



## FOCUS FONDS – REMAKE LIVE

### EQUIPE DE GESTION

Remake est une société de gestion indépendante agréée par l'AMF en 2021. Nouvel acteur dans les solutions d'investissement en immobilier destinées au grand public, Remake se différencie par sa vision de l'épargne comme un vecteur majeur de la mutation des territoires urbains, et par son ambition sociale. En conciliant valeur financière et utilité sociale, Remake souhaite devenir un acteur de référence de l'épargne immobilière responsable.

Le lancement de son premier produit d'investissement, la SCPI Remake Live, est intervenu début février 2022. La SCPI Remake Live a rapidement trouvé son public puisqu'elle totalise à ce jour 2 782 associés, 31 immeubles en portefeuille sur 6 pays et une capitalisation totale aux alentours de 391M€ (au 31/12/2023).

Remake, ce sont déjà 15 professionnels maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur : une équipe de gestion ayant piloté des fonds de tailles très diverses, géré des croissances très rapides, et investi jusque dans 11 pays différents. L'objectif étant d'allier flexibilité et spontanéité d'une structure à taille humaine.

### PROCESS D'INVESTISSEMENT ET DIFFERENCIATION

L'ambition de Remake Live est d'investir dans les régions en développement, en transition ainsi que dans les lieux de vie usuels du grand public, essentiellement en périphérie de métropoles. Remake Live cible les plus grandes villes françaises et européennes de façon opportuniste et diversifiée, en investissant là où les mètres carrés ont une valeur. Conçue pour capturer les tendances démographiques et économiques de métropoles en plein essor, sa spécificité est de sélectionner des territoires dans lesquels existe un potentiel de développement à long terme. Elle cible des investissements diversifiés en immobilier professionnel (bureaux, commerces, entreposage, logistique, santé, hébergements gérés, etc.) et compte déjà 31 actifs en France, en Espagne, en Irlande, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Allemagne depuis son lancement.

L'innovation de Remake Live est de proposer une épargne en immobilier qui conjugue utilité et rentabilité. En effet, pour la première fois dans une SCPI, une poche sociale représentant 5 à 10% des fonds collectés est affectée à des projets immobiliers à fort contenu social en France dans un délai de 3 ans, essentiellement dans des nues propriétés exploitées par des bailleurs sociaux. L'investissement immobilier est ainsi mis à profit pour accompagner les changements dans la société, comme le ralentissement de l'hyper-métropolisation, en accompagnant l'ensemble des acteurs du corps social, pour une juste transition.

Remake Live a été fondé sur des valeurs fortes : une épargne plus engagée, un modèle plus accessible avec l'absence de frais de souscription et son intégration en assurance vie, et cela sans renier la performance.

Ce modèle sans frais d'entrée présente deux principaux avantages. D'abord, il permet de proposer ce type de placement immobilier souple à toute une population d'investisseurs qui ne souhaitent pas « payer pour voir », en s'acquittant d'une forte commission à l'entrée. Des populations plus jeunes, plus digitales s'intéressent désormais à ce placement qui était historiquement souscrit par des clients patrimoniaux. Ensuite, ce modèle aligne les intérêts de la société de gestion, du conseiller et du client final. Remake est rémunérée pour investir et non pour collecter des fonds et cela peut se traduire par une meilleure performance potentielle du fonds : le client ne paye plus de frais à l'entrée et bénéficie d'un meilleur TRI.



## POURQUOI INVESTIR DANS REMAKE LIVE ?

2023 a vu le marché des SCPI se disloquer. D'un côté certaines SCPI subissant de plein fouet la remontée des taux de rendement (baisse des valeurs de parts puis illiquidité), de l'autre des SCPI dont la stratégie où le millésime récent leur ont permis de passer le mouvement de correction, voire en profiter. Remake live fait partie des secondes : avec sa stratégie opportuniste géographique et sectorielle, elle a pu tirer parti de la hausse des taux pour constituer son patrimoine dans de très bonnes conditions de négociation (faute d'acheteurs concurrents) sans avoir à subir l'effet stock d'un patrimoine pré-covid exposé à ce repricing à la baisse.

Son bon niveau de performance (7,64% en 2022 puis 7,79% en 2023 + revalorisation de 2%) (les performances passées ne préjugent pas des performances futures), son positionnement sans frais d'entrée, son engagement environnemental (ISR) et social (+110 logements sociaux engagés) lui ont permis de collecter en 2023 près de 267 M€ dans un marché en recul sensible. De plus, 100% de cette collecte avait été investie fin 2023, ce qui lui permet de démarrer 2024 avec la perspective d'un taux de distribution de 7% (performances non garanties). En 2023 comme en 2024, Remake joue la carte de la diversification géographique, en renforçant les pays en avance de cycle à l'investissement, par exemple l'Irlande et le UK en 2023, et la France et l'Allemagne probablement en 2024.

## PERFORMANCES ET COMPORTEMENT

	2022	2023
SCPI REMAKE LIVE	+7.64%	+7.79%



**31**  
Immeubles



**5,9 %**  
TRI cible à 10 ans



**100 %**  
Taux d'occupation financier



**7,79 %**  
Taux de distribution 2023 soit 6,48% net de fiscalité étrangère



**100 %**  
Taux d'encaissement des loyers



**7,64 %**  
Taux de distribution 2022

**6,50 %-7,50%**  
Objectif de taux de distribution 2024

Il est rappelé que les performances passées ne présagent pas des performances futures et que l'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.

Achevé de rédiger le 29/03/2024.

**Timothée LEVESQUE**  
Chargé des investissements  
[Timothee.levesque@lafinancieredorion.fr](mailto:Timothee.levesque@lafinancieredorion.fr)