

# Bulletin d'information

**Numéro 17**

**1<sup>er</sup> trimestre 2026**

Valable du 1<sup>er</sup> avril 2026  
au 30 juin 2026

**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](http://www.remake.fr)**



# Le mot des fondateurs

— Chers associés,

## **Géopolitique et marchés : naviguer dans l'incertitude**

Le trimestre dernier, nous évoquions une trajectoire de normalisation progressive de l'environnement macroéconomique, portée par le reflux de l'inflation et une meilleure lisibilité des politiques monétaires. Cette lecture, partagée par de nombreux acteurs, a toutefois été mise à l'épreuve au cours des dernières semaines par la résurgence des tensions géopolitiques au Moyen-Orient. La guerre qui a débuté fin février entre les Etats-Unis et Israël d'un côté et l'Iran de l'autre, qui a rapidement entraîné des répercussions sur toute la région a ravivé des incertitudes que l'on pensait en voie d'atténuation.

Si ces événements rappellent combien l'équilibre économique mondial demeure fragile, ils illustrent également l'importance d'une construction de portefeuille pensée pour traverser les cycles et absorber les secousses exogènes.

**David Seksig**

Co-Fondateur  
& Directeur Général

**Nicolas Kert**

Co-Fondateur  
& Président

Dans ce contexte, notre conviction reste inchangée : la diversification est la première ligne de défense de la performance à long terme.

Diversification géographique d'abord, avec une exposition à plusieurs économies européennes aux dynamiques différenciées ; diversification ensuite par typologie d'actifs, afin de ne pas dépendre d'un seul segment de marché ; diversification enfin par profils locatifs, en privilégiant des engagements fermes de long terme. C'est précisément cette architecture qui permet aujourd'hui de limiter l'impact de chocs conjoncturels et de préserver la stabilité des revenus.

### **Une performance portée par la régularité des flux**

Sur le plan de la performance, le trimestre s'inscrit dans la continuité. : une distribution brute de 3,24 € par part a été réalisée. Cette performance, en ligne avec nos attentes, s'appuie avant tout sur la robustesse des flux locatifs et sur la discipline d'investissement déployée depuis l'origine.

Les fondamentaux locatifs demeurent en effet très solides. La durée résiduelle moyenne des baux (WALB) s'établit à 9,46 ans, un niveau élevé qui confère une excellente visibilité sur les loyers futurs. Dans un environnement incertain, cette profondeur contractuelle constitue un facteur clé de résilience, tant en matière de distribution que de valorisation à long terme du portefeuille.

A noter que dans la poche sociale, une acquisition de 2 appartements en nue-propriété à Beausoleil dans les Alpes Maritimes a été réalisée venant renforcer notre exposition sur ce secteur qui connaît des tensions d'hébergement.

### **Viser l'Europe, ça ne nous fait pas peur**

Parallèlement, notre travail d'origination se poursuit activement. Le pipeline actuel est composé d'opportunités sous promesse ou en exclusivité, ce qui signifie dans ce cas que le vendeur a accepté nos conditions financières mais qu'il faut ensuite entrer dans une phase de due diligence, étape essentielle consistant à analyser en profondeur les actifs, tant sur le plan technique que juridique, locatif et environnemental, avant toute décision d'investissement finale.

À ce stade, une dizaine d'actifs sont en exclusivité dans quatre pays : cinq en Pologne, trois au Royaume-Uni, un en Espagne et un en Allemagne. Cette diversité géographique s'accompagne d'une large couverture des catégories immobilières – bureaux, logistique, commerce, actifs alternatifs – tout en respectant un critère central de notre stratégie : des baux longs, avec une durée moyenne des baux supérieure à 10 ans. La visibilité des flux reste, plus que jamais, le socle de nos décisions.

Dans un monde où les sources d'incertitude se multiplient, notre feuille de route demeure lisible : investir avec méthode, privilégier la sécurité des revenus et construire une performance durable, sans céder aux effets de cycle. C'est avec cette discipline que nous continuons à gérer votre épargne, trimestre après trimestre.

\* 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 point marché

## Les chocs géopolitiques défilent

Ces derniers mois, les tensions externes à nos marchés se sont nettement intensifiées. Résultat : une lecture du cycle plus incertaine à court terme. Les chocs ne sont plus ponctuels, ils s'installent. Le contexte reste animé, et pour l'instant l'économie absorbe ces secousses avec une certaine résilience.

D'un côté, le commerce international se durcit. Les stratégies de souveraineté s'assument, entre relocalisation, protection des filières critiques et fragmentation des chaînes de valeur. À l'initiative des États-Unis, les mesures tarifaires et les restrictions ciblées se multiplient, notamment dans l'énergie, les semi-conducteurs et les technologies sensibles. Conséquence directe : les entreprises temporisent.

De l'autre, le conflit au Moyen-Orient replace le risque énergétique au premier plan. Les marchés scrutent en continu les flux transitant par les principaux corridors pétroliers, en particulier le détroit d'Ormuz, par lequel passe environ un tiers du pétrole mondial échangé par voie maritime.

**Rodolphe Guépin**

Responsable du  
Fund Management

**Matthieu Jauneau**

Directeur Fund et  
Asset Management

Plus vite que les autres classes d'actifs, l'énergie a réagi. Le Brent évolue désormais dans une zone comprise entre 80 et 120 \$ le baril, après une fin d'année 2025 autour de 60 \$. Le gaz européen connaît lui aussi des épisodes de volatilité, avec des hausses ponctuelles de 15 à 25 %.

Dans ce contexte, les radars des marchés restent focalisés sur le Moyen-Orient, devenu le principal point de tension à court terme, dans un flux continu de signaux géopolitiques souvent contradictoires. D'autres foyers demeurent actifs, notamment en Ukraine ou en Asie, mais passent au second plan. Les événements s'enchaînent, et chacun tend à effacer le précédent.

### **Une croissance revue à la baisse, mais pas cassée**

L'activité ralentit, mais elle tient. À la suite des tensions récentes, l'OCDE confirme un profil de croissance plus modéré à l'échelle mondiale. La dynamique reste positive, mais contenue et inégale selon les économies.

En zone euro, la croissance est désormais attendue autour de 0,8 % en 2026, soit une révision de -0,4 point par rapport aux projections de fin 2025. Le ralentissement est bien là, mais sans rupture.

L'Allemagne devrait se redresser, avec une croissance passant de 0,4 % en 2025 à 0,8 % en 2026, tout en restant pénalisée par son exposition à l'international. La France évoluerait sur un rythme stable autour de 0,8 %, soutenue par la demande intérieure. L'Italie resterait sur une trajectoire plus contrainte, proche de 0,5 %, tout en montrant des signes d'amélioration.

À l'inverse, l'Espagne conserverait une dynamique plus soutenue, avec une croissance supérieure à 2%. Hors zone euro, le Royaume-Uni apparaît plus exposé. La croissance est attendue à 0,7 % en 2026, contre 1,3 % en 2025, avant un rebond plus marqué par la suite.

À l'opposé, la Pologne reste un point d'ancrage robuste, avec une croissance proche de 3 %, soutenue par l'investissement et les recompositions industrielles en Europe.

Au global, le diagnostic est simple : la croissance est révisée, mais elle n'est pas remise en cause.

### **Une inflation qui recule... avant de repartir**

L'inflation suit décidément une trajectoire moins linéaire qu'attendu. La désinflation est bien engagée sur le fond, mais régulièrement perturbée par des chocs externes, principalement liés à l'énergie. Pour autant, un scénario de retour durable à une inflation élevée, comparable à 2022, n'est pas celui retenu par le consensus.

Le scénario de l'OCDE intègre ce regain de pression inflationniste, sans emballement. La zone euro est attendue à 2,6 % pour 2026. Quelques pays comme le Royaume-Uni, l'Espagne ou la Pologne dépasseraient ponctuellement le seuil de 3 %, avant un reflux progressif dès l'an prochain.

Avec retard, ces à-coups sur les prix devraient se transmettre aux revenus locatifs, tertiaires et résidentiels, via les mécanismes d'indexation.

*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.*

Côté taux financiers, les banques centrales restent vigilantes, attentives à l'évolution des prix tout en gardant un œil sur la croissance. Les rendements à 10 ans se sont rapidement tendus à la suite du conflit en Iran, à l'image des obligations souveraines française et allemande (autour de 3,6 % et 3,0 % mi-avril 2026), en progression toutefois modérée sur un an (environ +30 pb). Côté crédit, les conditions de financement des entreprises en zone euro continuent de se resserrer, avec des critères d'octroi plus prudents appelés à s'inscrire dans la durée.

### **L'investissement immobilier européen retrouve de l'élan**

Le marché européen de l'investissement immobilier poursuit sa reprise en ce début d'année 2026. Les volumes progressent de +3 % au 1<sup>er</sup> trimestre, confirmant la dynamique engagée depuis 2024.

Le point bas du cycle est désormais passé. La reprise s'installe, portée par le retour progressif de la liquidité et un ajustement des prix largement absorbé par les marchés.

Au 1<sup>er</sup> avril 2026, les volumes atteignent 254 Md€ sur douze mois glissants, en hausse de +48 % sur deux ans. Cette dynamique est encore plus marquée en Pologne, en Espagne, en Irlande et en Italie, où les montants investis ont quasiment doublé sur la même période. Le signal est net : la phase de correction est derrière nous. Le marché repart, de manière progressive, mais désormais engagé.

### **La variété ne se dément pas**

Les flux d'investissement continuent de se réallouer entre classes d'actifs et segments de marché.

Au-delà de la reprise globale, les dynamiques restent fortement différenciées, avec une sélectivité accrue et des écarts de performance qui se creusent, y compris au sein d'une même classe d'actifs.

Les bureaux restent pleinement dans le jeu (19 % des volumes) et le marché progresse (+12 %), mais il se resserre. Les capitaux se concentrent sur des actifs compacts, bien localisés et alignés avec les nouveaux usages. À l'inverse, les immeubles obsolètes ou mal situés restent à l'écart, pénalisés par des décotes persistantes et une liquidité réduite.

La logistique (17 %) marque une pause (0 %), dans une phase de normalisation après plusieurs années d'expansion rapide. Les actifs modernes conservent néanmoins leur attractivité, soutenus par des perspectives de croissance locative.

Le commerce (15 %) semble se stabiliser après une phase de fortes variations, marquée par le recul lié au Covid puis le rebond qui a suivi. Les volumes affichent un très léger retrait (-2 %), dans un marché qui reste sélectif, avec des investissements concentrés sur les actifs les plus performants, notamment les pieds d'immeuble en centre-ville et les retail parks dominants.

Le résidentiel (23 %) s'impose désormais comme la première classe d'actifs en Europe. Dans son sillage, l'hôtellerie (10 %) retrouve de l'élan, portée par la reprise des flux touristiques et des déplacements professionnels, tandis que la santé (10 %) continue d'attirer des capitaux en quête de visibilité et de résilience.

## La phase de correction s'achève, la reprise sélective s'installe

À l'échelle européenne, toutes classes d'actifs et géographies confondues, le cycle des valeurs vénales montre un point d'inflexion. Après une correction marquée entre 2022 et 2024, les prix se stabilisent et amorcent un léger redressement en 2025, d'après les dernières communications MSCI.

L'amélioration se diffuse progressivement à la majorité des segments. Les immeubles de bureaux font toutefois figure d'exception : les moyennes agrégées masquent des écarts de plus en plus marqués entre quartiers d'affaires et localisations périphériques.

Les valeurs des actifs prime enregistrent un rebond significatif (+18 % sur 2024-2025, source CBRE), tandis que les actifs secondaires mal situés ou devenus obsolètes au regard des standards actuels poursuivent leur ajustement.

La logistique progresse plus modérément (+7 %), tout en conservant une forte résilience, soutenue par des fondamentaux solides. La demande reste concentrée sur les grandes surfaces modernes, dans des marchés où la vacance demeure très faible.

Le commerce engage une reprise plus ciblée, centrée sur les meilleurs emplacements, après une correction marquée du segment prime entre 2019 et 2023 (-37 %). Les flux se redirigent vers les localisations les plus performantes, où la vacance reste limitée et les valeurs repartent progressivement à la hausse.

Au global, le redressement est engagé mais demeure inégal. C'est dans le segment des bureaux que ces écarts s'expriment aujourd'hui avec le plus d'intensité.

## Tous les bureaux ne sont pas rares, seuls les meilleurs le deviennent

À rebours des idées reçues, les entreprises ne recherchent pas moins de bureaux, mais des espaces modernes, bien situés et disponibles là où la demande est la plus forte. La pression se concentre ainsi dans les quartiers centraux des grandes métropoles européennes.

Dans le même temps, la production neuve recule toujours en 2026, dans un contexte de coûts élevés et de conditions de financement encore restrictives, comme le souligne un récent article de Reuters. Les projets deviennent plus sélectifs, et une partie des développements est différée, voire abandonnée.

Ce mouvement dépasse le simple ajustement conjoncturel. Il traduit un environnement dans lequel lancer de nouveaux programmes est devenu plus complexe, une tendance renforcée par les chocs macroéconomiques et géopolitiques récents, qui contribuent paradoxalement à contenir la vacance.

Résultat : dans plusieurs marchés, la production ne compense plus les sorties de parc liées à l'obsolescence ou aux reconversions. L'offre de qualité se raréfie, et la vacance reste très faible dans les quartiers d'affaires, autour de 3,5 % début 2026, contre près de 10 % à l'échelle globale, selon des sources concordantes de brokers tels que Cushman & Wakefield.

Cette tension se reflète directement dans les loyers. Les bureaux prime progressent en moyenne de 7 % en Europe en 2025, avec des hausses à deux chiffres dans plusieurs marchés majeurs, notamment à Londres (+19 %) ou Amsterdam (+18 %).

Ce mouvement accentue les écarts de performance entre actifs, en renforçant l'attractivité des emplacements centraux et le décrochage des localisations secondaires. Une logique s'impose : la valeur ne disparaît pas, elle se concentre au gré de la rareté de l'offre.

### **Tout ne se vaut plus**

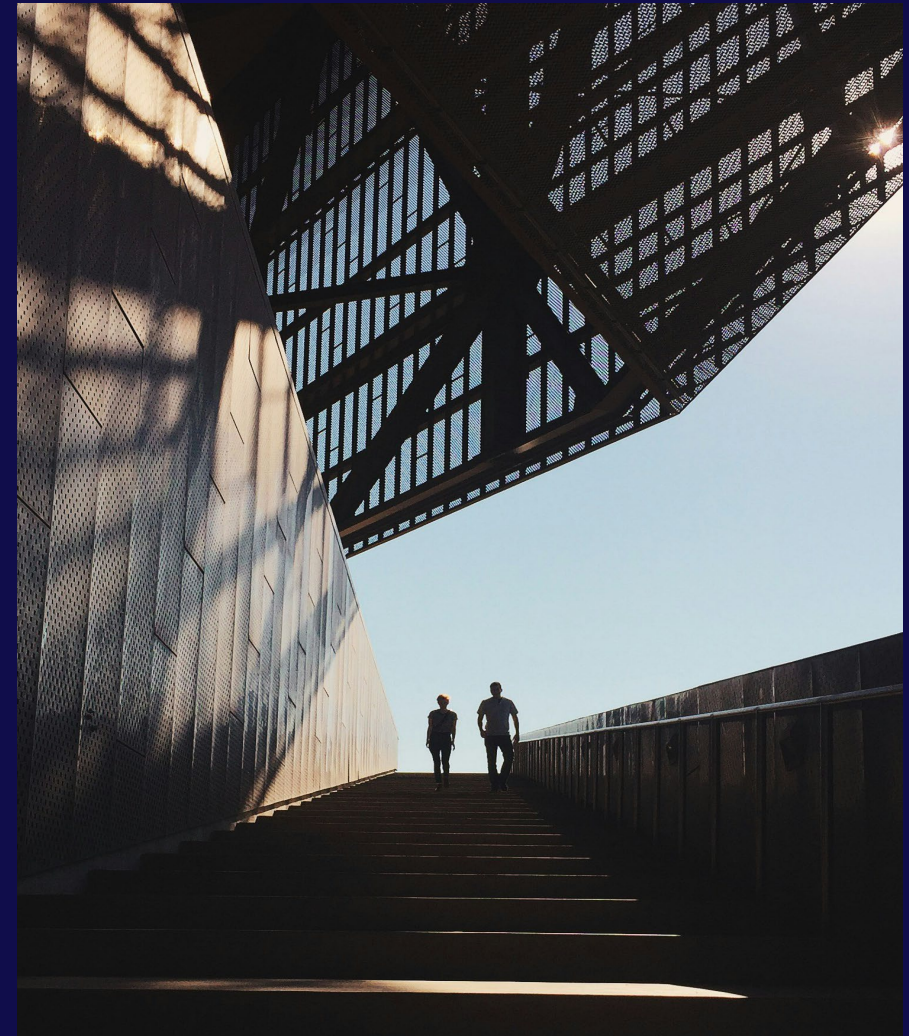
Au-delà des cycles, l'immobilier européen demeure une classe d'actifs recherchée dans un environnement incertain, marqué par des tensions géopolitiques. Ces incertitudes peuvent en modérer la performance à court terme, sans remettre en cause sa trajectoire de long terme.

Pour les investisseurs de long terme, la visibilité des revenus locatifs et la relative stabilité du cadre d'investissement continuent d'en faire un support robuste. Mais cette stabilité est désormais plus exigeante : elle dépend étroitement de la qualité des actifs, de leur localisation et de leur capacité à générer des flux réguliers.

Le marché est entré dans une phase de tri. La performance ne se joue plus tant entre classes d'actifs qu'au sein même des actifs, selon leur emplacement et leur capacité à préserver liquidité et attractivité.

Dans ce contexte, la sélectivité et la discipline d'investissement deviennent déterminantes. Elles conditionnent l'accès aux meilleures opportunités dans un environnement plus exigeant, mais aussi plus lisible pour qui en comprend les lignes de force.

L'immobilier conserve ainsi un rôle central dans les allocations, à une condition simple : accepter que tout ne se vaut plus.



*Sources des données : Remake*

# Actus clés du trimestre



## Remake triplement récompensé !



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



**Trophée d'or 2026** des meilleurs fonds immobiliers décerné par la rédaction du Revenu\*



**Victoires de la Pierre Papier 2026** dans la catégorie des meilleures SCPI labellisées ISR actifs supérieurs à 250 M€ décerné par la rédaction de Gestion de Fortune\*



## Nouvel espace associé

Votre espace personnel évolue ! Plus ergonomique, plus intuitif, retrouvez vos documents, l'évolution de votre investissement et toutes vos informations dans un espace entièrement repensé. Connectez-vous dès à présent pour le découvrir !

[Me connecter](#)



## Inauguration de la colocation Fratrie !



En avril, Fratries a inauguré sa colocation inclusive à Paris (15e). Dans cet immeuble détenu par Remake Live, 16 jeunes actifs, avec et sans handicap, y partagent un même projet de vie : habiter ensemble, en autonomie, dans un cadre adapté et co-construit avec ses résidents.

[Découvrir](#)



## Remake sur BFM Business

À l'occasion de l'ouverture de la campagne fiscale, David Seksig, co-fondateur de Remake, était l'invité de BFM Patrimoine pour décrypter la fiscalité des SCPI investies à l'étranger. À revoir en cliquant ci-dessous.



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

# Les chiffres

Au 31/03/2026

Des termes que vous  
ne comprenez pas ?

Je veux tout comprendre  
👉 [p.30](#)



**12 333**

Nombre d'associés



**882 M€**

de capitalisation



**7,33 %**

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



**71**

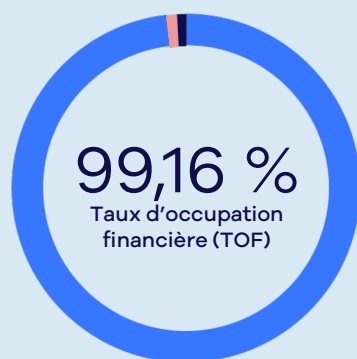
Immeubles



**98,78 %**

Taux d'occupation  
physique\*


\* Non comparable entre SCPI



- Locaux occupés (98,22 %)
- Locaux occupés sous franchise (0,94 %)
- Locaux vacants en recherche de locataire (0,84 %)

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)

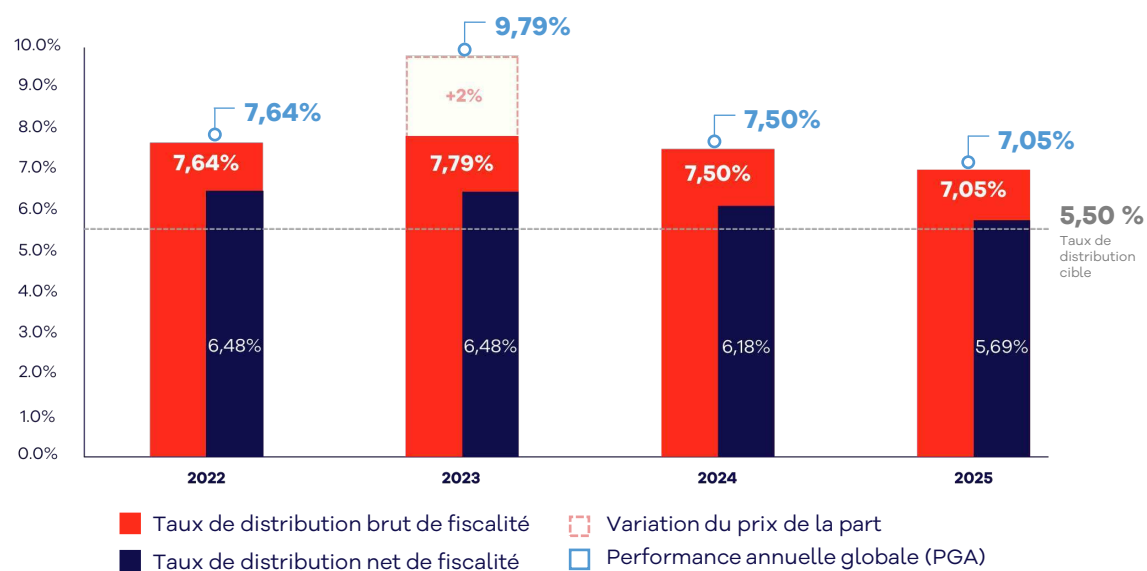
# Performances

 **7,0 %**  
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

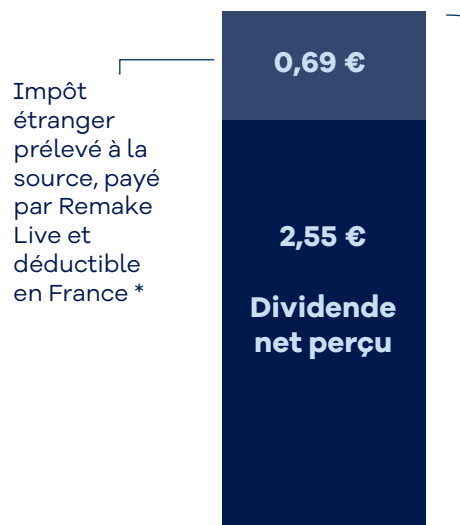
**7,33 %**

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

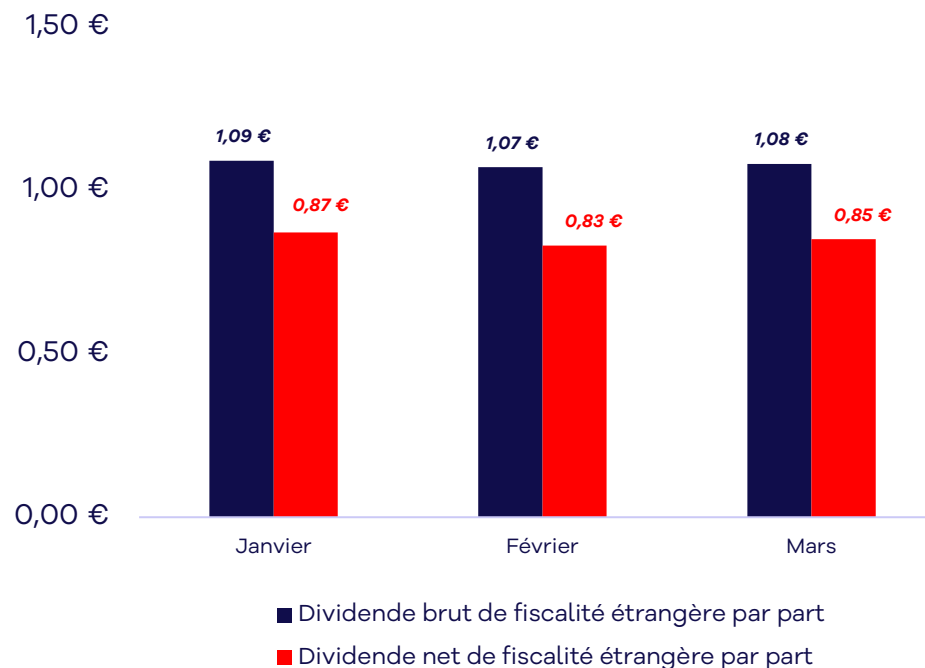
## Vos dividendes ce trimestre



**3,24 €**

Dividende brut de fiscalité par part au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

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



### DÉLAI DE JOUISSANCE

**3 mois**

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

### PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

**29 mai**

25 juin  
27 juillet

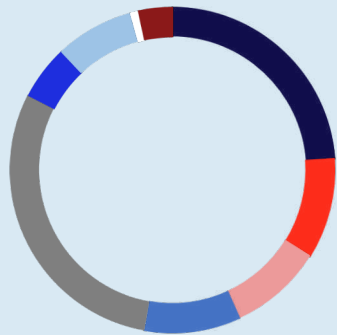
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus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

\* Quant à l'imposition des 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

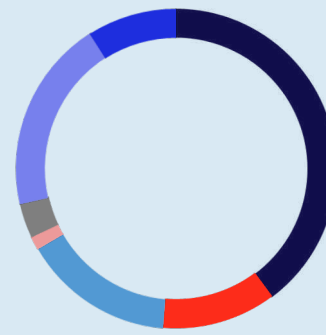
## Patrimoine au 31/03/2026

### Répartition géographique



- France (23,88 %)
- Espagne (10,01 %)
- Pays-Bas (9,34 %)
- Irlande (9,57 %)
- Royaume Uni (29,79 %)
- Allemagne (5,41 %)
- Pologne (7,83 %)
- Portugal (0,84 %)
- Italie (3,34 %)

### Répartition sectorielle



- Bureaux (39,82 %)
- Commerces (11,50 %)
- Logistique et locaux d'activité (15,27 %)
- Alternatifs (1,39 %)
- Résidentiel (3,46 %)
- Santé & éducation (19,57 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (8,99 %)



71  
Immeubles



438 633 m<sup>2</sup>  
Surface totale des  
immeubles



970,4 M€  
Valeur des immeubles

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

# Patrimoine

Au 31/03/2026

## Acquisitions (hors poche sociale)\*



0

Immeuble  
acquis ce trimestre

## Acquisitions poche sociale\*



1

Immeuble  
acquis ce trimestre



117 m<sup>2</sup>

Surface totale de  
l'acquisition

## Immeubles sous promesse ou en exclusivité



10

Immeubles  
sous promesse



75 873 m<sup>2</sup>

Surface totale des  
immeubles sous promesse



113 M€

Montant des  
immeubles sous  
promesse

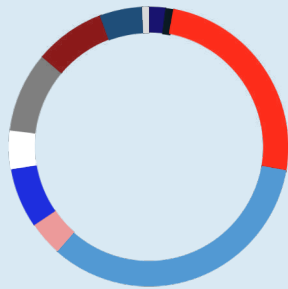
\*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Patrimoine

Au 31/03/2026

## Activité locative

### Secteurs d'activité des locataires




- Energie (1,89 %)
- Industrie (24,93 %)
- Consommation discrétionnaire (32,62 %)
- Bien de consommation de base (4,02 %)
- Santé (6,98 %)
- Finance (4,39 %)
- Technologies de l'information (9,32 %)
- Services de télécommunication (8,21 %)
- Services publics (4,85 %)
- Immobilier (0,76 %)
- Matériaux (1,03 %)

 97  
Locataires

 137  
Baux

 99,16 %  
Taux d'occupation financier (TOF)

 98,78 %  
Taux d'occupation physique (TOP)



## 9,46 ans

Durée ferme moyenne des baux restant à courir



## 99 %

Taux d'encaissement des loyers



## 0 K€

Libérations (0 m<sup>2</sup>)



## 0 K€

Relocations (0 m<sup>2</sup>)

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  
38,31/100

progression



Note cible  
47,76/100

Note actuelle  
56,67/100

# Dans les coulisses de Remake

Moins de 2 % des opportunités analysées  
deviennent vos immeubles. Voici pourquoi.

Sur l'ensemble des opportunités que nous analysons, nous n'en retenons qu'environ 2 %.

Ce n'est pas un chiffre de circonstance, c'est notre méthode depuis le premier jour.

## Le parcours d'une acquisition en 5 étapes

### 01.

#### La veille de marché

##### Une présence terrain en Europe

Nos équipes entretiennent une veille active sur les principaux marchés immobiliers européens. Cela suppose des déplacements réguliers sur le terrain : nous visitons systématiquement chaque actif en personne avant même d'entrer en phase d'analyse. Cette présence physique, couplée à nos relations avec des courtiers spécialisés, nous permet d'accéder à de nombreuses opportunités, y compris des actifs hors marché.

### 02.

#### Le premier filtre

##### Localisation, locataire, durée de bail

Chaque dossier est rapidement évalué à l'aune de nos critères fondamentaux : la qualité de l'emplacement, la solidité financière du ou des locataires, et la durée résiduelle du bail. Si l'un de ces trois éléments présente une faiblesse manifeste, le dossier est écarté sans attendre. Cette étape élimine la grande majorité des propositions reçues — et c'est précisément son rôle.

## Le parcours d'une acquisition en 5 étapes

# 03.

## La due diligence

### L'audit approfondi, cœur de notre valeur ajoutée

Pour les dossiers qui franchissent le premier filtre, le travail de fond commence. Nos équipes, assistées d'experts indépendants, décortiquent chaque actif sous quatre angles simultanément : technique (état du bâti, travaux à prévoir), juridique (respect du droit notarial et des baux signés), fiscal (vérification des sujets de TVA résiduels associés à l'immeuble) et environnemental (conformité réglementaire, performance énergétique). Cette phase varie en durée selon les marchés : certains pays européens ont des pratiques de négociation plus directes, d'autres impliquent des processus plus longs. Lorsqu'un risque apparaît, nous cherchons d'abord à travailler avec le vendeur pour trouver une solution. Mais si les conditions ne nous semblent plus optimales, nous n'hésitons pas à sortir de la transaction, même à un stade avancé de négociation.

# 04.

## Le comité d'investissement

### Une décision collégiale et indépendante

Les dossiers qui sortent indemnes de la due diligence sont soumis au comité d'investissement. Cette instance réunit les expertises de l'équipe pour statuer collégalement sur l'opportunité, en toute indépendance et en gardant toujours à l'esprit l'intérêt des porteurs. Ce n'est qu'après validation collégiale que la négociation finale peut aboutir.

# 05.

## Le closing

### L'entrée de l'actif dans votre patrimoine

La signature chez le notaire, ou l'équivalent dans le pays concerné pour les acquisitions hors de France, marque l'aboutissement du processus. L'immeuble entre officiellement dans le patrimoine de Remake Live, et commence à générer des revenus locatifs pour nos associés lorsqu'il s'agit d'un immeuble construit et loué, le cas le plus fréquent.

## En chiffres 2025

# +16 Md€

D'opportunités analysées

# -300 M€

Retenus à l'acquisition

# 10 ans

De durée résiduelle moyenne des baux



# Interview

— *« Le bon actif, au bon moment, pour les bonnes raisons »*

**Julien Lamy**

Directeur des Investissements -  
Remake

**Julien, en 2025, vos équipes ont analysé plus de 16 milliards d'euros d'opportunités pour n'en retenir finalement qu'environ 300 millions. D'où vient ce niveau d'exigence ?**

Notre rôle n'est pas d'acheter pour acheter, mais de construire un patrimoine résilient. Nous recevons énormément de propositions, mais nous ne retenons que ce qui nous semble vraiment opportun pour la stratégie du fonds. Ce tri drastique est la seule façon de maintenir le niveau de la distribution et la valorisation du capital de nos associés sur le long terme. L'agilité ne doit jamais sacrifier la discipline, c'est le crédo de Remake.

« L'acquisition n'est que la partie émergée de l'iceberg, c'est tout ce travail de l'ombre, mené en amont, qui contribue à protéger le portefeuille d'investissements. »

— Julien Lamy  
Directeur des Investissements -  
Remake

### **En quoi l'expertise de votre équipe fait-elle concrètement la différence pour un épargnant ?**

On imagine souvent que l'acquisition immobilière consiste simplement à visiter des bâtiments et à négocier un prix. En réalité, l'essentiel de notre valeur ajoutée réside dans la phase d'analyse invisible : les audits techniques, juridiques et financiers. Notre capacité à dénicher des actifs hors marché (c'est-à-dire des biens vendus discrètement, sans appel d'offres) ou à forte valeur ajoutée environnementale en est directement issue. L'acquisition n'est que la partie émergée de l'iceberg, c'est tout ce travail de l'ombre, mené en amont, qui contribue à protéger le portefeuille d'investissements.

### **Ce trimestre, aucune acquisition hors poche sociale n'a été réalisée. Est-ce un signe de ralentissement du marché ?**

Pas du tout, c'est un signe de sélectivité. Il faut d'abord rappeler que le fonds est déjà investi à 92 %, ce qui est un niveau très satisfaisant : nos associés sont pleinement exposés à un patrimoine de qualité. Ne pas avoir acquis ce trimestre n'a donc rien d'inquiétant. Plusieurs dossiers ont atteint un stade avancé, mais les audits ont révélé des conditions qui ne nous semblaient pas encore optimales.

Ces analyses et négociations avec les vendeurs prennent du temps et des décalages sont donc parfois constatés. Le critère éliminatoire reste toujours le même : la visibilité contractuelle, c'est-à-dire acquérir la conviction que le locataire restera en place pendant une longue durée. Dans un environnement économique incertain, faire l'arbitrage de la visibilité contre le mirage d'un rendement immédiat mais éphémère est le choix le plus pertinent. Pour preuve, sur l'ensemble de nos investissements récents, nos locataires sont engagés contractuellement pour les dix prochaines années en moyenne.

### **Et la suite ? Comment envisagez-vous les prochains mois ?**

C'est précisément ce travail de fond qui nous permet aujourd'hui d'étudier sereinement un réservoir d'opportunités - notre pipeline - d'environ 100 M€. Nous restons pleinement prêts à saisir ces opportunités, à condition qu'elles passent notre filtre d'exigence. La discipline n'est pas un frein, c'est ce qui nous distingue !

Nous restons réactifs et c'est ce qui nous permet d'agir vite et bien, quand le bon actif se présente. L'histoire de Remake Live parle pour nous.



# Vie de la société

Au 31/03/2026

**L'Assemblée Générale approche !**  
Vous recevrez prochainement votre convocation par courrier. Pensez à exercer votre droit de vote et à vous prononcer sur les résolutions soumises à votre approbation : votre voix compte pour la vie de la SCPI.

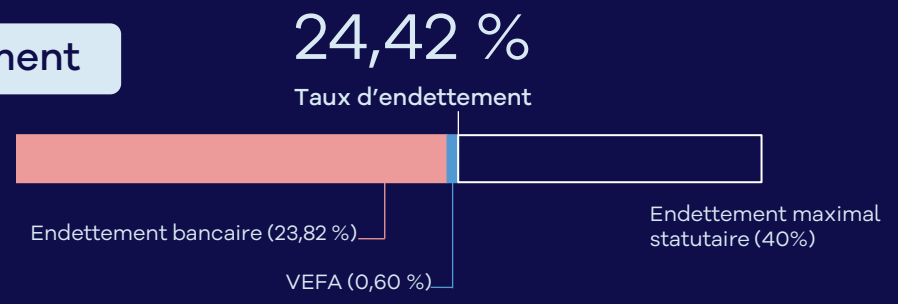
## Epargne collectée



## Ce trimestre



## 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 potentiels. Ce temps permet à la SCPI d'investir dans de bonnes conditions tout en préservant les intérêts de l'ensemble des associés.

## Durée moyenne des baux restant à courir

Contrairement aux baux résidentiels, les baux commerciaux prévoient généralement la possibilité de négocier entre les parties une durée ferme de location plus ou moins importante. Cette négociation permet de sécuriser les futurs loyers de la SCPI, donc de reporter le risque de vide locatif.

## Taux d'occupation financier (TOF)

L'un des objectifs de la SCPI est de maximiser l'occupation de ses immeubles pour permettre la distribution de dividendes. Cet indicateur permet donc de mesurer le rapport entre montant des loyers et indemnités encaissés et la totalité des loyers si le parc de la SCPI était entièrement loué. La différence entre le TOF mesuré et 100 % traduit donc la vacance que subit la SCPI et la perte de loyers correspondante.

A titre d'illustration, l'IEIF calcule au 31 décembre 2021 un taux d'occupation moyen des SCPI de 93,1 %.

## Imposition des revenus de droit étranger

Les relations entre la France et la plupart des autres pays européennes sont régies par des conventions qui précisent les modalités de paiement de l'impôt sur les revenus fonciers et les plus-values réalisées à l'étranger. En fonction des conventions, il peut arriver que la SCPI réalise les démarches de paiement de l'impôt localement, pour le compte de ses associés. Le dividende ainsi distribué est amputé de l'impôt. Afin de rétablir une comparabilité entre les taux de distribution des SCPI, entre celles qui investissent en France uniquement et les SCPI qui investissent

à l'étranger, il est désormais possible de réincorporer cet impôt dans le taux de distribution.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

## Taux de distribution

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé\*, versé au titre de l'année N\*\* (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1<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

204,51 €

### Valeur de réalisation

Au 31/12/2025

Valeur provisoire susceptible d'évoluer

175,64 €

### 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 2025

Pour les résidents fiscaux français

177,79 €

34,67€ 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%<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.



\* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés

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.

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 email  
[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)