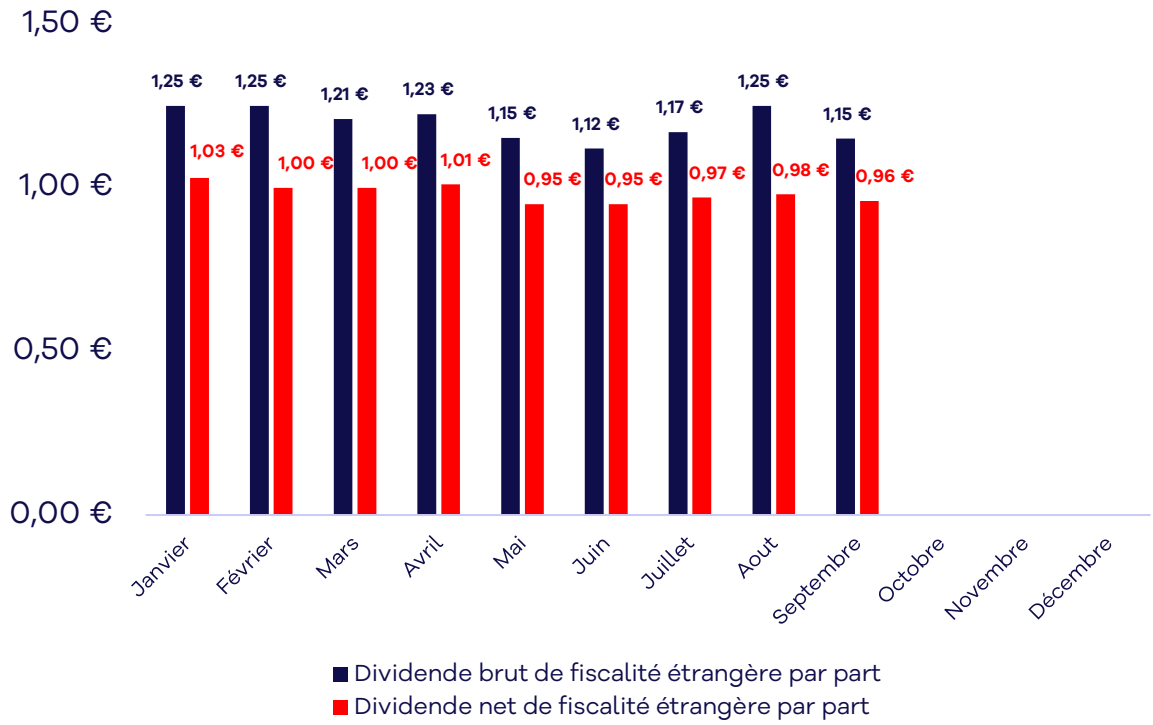
Vos dividendes ce trimestre



3,57 €

Dividende brut de fiscalité par part au 3ème trimestre 2025

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



DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

25 novembre

24 décembre
26 janvier

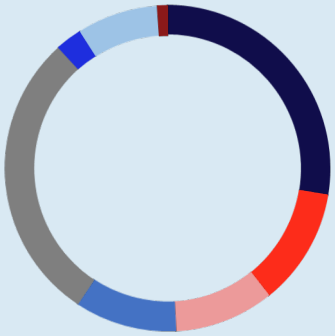
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.
Les revenus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

* Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, 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. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Pour plus d'informations, voir « Définitions ».

Patrimoine

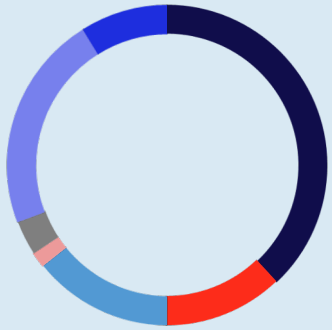
Patrimoine au 30/09/2025

Répartition géographique



- France (27,62 %)
- Espagne (11,66 %)
- Pays-Bas (9,93 %)
- Irlande (10,11 %)
- Royaume Uni (29,00 %)
- Allemagne (2,65 %)
- Pologne (8,04 %)
- Portugal (0,98 %)

Répartition sectorielle



- Bureaux (38,02 %)
- Commerces (12,06 %)
- Logistique et locaux d'activité (14,12 %)
- Alternatifs (1,56 %)
- Résidentiel (3,48 %)
- Santé & éducation (21,92 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (8,84 %)

58
Immeubles

361 091 m²
Surface totale des immeubles

827 M€
Valeur des immeubles

Découvrir les nouvelles acquisitions 👉 p. 16

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 30/09/2025

Acquisitions (hors poche sociale)*

2
Immeubles acquis ce trimestre

16 535 m²
Surface totale des acquisitions

74,9 M€
Montant des acquisitions

8,22 %
Rendement acte en main des acquisitions du trimestre

Acquisitions poche sociale*

0
Immeuble acquis ce trimestre

0 m²
Surface totale de l'acquisition

Immeubles sous promesse

8
Immeubles sous promesse

65 673 m²
Surface totale des immeubles sous promesse

110 M€
Montant des immeubles sous promesse

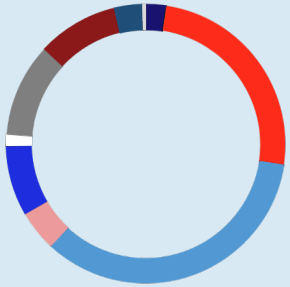
*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Patrimoine

Au 30/09/2025

Activité locative

Secteurs d'activité des locataires



- Energie (2,22 %)
- Industrie (25,13 %)
- Consommation discrétionnaire (34,49 %)
- Bien de consommation de base (4,71 %)
- Santé (8,07 %)
- Finance (1,41 %)
- Technologies de l'information (10,78 %)
- Services de télécommunication (9,35 %)
- Services publics (3,25 %)
- Immobilier (0,45 %)
- Matériaux (0,15 %)

77
Locataires

113
Baux

99 %
Taux d'occupation financier (TOF)

99 %
Taux d'occupation physique (TOP)

10,3 ans
Durée ferme moyenne des baux restant à courir

99 %
Taux d'encaissement des loyers

390 K£
Libérations (847 m²)*

0 €
Relocations (0 m²)

* Plateaux libérés en Ecosse (40 Princes Street, Edimbourg) représentant un montant de 390 k£ de loyers annuels.

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Notre démarche Investissement Socialement Responsable (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 gaz à effet de serre...

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 (personnes à mobilité réduite)

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 (environnemental, social et de gouvernance) 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 30/09/2025)

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).

34,1 M€

Collecte engagée dans des logements a contenu social

Soit

4,28%

De la collecte engagée dans la poche sociale

11
Immeubles

3
Partenariats 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

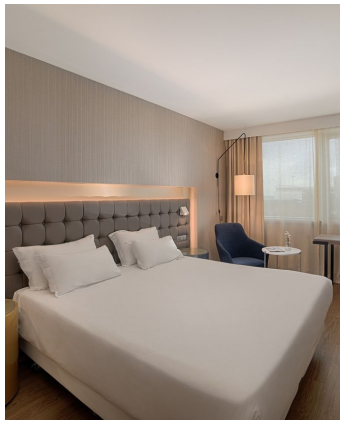
Nouvelle acquisition

Hôtels, tourisme, loisirs

À Lyon, France







Données exprimées au moment de l'acquisition (09/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Aéroport de Lyon-Saint Exupéry

Caractéristiques

Emplacement au cœur de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry, 4ème de France proposant 120 destinations internationales vers 36 pays, l'hôtel est situé entre les terminaux 1 et 2, garantissant un accès immédiat pour les voyageurs, et à proximité directe avec la gare TGV de l'aéroport.

Hôtel 4 étoiles de 13 300 m², construit en 2009 et entièrement rénové en 2018 et 2023, il propose **245 chambres**, des espaces évènementiels et de nombreux services (fitness, SPA, restauration...).

Occupé à 100% : L'immeuble est intégralement loué par NH Hotel Group, disposant de plus de 350 hôtels dans 35 pays et faisant parti du Group Minor Hotels, parmi les 10 plus grandes entreprises hôtelières mondiales en termes de chiffre d'affaires.

8,1 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement à l'acquisition : > **7,2 %** / Prix acte en main : **+/- 43 M€**

Note ESG : en cours de définition

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un hôtel 4 étoiles localisé dans un emplacement prime de l'aéroport de Lyon – Saint Exupéry, entre les 2 terminaux et la gare TGV, offrant des connexions rapides vers Paris, Marseille et d'autres grandes villes. En complément, l'aéroport et donc l'hôtel sont accessibles en 25 minutes en tramway Rhône Express depuis la gare de Lyon Part-Dieu.

L'hôtel de 245 chambres est exploité depuis son ouverture en 2009 par l'enseigne NH Hotels. Il bénéficie d'un très bon historique de performances et propose une durée ferme restante du bail de 8,1 années.

L'hôtel vient d'être élu le 22 octobre dernier meilleur Hôtel d'Aéroport de France 2025 aux World Travel Awards, considérés par beaucoup comme les « Oscars du tourisme ».

Cet immeuble vient renforcer la diversification du portefeuille de Remake Live dans l'hôtellerie, au travers d'un immeuble prime situé dans une localisation centrale de l'aéroport.

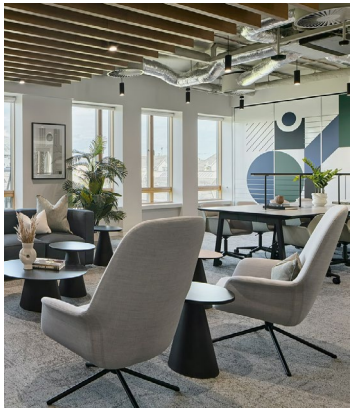
Nouvelle acquisition

Bureaux

À Dublin, Irlande







Données exprimées au moment de l'acquisition (08/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

3 Shelbourne Building, Ballsbridge, Dublin 4 - Irlande

Caractéristiques

Emplacement au cœur de Dublin 4, dans le prestigieux quartier de Ballsbridge, qui accueille de nombreuses ambassades et les sièges de multinationales (Google, Meta, Accenture...). Cette localisation bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-ville et d'une excellente accessibilité (Lansdowne Road DART Station à 300 mètres).

Immeuble de bureau récent représentant **une surface de 4 184 m²** répartie sur un rez-de-chaussée et 4 étages en superstructure. Il bénéficie également de 36 places de parking.

Occupé à 100% : L'immeuble est intégralement loué auprès de 4 locataires de qualité dont plus de 50% auprès d'un organisme gouvernemental.

6,2 ans de WALB (durée résiduelle moyenne des baux) / 6,2 ans de WALT (durée contractuelle)

Rendement à l'acquisition : **7,8 %** / Prix acte en main : **+/- 30 M€**

Note ESG : en cours de définition

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'une opportunité immobilière premium au cœur de Ballsbridge, quartier d'affaires emblématique de Dublin, reconnu pour son attractivité, sa connectivité et son environnement dynamique. L'immeuble bénéficie d'un emplacement de premier choix à proximité immédiate de Lansdowne Dart Station, du centre-ville et des Docklands, avec un accès rapide à l'aéroport de Dublin.

Ce bâtiment moderne de cinq étages, d'une surface totale de 4 184 m² (45 041 sq ft), dispose de 36 places de stationnement et a récemment bénéficié de rénovations. Il propose des plateaux de bureaux flexibles et lumineux, parfaitement adaptés aux besoins actuels des entreprises.

L'actif est entièrement loué à quatre locataires de renom dont plus de 50% des revenus sont assurés par un organisme gouvernemental. Il affiche une durée ferme moyenne des baux de 6,2 années, garantissant une stabilité locative solide.



Vie de la société

Au 30/09/2025

Epargne collectée

10 354
Associés

806 M€
Capitalisation

3 949 330
Parts

Ce trimestre

32,6 M€
Capitaux collectés nets

162 682
Nouvelles parts créées au cours du trimestre

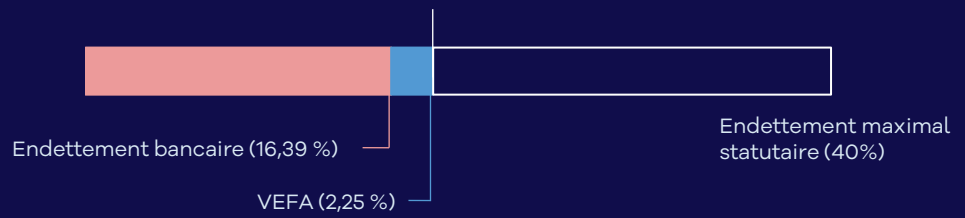
0
Transaction gré à gré

2 269
Parts retirées

0
Part en attente de retrait

Endettement

18,64 %
Taux d'endettement



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

Performance globale annuelle (PGA)
La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 (dans le cas des SCPI à capital variable).

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

*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 30/06/2025

203,52 €

Valeur de réalisation
Au 30/06/2025

178,61 €

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 1 540 255,17 € 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 10/2025