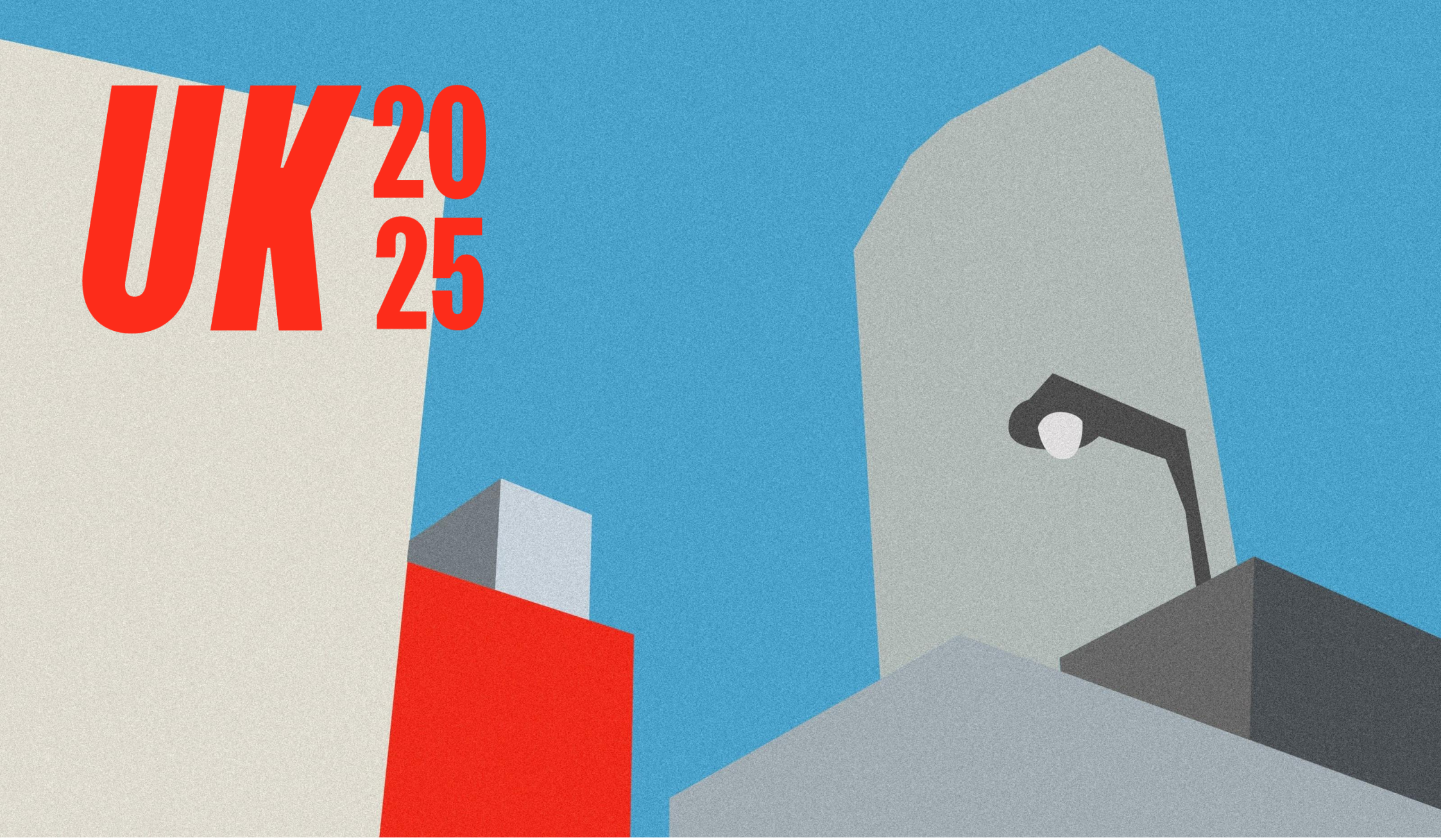


Bulletin d'information

N°4 - 3ème Trimestre 2026

Valable du 1er octobre 2026 au 31 décembre 2026

remake UK 20 25

Portail-SCPI.fr

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 britannique.



Comme tout placement immobilier, Remake UK 2025 comporte des risques :

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.

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 change

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. La SCPI vise à acquérir des actifs situés exclusivement au Royaume-Uni, et est de ce fait particulièrement exposée au risque de change entre l'euro et la livre sterling. La SCPI pourra détenir des instruments financiers en vue de la couverture du risque de change sans que cela soit systématique.

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

Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. Elles présentent un risque de liquidité.
Les conditions de cession (délais, prix) sur le marché secondaire ou de gré à gré peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI, et un associé ne pourra céder ses parts de la SCPI que s'il existe une contrepartie.

Durée d'investissement

La durée de placement recommandée est de 7 ans, qui correspond à la durée de vie statutaire de la Société. Sa liquidation commencera à l'issue de cette durée, soit en 2032 (sauf décision contraire de l'assemblée générale avant cette échéance).
Si les produits de la liquidation le permettent (ce que ni la Société, ni la Société de Gestion ne garantissent), vous pourriez n'avoir récupéré tout ou partie du capital investi qu'à partir de 2032, voire 2033 ou 2034 dans le cas où la durée de liquidation serait prorogée. À noter, il pourrait ne pas être opportun pour un investisseur d'acquérir des parts sur le marché secondaire à l'approche de l'échéance statutaire de 2032.

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 UK 2025, vous pouvez vous référer à la Note d'Information disponible sur www.remake.fr

Les chiffres

Au 30/09/2026

Des termes que vous ne comprenez pas ? Je veux tout comprendre P.16

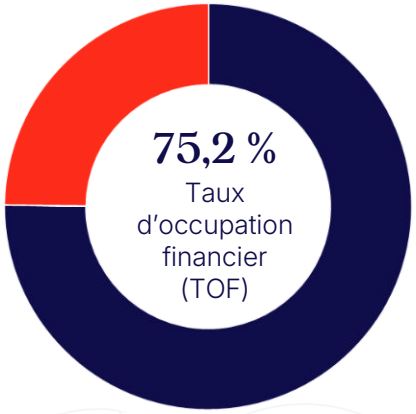
667
Nombre d'associés

24,6 M€
de capitalisation

3
Immeubles

77,5 %
Taux d'occupation physique*

** Non comparable entre SCPI*



- Locaux occupés (75,2 %)
- Locaux occupés sous franchise (0%)
- Locaux vacants en recherche de locataire (24,8 %)

Evolution du prix de part par tranche

Tranches	Tranche 1 (clôturée)	Tranche 2 (ouverte)	Tranche 3
Prix par part	1 010 € / part	1 025 € / part	1 060 € / part
Montant collecte	Jusqu'à 15,87 M€	Jusqu'à 22,70 M€	Jusqu'à 60,57 M€

9,0 %
TRI cible à 7 ans, dont 6,5 % de taux de distribution (TD)

1 025 €
Prix de souscription

7 ans
Délai cible de mise en liquidation*

Performances

TRI
12,74 %
Depuis le lancement

Distribution**
194,82 €
Depuis le lancement

* Sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés. ** Par part. Pour les associés ayant souscrit dès la création de la SCPI.
Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 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 6,50% (non garanti).

Portail-SCPI.fr
Fortuny



David Seksig
Co-Fondateur
& Directeur Général

Nicolas Kert
Co-Fondateur
& Président

Le mot des fondateurs (1/2)

Chers associés,

Investir malgré les turbulences ?

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 restent solides, 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 désormais une croissance mondiale proche de 2,9 % en 2026, preuve que l'économie mondiale ralentit sans caler.

Le vrai sujet ? Les taux. Encore les taux.

L'automne 2026 restera probablement comme le trimestre du retour des marchés obligataires sur le devant de la scène. Aux États-Unis, le taux d'État à 10 ans a franchi la barre des 5 %, un niveau inédit depuis près de vingt ans. En France, l'OAT à 10 ans a également tutoyé les 5 %, un sommet depuis la crise financière de 2008. En Allemagne, le Bund à 10 ans évolue autour de 3,6 %. Ce mouvement n'est ni français ni européen : il est mondial. Les investisseurs demandent désormais une rémunération plus importante pour financer des États très endettés, dans un environnement où l'inflation résiste et où les besoins de financement restent considérables.

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 pour prêter leur capital.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Le mot des fondateurs (2/2)

Face à une inflation redevenue plus visible, les banques centrales ont repris un ton plus prudent. La BCE a déjà relevé ses taux directeurs et laisse entendre que d'autres ajustements restent possibles. Au Royaume-Uni, les marchés anticipent désormais une nouvelle hausse de 25 points de base, portant le taux directeur de la Banque d'Angleterre vers 4 % à la fin de l'année.

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. La France, quant à elle, compose avec une croissance faible mais résiliente et des interrogations, tant sur le plan budgétaire que politique, qui expliquent une partie de la tension observée sur sa dette souveraine. La péninsule ibérique continue d'afficher 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. Les marchés obligataires découvrent aujourd'hui un nouvel environnement de taux. L'immobilier, lui, l'a déjà intégré depuis plusieurs années. Depuis 2022, les valorisations immobilières se sont ajustées, parfois fortement à la baisse. Les rendements se sont ainsi reconstitués. Les vendeurs ont progressivement accepté ce nouveau contexte. Le repricing immobilier a déjà eu lieu en grande partie.

Mais cette remontée des taux complique aussi la vie d'une partie des professionnels de l'immobilier. Pendant plus de dix ans, le marché s'est construit dans un environnement de financement exceptionnellement favorable. Aujourd'hui, de nombreux investisseurs doivent refinancer des dettes souscrites à des taux très bas, dans des conditions bien différentes. Pour certains propriétaires, la hausse du coût de la dette réduit la rentabilité des actifs. Pour d'autres, elle impose des arbitrages, des cessions ou des recapitalisations.

Pour une SCPI comme Remake UK 2025, créée dans une période de taux élevés et de réajustement des valorisations, ce point est loin d'être anecdotique. La stratégie consiste à constituer un patrimoine britannique diversifié, en sélectionnant des actifs offrant un rendement attractif, une visibilité locative et des usages complémentaires et en anticipant une normalisation de la situation dans les années à venir.

Les opportunités n'attendent pas la fin des incertitudes

Ce trimestre, Remake UK 2025 a réalisé deux nouvelles acquisitions, à Londres et à Édimbourg*. À Londres, l'immeuble situé 406-408 Strand bénéficie d'un emplacement prime au cœur du West End et accueille deux enseignes nationales, Vodafone (téléphonie) et Holland & Barrett (produits de beauté et de santé). À Édimbourg, l'actif de St John's Road est entièrement occupé par trois locataires, principalement dans le secteur de la santé. Ces opérations portent le portefeuille à trois actifs dans trois villes, après la première acquisition réalisée à Glasgow (immeuble The Grosvenor).

Elles renforcent également sa diversification : aux bureaux principalement présents à Glasgow s'ajoutent désormais des activités de santé à Édimbourg et des commerces en pied d'immeuble à Londres. Dans un marché britannique redevenu actif, nous sommes ainsi en mesure de saisir des opportunités offrant à la fois qualité d'emplacement, diversité des usages et rendement attractif.

Le taux d'occupation financier est temporairement affecté par la vacance de 2 étages de The Grosvenor à Glasgow. Un scénario anticipé dès l'acquisition, déjà pris en compte dans le prix et dans le rendement de 9,4 % retenu à l'origine. Nous avions également négocié une garantie locative de 6 mois et la prise en charge pendant 24 mois des charges liées aux surfaces vacantes. Le coût de cette vacance est donc nul et toute relocation constituera un potentiel de rendement supplémentaire. La remise en état a pris un léger retard, l'accès au secteur ayant été perturbé par l'incendie d'un immeuble voisin. Les travaux démarrent très prochainement.

Keep calm and keep investing

Les marchés obligataires cherchent un nouvel équilibre. Les banques centrales restent vigilantes. L'inflation résiste davantage qu'espéré. Les investisseurs doivent composer avec plus d'incertitudes. Mais c'est précisément dans ce type d'environnement que peuvent naître d'excellentes opportunités, que nous espérons profitables pour Remake UK 2025.

Depuis la création de la SCPI, la distribution brute cumulée atteint 194,82 € par part. Sur la base du prix de souscription d'origine de 1 010 €, elle permet à Remake UK 2025 d'afficher un TRI de 12,74 %. Cette performance accompagne la constitution progressive d'un portefeuille désormais composé de trois actifs, dans trois villes britanniques, avec des profils locatifs et des usages diversifiés. Nous poursuivrons cette stratégie avec sélectivité, en restant attentifs aux opportunités offertes par le marché britannique. Nous abordons donc les prochains mois avec lucidité, confiance et enthousiasme.

** Données au jour de l'investissement.* *Sources : Remake d'après données OCDE (économie).*

Les investissements réalisés par Remake UK 2025 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 britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le point marché UK (1/2)

Le Royaume-Uni joue sa propre partition

L'économie britannique aborde la fin d'année 2026 sur une note plus favorable. La baisse des factures d'électricité, le gel de certains tarifs réglementés et les aides ciblées aux ménages modestes, auxquels s'ajoute la revalorisation du salaire minimum, commencent à soutenir la consommation.

Premier ministre depuis juillet, Andy Burnham entend imprimer sa marque en plaidant pour un rapprochement avec l'Union Européenne. Son premier budget illustre l'arbitrage entre soutien au pouvoir d'achat, financement des services publics et maîtrise de la dette.

L'OCDE a relevé sa prévision de croissance au Royaume-Uni à 1,1 % en 2026 et table sur un rythme proche en 2027. Elle anticipe également une inflation plus faible, à 3,1 % en 2026 avant un reflux supplémentaire en 2027.

Resserrement monétaire imminent, détente en vue

La Banque d'Angleterre aura fait exception durant l'été, en maintenant ses taux inchangés alors que la zone euro et les États-Unis ont amorcé un resserrement. Mais face aux tensions inflationnistes, le marché anticipe une hausse d'ici fin 2026, potentiellement la seule, portant le taux directeur à 4,00 %. En décalage avec ses homologues, l'assouplissement reprendrait dès l'an prochain, avec deux baisses de taux attendues par le consensus, ramenant le taux directeur à 3,50 % fin 2027. Un scénario qui conforte les perspectives déjà favorables de l'immobilier outre-Manche.

Des signaux de confiance

Les marchés ne traduisent pas de défiance particulière envers la dette britannique. Début octobre, le Gilt (emprunt d'Etat) à 10 ans atteint 5,4 %, en hausse de 60 points de base depuis juillet, une progression comparable à celle du Bund allemand.

La livre sterling évolue également favorablement, avec une appréciation de 0,9 % au 3ème trimestre, à environ 1,18 euro, portant son rebond à 2 % depuis le début de l'année. Cette progression est d'autant plus notable que les politiques monétaires divergent.

Le Royaume-Uni, tête d'affiche de l'immobilier européen

Le marché immobilier britannique s'impose comme la première destination européenne, captant environ 30 % des volumes investis. Les capitaux européens et internationaux, notamment américains, souvent précurseurs des reprises, reviennent dans le pays, dont le redressement immobilier a commencé plus tôt que chez ses voisins.

Au 1er octobre 2026, les volumes investis sur douze mois atteignent 69 Md£, en hausse de 14 % sur un an. À la différence de l'Europe dans son ensemble, les volumes britanniques restent néanmoins nettement supérieurs à leur moyenne décennale (+18 %).

Un marché aux multiples registres

Le marché britannique se distingue par la profondeur et la diversité de son offre, avec une large représentation des typologies d'actifs et une liquidité qui permet aux investisseurs d'arbitrer entre de nombreux segments et géographies.

Les bureaux (17 % des volumes) bénéficient d'une dynamique locative soutenue, portée par la poursuite du retour au bureau, dont les indicateurs atteignent cette année leur plus haut niveau depuis la pandémie. Au 1er semestre 2026, les loyers prime progressent de 14 % sur un an à Londres, où le taux d'occupation atteint 92 %. En régions, la demande placée atteint son plus haut niveau depuis 2019, tandis que les loyers prime augmentent en moyenne de 7 %.

Les investissements réalisés par Remake UK 2025 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 britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Portail-SCPI.fr

Fortuny

Le point marché UK (2/2)

Le commerce (11 %) poursuit la normalisation de ses valorisations sur les meilleurs emplacements. Les loyers des boutiques en pied d'immeuble progressent fortement dans la capitale et les principales villes régionales, avec des hausses à deux chiffres sur un an à Londres, Glasgow, Leeds et Newcastle.

La logistique (16 %) retrouve une demande locative proche de sa moyenne décennale, très active dans les Midlands, le Nord-Ouest, le Yorkshire et le Sud-Est. Le recul de l'offre depuis début 2026 favorise la stabilisation des loyers, avec de premières hausses à Leeds et Manchester.

Le living occupe lui aussi une place importante, incluant principalement le résidentiel (19 %), dont les résidences gérées constituent un segment clé. Les investisseurs y voient des perspectives de développement face à une offre structurellement insuffisante, dans un pays où la population devrait continuer de croître à l'horizon 2050. Enfin, l'hôtellerie (8 %) bénéficie d'une fréquentation soutenue, avec un taux d'occupation de 76 % au 1er semestre 2026, le plus élevé d'Europe.

À l'image des autres grandes places mondiales, le marché immobilier outre-Manche présente toutefois de fortes disparités de qualité au sein de chaque segment. Les investisseurs privilégient les immeubles modernes, bien situés et offrant des conditions locatives pérennes, pour lesquels la demande dépasse souvent l'offre disponible.

Le bon tempo pour investir

L'économie britannique joue sa partition dans un environnement plus favorable, portée par une croissance résiliente et des conditions financières propices à l'investissement.

Les incertitudes mondiales entretiennent toutefois l'attentisme et peuvent retarder certains arbitrages. Ce décalage entre l'amélioration des fondamentaux et la prudence des investisseurs maintient ouverte une fenêtre d'opportunités pour se positionner avant que le marché n'intègre pleinement le potentiel des actifs.

Pour la SCPI Remake UK 2025, cette configuration offre l'occasion, après les deux acquisitions réalisées ce trimestre, de poursuivre une stratégie ciblée au Royaume-Uni, en privilégiant les actifs associant revenus locatifs solides et potentiel de création de valeur sur un horizon d'investissement limité.

Sources : Remake, d'après données OCDE (économie), Avison Young, CBRE et Cushman & Wakefield (immobilier).

Les investissements réalisés par Remake UK 2025 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 britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Remake UK 2025

Actualités

Découvrir

2 nouvelles acquisitions ce trimestre



Édimbourg



Londres

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.

Ouverture d'une nouvelle tranche sponsors le 10/11/2026 :
- 95 € par part
- 5 700 € min de souscription
- 1 an d'inaliénabilité et selon modalités des documents réglementaires.

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 dans la finance.



Abonnez-vous à notre chaîne YouTube

Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans.
* Remake Kross est un investissement immobilier non coté à long terme. Le capital n'est pas garanti, la liquidité des parts est limitée et les revenus distribués ne sont pas garantis. Consultez les conditions dans la note d'information avant toute souscription. Les conditions des tranches sponsors présentées 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 Fortuny

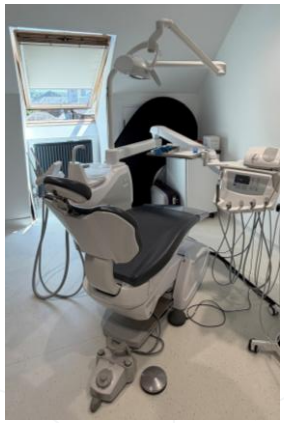
Bureaux / Santé

À Édimbourg, Écosse

24 St John's Road, Edinburgh EH12 6NZ – Royaume-Uni







Caractéristiques

Immeuble situé à l'ouest d'Édimbourg, dans le quartier de Corstorphine, à environ 4,5 km du centre-ville. L'immeuble bénéficie d'un emplacement visible sur St John's Road, axe majeur reliant l'aéroport et le périphérique au centre d'Édimbourg.

Immeuble de caractère entièrement restructuré de 1 272 m² sur trois niveaux. Derrière une façade traditionnelle conservée, l'actif propose des espaces modernes en open space. Il a fait l'objet d'une restructuration et d'une extension en 1999 et dispose de 28 places de parking.

L'actif est intégralement occupé par trois locataires, ce qui permet une diversification des revenus, le secteur de la santé représente 63 % des loyers. L'intégralité des revenus est issue de locataires classés au minimum « Low Risk » par Creditsafe.

5,6 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition) / **8,3 ans contractuels**

Rendement net à l'acquisition : **7,5 %** / Prix acte en main : **3,8 M€**

Pourquoi cet immeuble ?

Un investissement bénéficiant des fondamentaux solides du marché d'Édimbourg, l'une des principales métropoles régionales britanniques, portée par une économie diversifiée et une démographie dynamique. Sa localisation permet en outre de capter à la fois la proximité du centre-ville et celle de l'aéroport, sur l'un des principaux axes d'entrée dans la ville.

Un actif différenciant et difficilement reproductible, associant le cachet d'un bâtiment historique à des espaces de travail modernisés. Son foncier, le stationnement et la qualité de ses équipements renforcent son attractivité auprès des utilisateurs dans un environnement urbain établi.

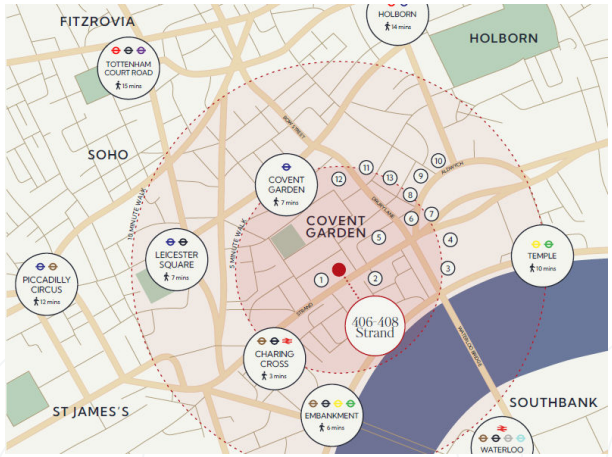
Une granularité locative visant à limiter le risque de concentration. Les flux financiers sont principalement adossés au secteur de la santé considéré comme défensif, à des contreparties de qualité et à des fonctions de siège social. Les niveaux de loyers actuels, inférieurs aux valeurs locatives de marché, matérialisent un potentiel d'ajustement à moyen terme.

Données exprimées au moment de l'acquisition (09/2026). Les investissements réalisés par Remake UK 2025 ne préjugent pas des performances futures.

Commerce

À Londres, Angleterre





406-408 Strand, London WC2 – Royaume-Uni

Caractéristiques

- Localisation prime au cœur du West End londonien, à Covent Garden, sur Strand, l'un des principaux axes reliant Westminster à la City. L'actif bénéficie d'une forte visibilité et de flux piétons importants, à proximité immédiate des théâtres, restaurants et hôtels.
- Actif mixte en pleine propriété, d'une surface commerciale totale de 367 m² répartie en rez-de-chaussée et sous-sol. Les cinq étages supérieurs comprennent 14 appartements détenus séparément sous des baux de très longue durée.
- L'essentiel des surfaces et des revenus est adossé à deux enseignes nationales, Vodafone et Holland & Barrett, dans le cadre d'un bail courant jusqu'en mai 2035.
- **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 : **5,3 M€**

Pourquoi cet immeuble ?

Une localisation patrimoniale exceptionnelle au cœur de Londres, sur l'un des axes commerciaux les plus emblématiques du West End et à l'entrée de Covent Garden, destination attirant plus de 44 millions de visiteurs annuels. Une exposition à un marché commercial bénéficiant de flux structurellement élevés, alimentés par la concentration exceptionnelle de commerces, restaurants, hôtels, théâtres et destinations culturelles autour de Covent Garden.

Les revenus proviennent de deux enseignes nationales, avec une durée locative résiduelle de long terme, notamment grâce au bail Holland & Barrett qui court jusqu'en 2035. Cette configuration offre une visibilité sur les flux financiers à moyen terme.

Un actif rare en pleine propriété dans le centre de Londres, acquis sur la base d'un rendement de 7,3 %, permettant de combiner qualité patrimoniale de l'emplacement et un objectif de rendement courant.

Données exprimées au moment de l'acquisition (09/2026). Les investissements réalisés par Remake UK 2025 ne préjugent pas des performances futures.

Performances

Vos dividendes ce trimestre

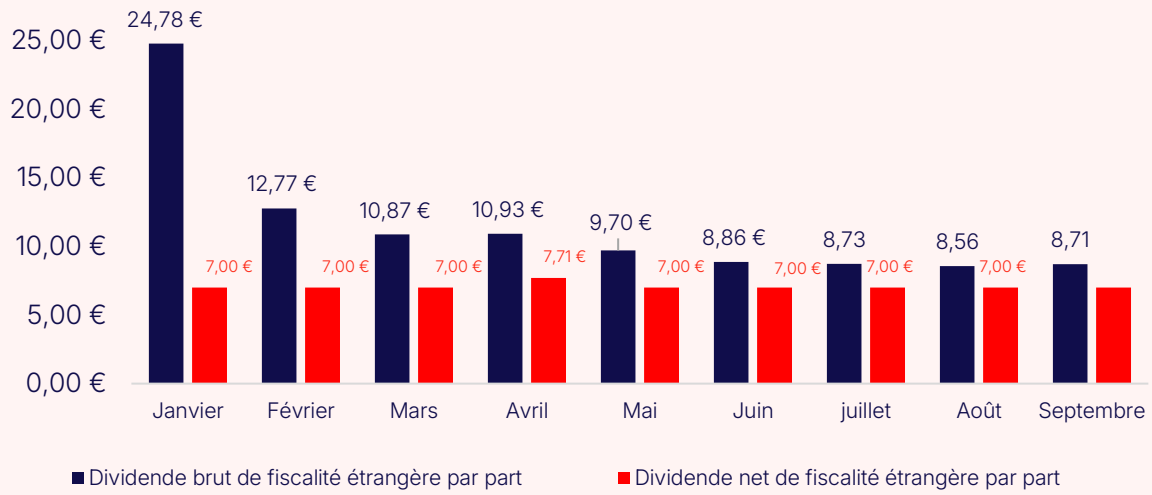
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Remake UK 2025 et déductible en France *

5,00 €

21,00 €
Dividende net perçu

26,00 €
Dividende brut de fiscalité par part

Versement pour les parts en jouissance :
28 octobre



Délai de jouissance

4 mois

Premier jour du cinquième mois suivant celui de la souscription

Prochains versements potentiels

25 novembre

28 décembre
25 janvier



* 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. Pour plus d'informations, voir **« Définitions ».**

Les investissements réalisés par Remake UK 2025 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 britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Patrimoine

Découvrir le patrimoine en détails de Remake UK 2025

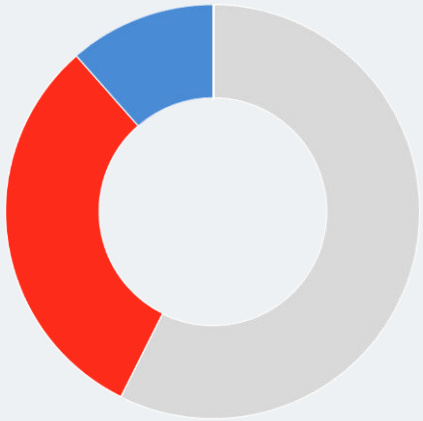
Patrimoine au 30/09/2026

Répartition géographique



- Angleterre (24,7 %)
- Ecosse (75,3 %)

Répartition sectorielle



- Bureaux (57,4 %)
- Commerces (31,2 %)
- Santé et éducation (11,4 %)

3
Immeubles

20,4 M€
Valeur des immeubles

6 929 m²
Surface totale des immeubles

**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.

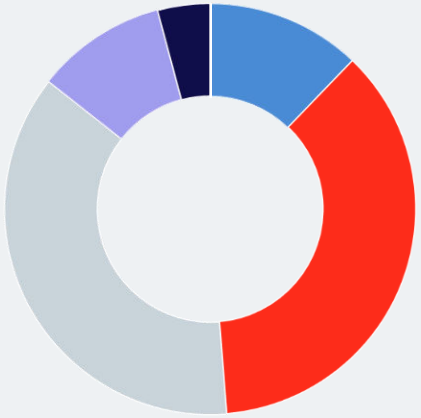
Les investissements réalisés par Remake UK 2025 ne préjugent pas des performances futures. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Patrimoine

Au 30/09/2026

Activité locative

Secteurs d'activité des locataires



- Industrie (12,2 %)
- Bien de consommation de base (36,6 %)
- Santé (36,9 %)
- Technologies de l'information (10,3 %)
- Services de télécommunication (4,1 %)

10
Locataires

11
Baux

75,2 %
Taux d'occupation financier (TOF)

77,5 %
Taux d'occupation physique (TOP)

4,13 ans
Durée ferme moyenne des baux restant à courir

100 %
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.

Vie de la société

Au 30/09/2026

Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans.



Epargne collectée

667	24,6 M€	23 954
Associés	Capitalisation	Parts

Ce trimestre

1,5 M€	Capitaux collectés nets
1 456	Nouvelles parts créées au cours du trimestre
0	Transaction gré à gré
0	Part retirée
0	Part en attente de retrait

Endettement

Aucun financement n'a été mis en place dans Remake UK 2025

Rappel sur le fonctionnement de Remake UK 2025

18 mois
maximum de période de commercialisation

Horizon
2032*

2032-2033*

PHASE 1 : COLLECTE & INVESTISSEMENT

- **Tranche 1 : 1 010 €/part** | ≤ 15,87 M€ | CLÔTURÉE
- **Tranche 2 : 1 025 €/part** | ≤ 22,70 M€ | EN COURS
- **Tranche 3 : 1 060 €/part** | ≤60,57 M€ | À VENIR

Cible : 100M€ max

Accessible dès 10 parts

Acquisition progressive des actifs immobiliers

PHASE 2 : GESTION ET CRÉATION DE VALEUR POTENTIELLE

OBJECTIF
TRI 7 ANS
9% (non garanti)

OBJECTIF
TD
6,5% (non garanti)

Stratégie : rendement + recherche de plus-value immobilière

Gestion du portefeuille immobilier

Perception de dividendes potentiels

PHASE 3 : LIQUIDATION & CESSION*

Décision de liquidation en AG

Vente des actifs

Redistribution du capital aux porteurs (non garanti)

Clôture du fonds

Risque de perte en capital et faible liquidité : capital bloqué jusqu'à la liquidation

* sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.
Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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

Forme juridique — **SCPI à capital fixe**

Prix de souscription
La commercialisation de Remake UK 2025 fonctionne par tranches successives avec une augmentation progressive du prix 10 parts minimum.

Tranches	Tranche 1 (clôturée)	Tranche 2 (en cours)	Tranche 3
Prix par part	1 010 € / part	1 025 € / part	1 060 € / part
Montant collecte	Jusqu'à 15,87 M€	Jusqu'à 22,70 M€	Jusqu'à 60,57 M€

Valeur de reconstitution
Au 31/12/2025 — **1 037,16 €**

Valeur de réalisation
Au 31/12/2025 — **870,93 €**

Commission de souscription — **8,4 % TTC**
7 % HT

Durée minimum de placement recommandée
sauf prorogation de 2 ans ou dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés. — **7 ans**

Délai de jouissance des parts
Premier jour du cinquième mois suivant celui de la souscription.

Distribution potentielle des revenus
Distribution mensuelle.

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) — **12 % TTC**
10 % HT*

Commission de cession

En pourcentage du prix de vente net vendeur, lors de la cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI ainsi qu'en phase de liquidation, pour les cessions réalisées par la Société de Gestion en sa qualité de liquidateur — **3,0% TTC**
2,5 % HT

+ incentive de 10% HT (12% TTC) de la plus-value brute au-delà de 110% du prix de revient dans la limite de 5%HT du prix de cession par immeuble (en ce compris la commission de cession ci-dessus)

Commission d'investissement

Du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement — **3,6% TTC**
3 % HT

Marché secondaire

Aucune garantie de liquidité.

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 — **809,33 €**
0 € pour les non-résidents fiscaux français

* TVA partiellement récupérée sur les loyers encaissés

Un investissement dans des parts de Remake UK 2025 constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier britannique. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 7 ans (durée prévue de vie du fonds).

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 UK 2025

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, RCS Paris 944 968 098, ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information n°25-11 en date du 22/07/2025. Les statuts, la Note d'Information, le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet **www.remake.fr**

Document rédigé en 10/2026

Portail SCPI

Fortuny