

# Bulletin d'information

**Numéro 16**

**4<sup>ème</sup> trimestre 2025**

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2026  
au 31 mars 2026

**rema**xelive

# Avertissements et risques

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

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

## **Risque en capital**

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

## **Risques liés au marché immobilier**

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

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

## **Risque de liquidité**

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

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



**David Seksig**  
Co-Fondateur &  
Directeur Général

**Nicolas Kert**  
Co-Fondateur &  
Président

# Le mot des fondateurs

— Chers associés,

## **Au revoir 2025, 2026 nous voilà !**

L'année 2025 a mis en évidence une forte différenciation entre les acteurs de l'épargne immobilière. D'un côté, des portefeuilles constitués dans un environnement de taux très bas, qui doivent aujourd'hui composer avec des sujets de valorisation et de liquidité. De l'autre, des fonds comme Remake Live, dont la collecte s'est majoritairement réalisée après le relèvement des taux, ce qui nous permet d'investir aux conditions de marché actuelles. Cette capacité à déployer des capitaux fraîchement levés est un facteur clé : elle permet de construire le portefeuille sur des niveaux de prix plus faibles et de rendement plus élevés qu'avant 2022, et ce de façon massive puisque le portefeuille de Remake Live atteint quasiment 1 milliard d'euros.

## **La discipline comme crédo : 16 milliards d'euros passés au crible**

Agilité ne signifie pas précipitation. En 2025, nous avons analysé plus de 16 milliards d'euros d'opportunités pour n'en retenir qu'une infime sélection et investir près de 300 millions d'euros. Notre critère est simple : la sécurité du flux. Là où certains cherchent des rendements élevés mais éphémères, nous privilégions la visibilité contractuelle.

En moyenne, nos locataires sont engagés fermement pour les 10 prochaines années, sans sacrifier le rendement locatif puisque les investissements 2025 se sont réalisés en moyenne sur la base de taux de rendement de 7,5%\*. Dans un environnement économique incertain, nous pensons cet arbitrage de la visibilité contre le mirage du rendement pertinent.

### **L'Europe comme terrain de jeu**

Avec une présence dans 9 pays, nous avons fait du Royaume-Uni notre premier terrain d'investissement en 2025. Ce marché a été le premier à ajuster ses prix, offrant ainsi des points d'entrée sur des actifs de grande qualité (bon emplacement, engagement ferme). Cette diversification internationale n'est pas qu'une diversification de risque, c'est aussi un levier de performance nette, après impôt.

### **Pourquoi les acomptes mensuels de dividende varient-ils ?**

Tout d'abord, rappelons que les revenus immobiliers perçus hors de France ne supportent généralement pas les prélèvements sociaux français (17,2 %) et sont, selon les pays, soumis à une retenue à la source ou à un impôt local, acquitté par la SCPI pour le compte des associés. Ce mécanisme peut influencer le niveau des acomptes mensuels : à mesure que la part d'actifs situés à l'étranger augmente, une fraction plus importante des loyers peut être prélevée localement avant distribution.

En contrepartie, ces revenus étrangers peuvent être, selon la situation fiscale de chacun et les conventions applicables, faiblement imposés (voire non imposés) au niveau de l'associé en France. La conséquence est simple : l'acompte mensuel ne doit pas être interprété isolément comme un indicateur de performance, car il reflète à la fois la perception des loyers et la

fiscalité à la source liée à la localisation des investissements. Or, en 2025, Remake Live a renforcé son exposition à l'international. Dans ces conditions, la distribution mensuelle d'acompte de dividendes peut varier sans que la performance ne soit finalement impactée.

Ainsi, la Performance Globale Annuelle\*\* en 2025 s'élève à 7,05%, dont 7,05% de taux de distribution compte tenu d'un prix de souscription inchangé.

### **Une ambition rehaussée**

Parce que la fenêtre de tir pour acheter des actifs à haut rendement reste ouverte plus longtemps que prévu, nous avons décidé de relever notre objectif de performance long terme. Nous portons notre perspective de rendement (TRI) à 10 ans de 6 % à 7 %.

Ce choix reflète notre confiance dans les perspectives de revalorisation du portefeuille (+1,96% hors effet de change sur 1 an) que nous bâtissons chaque jour pour vous.

### **Remake : renforcer l'exécution et la qualité de service**

Pour accompagner le développement de Remake Live, notre Société de Gestion (SGP) s'est renforcée et compte désormais 27 collaborateurs. Nous avons également finalisé une refonte complète de nos outils de gestion du registre afin d'apporter davantage de services et de fluidité. Très prochainement, vous découvrirez un nouvel extranet pensé pour une expérience utilisateur plus simple et plus transparente.

Encore merci pour votre confiance.

\* Données au jour de l'investissement. \*\* Voir définition p. 30.

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 mot des gérants

— Une expansion européenne  
concrète

Le dernier trimestre 2025 illustre parfaitement cette montée en puissance, avec un déploiement ciblé sur des marchés à forte valeur ajoutée.

**Un contexte macro plus lisible, des marchés qui se  
"déverrouillent"**

L'économie européenne aborde 2026 sur un sentier de normalisation : l'inflation se rapproche de l'objectif de la BCE et les taux directeurs ont déjà entamé leur reflux. La croissance attendue reste modeste mais positive — proche de 1,0 % en zone euro et 1,1 % au Royaume-Uni en 2026 — avec un marché du travail qui se détend à la marge et une consommation soutenue par le retour de salaires réels positifs.

**Rodolphe Guépin**

Responsable du  
Fund Management

**Matthieu Jauneau**

Directeur Fund et  
Asset Management

Pour l'immobilier commercial, cela se traduit par des conditions de financement en voie d'assouplissement, des primes de risque qui se normalisent et une reprise progressive des transactions.

L'investissement paneuropéen montre des signes de redressement : le 4T accélère et porte le total 2025 autour de 215 Mds€, avec un retour des grandes opérations et une part de deals transfrontaliers proche de 45 %. En France, la reprise est réelle mais concentrée : 13,7 Mds€ investis en 2025 (+8 %), dont 8,4 Mds€ en Île-de-France (+44 %), tandis que les régions reculent à 5,4 Mds€ (-23 %). Les prix ne sont pas totalement ajustés : une partie des actifs reste hors marché, et 60 % des institutionnels anticipent encore des ventes forcées en 2026, surtout par besoin de liquidité (43 %) ou difficultés de refinancement (49 %). Côté bureaux franciliens, l'ajustement continue : 1,6 million de m<sup>2</sup> de demande placée, 6,2 millions de m<sup>2</sup> d'offre immédiate (+11 %) ; le QCA (Quartier Central des Affaires) reste résilient, quand les périphéries subissent des mesures d'accompagnement >30 % et une vacance très élevée.

Sources : BPCE Solutions immobilières, Immostat, CBRE.

#### **Et de 4 : 4 années consécutives au-dessus de 7 %**

Avec la distribution totale de 2025 de 14,39€ par part, la performance globale de Remake Live finit l'année à 7,05 %. Cela fait donc 4 années consécutives que la SCPI affiche un taux de distribution supérieur à 7 %. C'est l'occasion de remercier les associés qui nous ont fait confiance depuis le début, et ceux qui nous ont rejoints en cours de route.

Notre ligne directrice pour 2026 reste la même : une stratégie de déploiement maîtrisée, fondée sur une discipline d'investissement stricte, en sélectionnant des

actifs aux flux identifiés, techniquement adaptés aux besoins des utilisateurs.

Côté valeur, la valeur vénale des immeubles s'apprécie de 1,96% à périmètre constant sur un an (0,4 % en incluant l'effet de change), ce qui se retrouve dans la valeur de reconstitution qui s'établit dorénavant à 204,50€ par part contre 203,52€ précédemment. Sans variation sur la Livre Sterling la valeur de part aurait dépassé 205,61€.

*Rappel : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'objectif long terme de TRI est de 7 %.*

La SCPI a enregistré en 2025 une collecte nette de 199 M€. Côté immobilier, 286 M€ d'acquisitions ont été réalisés, représentant 19 nouveaux immeubles intégrés au portefeuille, dont 3 actifs dédiés à la poche sociale. L'année a également marqué l'entrée dans un nouveau pays : l'Italie.

Sur le plan locatif, les fondamentaux restent solides, avec des taux d'occupation financier et physique proches de 99 % et une durée résiduelle moyenne des baux de 9,8 ans.

#### **Mamma Mia : entrée de l'Italie au 4T 2025**

Le dernier trimestre 2025 a été marqué par l'entrée des premiers actifs italiens dans Remake Live : 2 actifs et 2 stratégies de diversification.

Lombardie – industrie : un site industriel loué à l'équipementier automobile Saleri (fondé en 1942), avec 15 années de bail restantes. L'intérêt : acquérir le siège d'un groupe à dimension internationale (usines au Mexique, en Inde et en Chine), leader sur des segments liés à l'électrification, tout en sécurisant un flux de revenus long.

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.

Parme – hôtellerie : un hôtel 4\* supérieur à Parme (Émilie-Romagne), exploité sous la marque internationale NH (plus de 350 hôtels dans 35 pays), idéalement situé entre la gare et le centre historique, captant à la fois une clientèle d'affaires et touristique.

### **Everything Everywhere All at Once : diversification à l'échelle européenne**

D'autres acquisitions viennent compléter le patrimoine de Remake Live :

Dublin & Londres : deux immeubles de bureaux en hypercentre ; l'un loué à un cabinet d'avocats, l'autre à 6 locataires indépendants.

Royaume-Uni : un commerce loué à Uniqlo sur une artère majeure du centre-ville de Glasgow, un site industriel en banlieue de Manchester loué avec une durée ferme de 10 ans, et un immeuble de bureaux 100 % loué à Édimbourg, entre le château et la gare.

Pologne : acquisition du 2e entrepôt logistique à Tarnów, loué à InPost, spécialiste du dernier kilomètre. La dynamique économique du pays reste notable : la Pologne est passée d'environ 51 % du PIB/habitant moyen de l'UE en 2004 à environ 80 % en 2024 (en parité de pouvoir d'achat), illustrant un rattrapage significatif en deux décennies.

Allemagne : acquisition du siège du Land de Saxe-Anhalt à Halle, avec un bail ferme sécurisé jusqu'en mars 2033 (8 ans). Le locataire est en place depuis plus de 15 ans, dans un immeuble historique face à la gare, garantissant une excellente accessibilité.

### **Quoi de neuf pour la poche sociale ?**

Remake Live maintient sa volonté de contribuer positivement à une transition juste des territoires en finançant l'immobilier social. La SCPI a acquis 3 actifs :

Bourg-la-Reine (92) : 10 appartements en nue-propriété

Beausoleil (06) : 10 appartements en nue-propriété

Châtillon-sur-Cher (41) : 12 logements en nue-propriété, mixant biens dédiés aux personnes âgées et aux familles selon le concept de béguinage (cohabitation intergénérationnelle)

Ce marché des investissements utiles pour la communauté masque des disparités de prix et complexifie la mission. La Société de Gestion veille donc à s'assurer que ces investissements soient compatibles avec les objectifs long terme de la SCPI.

L'ensemble des équipes de gestion reste mobilisé afin de continuer à déployer votre épargne dans les meilleures conditions.

*\* 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



**La performance globale annuelle et le taux de distribution 2025 s'élèvent à 7,05%, un niveau supérieur à 7% pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

[En savoir +](#)



## 10/02 – prochain webinaire

Quel bilan sur l'année 2025 pour Remake Live ? Où en est le marché de l'immobilier ? Lors de notre prochain webinaire, notre équipe fera le point avec vous.

[Inscrivez-vous !](#)



## 12 nouveaux immeubles



[Découvrir](#)



## Remake sur BFM Business

Nicolas Kert, cofondateur de Remake, était l'invité de BFM Business pour parler SCPI.

Il revient sur les fondamentaux d'une SCPI : son fonctionnement et les points d'attention avant d'investir.

A revoir en cliquant ci-dessous.



# Les chiffres

Au 31/12/2025

Des termes que vous ne comprenez pas ?

Je veux tout comprendre

👉 [p.30](#)



## 10 794

Nombre d'associés



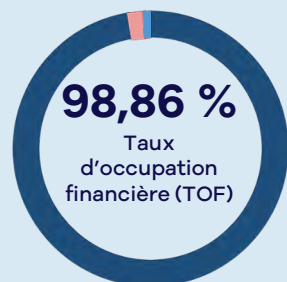
## 846 M€

de capitalisation



## 70

Immeubles



- Locaux occupés (98,53 %)
- Locaux occupés sous franchise (0,33 %)
- Locaux vacants en recherche de locataire (1,14 %)



## 98,73 %

Taux d'occupation physique\*

\* Non comparable entre SCPI



## 7,34 %

Taux de Rendement Interne (TRI) depuis le lancement



## 7,05 %

Performance Globale Annuelle (PGA) 2025



## 7,05 %

Taux de distribution 2025 soit 5,69% 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 €

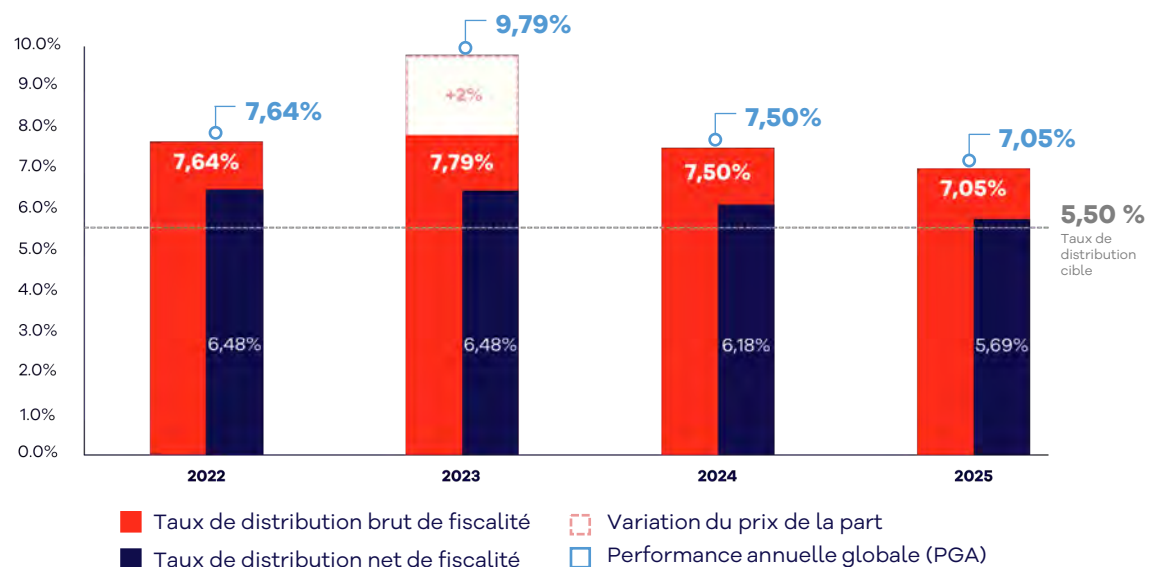
Prix de  
souscription/  
valeur de retrait



10 ans

Durée de  
détention  
recommandée

## Performances historiques



## Performance 2025

7,05 %

Taux de distribution 2025  
Soit 14,37€ par part au titre de l'année 2025  
(brut de fiscalité)

7,05 %

Performance Globale Annuelle (PGA) 2025

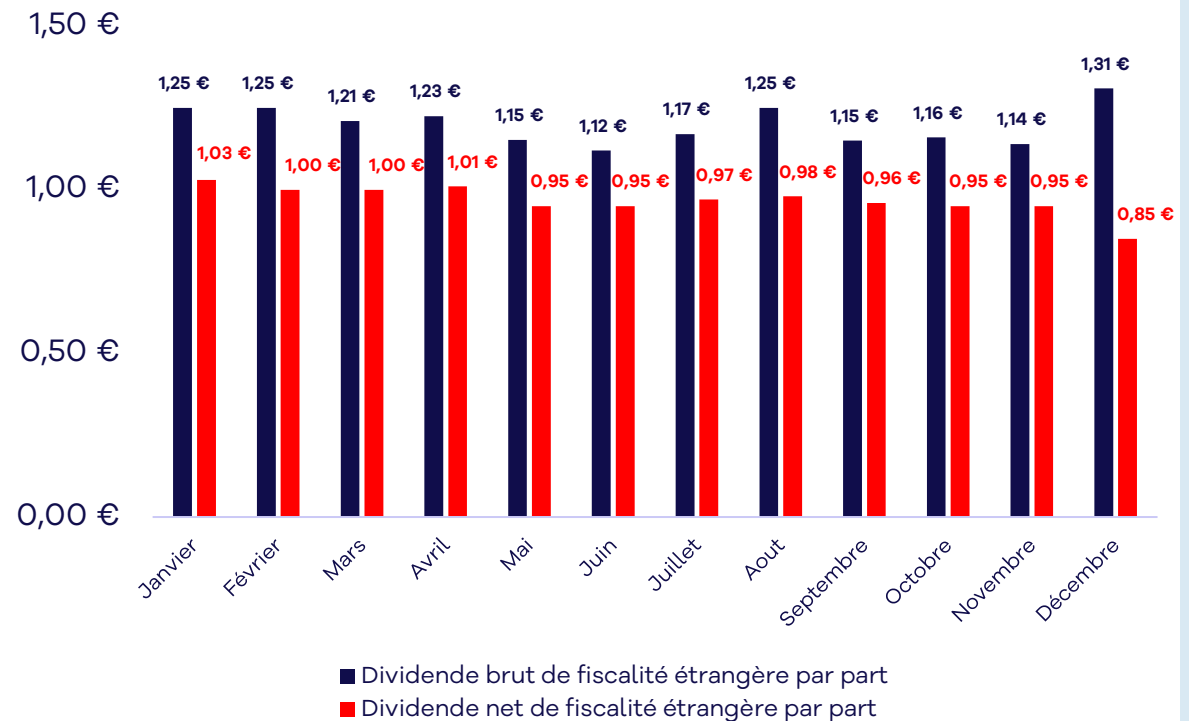
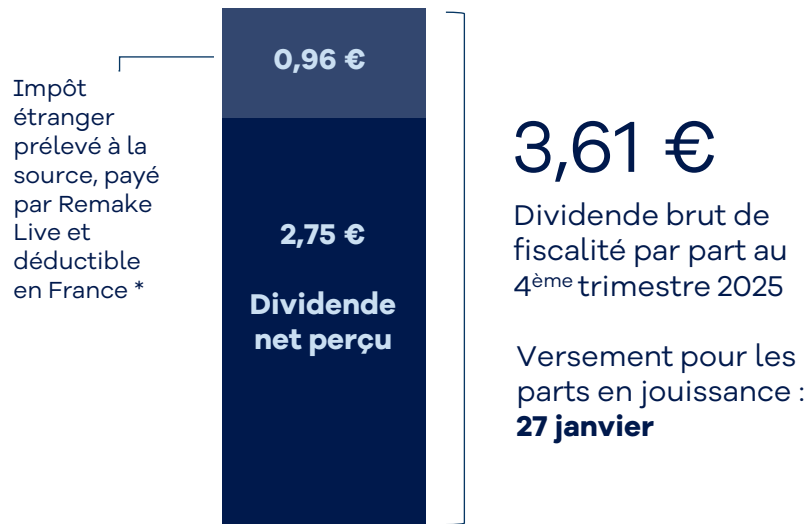
7,34 %

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



### DÉLAI DE JOUISSANCE

**3 mois**

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

### PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

**25 février**

25 mars  
27 avril

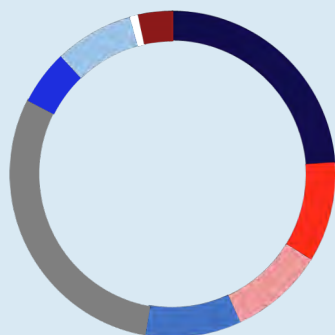
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus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

\* Quant à l'imposition des 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

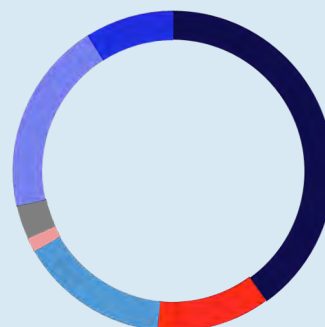
Patrimoine au 31/12/2025

— Répartition géographique



- France (23,81 %)
- Espagne (10,02 %)
- Pays-Bas (9,35 %)
- Irlande (9,58 %)
- Royaume Uni (29,81 %)
- Allemagne (5,41 %)
- Pologne (7,84 %)
- Portugal (0,84 %)
- Italie (3,34 %)

— Répartition sectorielle



- Bureaux (40,08 %)
- Commerces (11,58 %)
- Logistique et locaux d'activité (15,06 %)
- Alternatifs (1,39 %)
- Résidentiel (3,37 %)
- Santé & éducation (19,58 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (8,93 %)



70  
Immeubles



428 412 m<sup>2</sup>  
Surface totale des  
immeubles



969 M€  
Valeur des immeubles

Découvrir les nouvelles  
acquisitions ➡ p. 17

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 31/12/2025

## Acquisitions (hors poche sociale)\*



9

Immeubles  
acquis ce trimestre



65 407 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
acquisitions



123 M€

Montant des  
acquisitions

7,87 %

Rendement acte en  
main des acquisitions  
du trimestre

## Acquisitions poche sociale\*



3

Immeubles  
acquis ce trimestre



1 910 m<sup>2</sup>

Surface totale de  
l'acquisition

## Immeubles sous promesse



7

Immeubles  
sous promesse



37 406 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
immeubles sous promesse



91 M€

Montant des  
immeubles sous  
promesse

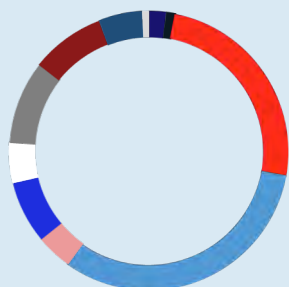
\*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Patrimoine

Au 31/12/2025

## Activité locative

### Secteurs d'activité des locataires



- Energie (1,96 %)
- Industrie (24,87 %)
- Consommation discrétionnaire (32,01 %)
- Bien de consommation de base (4,18 %)
- Santé (7,27 %)
- Finance (4,57 %)
- Technologies de l'information (9,69 %)
- Services de télécommunication (8,54 %)
- Services publics (5,04 %)
- Immobilier (0,80 %)
- Matériaux (1,08 %)



96  
Locataires



136  
Baux



98,86 %  
Taux d'occupation  
financier (TOF)



98,73 %  
Taux d'occupation  
physique (TOP)



9,76 ans

Durée ferme moyenne des  
baux restant à courir



99 %

Taux d'encaissement des loyers



0 K€

Libérations (0 m²)



0 K€

Relocations (0 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



FR 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.

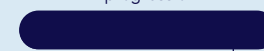
A ce stade les plans d'actions suivants ont été identifiés :

- **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 31/12/2025)

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).

**40,5 M€**

Collecte engagée dans des logements à contenu social



**14**

Immeubles



**3**

Partenariats avec des bailleurs sociaux



**241**

Logements à loyers modérés

Soit

**5,13%**

De la collecte engagée dans la poche sociale

« 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

## Bureaux

— À Londres, Angleterre (Royaume-Uni)



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



3 Copthall avenue, Londres EC2 – Angleterre, Royaume-Uni

## Caractéristiques



Emplacement ultra-prime **au cœur de la City de Londres**, à proximité immédiate de la Banque d'Angleterre et des grands acteurs financiers internationaux. Connectivité exceptionnelle, à **moins de 5 minutes à pied des stations Bank et Moorgate (Elizabeth Line)**.



Immeuble de bureaux, **entièrement rénové en 2017**, développant environ **1 600 m²** sur RDC et 6 niveaux, avec des **plateaux types d'environ 300 m²**. Actif rare en « island site », offrant des espaces modernes, flexibles et très lumineux, parfaitement adaptés aux utilisateurs de la City.



L'immeuble est **occupé par 6 locataires (1 par étage)**, offrant une bonne diversification des risques et une durée résiduelle des baux procurant une visibilité satisfaisante sur les revenus tout en laissant des opportunités de création de valeur à moyen terme.



**3,6 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition) / **5,2 ans contractuels**



Rendement net à l'acquisition: **8,6 %** / Prix acte en main : **12,5 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

Cet immeuble combine un emplacement ultra-prime au cœur de la City, une qualité architecturale et une situation locative diversifiée avec un potentiel de revalorisation locative.

L'immeuble est détenu en **leasehold long terme, avec un bail courant jusqu'en septembre 2130**, soit environ 105 ans résiduels.

La détention en leasehold long terme offre une excellente visibilité patrimoniale, tandis que les échéances locatives à venir permettent de capter la dynamique locative d'un des marchés de bureaux les plus profonds et résilients d'Europe.

## Commerce

À Glasgow, Ecosse (Royaume-Uni)



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



135-153 Argyle Street, GL 3LB - Glasgow, Royaume-Uni

### Caractéristiques



Emplacement au cœur d'Argyle Street, **l'une des artères commerçantes les plus fréquentées et emblématiques de Glasgow**, le bâtiment profite d'une accessibilité incomparable et de **flux piétons parmi les plus élevés du Royaume-Uni**, avec plus de 12,7 millions de passages annuels.



Adossé au centre commercial St Enoch, cet **immeuble indépendant de 4 520 m²** au total constitue le **flagship d'Uniqlo en Ecosse**. Grâce à une **façade de 48 mètres sur rue**, le bâtiment bénéficie d'une visibilité rare. Il a été **restructuré en 2025** pour près de £8 millions de travaux au total.



L'immeuble est **occupé par Uniqlo** du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage. Les deux étages supérieurs ont été intégrés à l'opération à valeur nulle dans la formation du prix. Ils représentent une réserve de création de valeur (extension du locataire ou alternatives d'usage), non prise en compte à ce stade.



**4,9 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition) / **9,9 ans contractuels**



Rendement net à l'acquisition: **7,2 %** / Prix acte en main : **10,7 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

### Pourquoi cet immeuble ?

Immeuble situé au cœur de Glasgow, réunissant emplacement prime, qualité intrinsèque et potentiel de valorisation sur les étages supérieurs. Grâce à **une façade exceptionnelle de 48,25 mètres**, le bâtiment bénéficie d'une visibilité rare sur Argyle Street, l'un des axes commerciaux les plus fréquentés du Royaume-Uni.

**Entièrement restructuré** pour accueillir UNIQLO, le bâtiment a fait l'objet d'importants travaux, notamment au niveau de la cellule, issue de la réunion de cinq unités distinctes en un vaste plateau commercial par niveau, représentant plus de £8 millions d'investissements au total.

Cette transformation offre aujourd'hui des espaces ouverts, modernes, et adaptés aux exigences des grandes enseignes internationales.

## Bureaux

— À Dublin, Irlande



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



1 Grant's Row, Dublin 2 – Irlande

## Caractéristiques



Emplacement **au cœur du quartier central des affaires de Dublin**, à proximité immédiate de St Stephen's Green et Grand Canal Dock. Cette micro-localisation combine le prestige du quartier géorgien avec la dynamique économique, bénéficie d'une **excellente accessibilité**.



Immeuble de bureaux indépendant et moderne, développant environ **1 405 m² sur 4 étages** (et 10 parkings) avec des plateaux efficaces. Le bâtiment a été récemment modernisé, offrant de bonnes prestations techniques.



Immeuble **intégralement loué au cabinet d'avocats Flynn O'Driscoll**, présent dans l'immeuble depuis plus de dix ans, qui s'est engagé sur la totalité pour 6 ans supplémentaires. Cette occupation pérenne par un contrepartie solide sécurise les flux locatifs.



**5,9 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)



Rendement net à l'acquisition: **7,8 %** / Prix acte en main : **9,3 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

Cet immeuble se distingue par la combinaison **d'un emplacement prime au cœur de Dublin 2**, d'une qualité immobilière moderne et d'une situation locative sécurisée.

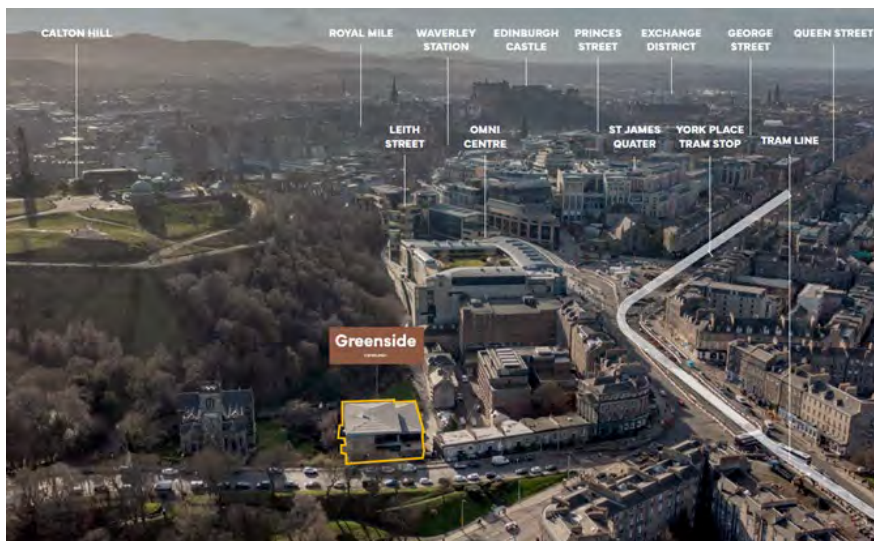
Implanté dans **l'un des quartiers de bureaux les plus recherchés de Dublin**, à proximité immédiate de Merrion Square, St Stephen's Green et Grand Canal Dock, il bénéficie d'un environnement attractif pour les grands utilisateurs nationaux et internationaux, garantissant une demande locative structurellement soutenue.

Immeuble indépendant, récent et bien entretenu, offrant des plateaux efficaces et des prestations conformes aux standards actuels du marché. L'immeuble est de plus entièrement occupé par un cabinet d'avocats sur une durée résiduelle significative.

## Nouvelle acquisition

## Bureaux

— À Édimbourg, Ecosse (Royaume-Uni)



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



12 Blenheim Place, Édimbourg, EH7 5JH, Royaume-Uni

## Caractéristiques



L'immeuble est situé **au cœur d'Édimbourg**, combinant une adresse d'affaires dynamique et un environnement immédiat très attractif. Situé à moins de **10 minutes à pied de la gare de Waverley**, il offre un **accès immédiat au tram (York Place)** et à de nombreuses lignes de bus.



Immeuble de bureaux de **3 482 m²** (13 places de parkings) entièrement rénové en 2017, offrant des plateaux modernes, flexibles et à haute performance environnementale (EPC A).



L'immeuble est **100% occupé** et bénéficie d'une situation locative diversifiée auprès de 4 locataires. Les baux prévoient que tous les travaux sont récupérables auprès des locataires.



**2,1 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)



Rendement net à l'acquisition: **7,5 %** / Prix acte en main : **17,4 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

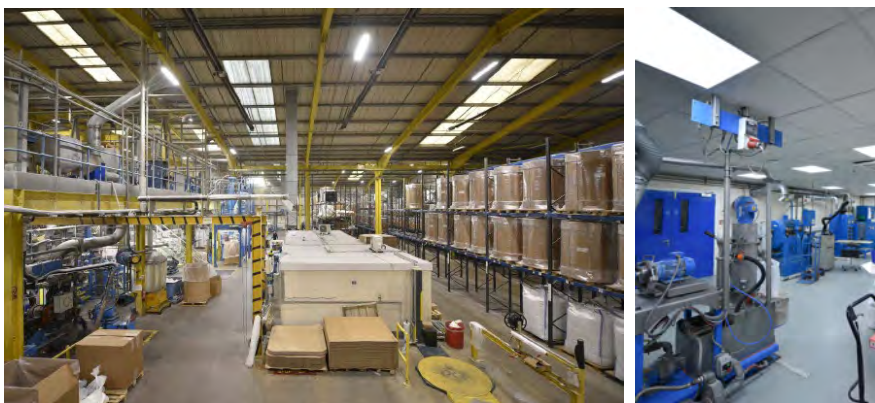
Immeuble situé au cœur d'Édimbourg, à proximité d'un site classé UNESCO, à quelques minutes de Waverley Station et du tram combinant **emplacement prime et dynamique**. Le bâtiment bénéficie d'une **accessibilité exceptionnelle**, renforcée par la proximité immédiate du St James Quarter et de nombreuses commodités.

Entièrement rénové en 2017, il offre des **plateaux fonctionnels** et de très bonnes performances environnementales (EPC A), ce qui répond parfaitement aux attentes actuelles du marché en matière d'efficacité énergétique et de qualité d'aménagement.

Le marché locatif d'Édimbourg très tendu sur les bureaux Grade A, présente, selon nous, un potentiel de revalorisation.

# Industriel

— À Manchester, Angleterre (Royaume-Uni)



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Don St, Middleton, Manchester M24 2GG, Royaume-Uni

## Caractéristiques



Implantation au cœur du Grand Manchester, à seulement 6 miles du centre-ville, à 5mn l'axe **autoroutier M60, périphérique de Manchester**, offrant ainsi un accès rapide et fluide à l'ensemble des autoroutes régionales (M62, M66, M56).



**Site industriel** sécurisé de **5 600 m²** sur 1,5 hectare, en pleine propriété, comprenant entrepôt, atelier et zone de stockage extérieure. Le bâtiment offre de très bonnes spécifications : hauteur libre, larges aires de manœuvre et accès poids lourds efficaces.



L'immeuble est **100% occupé par Hexpol TPE, leader mondial dans les compounds polymères** (matériaux plastiques ou caoutchouteux). Le loyer est soumis à une indexation annuelle comprise entre 2 et 10%.



**10,1 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition) / **12,1 ans contractuels**



Rendement net à l'acquisition: **7,4 %** / Prix acte en main : **7,5 M€ / 8,7 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

**Un immeuble industriel hautement spécialisé, dont les infrastructures spécifiques rendent le locataire structurellement captif de l'emplacement.** En témoigne le contrat de bail très protecteur prévoyant un préavis de 12 mois et une pénalité équivalente à 2 années de loyer en cas de congé possible seulement en 2034 (durée ferme contractuelle de 8,1 ans + 2 ans de pénalité).

Cet immeuble s'inscrit pleinement dans la stratégie de Remake Live, grâce à son emplacement dans une zone industrielle de Greater Manchester qui se **densifie rapidement**, comme en témoigne le développement résidentiel voisin de (311 logements sur le terrain adjacent) et la pression croissante sur le foncier et l'offre industrielle dans une région où la vacance (4%) est l'une des plus basses du Royaume-Uni et où l'offre neuve reste limitée.

# Hôtels, tourisme, loisirs

À Parme, Italie



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Viale Paolo Borsellino, 31, 43122 Parme PR, Italie

## Caractéristiques



À proximité de la gare de Parme, au cœur de l'Italie et deuxième ville d'Émilie-Romagne bénéficiant d'une aire urbaine d'env. 450 000 habitants et d'une excellente connectivité. Situé entre le centre historique et les pôles économiques, dans un environnement mixte.



Hôtel **4 étoiles supérieur**, développé en 2014, offrant **120 chambres** modernes et des espaces de qualité, parfaitement adaptés à la clientèle affaires et loisirs. D'une surface totale de 8,500 m<sup>2</sup>, l'actif bénéficie de prestations complètes (restaurant, bar, salles de conférences, 39 places de parking, commerces).



L'immeuble est occupé par NH Italia, opérateur hôtelier de premier plan, via un bail hybride combinant loyer minimum garanti et composantes variables indexées sur la performance. Le locataire présent depuis 2014 s'est réengagé pour 9 ans supplémentaires fin 2023.



**6,1 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)



Rendement net à l'acquisition: **7,0 %** / Prix acte en main : **16,3 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

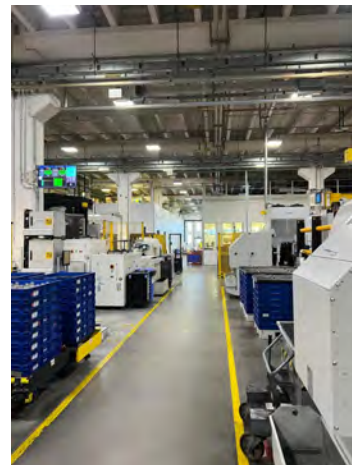
## Pourquoi cet immeuble ?

Situé à Parme, seconde ville de la région d'Émilie-Romagne, derrière Bologne, avec une aire urbaine de 450,000 usagers et face à la gare de Parme, au cœur d'un pôle urbain en pleine requalification, l'hôtel bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle et capte à la fois la clientèle affaires et loisirs, dans une ville économiquement dynamique et bien connectée entre Milan et Bologne.

L'actif, développé en 2014, est un hôtel 4 étoiles supérieur moderne, offrant des prestations complètes et conformes aux standards actuels du marché, ce qui limite le risque de capex à moyen terme. Il est occupé par le même opérateur depuis l'ouverture, et s'inscrit dans un environnement mixte bureaux, services et commerces, renforçant sa résilience opérationnelle. NH Hotel Group, dispose de plus de 350 hôtels dans 35 pays et fait parti du Group Minor Hotels (top 10 mondial).

# Industriel

À Lumezzane, Italie



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Via Ruca, 406, 25065 Lumezzane BS, Italie

## Caractéristiques



Implanté à **Lumezzane**, au cœur de la Lombardie, **berceau industriel de l'Italie** et l'une des régions manufacturières les plus dynamiques d'Europe. Le site bénéficie d'une proximité stratégique avec Brescia et Milan, au sein d'un bassin historiquement spécialisé dans la mécanique et l'automobile.



Ensemble industriel d'une surface totale d'environ **17 400 m²**, composé de **deux bâtiments dédiés à la production, au stockage, aux tests** et servant également de **siège social de la société**. Les immeubles ont été construits et régulièrement modernisés entre 1994 et 2019 « sur-mesure ».



**100% loué** à Saleri S.p.A. via un **bail ferme de 15 ans « triple net »**, auprès d'un acteur industriel de premier plan, fournisseur Tier 1 des plus grands constructeurs automobiles, spécialisé dans les solutions de gestion thermique pour véhicules thermiques, hybrides et électriques.



**15 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)



Rendement net à l'acquisition: **7,5 %** / Prix acte en main : **17,4 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

Opportunité d'investissement industrielle, combinant une localisation au cœur du berceau industriel italien, actif sur mesure difficilement reproductible et sécurisation locative long terme.

Implanté en Lombardie, au sein d'un **écosystème industriel dense**, il bénéficie d'un environnement parfaitement adapté aux activités de production à forte valeur ajoutée. L'actif, développé spécifiquement pour Saleri S.p.A., intègre des fonctions clés de production, de tests, de stockage et de bureaux, renforçant le caractère stratégique du site pour le locataire.

A ce titre, le locataire a souhaité signer un **bail ferme de 15 ans « triple net »**. Le groupe, **fondé en 1942**, emploie **environ 688 personnes, dont près de 300 personnes sur le site**, et a enregistré environ 224 M€ de chiffre d'affaires en 2024.

# Logistique

À Tarnów, Pologne



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Aleja Piaskowa 94D33-100 Tarnów, Pologne

## Caractéristiques



Implanté dans une zone industrielle établie de Tarnów, au sud de la Pologne (80 km de Cracovie), l'actif bénéficie d'un **accès rapide à l'autoroute A4, axe logistique important reliant l'Allemagne, la Silésie et l'Ukraine.**



**Actif logistique dédié à la messagerie, livré en 2024, développant 6 800 m².** Le bâtiment bénéficie de spécifications techniques modernes (hauteur sous panne de +/-10m, dalles industrielles haute résistance, 8 quais...) parfaitement adaptées à la **logistique du dernier kilomètre.**



**100% loué à InPost**, leader européen de la logistique du dernier kilomètre, dans le cadre d'un **bail ferme « triple net »** de 7 ans signé à la livraison.



**5,8 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)



Rendement net à l'acquisition: **7,3 %** / Prix acte en main : **9,5 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

Opportunité d'investissement logistique, combinant une localisation efficace, qualité technique récente et sécurisation locative.

Implanté dans une zone industrielle établie de Tarnów, avec un accès rapide à l'autoroute A4, il constitue un maillon clé du **réseau de distribution régional et national d'InPost, au cœur de la croissance du e-commerce en Europe centrale.**

**L'actif, neuf et conçu sur mesure pour une exploitation cross-dock et last-mile**, offre des spécifications techniques élevées (hauteur sous panne, quais, aires de manœuvre, bureaux intégrés) garantissant une **efficacité opérationnelle optimale**. Enfin, la présence d'un **bail ferme triple net signé avec InPost, acteur européen de référence en forte croissance.**

## Bureaux

— À Halle (Saale), Allemagne



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale), Allemagne

### Caractéristiques



Localisation à Halle, dans une métropole dynamique, au centre de la **région Leipzig-Halle (1 million d'habitants)**. Implanté à **300 m de la gare centrale**, au cœur du centre-ville et parfaitement connecté aux transports.



**Bâtiment historique classé**, entièrement rénové, offrant plus de **22.000 m² de bureaux (163 places de parking)** de qualité dans un cadre architectural exceptionnel. C'est aujourd'hui le **siège du Land (la région) de Sachsen-Anhalt**.



L'immeuble est **100% loué au Land de Sachsen-Anhalt**, locataire souverain, depuis **2008**, dans le cadre d'un **bail ferme sécurisé jusqu'en mars 2033**, avec **options d'extension** garantissant une visibilité long terme.



**8 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)



Rendement net à l'acquisition: **8,9 %** / Prix acte en main : **30,5 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

### Pourquoi cet immeuble ?

Cet immeuble représente une opportunité parfaitement alignée avec la stratégie de Remake Live : investir dans des actifs sécurisés, bien situés et générateurs de revenus stables.

Le bâtiment bénéficie d'un emplacement qualitatif dans son marché, à **quelques mètres de la gare centrale et du centre-ville**, garantissant une **excellente accessibilité**. L'actif est de **plus entièrement loué à un locataire souverain, le Land Sachsen-Anhalt, qui occupe l'immeuble depuis plus de 15 ans, avec un bail ferme courant encore jusqu'en 2033**. Ce profil locatif offre une visibilité et une sécurité sur les flux futurs.

Par ailleurs, cet immeuble propose une architecture remarquable. L'immeuble a été entièrement rénové et est très bien entretenu.

# Usufruit locatif social

— À Beausoleil, France



Données exprimées au moment de l'acquisition (11/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



31-33 boulevard Guynemer– 06240 Beausoleil



## Caractéristiques



Emplacement dans le **centre ville de Beausoleil** et à **quelques pas seulement de la principauté de Monaco**. A proximité immédiate, l'immeuble bénéficie d'espaces verts et de la proximité de **nombreux services** (établissements scolaires, centres médicaux, commerces et restaurants).



Immeuble proposant 28 logements au total, répartis sur 7 étages. Les appartements bénéficient tous de balcons/terrasses d'une surface agréable avec vue mer ainsi que d'un emplacement de parking par appartement. Livraison prévisionnelle au 3T 2027.



**Acquisition de 10 appartements pour une surface totale de 695 m² (surface habitable) occupé à 100% par UNICIL**, bailleur social, Groupe Action Logement.



Démembrement : **Acquisition de la Nue-propriété par Remake Social** et cession de l'Usufruit locatif pour **16 ans** – Livraison 3T2027



Rendement net à l'acquisition: **NA** / Prix acte en main : **3,5 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

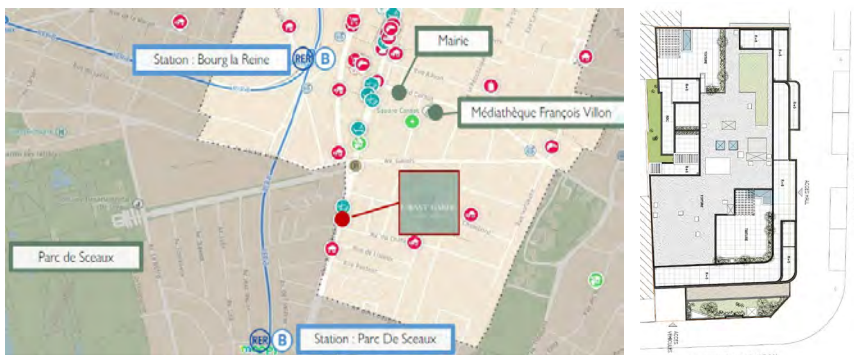
Cet investissement répond à un **enjeu social majeur à Beausoleil**, où la proximité immédiate de Monaco crée une tension extrême sur le logement. Les actifs travaillant en Principauté, mais aussi les habitants permanents, font face à une **pénurie structurelle et à des loyers inaccessibles**.

Sur le plan immobilier, Beausoleil bénéficie d'une situation quasi équivalente à Monaco, mais avec des valeurs nettement inférieures, créant un potentiel de **création de valeur à terme**.

**L'acquisition en nue-propriété permet de cumuler cette décote géographique avec celle du démembrement (environ 36 %), pour capter à terme un actif rare, dans un marché où la demande restera durablement supérieure à l'offre.**

# Usufruit locatif social

À Bourg-la-Reine, France



Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



163 Av. du Général Leclerc, 92340 Bourg-la-Reine, France



## Caractéristiques



Localisation à proximité immédiate du **centre-ville de Bourg-la-Reine**, dans le quartier du « Petit Chambord » entre le parc de Sceaux (allée d'honneur à 400 mètres) et les commodités du centre-ville, la **gare de RER B, se trouve à 7 min à pied**.



Immeuble proposant 30 logements au total, répartis sur 6 étages. **Résidence neuve de standing** offrant des prestations qualitatives et répondant aux normes NF Habitat HQE et **RE2020**. Livraison prévisionnelle au **3T 2027**.



**Acquisition de 5 appartements pour une surface totale de 300 m² (surface habitable) occupés à 100% par VILOGIA**, bailleur social institutionnel de premier plan.



Démembrement : **Acquisition de la Nue-propriété par Remake Social** et cession de l'Usufruit locatif pour **17 ans** – Livraison 3T2027



Rendement net à l'acquisition: **NA** (poche sociale) / Prix acte en main : **1,3 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

Cet investissement combine **utilité sociale, sécurité patrimoniale et création de valeur à long terme**.

Sur le plan patrimonial, l'acquisition en nue-propriété avec une **décote d'environ 39 %** offre une protection du capital et une visibilité forte : absence de gestion, de charges, de fiscalité et de risque locatif pendant 17 ans. À l'issue du démembrement, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété d'un actif neuf, conforme aux normes environnementales actuelles, dans un marché résidentiel structurellement sous-offreur.

Enfin, la **localisation prime à Bourg-la-Reine**, qui bénéficie d'un fort attrait et d'une dynamique démographique importante assure une forte liquidité et un potentiel de valorisation durable, faisant selon nous de cet investissement une solution équilibrée entre impact sociétal et performance patrimoniale.

# Usufruit locatif social

— À Bourg-la-Reine, France



Données exprimées au moment de l'acquisition (07/2025). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Rue des Rossignols, Châtillon-sur-Cher (41) - France



## Caractéristiques



Situé dans un quartier résidentiel calme de Châtillon-sur-Cher, à proximité immédiate des services de proximité et des infrastructures du centre-bourg, l'ensemble bénéficie d'un environnement serein et familial.



Création d'une **résidence intergénérationnelle de 12 logements sociaux** de type PLAi, PLUS et PLS. Surface utile de **926,91 m²** pour un nombre de personnes logées compris entre 20 et 30.



**Opération gérée par la Foncière Chênelet dans le cadre d'un démembrement.**



**20 ans durée de l'usufruit – Livraison 4T 2026**



Rendement net à l'acquisition: **NC** / Prix acte en main : **3,0 M€**



**Note ESG** : en cours de définition

## Pourquoi cet immeuble ?

Ce projet de résidence intergénérationnelle répond à deux besoins essentiels du territoire : offrir une solution d'habitat intermédiaire et accessible aux personnes âgées en perte d'autonomie, afin de retarder l'entrée en établissement médicalisé, et proposer des logements locatifs abordables et de qualité pour des familles ou des jeunes aux revenus modestes.

Les élus souhaitent répondre à un besoin de logements adaptés au vieillissement de leur population et abordables financièrement, afin qu'elle puisse rester au village plutôt que d'être déracinée de son territoire d'attache, mais aussi pour accueillir de nouvelles familles.

Opération réalisée auprès de la Foncière Chênelet, qui est un acteur français de l'immobilier solidaire spécialisé dans la production de logements sociaux très performants sur le plan environnemental et destinés aux publics fragiles. Elle développe et finance des résidences inclusives et durables, en partenariat étroit avec les collectivités.

# Vie de la société

Au 31/12/2025



Dans le cadre du renouvellement du conseil de surveillance, la société de gestion invite les associés intéressés à présenter leur candidature par mail à [client@remake.fr](mailto:client@remake.fr) avant le 31 mars 2025.

## Epargne collectée



10 794

Associés



846 M€

Capitalisation



4 146 684

Parts

## Ce trimestre

40,3 M€

Capitaux collectés nets

197 354

Nouvelles parts créées au cours du trimestre

52

Transaction gré à gré

1 791

Parts retirées

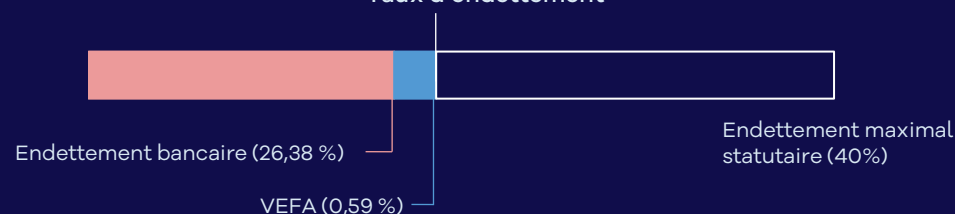
0

Part en attente de retrait

## Endettement

26,97 %

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

investissent 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI
- à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI
- à capital fixe

## 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 (dans le cas des SCPI à capital variable).

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

\*En France ou à l'étranger \*\* Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs

# Bon à savoir

## Modalités de souscription

### Prix de souscription

Le minimum de souscription est fixé à 1 part, soit 204€.

204,00 €

### Valeur de reconstitution

Au 31/12/2025

Valeur provisoire susceptible d'évoluer

204,50 €

### Valeur de réalisation

Au 31/12/2025

Valeur provisoire susceptible d'évoluer

175,63 €

### 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 DIO)

18%<sup>TTC</sup>  
15 % HT\*

## Commission d'acquisition des actifs immobiliers

En pourcentage du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

5%<sup>TTC</sup>  
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%<sup>TTC</sup>  
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%<sup>TTC</sup>  
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](mailto:client@remake.fr)



Par téléphone :  
01.76.40.25.52

**remaxe**  
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.

**remaxelive**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 910 202 688, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°22-01 en date du 08/02/2022. Les statuts, la Note d'Information, le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.remake.fr](http://www.remake.fr)