

# Remake Live

Société de gestion : **Remake AM** · Exercice analysé : **2025** · Création : 04/02/2022 (≈ 3,9 ans)  
 SCPI à capital variable, stratégie **paneuropéenne diversifiée** sur 9 pays (Royaume-Uni 29,8 % · France 23,8 % · Espagne 10,0 % · Irlande 9,6 % · Pays-Bas 9,3 % · Pologne 7,8 % · Allemagne 5,4 % · Italie 3,3 % · Portugal ≈ 0,8 %), multi-sectorielle, **modèle sans frais de souscription** (frais portés sur l'acquisition).

**64,1**<sub>/100</sub>

## PROFIL DE SOLIDITÉ

score Solidité (G1) · coef. maturité 0,90 appliqué

**76,3**<sub>/100</sub>

## PROFIL DE POTENTIEL

score Potentiel (G2)

À titre indicatif, **score combiné (Solidité × Potentiel) = 48,9/100**. Les deux axes se lisent séparément : la Solidité décrit la robustesse du patrimoine et de la structure, le Potentiel la dynamique de revenu et de valorisation. Le coefficient de maturité (0,90) reflète l'historique court d'une SCPI de ≈ 3,9 ans.

## Profil de solidité — constats

- Patrimoine de **70 immeubles** pour une capitalisation de **846 M€**, soit une taille moyenne de ≈ **12,1 M€ par actif ; 96 locataires**.
- Occupation : **taux d'occupation financier de 98,86 %** au 31/12/2025.
- Visibilité locative : **durée moyenne des baux (échéance finale) de 10,86 ans** et **durée ferme moyenne de 9,76 ans**.
- Mutualisation locative : le premier locataire représente **7,4 %** des loyers, les trois premiers **19,54 %**.
- Endettement : **ratio de 26,4 % (méthode ASPIM, dette bancaire)**, dont ≈ **69,7 % à taux fixe** ; ≈ 9 % de la dette à échéance inférieure à un an.
- Cadre extra-financier : **classification SFDR Article 8**.

Sources : Rapport annuel Remake Live 2025 (p. 26, 57, 181) et données confirmées par Remake AM au 31/12/2025.

## Profil de potentiel — constats

- Taux de distribution facial 2025 de **7,05 %**, en décline contrôlée sur la série 7,79 % → 7,50 % → 7,05 %.
- Rendement moyen des investissements réalisés en 2025 : **7,45 %** (acte en main) ; rendement net du patrimoine en place : **7,24 %**.
- Couverture de la distribution par le résultat : **1,19** (résultat ÷ distribution).
- Taux de rendement interne net sur 8 ans (personne physique, TMI 30 %, détention directe, méthode interne par dichotomie) : **6,12 %**.
- Prix de la part quasi au pair de la valeur de reconstitution (**décote de 0,25 %**), avec une revalorisation du prix depuis le lancement (180 € → 204 €).
- Collecte 2025 de **198,6 M€**, soit 23,5 % de la capitalisation. **Commission de souscription nulle** (modèle de frais portés sur l'acquisition).

Sources : Rapport annuel Remake Live 2025 (p. 5, 26, 49, 53, 63) ; note d'information (p. 21, 24, 25).

## Points d'attention — éléments factuels à suivre

- **Exposition de change** : 29,81 % du patrimoine au Royaume-Uni (livre sterling), **non couverte** selon les données communiquées par Remake AM.
- **Couverture des lignes de dette à taux variable** (≈ 30 % de l'endettement, indexées Euribor 3 mois) non précisée à date — point ouvert auprès de la société de gestion.
- **Commission de gestion** au taux statutaire maximal (15 % HT, soit 18 % TTC).
- **Historique court** : SCPI de ≈ 3,9 ans ; le coefficient de maturité (0,90) en tient compte dans le score de solidité, et l'ancienneté du dividende ne permet pas encore une lecture sur 5 ans pleins.

---

**Données** : Grille SCPI Sans Filtre™, à partir du rapport annuel Remake Live, exercice 2025, et des bulletins trimestriels, complétés de données confirmées par Remake AM au 31/12/2025. Millésime de l'analyse : exercice clos le 31/12/2025. Aucun chiffre n'est estimé : les données non publiées sont signalées comme telles.

La Grille SCPI Sans Filtre™ est une publication éditoriale et pédagogique. Elle ne constitue pas un conseil en investissement ni une recommandation personnalisée. Les performances et données passées ne préjugent pas des résultats futurs ; un placement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité. **Clément Bieber — Conseil en gestion de patrimoine — CGPC® · CFP® · ORIAS n° 25001269.**

Grille SCPI Sans Filtre™ — marque déposée prévue (classes 36 & 41) · Document généré le 13/06/2026 · Diffusion publique de la fiche de synthèse uniquement ; la méthodologie de scoring n'est pas diffusée.