

remake LIVE

Portail-SCPI.fr

Bulletin d'information

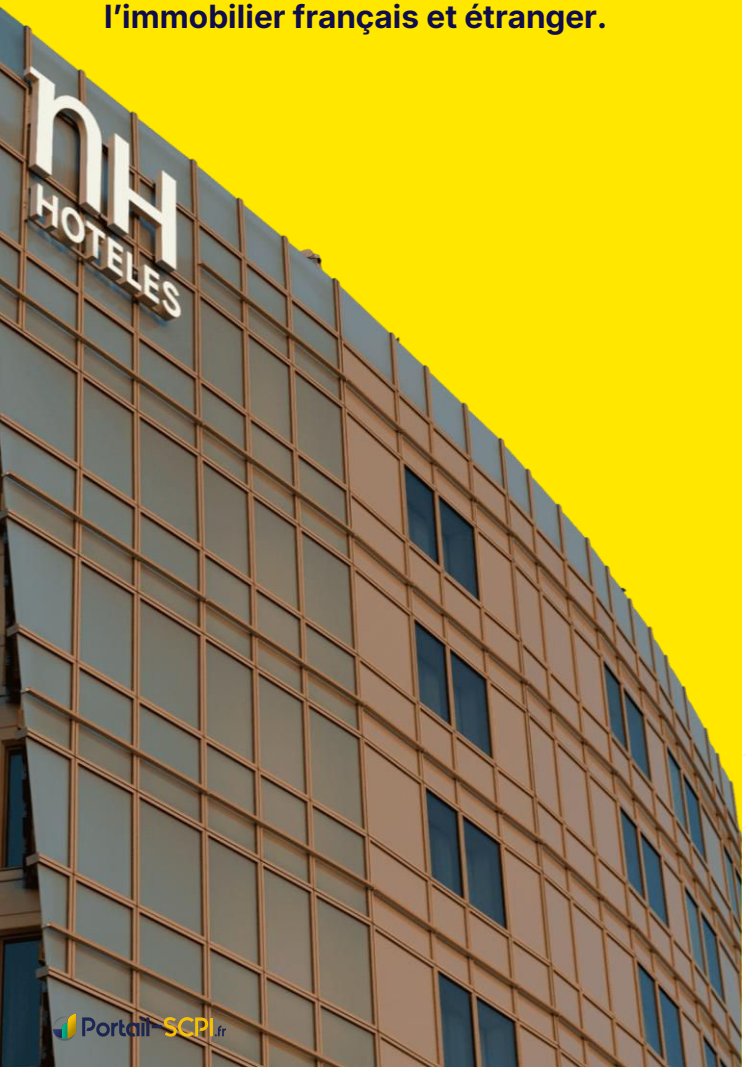
Numéro 19 - 3ème Trimestre 2026

Valable du 1er octobre 2026 au 31 décembre 2026

Fortuny

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.

Risque de vacance locative ou baisse de loyers

Il s'agit du risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement, ou du risque de l'absence de locataire. Cela peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de durabilité

Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenance peut avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. Si les risques de durabilité n'ont pas déjà été anticipés et pris en compte dans les évaluations des investissements, ils peuvent avoir un impact négatif important sur le prix de marché attendu/estimé et/ou la liquidité de l'investissement et donc sur le rendement de la SCPI.

Gestion des conflits d'intérêts

REMAKE a mis en place des dispositifs destinés à prévenir, identifier et gérer les situations de conflits d'intérêts susceptibles de survenir dans le cadre de ses activités. Certains actionnaires de REMAKE exercent des activités de distribution ou de conseil en investissement et sont susceptibles de commercialiser les fonds gérés par la société. Dans ce cadre, des mesures de transparence et de contrôle sont mises en œuvre afin de garantir l'indépendance des décisions d'investissement de REMAKE et le respect des obligations réglementaires applicables aux distributeurs. Plus généralement, REMAKE veille à ce que toutes ses décisions de gestion soient prises de manière indépendante, dans le seul intérêt des fonds gérés et de leurs investisseurs.

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

Les chiffres

Au 30/09/2026



13 871

Nombre d'associés

924,5 M€

de capitalisation

78

Immeubles

98,91 %

Taux d'occupation physique*

* Non comparable entre SCPI



- Locaux occupés (98,14%)
- Locaux occupés sous franchise (0,67 %)
- Locaux vacants en recherche de locataire (1,19 %)

Des termes que vous ne comprenez pas ? Je veux tout comprendre P.18

7,30 %

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).

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Le mot des fondateurs (1/2)

Chers associés,

Depuis plusieurs mois, les marchés naviguent entre deux récits contradictoires. Le premier est anxiogène : tensions géopolitiques, retour de l'inflation, remontée des taux longs, finances publiques sous surveillance. Le second est plus nuancé : l'économie mondiale continue de croître, les entreprises investissent, les profits résistent, le chômage demeure faible dans de nombreux pays et l'immobilier retrouve progressivement des volumes d'investissement.

Oui, la situation est plus complexe qu'il y a un an. Non, nous ne sommes pas face à un scénario de rupture. L'OCDE anticipe une croissance mondiale proche de 2,9 % en 2026. En France, la croissance resterait modeste mais positive, tandis que plusieurs marchés européens dans lesquels Remake Live est investie, comme l'Espagne, le Royaume-Uni ou la Pologne, affichent une dynamique supérieure à celle de la zone euro.

Le vrai sujet ? Les taux. Encore les taux.

L'automne 2026 marque le retour des marchés obligataires au premier plan. Aux États-Unis, le taux d'État à 10 ans dépasse 5 %, un niveau inédit depuis près de vingt ans. En France, l'OAT à 10 ans a également tutoyé les 5 %, un sommet depuis 2002 ! En Allemagne, le Bund à 10 ans évolue autour de 3,6 %. Ce mouvement mondial reflète les exigences accrues des investisseurs face à l'endettement des Etats, une inflation persistante et à des besoins de financement élevés.

Pour autant, il est important de garder la tête froide. Les marchés obligataires connaissent une correction importante, mais ordonnée. Il semble qu'il s'agisse davantage d'un ajustement à un nouvel équilibre économique que d'un krach obligataire. Les investisseurs sont toujours présents. Ils demandent simplement des rendements plus élevés.

Face à une inflation redevenue plus visible, les banques centrales ont repris un ton plus prudent. La BCE a relevé ses taux directeurs et n'exclut pas de nouveaux ajustements. Au Royaume-Uni, les marchés anticipent une hausse de 25 points de base vers 4 %.



David Seksig
Co-Fondateur
& Directeur Général

Nicolas Kert
Co-Fondateur
& Président



Le mot des fondateurs (2/2)

Les trajectoires restent toutefois très différentes selon les pays. Les États-Unis continuent d'être soutenus par une croissance robuste et les investissements massifs liés à l'intelligence artificielle. L'Europe avance à un rythme plus modéré et contrasté. En France la croissance reste faible mais résiliente tandis que des interrogations budgétaires et politiques pèsent sur sa dette souveraine. La péninsule ibérique conserve une croissance solide, tandis que l'Allemagne pourrait profiter d'un plan de relance budgétaire massif.

L'immobilier européen en avance sur les marchés obligataires ?

C'est probablement le point le plus important pour les investisseurs immobiliers. Alors que les marchés obligataires découvrent un nouvel environnement de taux, l'immobilier l'a déjà intégré depuis plusieurs années. Engagé en 2022, le réajustement des valorisations immobilières a parfois été marqué permettant aux rendements de se reconstituer et aux vendeurs de progressivement accepter ce nouveau contexte. Le *repricing* immobilier a déjà eu lieu en grande partie.

Mais cette remontée des taux fragilise certains acteurs. Pendant plus de dix ans, le marché s'est construit dans un environnement de financement très favorable. Aujourd'hui, de nombreux investisseurs doivent refinancer des dettes à des conditions moins avantageuses. La hausse du coût de la dette réduit la rentabilité des actifs et impose parfois des arbitrages, des cessions ou des recapitalisations.

En France, les volumes racontent deux histoires. À première vue, le marché français de l'investissement paraît tenir bon. Les grands volumes annoncés ces derniers mois peuvent donner l'impression d'un redémarrage franc de l'activité.

Pourtant, des grandes transactions, comme l'immeuble Capital 8 à Paris ou un portefeuille de bureaux à Vélizy (78) ce trimestre, concentrent encore une part importante des volumes, tandis que le marché intermédiaire demeure plus calme.

Les brokers constatent notamment, en régions, un retrait de certains investisseurs historiques, en particulier des SCPI. Selon les chiffres de l'IEIF près de 80 % des investissements des SCPI sont désormais effectués hors de France. Ce mouvement illustre la recherche de marchés offrant davantage de profondeur, de rendement ou de visibilité locative.

Pour Remake Live, créée précisément dans cette période de taux élevés et de réajustement des valorisations, ce point est loin d'être anecdotique. Nous avons constitué le patrimoine avec des actifs offrant des rendements élevés et intégrant déjà une partie des tensions actuelles.

Autre atout, une durée moyenne des baux proche de 9 ans qui favorise la visibilité des flux locatifs, appréciés par les experts lors des campagnes semestrielles de valorisation des immeubles.

Les opportunités n'attendent pas la fin des incertitudes

Ce trimestre, nous avons poursuivi notre stratégie d'acquisition diversifiée avec l'entrée d'un nouvel actif commercial à Włocławek, en Pologne. L'actif est occupé par Auchan*, premier hypermarché de la ville, au sein de la principale zone commerciale locale. Avec un rendement net à l'acquisition de 9,7 %, cet investissement illustre notre volonté de sélectionner des actifs répondant à des usages essentiels, bénéficiant de flux récurrents et acquis à des conditions financières attractives.

Voir au-delà du bruit

Les marchés obligataires cherchent un nouvel équilibre. Les banques centrales restent vigilantes et l'inflation résiste. Dans cet environnement incertain, de nouvelles opportunités peuvent naître que nous espérons profitables pour Remake Live.

C'est également cette conviction qui nous a conduit à lancer une nouvelle SCPI : Remake Kross*. Son univers d'investissement sera plus large : l'Europe, bien sûr, mais aussi l'Amérique du Nord, l'Asie, notamment le Japon et la Corée du Sud, ainsi que l'Océanie, avec l'Australie et la Nouvelle-Zélande. Son objectif : aller chercher les opportunités là où elles se présentent et renforcer les possibilités de diversification.

Nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine pour mieux connaître cette nouvelle offre, conçue en complément de Remake Live. Nous abordons donc les prochains mois avec lucidité et enthousiasme.

Sources : Remake d'après données OCDE (économie).

** Données au jour de l'investissement.*

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

* Remake Kross, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 109 358 341, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°26-23 en date du 11/09/2026.

Portail-SCPI
Fortuny

Le point marché (1/2)

Les taux prennent de la hauteur

L'été aura marqué un tournant dans la politique des banques centrales après un an de stabilité. La BCE a ouvert le bal, portant son taux de dépôt de 2,00 % à 2,50 %. En septembre, la Fed a suivi, relevant le sien à 4,00 %, tandis que la Banque d'Angleterre a maintenu le statu quo à 3,75 %, tout en laissant entrevoir une possible première hausse.

Cette inflexion, largement anticipée par les marchés, répond au regain d'inflation dans une économie plus solide qu'attendu. Elle amorce un retour à une politique monétaire un peu plus restrictive, sans retrouver l'ampleur du resserrement engagé en 2022.

Une inflation qui persiste, une croissance qui résiste

L'inflation reste plus élevée qu'anticipé, portée par les prix de l'énergie sur fond de tensions géopolitiques autour du détroit d'Ormuz. En septembre, l'OCDE a ainsi relevé de 20 points de base (pb) sa prévision d'inflation pour la zone euro en 2026 (3,0 %) et de 50 pb pour 2027 (2,9 %), tout en envisageant un reflux progressif à partir de 2028.

Malgré les vents contraires, la croissance de la zone euro est revue à la hausse (1,0 % en 2026), tirée par le dynamisme de l'Espagne (2,6 %). L'Allemagne et l'Italie se situent autour de cette moyenne, tandis que la France est davantage freinée par les incertitudes (0,4 %).

Un courant fort sur les taux longs

La surprise vient surtout des rendements obligataires, qui se sont fortement tendus de part et d'autre de l'Atlantique. Cette hausse s'explique par le regain des craintes inflationnistes, la perspective de nouvelles hausses de taux par les banques centrales et une prime de terme accrue sur les obligations longues, dans un contexte de besoins de financement publics élevés.

Début octobre, les rendements à dix ans ont progressé de 75 pb sur trois mois aux États-Unis (à 5,2 %) et de 50 pb au Royaume-Uni (à 5,4 %). En zone euro, le mouvement est plus contrasté, avec des hausses parfois supérieures.



Rodolphe Guépin
Responsable du Fund Management

Matthieu Jauneau, CFA
Directeur Fund et Asset Management



Le point marché (2/2)

La progression reste contenue autour de 50 pb en Allemagne (3,6 %) et aux Pays-Bas (3,6 %), atteint 75 pb en Espagne (4,2 %) et 95 pb en Italie (4,7 %), tandis que la France se distingue avec un bond de 130 pb (4,9 %). Hors zone euro, la Pologne affiche une hausse plus modérée de 60 pb (6,4 %).

Une vague plus forte dans l'Hexagone

En France, la remontée des rendements prend une ampleur particulière, dans un contexte marqué par le niveau du déficit, les incertitudes sur les finances publiques et les perspectives électorales. Le spread entre l'OAT et le Bund à dix ans a approché les 150 pb début octobre, contre environ 60 pb seulement en juin.

Aux facteurs globaux, liés aux craintes inflationnistes, aux perspectives de politique monétaire et aux besoins de financement publics, s'ajoute une actualité politique et sociale française qui devrait entretenir la volatilité et maintenir les taux longs à des niveaux élevés jusqu'à la mi-2027.

L'investissement européen ralentit, sans décrocher

Au 1er octobre 2026, les investissements immobiliers en Europe progressent de 13 % sur un an glissant (267 Md€), soit 58 % au-dessus de leur point bas de 2023.

Le 3ème trimestre marque toutefois une pause par rapport au précédent. Si les incertitudes géopolitiques et financières allongent les négociations, la forte progression des volumes depuis 2023 contribue également à tempérer la dynamique du marché.

La remontée des taux longs pourrait accentuer ce ralentissement, en pesant sur les valorisations au bénéfice des acquéreurs. Son impact dépendra toutefois du cycle immobilier et de la dynamique économique propres à chaque marché.

Un courant porteur, à chacun son cycle

Loin d'être délaissé, le bureau concentre 19 % des volumes investis en Europe depuis début 2026, mais les investisseurs font le tri au profit des immeubles modernes et bien situés, plébiscités par les entreprises. Le Royaume-Uni en donne la mesure : en deux ans, les loyers prime ont bondi de 29 % à Londres et de 17 % dans les six principaux marchés régionaux, où la hausse pourrait encore s'accélérer.

La logistique affiche une solide dynamique locative malgré les aléas internationaux. Au 1er semestre, les prises à bail progressent de 20 % en Europe, portées notamment par l'Italie (+62 %), la Pologne (+58 %), l'Espagne (+25 %) et l'Allemagne (+24 %). Cette vigueur se reflète dans les loyers (+3,3 % sur un an), tandis que les rendements *prime* s'établissent au-delà de 5,25 % au Royaume-Uni, en Italie et au Portugal, et jusqu'à 6,25 % en Pologne.

Le commerce retrouve des perspectives favorables dans les emplacements les plus recherchés. À mi-année, les loyers *prime* progressent à deux chiffres sur un an dans plusieurs grandes artères européennes, notamment à Rome (+18 %), Newcastle (+15 %), Milan (+13 %), Glasgow et Leeds (+12 % chacune), et Rotterdam (+11 %).

Le résidentiel poursuit sa montée en puissance, du logement classique aux résidences gérées, répondant à une demande structurelle qui concerne toutes les générations. Les investissements bondissent aux Pays-Bas, en Irlande et en Finlande avec des hausses annuelles allant de +77 % à +127 %.

L'hôtellerie est proche de ses niveaux pré-Covid (23 Mds€). À mi-2026, les revenus des hôtels haut de gamme (4 étoiles et plus) progressent de 3,7 % sur un an en Europe. Les taux d'occupation s'améliorent et figurent parmi les plus élevés au Royaume-Uni, en Italie, en Espagne et aux Pays-Bas.

Les turbulences persistent, gardons le cap

Malgré les incertitudes actuelles du marché, de réelles opportunités d'investissement existent pour les acteurs capables d'agir au bon moment. En diversifiant ses placements à l'échelle européenne, entre pays et classes d'actifs, il est possible de viser des revenus locatifs solides et un potentiel de performance élevé. C'est précisément au cœur de ces meilleures opportunités européennes que la SCPI Remake Live déploie sa stratégie.

Sources : Remake d'après données OCDE (économie), BNP Paribas Real Estate, CBRE et Cushman & Wakefield (immobilier), et MKG (hôtellerie).

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.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Actus clés du trimestre

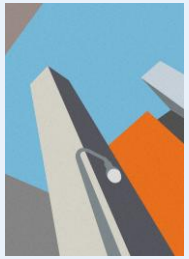
Découvrir

1 nouvelle acquisition ce trimestre



Remake NEWS

Remake Kross, la nouvelle SCPI de Remake



Une SCPI 100 % hors de France qui déploie une gestion opportuniste et active en Europe, Amérique du Nord, Asie et Océanie. Sa stratégie fiscale cible l'élimination de la double imposition des revenus immobiliers en s'appuyant sur les conventions internationales des pays sélectionnés.

➔ 10/11/2026 : Nouvelle tranche sponsors à 95 €/part
(*min de souscription 5 700 €, contre 1 an d'inaliénabilité et selon modalités des documents réglementaires).*

Lire

Décryptage

La centrale des SCPI

Retrouvez Nicolas Kert, Président de Remake, dans un entretien avec La Centrale des SCPI dans lequel il revient sur les choix d'investissement de Remake Live au deuxième trimestre 2026. De la conviction sur les bureaux et le marché britannique à la sélection d'actifs déjà loués, il explique comment la société de gestion privilégie les opportunités de marché tout en maîtrisant les risques de concentration et d'endettement. Cliquez ici

Regarder

Toute l'actualité de Remake : ses convictions, son expertise, ses nouvelles solutions, Nicolas Kert et David Seksig, fondateurs de Remake, répondent à Aurélie Fardeau, journaliste indépendante spécialisée sur la finance.



Abonnez-vous à notre chaîne YouTube

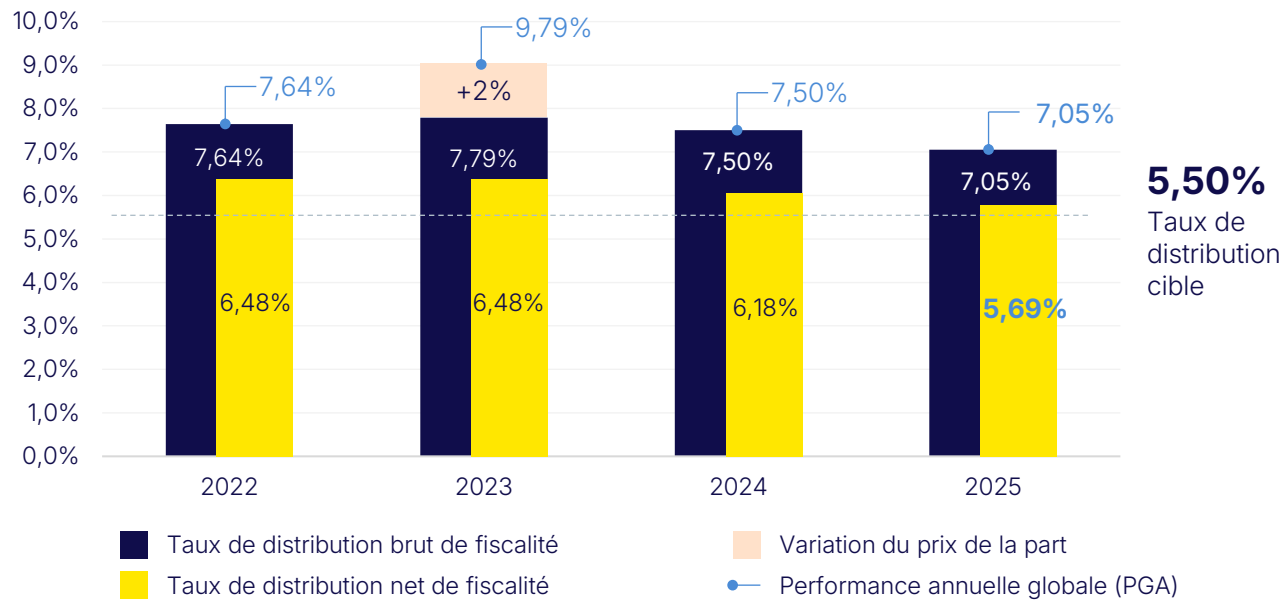
Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne préjugent des performances futures. Consultez les conditions dans la note d'information avant toute souscription.
Les conditions de la tranche sponsors présentée ci-dessus sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'évoluer. Elles sont soumises aux conditions et modalités prévues dans la documentation réglementaire de la SCPI. Les avantages accordés aux primo-investisseurs sont conditionnés au respect des modalités de souscription applicables. Les modalités déclaratives et le traitement fiscal des revenus provenant de la SCPI dépendent de la situation individuelle, du régime fiscal et du taux d'imposition propre à chaque associé. Les informations présentées ont été établies en l'état de la législation fiscale applicable et connue à ce jour (septembre 2026). Remake Kross, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, RCS Paris 109 358 341, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°26-23 en date du 11/09/2026.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Performances

Au 30/09/2026

Performances historiques



5,50%
Taux de distribution cible

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

Où en sommes-nous ?

7,30 %
Taux de Rendement Interne (TRI) depuis le lancement à la date du bulletin trimestriel

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.

7,0 %
TRI cible à 10 ans

204 €
Prix de souscription/ valeur de retrait

10 ans
Durée de détention recommandée

Performances

Au 30/09/2026

Vos dividendes ce trimestre

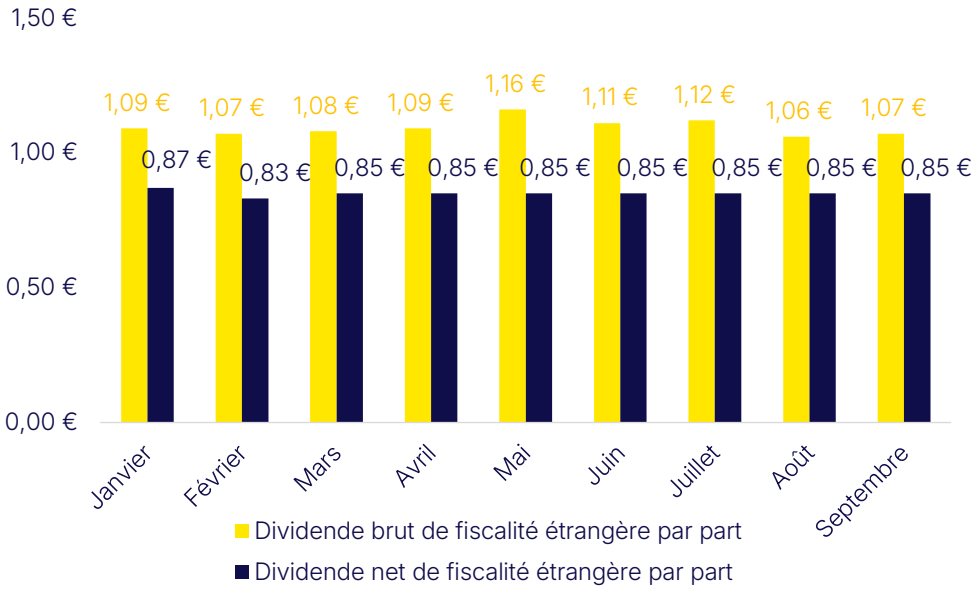


Impôt étranger prélevé à la source, payé par Remake Live et déductible en France *

3,25 €

Dividende brut de fiscalité par part au 3ème trimestre 2026

Versement pour les parts en jouissance : **28 octobre**



DÉLAI DE JOUISSANCE

3 mois

Premier jour du quatrième mois suivant celui de la souscription

PROCHAINS VERSEMENTS POTENTIELS

25 nov.

28 décembre
25 janvier

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

* Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé.
Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. Pour plus d'informations, voir **« Définitions ».**

Patrimoine

Au 30/09/2026

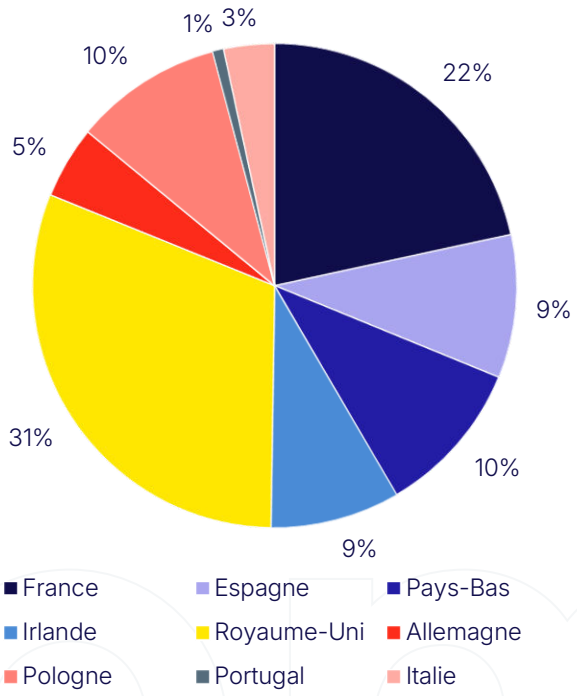
78
Immeubles

492 503 m²
Surface totale des immeubles

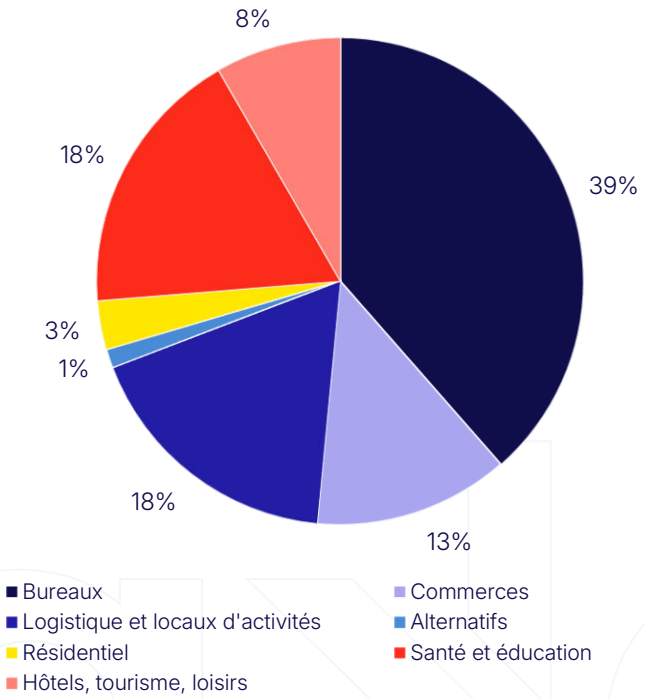
1 069 M€
Valeur des immeubles

Patrimoine au 30/09/2026

Répartition géographique



Répartition sectorielle



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

Patrimoine

Au 30/09/2026

106 Locataires

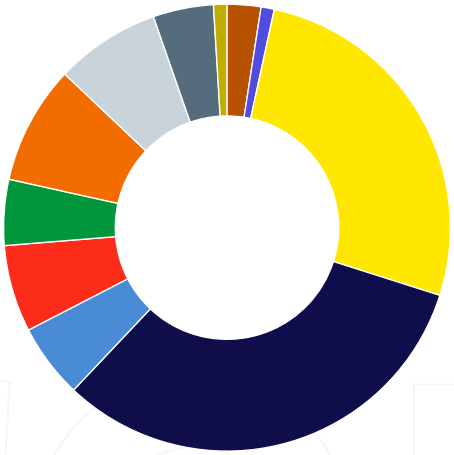
147 Baux

98,81 % Taux d'occupation financier (TOF)

98,91 % Taux d'occupation physique (TOP)

Activité locative

Secteurs d'activité des locataires



- Energie (2,44 %)
- Industrie (26,50 %)
- Santé (6,30 %)
- Finance (4,76 %)
- Immobilier (0,97 %)
- Matériaux (0,96 %)
- Consommation discrétionnaire (32,14 %)
- Biens de consommation de base (5,37 %)
- Technologies de l'information (8,58 %)
- Services de télécommunication (7,60 %)
- Services publics (4,37 %)

8,79 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)*

* Sur une base annuelle.

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.

Acquisitions du trimestre et promesses en cours

Au 30/09/2026

Acquisitions (hors poche sociale)*

1
Immeuble
acquis ce trimestre

13 200 m²
Surface totale
de l'acquisition

10,1 M€
Montant de l'acquisition

9,7 %
Rendement acte en main
de l'acquisition du trimestre

Acquisitions poche sociale*

0
Immeuble
acquis ce trimestre

0 m²
Surface totale
de l'acquisition

Immeubles sous promesse ou en exclusivité

2
Immeubles sous promesse

24 960 m²
Surface totale des
immeubles sous promesse

21,5 M€
Montant des immeubles
sous promesse

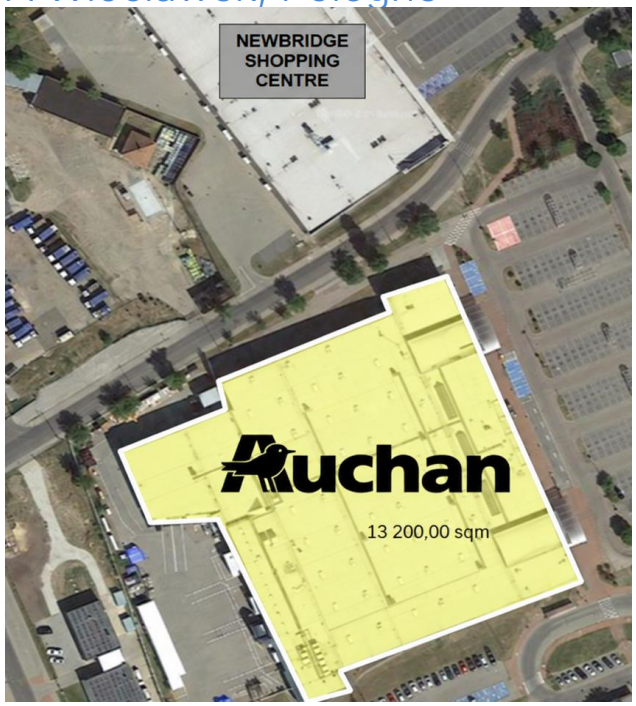
*Données exprimées au moment de l'acquisition ne reflétant pas nécessairement la performance future de la SCPI. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Nouvelle acquisition

remake LIVE

Commerce

À Włocławek, Pologne





Cmentarna 10, 87-810 Włocławek - Pologne

Caractéristiques

- Localisation au sein de la principale zone commerciale de Włocławek, située au centre de la Pologne et bénéficiant d'une aire urbaine de 210 000 habitants. L'hypermarché est le seul de la ville et bénéficie d'une excellente visibilité à l'entrée de la ville.
- Acquisition d'un hypermarché de 13 200 m² bénéficiant de plus de 600 places de stationnement, au cœur d'un pôle commercial réunissant Action, OBI et le Newbridge Shopping Centre et générant des flux réguliers.
- Un locataire de premier plan avec Auchan, solidement implanté en Pologne, offrant une fréquentation récurrente et une forte attractivité commerciale.
- **5,2 ans de WALB** (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)
- Rendement net à l'acquisition: **9,7 %** / Prix acte en main : **10,1 M€**
- **Note ESG :** en cours de définition

Pourquoi cet immeuble ?

Un hypermarché de 13 200 m² occupé par Auchan, enseigne alimentaire internationale reconnue et solidement implantée en Pologne, offrant une fréquentation récurrente et une forte attractivité commerciale.

Une implantation stratégique au sein de l'une des principales zones commerciales de Włocławek, bénéficiant d'une excellente visibilité, d'un accès rapide à la DK91, principal axe routier de la ville et d'une zone de chalandise résidentielle dense.

L'acquisition offre une exposition à un actif de commerce essentiel, porté par une enseigne de premier plan et bénéficiant d'un emplacement commercial éprouvé. La taille de la cellule, la profondeur de sa zone de chalandise et la complémentarité avec les enseignes voisines renforcent la pérennité de l'usage et l'attractivité à long terme de l'actif.

Données exprimées au moment de l'acquisition (09/2026). Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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, **une part des fonds collectés (jusqu'à 10%) dans la SCPI Remake Live est destinée à l'investissement immobilier utile socialement** (par exemple, des logements sociaux).



44,7 M€

Collecte engagée dans des logements à contenu social

Soit

4,88%

De la collecte engagée dans la poche sociale

15

Immeubles

3

Partenariats avec des bailleurs sociaux

255

Logements à loyers modérés

« Avec ce mécanisme unique de poche sociale, Remake Live accompagne les territoires en transition tout en luttant contre les effets d'éviction des populations les plus fragiles économiquement. »

Nicolas Kert
Président

La SCPI constitue une poche pouvant représenter jusqu'à 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.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Patrimoine responsable

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 faibles 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
- Mise en place de système de récupération d'eau de pluie
- Mise 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

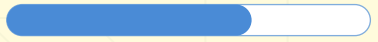
- Mise en place d'une charte de chantier propre
- Sensibiliser les locataires à travers de comités verts
- Inclure des clauses ESG avec nos prestataires « immeubles »

Note ESG du portefeuille

(au 31/12/2025)

Progression

Note initiale 38,75/100



Note cible 57,05/100

Note actuelle 48,12/100



Vie de la société

Au 30/09/2026

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.

Epargne collectée

13 871
Associés

924,5 M€
Capitalisation

4 531 920
Parts

Ce trimestre

20,4 M€	Capitaux collectés nets
100 014	Nouvelles parts créées au cours du trimestre
0	Transaction gré à gré
11 664	Parts retirées
0	Part en attente de retrait

Endettement

26,60 %
Taux d'endettement

Endettement bancaire **(26,25 %)**

VEFA **(0,35 %)**

Endettement maximal statutaire (40%)

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'ASPIM calcule pour l'année 2025 un taux d'occupation moyen des SCPI de 91,3 %.

Imposition des revenus de droit étranger

Les relations entre la France et la plupart des autres pays européens 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'Etranger, il est désormais possible de réincorporer cet impôt dans le taux de distribution.

Taux de Rendement Interne (TRI)

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

Taux de distribution

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

- Le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable,
- Le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Performance globale annuelle (PGA)

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

*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

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

Bon à savoir

Modalités de souscription

Prix de souscription
Le minimum de souscription est fixé à 1 part, soit 204€. **204,00 €**

Valeur de reconstitution
Au 30/06/2026 **205,04 €**

Valeur de réalisation
Au 30/06/2026 **175,53 €**

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 % TTC
15 % HT*

Commission d'acquisition des actifs immobiliers

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

5 % TTC
4,17 % HT*

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

En pourcentage du montant toutes taxes comprises des travaux réalisés

5 % TTC
4,17 % HT*

Commission de retrait les 5 premières années

En pourcentage du montant remboursé, cette commission est prélevée pour les parts détenues depuis moins de 5 ans sauf accidents de la vie (voir la note d'information).

5 % TTC
4,17 % HT

Modalités de sortie

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux possibilités distinctes

1. La demande du remboursement de ses parts
A savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion. La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un souscripteur en cas de retrait.

2. La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

* 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**

Vous avez des questions ?

Notre équipe Remake vous répond

Par email : client@remake.fr

Par téléphone : 01.76.40.25.52

remake

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.

remake LIVE

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

Document rédigé en octobre 2026

Portail SCPI

Fortuny