

31.12.2024

Rapport annuel

sommaire

Rapport d'activité

- 06 | édito
- 11 | point marché

Rapport de gestion

- 30 | gestion et investissement de la SCPI
- 32 | pourquoi ces convictions géographiques
- 34 | une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...
- 36 | éclairage sur les investissements
- 43 | la démarche ISR de Remake Live
- 46 | Remake Live en quelques chiffres
- 52 | les acquisitions 2024
- 92 | éléments financiers
- 96 | transparence des comptes
- 104 | rapport sur la conformité et le contrôle interne
- 113 | rapport du commissaire aux comptes
- 116 | rapport spécial du commissaire aux comptes
- 120 | rapport du conseil de surveillance
- 127 | rapport spécial de la société de gestion
- 136 | ordre du jour de l'assemblée générale mixte
- 139 | texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

Comptes annuels

- 148 | état du patrimoine
- 153 | compte de résultat
- 158 | tableau de variation des capitaux propres
- 161 | annexes aux comptes annuels
- 198 | annexes réglementaire applicable

01.

Rapport d'activité





édito

— Chers
associés,

Vous êtes maintenant plus de 8 000 à avoir rejoint notre aventure depuis 2022. Remake Asset Management n'a cessé de grandir avec Remake Live, 4^{ème} plus gros collecteur en 2024, et nous sommes désormais plus de 20 collaborateurs au service de votre épargne.

L'année 2024 s'est surtout déroulée sous le signe de l'opportunisme et de la diversification géographique pour Remake Live, dans un contexte de marché immobilier européen complexe. La SCPI a su tirer parti d'un environnement caractérisé par une inflation enfin maîtrisée et une normalisation progressive des taux d'intérêt après plusieurs années mouvementées.

Le début d'année a été marqué par une relative inertie du marché immobilier français, contrastant avec la vitalité des marchés nord-européens et anglo-saxons. Face à une France figée par des attentes irréalistes sur les prix, nous avons stratégiquement redirigé nos investissements vers des économies dynamiques comme le Royaume-Uni, les Pays-Bas, le Portugal et la Pologne, où les conditions d'acquisition offraient des rendements plus attractifs.

Cette stratégie proactive s'est traduite par une collecte exceptionnelle dépassant les 255 millions d'euros et l'acquisition de nombreux actifs présentant un rendement moyen supérieur à 7 %. Nous avons réduit sensiblement notre exposition aux bureaux, désormais à 38 % du portefeuille, tout en renforçant nos positions dans les secteurs prometteurs du Life Science, de l'éducation et de la logistique. Par ailleurs, nous avons diversifié nos actifs en intégrant l'hôtellerie, avec notamment des hôtels acquis en Pologne. Ces nouveaux investissements portent le portefeuille à plus de 50 immeubles et nous auront permis d'allonger significativement la durée ferme moyenne des baux, aujourd'hui proche de 11 ans, garantissant une stabilité accrue des revenus locatifs futurs.

Notre engagement ESG n'est pas en reste, avec l'acquisition, au travers de la poche sociale, de logements sociaux en Ile de France et d'un immeuble de coliving inclusif en plein Paris.

Ces décisions ont soutenu un taux de distribution de 7,50 %, supérieur à 7 % pour la 3^{ème} année consécutive. Rappelons toutefois que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que l'objectif long terme est de 6 % de TRI.

L'année 2025 s'annonce sous les mêmes auspices d'exigence et d'ambition, avec des objectifs clairs : poursuivre notre diversification sectorielle, notamment dans le commerce et l'hôtellerie, et saisir les opportunités offertes par des marchés décotés, tout en maintenant notre rigueur dans la sélection des actifs.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance renouvelée et vous assurons de notre pleine mobilisation pour atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés ensemble.

Nicolas Kert
Président
& Co-Fondateur

David Seksig
Directeur Général
& Co-Fondateur



point marché

— Macroéconomie : d'une inflation record vers une normalisation maîtrisée

Inflation sous contrôle, BCE sur la voie de l'assouplissement

La poussée inflationniste de 2022-2023 s'est désormais résorbée : l'inflation annuelle de la zone euro est stable à 2,2 % en mars-avril 2025, très proche de la cible de la BCE. Après quatre relèvements de taux culminant à 4 % en 2023, la Banque centrale européenne a engagé un cycle d'assouplissement : le taux de la facilité de dépôt a été abaissé une première fois à 3,75 % en juin 2024, puis à 3,00 % lors de la réunion du 12 décembre 2024. Christine Lagarde souligne cependant que l'inflation sous-jacente reste au-dessus de 2 %, justifiant une politique monétaire toujours restrictive, mais moins contraignante que l'an passé.

Croissance molle mais emploi solide : le paradoxe européen

Selon Eurostat, la croissance réelle du PIB de la zone euro a atteint +0,7 % sur l'ensemble de 2024, après +0,4 % en 2023. La France a progressé de +1,1 %, aidée par la résilience de la consommation intérieure et des exportations de services. Sur le marché du travail, la solidité reste remarquable : le chômage est tombé à 6,2 % en mars 2025 (6,5 % un an plus tôt), avec 10,8 millions de chômeurs pour l'ensemble de la zone euro.

Taux longs stabilisés, prime de risque reconstituée

La normalisation monétaire a porté le rendement de l'OAT française 10 ans autour de 3 % fin 2024, un

niveau inédit depuis plus d'une décennie mais stabilisé depuis l'amorce des baisses de taux ; le Bund allemand évolue légèrement sous ce seuil.

La hausse des rendements immobiliers intervenue en 2023-2024 permet de reconstituer une prime de risque : à la fin 2024, les immeubles de bureaux « prime » en Europe rémunèrent 4 % à 5,25 %, soit environ 150 points de base au-dessus des obligations souveraines. Les financements bancaires demeurent sélectifs : le coût des nouveaux prêts immobiliers professionnels en zone euro gravite entre 4 % et 5 %, mais les premières baisses de taux directeurs commencent à se répercuter sur les marges.

Les marchés immobiliers

L'Europe rouvre le robinet des capitaux

Les flux d'investissement ont enfin quitté la trajectoire baissière amorcée en 2022 : à l'échelle du continent, les acquisitions d'immobilier d'entreprise totalisent 188,8 milliards d'euros en 2024, soit une remontée de 4 % sur un an. Le mouvement s'est accéléré trimestre après trimestre ; l'automne a concentré près de 30 % des volumes, confirmant que la confiance revient dès que la visibilité monétaire s'améliore (source : BNP Paribas RE, MSCI – Reuters).

Le regain d'activité tient d'abord au succès des classes dites « alternatives ». La logistique représente désormais près d'un quart des capitaux engagés (un peu plus de 43 Mds €), portée par les portefeuilles paneuropéens négociés entre opérateurs anglo-saxons. Le segment living (logement institutionnel, résidences étudiantes, cliniques, EHPAD) capte près de 19 % du marché, confirmant la bascule vers des actifs adossés à la démographie. À l'inverse, le bureau tertiaire ne pèse plus que 22 % ; avec 42,4 milliards d'euros, il signe son plus

faible score depuis la grande crise financière. Le commerce revient timidement (17 %), tandis que l'hôtellerie bondit à 11 % grâce à la revalorisation rapide des performances opérées et aux dossiers emblématiques de Londres, Paris et Madrid.

Du point de vue géographique, le Royaume-Uni reprend son rôle de premier débouché européen : environ 50 milliards d'euros (+23 %), dynamisés par la baisse de la livre et un rééquilibrage des prix. L'Allemagne suit avec un peu plus de 35 milliards (+14 %), essentiellement concentrés sur la logistique Rhénane et les portefeuilles résidentiels. En troisième position, la France boucle l'année à 12,1 milliards d'euros, très en-deçà de ses standards historiques, mais la dynamique de fin d'exercice offre un signal encourageant ; l'Espagne, le Benelux et les pays nordiques gravitent chacun entre 9 et 10 milliards avec des croissances proches de 10 %.

Dans l'Hexagone, le marché est resté heurté : hors grands deals, la transaction moyenne tombe à une trentaine de millions d'euros, signe d'un environnement de crédit encore contraint.

Après un début d'année morne, les volumes ont doublé au dernier trimestre grâce à deux opérations logistiques supérieures à 400 millions d'euros en région parisienne et à la cession d'un hôtel prime avenue des Champs-Élysées. La logistique a finalement capté 31 % des capitaux, devant les bureaux (34 %), le commerce (18 %) et l'hôtellerie (12 %) — preuve de la réorientation des stratégies vers des actifs opérationnels ou indexés sur l'inflation. L'origine des capitaux bascule également : 48 % d'argent domestique seulement, contre 60 % habituellement, le solde venant surtout d'Amérique du Nord et du Moyen-Orient.

En résumé, l'Europe a renoué avec une phase d'expansion sélective : le capital réapparaît quand les valorisations ont corrigé, mais il cible d'abord la logistique, le living et les hôtels prime. Pour la France, la barre symbolique des 15 milliards redeviendra envisageable en 2025 si la détente des taux se poursuit et si les vendeurs alignent définitivement leurs attentes sur des prime yields désormais ancrés entre 4 % et 5 % pour les bureaux core et autour de 5,5 % pour la logistique.

Repli des taux de rendement : la phase d'ajustement touche à son terme

La revalorisation des rendements, engagée dès 2022, n'a pas touché l'ensemble de l'Europe de façon uniforme : elle a creusé les écarts selon les pays et les secteurs. Sur les bureaux de qualité supérieure, les marchés où les taux sans risque se sont le plus tendus ont vu les rendements progresser le plus fortement : à la fin 2024, la Cité de Londres ou Francfort se négocient autour de 5,0 – 5,3 %, tandis que Paris Quartier central des affaires et le centre de Madrid sont revenus entre 4,0 % et 4,3 %. Depuis leur point bas de 2021, ces taux ont repris 150 à 200 points de base. Les premières ventes d'immeubles de référence conclues au dernier trimestre confirment que le plancher de valeurs est désormais atteint dans les capitales les plus profondes.

Le contraste est encore plus marqué sur les autres classes d'actifs. La logistique, portée par des loyers en hausse, a vu ses rendements gagner près de deux points dans le nord de l'Europe (3,3 % en 2021 à près de 5 % en 2024) ; mais depuis l'été, plusieurs entrepôts de grande taille aux Pays-Bas ou en Pologne se signent déjà juste en dessous de 5 %, preuve que la phase de réajustement ralentit. Le commerce de rue de première catégorie avait corrigé plus tôt ; ses rendements restent proches de 4 %

dans les grandes métropoles nordiques ou à Paris, alors que les galeries commerciales régionales, moins fréquentées, continuent de s'écarter.

Dans l'immobilier résidentiel géré (logements institutionnels, résidences étudiantes, cliniques), la situation varie fortement : en Allemagne, les portefeuilles locatifs réglementés avoisinent désormais 4,6 – 4,8 %, alors que les résidences étudiantes espagnoles se négocient encore un peu en dessous de 4 %, soutenues par un potentiel de croissance des loyers. L'hôtellerie termine l'année sur des performances d'exploitation historiques ; le revenu par chambre disponible dépasse de 30 % son niveau de 2019 dans les capitales touristiques. Paris se situe autour de 4 % de taux de capitalisation, Rome et Barcelone vers 4,5 %, tandis que Londres revient déjà à 3,8 %, porté par la rareté des actifs mis en vente.

En résumé, la hausse rapide des taux a redessiné la carte européenne : la correction semble terminée pour les actifs de première catégorie des grands centres urbains et pour la logistique la mieux située ; elle reste en cours sur les bureaux périphériques ou les centres commerciaux régionaux, qui devront encore offrir une rémunération plus élevée tant que les volumes de transactions resteront limités.



Crédit immobilier : retour du financement, mais à deux vitesses

Le durcissement prudentiel engagé depuis Bâle III (bientôt Bâle IV) continue de réduire la voilure des banques dans l'immobilier professionnel. Les nouveaux coûts en fonds propres exigés pour les expositions dites à « fort effet de levier » poussent les établissements à sélectionner les dossiers et à facturer des marges plus élevées, en particulier sur les immeubles tertiaires jugés à risque (vacance forte, performance énergétique médiocre).

Dans ce contexte, l'assouplissement monétaire amorcé par la Banque centrale européenne produit tout de même ses premiers effets :

- Zone euro : le taux moyen des nouveaux prêts immobiliers aux sociétés non financières est passé de 4,8 % en septembre à 4,4 % en décembre 2024 (statistiques BCE).
- Écart entre pays :
 - o Allemagne et Pays-Bas : environ 4,1 %, grâce à une liquidité bancaire abondante.
 - o France : 4,0 % fin 2024, contre 4,3 % au cœur de l'été.
 - o Espagne et Italie : proches de 5 %, les banques y exigeant davantage de sûretés et des durées plus courtes.

Les conditions d'octroi demeurent plus strictes qu'avant-crise : ratios prêt-valeur rarement supérieurs à 55 % pour des bureaux, et couverture du service de la dette requise d'au moins 2 fois les charges d'intérêt pour les actifs logistiques. Les prêteurs non bancaires (assureurs, fonds de dette privés) gagnent ainsi du terrain ; ils représentent désormais près de 18 % de la production nouvelle en Europe, offrant des prêts mezzanine ou de la dette senior à marges plus élevées, mais avec une plus grande souplesse sur les leviers.

Sur le marché des obligations d'entreprises immobilières, la tension s'est aussi apaisée : l'écart moyen payé par une foncière notée « BBB » est revenu de 320 points de base au printemps à environ 260 points de base au-dessus du taux de référence cinq ans. Les émissions vertes et sociales, devenues majoritaires en volume, bénéficient même d'un avantage de quelques points de base (« prime verte »).

Plusieurs sociétés d'investissements françaises et allemandes ont profité de cette fenêtre pour se refinancer en décembre, signe d'un rétablissement progressif du marché obligataire.

Au premier trimestre 2025, les professionnels anticipent encore un quart de point de baisse du coût des crédits si la BCE poursuit sa détente. En revanche, les écarts de conditions devraient perdurer : les immeubles certifiés, occupés à long terme et performants sur le plan énergétique continueront d'accéder à la banque à moindre coût, tandis que les actifs à repositionner devront se tourner vers des poches de capital plus chères (dette privée, fonds opportunistes).

En d'autres termes, le marché du financement demeure bifurqué : l'argent existe pour les projets les plus vertueux, mais le prix du risque reste nettement plus élevé pour les patrimoines en transition.

Marchés locatifs – focus Europe (et France)

Bureaux : la grande polarisation

La reprise de l'activité locative se confirme mais demeure inégale : en 2024, les surfaces louées dans les principaux marchés de bureaux d'Europe ont augmenté d'environ 10 % par rapport à 2023, tout en restant encore 15 % en deçà de la cadence moyenne observée entre 2017 et 2019. Cette amélioration n'efface pas le profond découplage entre immeubles de première catégorie et patrimoine vieillissant. Dans les quartiers d'affaires centraux, pourvus d'immeubles récents ou rénovés selon les meilleurs standards environnementaux, la vacance reste sous contrôle : autour de 4 % à Paris-CBD, 5 % à Berlin-Mitte, 6 % à Milan Porta Nuova. À l'inverse, les secteurs périphériques où prédominent des plateaux plus anciens dépassent souvent 10 % de vacance ; c'est le cas de la première couronne parisienne, de la périphérie de Bruxelles ou de certains parcs tertiaires madrilènes édifiés avant 2000.

Le taux de vacance moyen calculé sur 24 métropoles européennes

par le broker JLL atteint 7,7 % fin 2024, contre 7,2 % douze mois plus tôt. Cette hausse modérée masque de fortes divergences : tandis que Varsovie, Dublin ou Lisbonne voient leur vacance reculer grâce à une demande soutenue et à un développement neuf quasi gelé, Londres Docklands, La Défense ou le sud de Manchester enregistrent une progression sensible, conséquence directe de la libération d'espaces par les grands utilisateurs qui rationalisent leurs mètres carrés dans un contexte de télétravail pérenne.

Les loyers faciaux tenus sur les emplacements les plus recherchés reflètent cette polarisation : ils progressent encore de 2 % à 4 % à Paris-QCA, Munich ou Amsterdam, alors qu'ils se stabilisent, voire reculent légèrement, dans les périphéries où les mesures d'accompagnement (périodes de franchise, participation aux travaux d'aménagement) s'allongent pour capter la demande. La performance énergétique devient un critère éliminatoire : de plus en plus de grandes sociétés écartent d'emblée les

bâtiments étiquetés « D » ou « E » qui, faute de rénovation, pourraient devenir obsolètes au regard des nouvelles normes européennes. Ainsi, la différence de valeur locative entre un immeuble certifié « Excellent » et un immeuble standard équivalent dépasse désormais 25 % dans les capitales du nord de l'Europe.

En résumé, le marché des bureaux européens se redresse, mais sa trajectoire dépend étroitement de la qualité intrinsèque des immeubles : les actifs vertueux, bien placés et pensés pour l'usage hybride, retrouvent rapidement preneur, tandis que les immeubles datés devront passer par la case restructuration ou accepter des loyers nettement décotés pour conserver leurs occupants.

À moyen terme, un autre facteur pourrait rebattre les cartes : la réduction progressive du télétravail observée depuis la fin 2023. Sous la pression de la culture d'entreprise, de la formation des jeunes recrues ou de la créativité d'équipe, nombre de grands groupes reviennent à trois, voire quatre jours de présence hebdomadaire. Cette ré-internalisation durable de la main-d'œuvre crée déjà des besoins de surfaces complémentaires — non pas pour revenir aux plateaux d'avant-Covid, mais pour aménager des espaces collabo-

ratifs, des zones de convivialité et des postes partagés mieux dimensionnés. Après avoir détruit de la demande nette durant trois ans, le marché pourrait donc retrouver un équilibre organique, porté par une occupation plus flexible mais plus qualitative ; un scénario qui contribuerait à inverser le discours négatif — parfois excessif — qui pèse actuellement sur l'immobilier de bureaux.

La logistique conserve sa dynamique

Le ralentissement observé en 2023 n'aura donc été qu'une pause : dès l'été 2024, le marché logistique européen repart de l'avant. Le taux de vacance moyen, qui avait glissé au-dessus de 6 % au printemps, reflue à 5,86 % à la fin du troisième trimestre, effaçant treize points de base en moins de trois mois.

Cette détente modeste s'explique par la rareté du foncier bien desservi et par une mise en chantier plus prudente ; au total, les livraisons neuves 2024 (environ 17 millions de mètres carrés) restent 20 % inférieures au pic de 2022. Sur fond de pression foncière, les loyers de première catégorie progressent encore de 3,8 % en moyenne sur l'année, avec des pointes au-delà de 6 % autour de Rotterdam, d'Anvers ou du couloir rhénan. La demande est soutenue par trois moteurs durables.

D'abord, la rareté du foncier logistique en zone urbaine : les entrepôts XXL périphériques s'arrachent, mais les plateformes du « dernier kilomètre », capables d'assurer une livraison en moins de deux heures, voient leurs loyers grimper de 8 % à 10 % dans la région parisienne et le Randstad néerlandais. Ensuite, la relocalisation des chaînes de production — la volonté de sécuriser l'approvisionnement pousse les industriels à rapprocher stocks et sites d'assemblage ; l'Allemagne du Nord et la Pologne occidentale accueillent ainsi de nouvelles installations tournées vers l'automobile électrique ou l'électronique. Enfin, la progression structurelle du commerce en ligne maintient un flux constant de besoins en surfaces : même si la part du numérique dans les ventes au détail se stabilise, les vendeurs en ligne remontent leurs stocks pour réduire le risque de rupture et répondent ainsi plus vite aux consommateurs.

Dans cette configuration, la hiérarchie des rendements s'étire : les plateformes portuaires du Benelux et les parcs logistiques de l'Île-de-France se négocient désormais autour de 5 %, tandis que les entrepôts situés en Europe centrale affichent entre 5,5 % et 6 % pour des actifs de même qualité. L'appétit des investisseurs reste vif ; plusieurs portefeuilles pan-européens dépassant les cinq cents millions

d'euros ont changé de mains au second semestre, souvent sur la base d'engagements locatifs fermes de dix ans et plus. Tant que l'Europe manquera de terrain aménageable près des centres de consommation, la logistique conservera son positionnement de secteur le plus résilient et le plus liquide de l'immobilier d'entreprise.

Commerce : polarisation extrême

La reprise de la fréquentation se généralise à l'échelle européenne, mais le panorama demeure très contrasté selon les formats et les pays. Dans les grandes artères commerçantes de tourisme international — Oxford Street, la Via Condotti, le boulevard Haussmann — les compteurs piétons dépassent déjà leur niveau de 2019 ; à Paris et à Milan, cette dynamique soutient une légère hausse des loyers prime, de l'ordre de 2 % sur l'année. À l'opposé, les centres-villes de taille moyenne restent fragiles : en France, le taux de vacance des boutiques atteint 10,6 % fin 2024, contre 9,7 % un an plus tôt, et la même tendance se retrouve dans nombre de villes moyennes allemandes et belges, où la vacance dépasse 11 %. Au Royaume-Uni, la restructuration entamée avant la crise abaisse toutefois la vacance high-street à 13 %, son plus bas niveau depuis cinq ans, grâce à la conversion d'anciennes cellules en logements ou en bureaux.

Les grands centres commerciaux de périphérie peinent encore à retrouver leur fréquentation d'avant-Covid : la vacance des galeries régionales demeure proche de 12 % en Espagne et dépasse 14 % dans certaines métropoles néerlandaises, les enseignes arbitrants en faveur du numérique ou de points de vente plus petits.

À l'inverse, les retail parks et zones d'activité commerciales axés sur l'équipement de la maison, le jardinage et les loisirs gardent leur attrait : la vacance y reste contenue, autour de 5 à 6 % en France et en Allemagne, et même 3 % aux Pays-Bas, soutenue par la facilité d'accès en automobile et par l'offre de restauration, devenue un moteur de fréquentation. Les loyers y progressent légèrement (+1 % à +2 %) mais demeurent très inférieurs aux valeurs de centre-ville, confortant la demande des enseignes discount et de bricolage.

En résumé, le commerce de détail européen se polarise : les emplacements numéro 1 et les zones commerciales de périphérie conservent leur liquidité, tandis que les cellules de centre-ville secondaire doivent composer avec la montée du commerce en ligne et l'évolution des modes de consommation, souvent au prix d'une réinvention de leur modèle ou d'une reconversion immobilière.

Immobilier géré : il devient un actif cœur dans les allocations

Dans l'immobilier géré, la solidité des besoins sociaux se confirme partout en Europe. Les établissements de santé (cliniques, maisons de retraite médicalisées) et ceux d'éducation (crèches, écoles, résidences étudiantes) continuent d'attirer les capitaux grâce à des baux très longs — souvent douze à dix-huit ans fermes — et à des flux locatifs indexés sur l'inflation. Malgré la remontée générale des rendements, ces actifs se négocient encore autour de 5 % en France, en Allemagne et en Espagne, et légèrement au-dessus dans les pays nordiques où l'offre reste limitée.

La concurrence entre opérateurs spécialisés, soucieux de sécuriser leur parc immobilier, maintient les valeurs d'acquisition, tandis que les autorités publiques encouragent la création de lits et de places supplémentaires pour répondre au vieillissement démographique ou à la croissance des effectifs universitaires.

Le secteur hôtelier signe, lui, une véritable renaissance : dopés par le retour massif des voyageurs internationaux et par un calendrier sportif exceptionnel (Jeux olympiques de Paris, championnat d'Europe de football en Allemagne), les grands pôles touristiques — Paris, Berlin, Barcelone, Lisbonne — affichent un revenu par chambre dis-

ponible supérieur d'environ trente pour cent à son niveau de 2019. Les investisseurs restent vigilants face à la hausse des charges (salaires, énergie), mais l'intérêt pour les établissements de centre-ville à forte notoriété ne faiblit pas : les taux de capitalisation y oscillent entre 4 % à Paris et 4,5 % à Rome ou Madrid, tandis que certaines transactions à Londres ou Amsterdam s'approchent de 3,8 %. Les hôtels de loisirs côtiers ou alpins profitent aussi d'un allongement de la saison et d'une clientèle européenne plus domestique ; ils se traitent aux alentours de 5 %, avec un regain d'appétit des fonds dédiés au tourisme intérieur.

Dans cet univers géré, la dimension environnementale et sociale prend une place croissante : les labels « verts » dans l'hôtellerie, la certification des bâtiments de santé ou les critères d'accessibilité pour l'enseignement deviennent déterminants pour garantir la liquidité future des actifs. Les investisseurs qui accompagnent les exploitants dans leur mise à niveau énergétique ou dans la création de services additionnels (télé-médecine, coworking étudiant, restauration à faible empreinte carbone) obtiennent déjà une meilleure fidélité des locataires et, à terme, des rendements plus stables.

Marché SCPI en 2024

Collecte et capitalisation : un palier, mais pas de rupture

L'année 2024 a marqué l'atterrissage de la collecte après l'excès de 2022 : 7,4 milliards d'euros de souscriptions brutes (quasiment identiques aux années 2018-2019) et 3,4 milliards d'euros de collecte nette. Le reflux des rachats à partir de l'été a joué un rôle décisif : alors que les demandes de retrait culminaient à plus d'un milliard d'euros au quatrième trimestre 2023, elles sont revenues sous 300 millions au troisième trimestre 2024. La capitalisation globale du marché, 88,5 milliards d'euros au 31 décembre, ne recule que de 1,7 % malgré la baisse de certaines valeurs de parts, preuve que la confiance n'a pas disparu.

Cette collecte stabilisée cache une polarisation croissante. Les véhicules diversifiés, logistiques ou orientés santé-éducation captent près de 70 % des apports ; les grandes SCPI de bureaux ne représentent plus qu'un quart des souscriptions brutes. La diversification hors de France poursuit sa progres-

sion : un euro sur cinq est désormais alloué à des actifs européens (Allemagne, Espagne, Benelux, Pologne), attiré par des rendements plus élevés et un cadre locatif indexé.

Rendement : la mécanique des taux de distribution

Grâce à des loyers encore majoritairement indexés et à la baisse du prix de souscription de 23 % des SCPI, le taux de distribution moyen ressort à 4,72 %, soit 20 points de base de plus qu'en 2023. En réalité, le rendement « cash » (hors effet mécanique de la baisse des parts) progresse peu : environ 3,9 %. Certaines sociétés de gestion ont renforcé leur provision pour gros entretien afin de financer les travaux énergétiques exigés par les nouvelles normes ; d'autres ont distribué des plus-values issues d'arbitrages opportunistes réalisés avant la remontée des taux. Le marché reste hétérogène : un tiers des SCPI sert un rendement supérieur à 5 %, un quart reste ancré sous 4,5 %, souvent faute d'indexation intégrale ou du fait de vacances conjoncturelles.

Ajustement des prix et gestion de la liquidité

La transparence imposée par la réglementation conduit les gérants à revaloriser à la baisse lorsque les expertises diminuent : la baisse moyenne pondérée atteint -3,8 % en 2024, mais avec d'importants écarts (-6 à -8 % pour certains véhicules fortement exposés aux bureaux franciliens, quasi-stabilité pour les SCPI logistiques ou pan-européennes). Cet ajustement corrige la surcote observée fin 2022 et remet les parts au niveau de leur valeur réelle, rassurant les nouveaux souscripteurs.

La liquidité demeure un sujet sensible, mais maîtrisé : les parts en attente représentent 2,7 % de la capitalisation. Aucune SCPI n'a dû suspendre les retraits ; la plupart disposent de ressources de trésorerie ou d'actifs liquides pour répondre aux sorties, et les sociétés de gestion maintiennent une communication régulière sur leur calendrier de cessions pour éviter toute inquiétude latente.

ESG, ISR et cadre réglementaire : accélération et clarification

Fin 2024, 62 SCPI arborent le label « Investissement socialement responsable », couvrant près de la moitié du marché. Ce label, renforcé fin 2023 pour éloigner tout soupçon de verdissement de façade, impose désormais :

- un plan d'amélioration énergétique mesurable sur chaque immeuble ;
- des indicateurs sociaux (accessibilité, sécurité, mixité d'usage) vérifiés annuellement ;
- un rapport extra-financier diffusé à tous les associés.

Parallèlement, l'entrée en vigueur de la directive CSRD oblige les plus grandes sociétés de gestion à publier dès 2025 un jeu élargi d'indicateurs environnementaux et sociaux, tandis que l'acte délégué de la taxonomie européenne précise la définition d'un actif « vert ». Le décret Tertiaire en France, qui impose -40 % de consommations énergétiques en 2030, accélère la programmation de travaux dans les immeubles de bureaux et logistiques. Enfin, l'AMF affine ses lignes directrices sur la gestion de la liquidité : renforcement du fonds de remboursement interne, création d'un marché de gré à gré plus fluide et information trimestrielle obligatoire sur les rachats.

Horizons 2025 – scénario central, gisements d'opportunités et facteurs de vigilance

Les prévisions convergent vers un atterrissage en douceur de l'économie européenne : la plupart des instituts retiennent une croissance comprise entre +1 % et +1,5 % pour la zone euro, tandis que l'inflation reviendrait durablement à environ 2 %.

Dans ce cadre, la Banque centrale européenne devrait poursuivre la détente amorcée fin 2024 et abaisser graduellement encore un demi-point de pourcentage ses principaux taux au fil de l'année, ménageant ainsi un environnement de financement moins contraignant sans relancer l'excès de demande.

Cet horizon ouvre trois véritables fenêtres d'opportunité pour les SCPI et, plus largement, pour l'épargne immobilière :

1. Un point d'entrée favorable sur les valeurs

La correction des expertises, estimée à -10 % en moyenne entre 2022 et 2024, a porté les rendements initiaux autour de 4 % à 5 %, soit près de deux points au-dessus des obligations d'État. Cette prime reconstituée redonne de l'attrait aux immeubles « core » et devrait attirer à nouveau des investisseurs institutionnels en quête de revenu réel positif.

2. La solidité de l'immobilier géré et de la logistique urbaine

Les résidences de santé, d'enseignement ou de tourisme social, adossées à des besoins démographiques structurels, affichent des baux longs et indexés. Dans le même temps, la logistique de proximité, portée par le commerce en ligne et la relocalisation partielle des stocks industriels, continue

de bénéficier d'une pénurie foncière autour des grands bassins de consommation. Ces deux segments combinent visibilité locative et indexation automatique ; ils constituent un socle stable pour les portefeilles.

3. La réhabilitation énergétique comme double levier

Les SCPI capables de transformer des immeubles obsolètes profitent d'un effet ciseau : elles se repositionnent sur des niveaux de loyers stabilisés tout en répondant aux exigences environnementales qui conditionneront la valeur future des actifs. Les travaux de rénovation, bien calibrés et financés, améliorent la pérennité des revenus et libèrent un potentiel de revalorisation à moyen terme.

Ces perspectives s'accompagnent toutefois de risques qu'il faut maîtriser :

• Choc conjoncturel imprévu

Un ralentissement mondial plus marqué, ou le retour d'une poussée inflationniste provoquée par l'énergie ou les matières premières, retarderait la décrue des taux et prolongerait la prudence des banques. Les valeurs d'expertise pourraient alors rester sous pression plus longtemps que prévu.

• Inflation des coûts de travaux

Les plans de rénovation énergétique mobilisent des filières déjà tendues.

Si les prix de la main-d'œuvre ou des matériaux progressaient plus vite que prévu, la rentabilité des projets pourrait être amputée et, par ricochet, la capacité distributive des SCPI.

• Virage réglementaire plus sévère

Une réforme fiscale défavorable à l'immobilier ou un durcissement brutal des normes ESG — sans période transitoire adaptée — pénaliserait les stratégies les plus exposées. La vigilance reste de mise sur les débats relatifs à la fiscalité des revenus fonciers, à la trajectoire du décret Tertiaire ou aux critères de la taxonomie verte.

En résumé, 2025 se présente comme une année charnière : la normalisation monétaire et la correction des prix ont recréé des conditions d'investissement plus vertueuses, mais la réussite reposera sur la sélectivité des actifs, la capacité d'exécution des travaux et l'anticipation des textes à venir. Les épargnants qui accepteront une logique de long terme — huit à dix ans — pourront tirer parti d'un revenu stable, d'une éventuelle reprise graduelle des valeurs et d'un positionnement en phase avec les grands enjeux énergétiques et sociétaux.

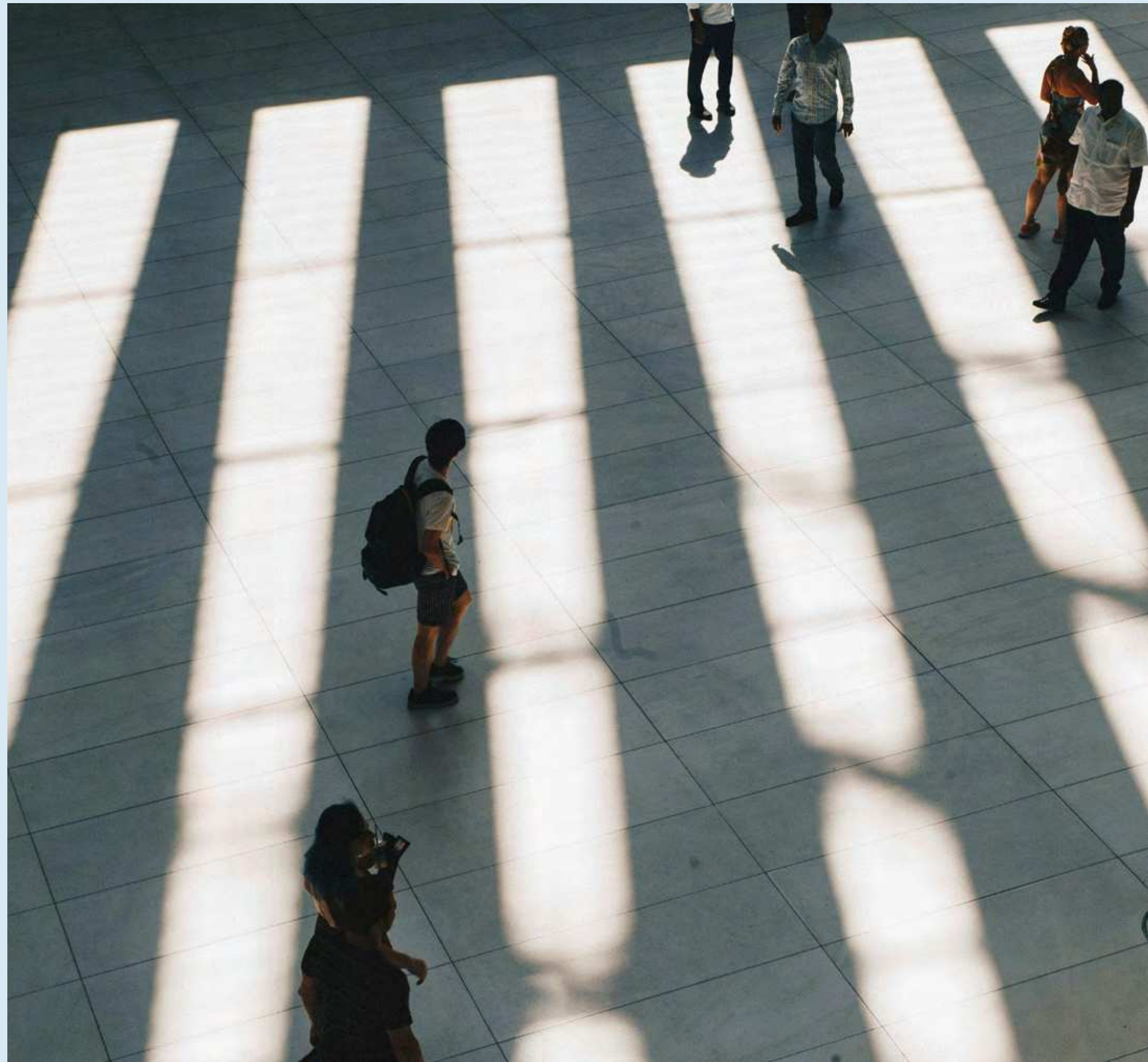
Matthieu Jauneau, CFA

Directeur Fund & Asset Management

Principales sources : Eurostat, BCE, Banque de France, Reuters (MSCI), ImmoStat, Savills, JLL, BNP, CBRE, Procos/Codata, ASPIM-IEIF

02.

Rapport de gestion





gestion et investissement de la SCPI

Remake Live fait le choix de privilégier une approche foncière systématique : proximité des transports, plan de zonage, dynamique urbaine, réversibilité du bâtiment et constructibilité résiduelle.

Remake Live développe une gestion de conviction en prenant des positions fortes sur des territoires susceptibles d'intégrer les métropoles.

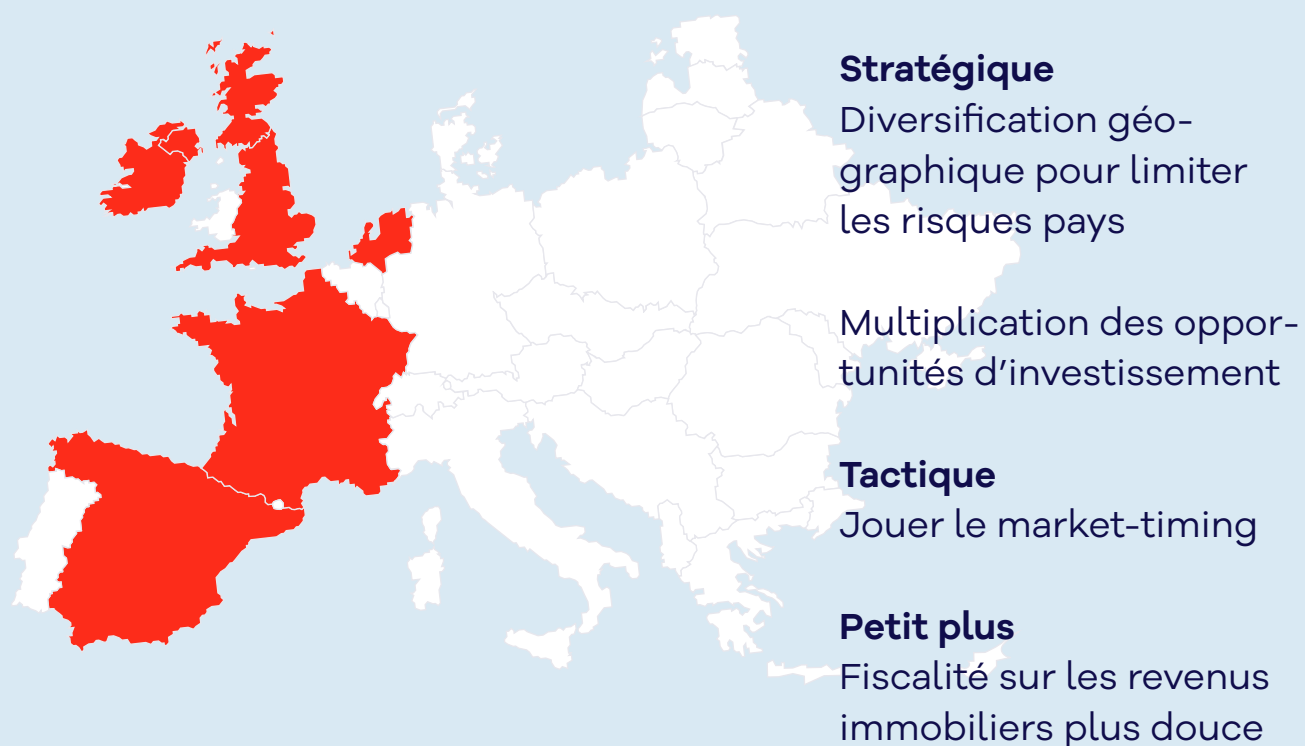
Cette approche très géographique rend la SCPI opportuniste sur l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers (bureau, commerce, immobilier géré, activité, etc...).

Toutefois parce que tous les territoires ne connaîtront pas la même intensité en matière de développement, la SCPI vise la périphérie des grandes métropoles (> 250.000 habitants) en France et en Europe.

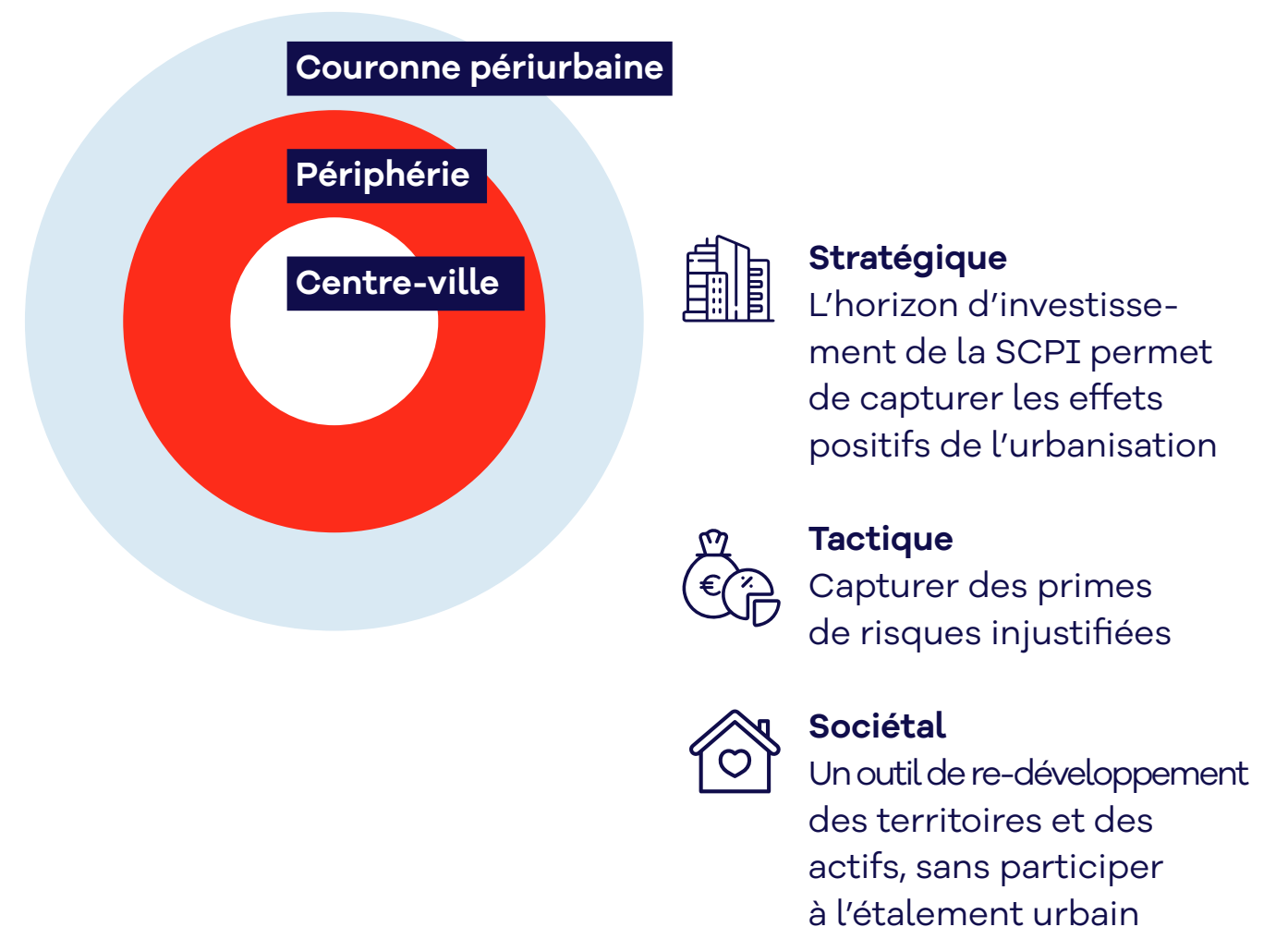
Les villes s'agrandissent par cycle et ces territoires aux portes de celles-ci pourraient être les premiers à en bénéficier.

pourquoi ces convictions géographiques

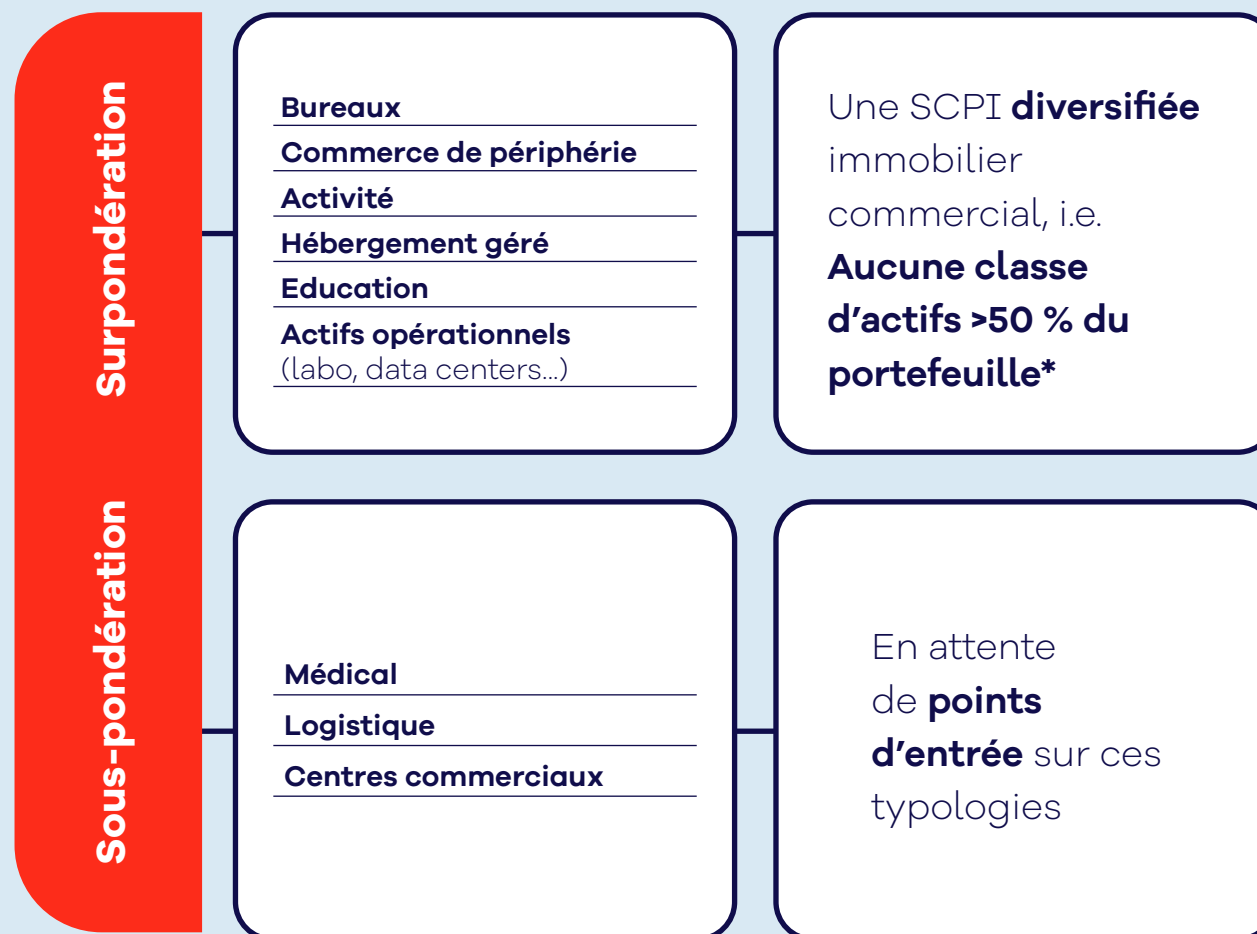
— Pourquoi une diversification européenne ?



— Choisir la périphérie plutôt que le centre ?



une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...



*À partir de la 3^{ème} année suivant la constitution de la SCPI

Outil de gestion

La solution Soneka qui été retenue pour accompagner la Société de Gestion. Il s'agit d'une solution SaaS qui existe depuis 2017 et qui permet de centraliser toute l'information du patrimoine immobilier et de piloter l'ensemble des indicateurs dans le cadre de notre démarche ISR.

Véritable référentiel de la SCPI, elle permet de modéliser des business plans et suivre leurs avancements. Totalement paramétrable, l'outil permet de générer des reporting pour suivre au plus près la valorisation des immeubles.

Cet outil est aussi accessible aux experts immobiliers et au gestionnaire locatif afin d'alimenter la base en temps réel.

Gestion locative

La gestion locative de la SCPI a été confiée à BNP Property Management. Filiale de BNP Groupe, BNP PM est un acteur incontournable du secteur qui gère 40 millions de m² dont plus de la moitié hors de la France.

Ce maillage international est un plus dans la gestion des immeubles et le suivi des performances.



éclairage sur les investissements

— Près de 285 M€
engagés, dont 123 M€
au Royaume-Uni

En 2024, le marché immobilier européen a continué d'encaisser les conséquences du choc des taux. Les prix ont reculé, parfois brutalement, les vendeurs ont dû revoir leurs prétentions, et les acheteurs encore présents sur le marché ont pu tirer parti de ces conditions pour investir dans des conditions inédites depuis 2009.

Remake Live a ainsi poursuivi son cap : investir là où la tension crée des opportunités, là où les prix redeviennent cohérents, là où la prime de risque s'élargit.

Au total, un peu plus de 304 M€ acte-en-main ont été engagés sur l'exercice, à travers 20 opérations.

Près de 40 % de cette enveloppe – soit 123 M€ – a été allouée au Royaume-Uni, marquant un renforcement tactique dans ce marché. L'ajustement rapide des valorisations, combiné à l'existence des baux longs et indexés, nous a permis de sécuriser des rendements initiaux dépassant les 7 % et des durées de baux moyennes supérieures à 11 ans, à Glasgow, Aberdeen, Dundee, Londres et Birmingham.

Diluer le bureau mais rester à l'écoute d'un marché délaissé par les investisseurs

Le segment des bureaux, historiquement dominant dans les portefeuilles immobiliers d'entreprise, poursuit son recul chez Remake Live aussi.

Alors qu'il représentait encore plus de 40 % de notre exposition en 2022, il ne concentre plus qu'un peu plus d'un quart des investissements réalisés en 2024, soit environ 76 M€. Cela ne signifie pas que nous soyons pessimistes sur ce segment. S'il est acquis que le stock de bureaux en Europe continuera de poser des problèmes de suroffre pendant encore de nombreuses années, le fait que ce segment ait été déserté par les investisseurs fait ressortir des opportunités d'investissement inédites.

A condition de rester très sélectif (immeuble récent ou neuf, bien localisé et loué pour une longue durée), nous pensons que les conditions actuelles d'investissement

sont des anomalies et ne tarderont pas à faire revenir davantage d'investisseurs, un facteur qui devrait rééquilibrer les prix.

Hôtellerie et éducation : nouveaux moteurs du portefeuille

L'année 2024 a également marqué une montée en puissance significative des secteurs de l'hôtellerie et de l'éducation. Sur le volet hôtelier, nous avons acquis deux établissements récents B&B Hotels en Pologne pour un montant global de 16,8 M€, plus deux autres acquis en 2025, générant un rendement immobilier initial de 7 % pour des durées d'engagement de bail de 15 ans ferme. Du côté de la santé et de l'éducation, trois dossiers structurants – Global Banking School à Birmingham, campus de biopharma Prothya à Amsterdam, et l'immeuble au 100 Middlesex Street à Londres – concentrent à eux seuls près de 122 M€, soit 45 % des montants investis en 2024.

Ces actifs, loués sur des durées fermes longues, contribuent à porter la durée moyenne résiduelle des baux du fonds à 11,2 ans, tout en diversifiant ses sources de revenus.

Focus sur la poche sociale

Remake Live n'est pas qu'un véhicule de rendement. C'est aussi un outil d'utilité sociale. Moyennant une diminution contenue du rendement potentiel de la SCPI (que nous avons évaluée à 0,3 % en 2024), nous souhaitons montrer, à travers cette approche unique dans le paysage de l'épargne immobilière, qu'investir entre 5 et 10 % de son épargne dans de tels projets peut générer de gros leviers.

En 2024, sept acquisitions ont été réalisées dans ce cadre, portant à quatorze le nombre total d'actifs dédiés depuis 2022. Ce sont au total 20,5 M€ qui ont été investis ou engagés sur l'année dans des projets à portée sociale, représentant 410 nouveaux lits et logements, pour un total cumulé de 730 depuis la création.

Ainsi, une résidence dédiée à l'inclusion professionnelle des personnes en situation de handicap a été investie à Paris 15 pour le compte de l'association Fratries, un autre immeuble à Lyon en cours de restructuration a été acquis pour le compte de l'association Caracol, dédiée à l'hébergement inclusif de personnes réfugiées notamment, ou encore 3 ensembles immobiliers de logement social (PLS/PLUS) acquis en nue-propriété à construire.

Fin décembre 2024, quasiment 100 % de la collecte était ainsi investie ou engagée.

Et pour 2025 ?

Quatre investissements étaient également sous engagement en fin d'année, pour un montant total de 49M€ acte-en-main, dont le magasin flagship de Nike à Glasgow, un centre de formation spécialisé à Aberdeen et les deux autres hôtels du portefeuille B&B en Pologne. Tous ces immeubles ont été acquis au 31 mars 2025.

Julien Lamy

Directeur des investissements

la démarche ISR de Remake Live



— Remake s'engage pour un développement juste et durable, tant sur un plan environnemental que social.

La démarche responsable de la SCPI Remake Live a été récompensée par l'obtention du label ISR délivré par AFNOR Certification.

Sa démarche d'amélioration continue des immeubles détenus s'articule autour de 3 piliers : environnemental, social, gouvernance (ESG).

Des convictions récompensées



Remake Live réalise ses investissements dans le respect de sa stratégie ISR

Remake met en œuvre une démarche responsable au travers de laquelle une évaluation est effectuée en amont de chaque acquisition pour le compte de la SCPI Remake Live.

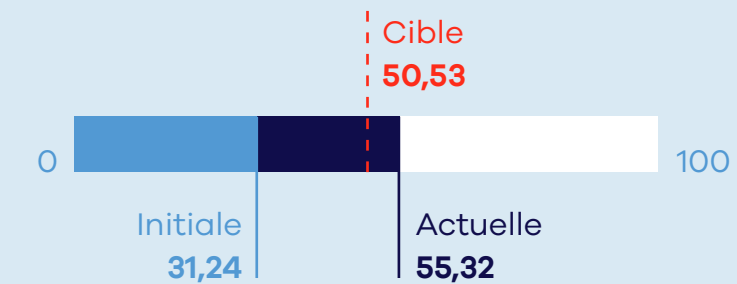
Cette évaluation sera fondée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Une notation initiale s'accompagnera d'un plan d'actions à mettre en place sur les **trois ans** à venir.

Ce plan d'action regroupe l'ensemble des démarches que Remake entreprendra afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, améliorer le confort des locataires, et faire adhérer les parties prenantes clés à sa démarche ESG.

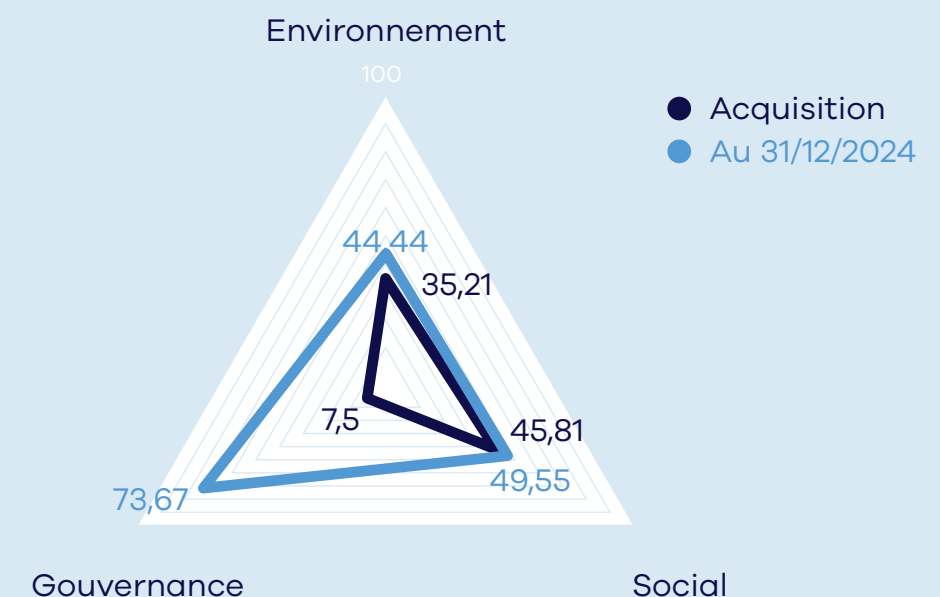
La mesure de ces actions interviendra lors de la notation annuelle des immeubles. Dans ce cadre et par souci de transparence, Remake Live publiera des reportings réguliers (trimestriels et annuels) sur sa démarche ainsi que les actions menées sur son portefeuille d'actifs.

La stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR).

— Note ESG du portefeuille



— Note ESG par domaine



Retrouvez plus d'informations dans le Rapport Extra-Financier de Remake Live

[Disponible ici](#)

Remake Live en quelques chiffres

Les chiffres au 31 décembre 2024

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

Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus ne sont pas garantis.

Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès de votre conseiller.

6 974

Associés

647 M€

De capitalisation

11,13 %

Taux de Rendement Interne (TRI)
depuis le lancement

7,73 %

Taux de Rendement Interne (TRI) 2024
Les distributions sont incluses dans
le calcul du TRI

7,50 %

Taux de distribution 2024 soit
6,18 % net de fiscalité étrangère

Patrimoine au 31/12/2024



51

Immeubles



323 843 m²

Surface totale des immeubles



692,3 M€

Valeur des immeubles



10,88 ans

Durée ferme moyenne des baux
restant à courir



99 %

Taux d'encaissement des loyers



£ 90 000

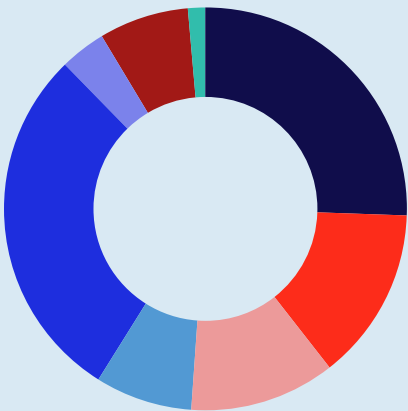
Libération (152 m²)



21 135

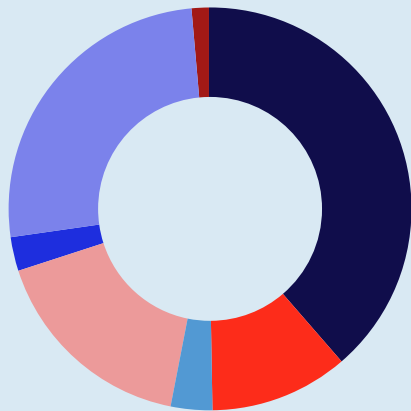
Relocation (129 m²)

— Répartition
géographique



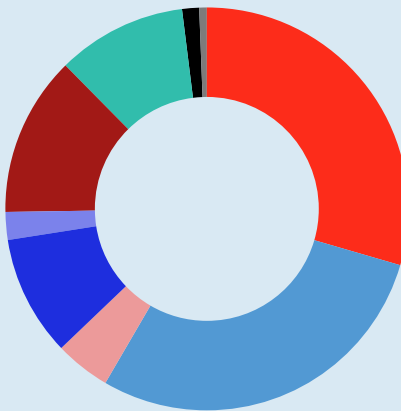
- France (25,56 %)
- Espagne (13,91 %)
- Pays-Bas (11,67 %)
- Irlande (7,90 %)
- Royaume-Uni (29,00 %)
- Allemagne (3,59 %)
- Pologne (7,19 %)
- Portugal (1,18 %)

— Répartition
sectorielle



- Bureaux (38,70 %)
- Commerces (11,11 %)
- Logistique et locaux d'activités (3,37 %)
- Alternatifs (16,86 %)
- Résidentiel (2,83 %)
- Santé et éducation (25,97 %)
- Hôtels, tourisme, loisirs (1,16 %)

— Activité locative



- Matériaux (0,18 %)
- Industrie (29,53 %)
- Consommation discrétionnaire (28,61 %)
- Biens de consommation de base (4,37 %)
- Santé (9,75 %)
- Finance (2,27 %)
- Technologies de l'information (12,82 %)
- Services de télécommunication (10,44 %)
- Services aux collectivités (0,00 %)
- Services publics (1,46 %)
- Immobilier (0,57 %)



66

Locataires



98

Baux



100 %

Taux d'occupation
financier (TOF)



98,92 %

Taux d'occupation
physique (TOP)

Patrimoine social au 31/12/2024

— Qu'est ce que la
poche sociale de
la SCPI Remake Live ?

Afin de répondre aux attentes croissantes des épargnants et d'accompagner le développement des territoires au sein des métropoles, 5 à 10 % des fonds collectés dans la SCPI Remake Live sont destinés à l'investissement immobilier utile socialement (par exemple, des logements sociaux).

34,1 M€

Collecte engagée dans des logements à contenu social



11

Immeubles



3

Partenariats avec
des bailleurs
sociaux



214

Logements à
loyers modérés

La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.



les acquisitions 2024



♥ La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (27/02/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Logements sociaux

À Saint-Ouen, France

77 rue des Rosiers, 93400 Saint-Ouen

Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements dans une zone tendue en pleine gentrification :

- Opération de promotion située dans une région dense et dynamique,
- Environnement en effervescence. Emplacement de qualité au cœur du marché Biron et à moins de 10min à pied de tous les équipements (crèche, écoles, collège et lycée ainsi que des commerces et équipement sportifs).
- Ville historique bénéficiant d'un bassin d'emploi important aux portes de Paris.

Se positionner au cœur d'un territoire attractif bénéficiant de bons indicateurs socio-démographiques. Saint-Ouen s'impose comme une ville d'avenir pour investir dans l'immobilier.

Localité

Une situation privilégiée au cœur du quartier du Marché aux Puces de Saint Ouen. L'immeuble se trouve à proximité des transports en commun (Lignes 13 et 14) et du périphérique.

Type d'immeuble

Acquisition de 18 appartements (6 appartements T2 / 12 appartements T3), caves et parkings pour une surface totale de 1 062 m².

Occupation

Occupé à 100 % par SEQUENS, bailleur social, Groupe ActionLogement.

Baux

17,3 ans durée de l'usufruit – Immeuble livré.

Rendement

NC / Prix acte en main : 6,4 M€

Note ESG au 31/12/2024

66,73/100



♥ La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (25/01/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Logements sociaux

À Bures sur Yvette, Plateau de Saclay, France

3 bis rue Charles de Gaulle, 91440 Bures-sur-Yvette

Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements dans une zone tendue, proche du plateau de Saclay et notamment de son université (à 10 minutes) et à 500 mètres du RER B et du centre-ville.

- Ville historique bénéficiant d'un bassin étudiant important,
- Taille des logements appropriée pour accueillir des étudiants dans un cadre bénéficiant de vastes espaces extérieurs végétalisés, une salle commune, laverie, parking,
- Opération de promotion située dans une région dense et dynamique.

Se positionner au cœur d'un territoire attractif bénéficiant de bons indicateurs socio-démographiques.

Localité

Idéalement située dans un centre-ville classé, cette adresse se trouve à 500 mètres du RER B et 10 minutes de l'université de Paris – Saclay. La localisation offre une proximité avec l'ensemble des commodités accessibles à pied en quelques minutes.

Type d'immeuble

Acquisition de 25 studios d'une surface totale de 502 m² soit des lots compris entre 17 et 31 m² habitables. Acquisition de 5 parkings en complément.

Occupation

Occupé à 100 % par ERIGERE, bailleur social, Groupe ActionLogement.

Baux

17,2 ans durée de l'usufruit –
Livraison prévisionnelle :
3^{ème} trimestre 2025.

Rendement

NC / Prix acte en main : 2,1 M€

Note ESG au 31/12/2024

72,53/100



Industriel

À Rotterdam, Pays-Bas

Weegbreestraat 11, 3053 JS Rotterdam - Pays-Bas

Pourquoi cet immeuble ?

Cette externalisation a été acquise auprès de l'entreprise Royal Sens, spécialiste notamment de la production d'étiquettes de haute technologie et pionnier de l'innovation dans le domaine de l'emballage flexible, qui a été fondée il y a plus de 125 ans. Royal Sens produit environ 9 milliards d'étiquettes par an, qui sont vendues dans toute l'Europe.

Cette installation de production, également siège de l'entreprise, et construite par Royal Sens selon ses propres besoins a fait l'objet d'un bail ferme de 15 années.

Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie de diversification tant géographique que de typologie d'actifs du portefeuille immobilier de Remake Live tout en visant à fournir des flux de revenus stabilisés à long terme à ses investisseurs.

Localité

Localisation à Rotterdam à proximité de l'aéroport et du périphérique de Rotterdam.

Type d'immeuble

Immeuble industriel de 11 522 m² comprenant principalement des installations de production, mais également le siège de l'entreprise.

Occupation

Sale & Lease back occupé à 100 % par Royal Sens, entreprise fondée il y a plus de 125 ans et leader dans l'imprimerie spécialisée (9 milliards par an).

Baux

Bail de 15 années fermes.

Rendement

7,3 % / Prix acte en main : 10,9 M€

Note ESG au 31/12/2024

54,80/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (08/02/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Données exprimées au moment de l'acquisition (31/05/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux / Alternatif

À Glasgow, Ecosse

STV - 4 Pacific Quay - Glasgow G51 1PQ

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un immeuble siège dans le centre-ville de Glasgow en Ecosse.

Cet immeuble bénéficie d'une durée ferme de bail supérieure à 17 ans auprès d'un locataire de qualité (Credit Safe Score de 100/100 « risque très faible » - CA 2022 = 150 M€) et coté au London Stock Exchange. Le bail prévoit que l'intégralité des charges, taxes, travaux et réparations soit à la charge du locataire, ainsi qu'une indexation de 1,5 % par an, permettant une progression constante du rendement pendant toute la durée de détention.

Glasgow est la plus grande ville d'Ecosse, et la cinquième ville du Royaume-Uni, avec un bassin de population de 2,3 millions de personnes. En tant que moteur économique de l'Ecosse, Glasgow génère environ 23,5 milliards £, soit quelque 16 % du PIB écossais.

Localité

Localisation au bord de la Clyde river dans le centre médiatique et technologique de Glasgow (2 km sud-ouest du centre-ville) qui abrite également BBC Scotland, le Glasgow Science Centre et juste en face la SSE Hydro (centre de convention).

Type d'immeuble

Immeuble de 5 647 m² et 150 parkings construits en 2006. Il s'étend sur 4 étages et comprend un mélange de bureaux et de studios techniques. Le locataire a pris l'engagement ESG « Net Zero Carbon » d'ici 2030 et prévoit des travaux pour rendre l'immeuble très performant énergétiquement.

Occupation

Occupé à 100 % : Siège social de STV Group, une des principales sociétés de médias (télévision, VOD et production télévisuelle) du Royaume-Uni.

Baux

17,1 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement

7,12 % / Prix acte en main : 16,9 M€

Note ESG au 31/12/2024

54,49/100



Données exprimées au moment de l'acquisition (16/05/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux / Education

À Lyon, Techlid

Siège LDLC, 2 rue des Erables, 69760 Limonest

Pourquoi cet immeuble ?

Profiter de la détente sur les taux de rendement en France dans un actif de qualité institutionnelle particulièrement qualitatif, avec une contrepartie solide présente à Lyon et dans de ce parc depuis une trentaine d'années.

Spécialement construit pour son occupant cet actif est composé de 3 bâtiments indépendants sur un socle commun en infrastructure. Il bénéficie de nombreux parkings intérieurs (196 places en sous-sol) et extérieurs (78 places).

L'ensemble immobilier rassemble le siège social de LDLC, l'Ecole LDLC et un bâtiment de services, qui propose notamment à ses occupants un amphithéâtre, un espace de co-working, une salle de sport, un grand réfectoire. L'immeuble bénéficie par ailleurs de nombreux espaces verts extérieurs et terrasses.

Localité

Localisation au cœur de la zone tertiaire de la Techlid (ouest Lyonnais), 2ème pôle tertiaire de l'agglomération Lyonnaise (1,2 million de m² / 16 000 établissements / 71 000 emplois), derrière Part-Dieu.

Type d'immeuble

Immeuble de 7 348 m² construit en 2017 composé de 3 bâtiments indépendants sur un socle commun en infrastructure. Immeuble certifié « BREEAM In-Use Excellent ».

Occupation

Occupé à 100 % : Siège social du Groupe LDLC, leader français du high-tech online.

Baux

5,5 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement

7,31 % / Prix acte en main : 23,6 M€

Note ESG au 31/12/2024

79,55/100



Bureaux

À Dundee, Ecosse

2 Greenmarket, Dundee DD1 4QB

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un immeuble neuf entièrement loué dans le cadre d'un bail institutionnel de 17,5 ans auprès de British Telecom. L'immeuble prévoit une indexation de 2,5 % du montant des loyers sur la base de l'indicateur CPI (Consumer Price Index).

L'immeuble est situé en plein centre-ville de Dundee entre la principale zone commerciale, les bureaux existants et les développements du front de mer, zone de régénération de Dundee qui a bénéficié d'un milliard £ de subventions.

Le bâtiment sera l'un des 30 sites du groupe BT au Royaume-Uni, développés dans le cadre de son programme « Better Workplace ».

L'immeuble a été conçu pour atteindre les plus hauts niveaux d'accréditation durable, y compris une note BREEAM "Excellent", une note Wired "Platinum" et une note EPC "A".

Localité

Localisation en plein centre-ville de Dundee, 4ème ville d'Ecosse avec un bassin de population de près de 500 000 habitants, à proximité immédiate de la gare desservant Edimbourg (60 miles), Glasgow (80 miles) et Aberdeen (65 miles).

Type d'immeuble

Immeuble neuf de 7 107 m².

Occupation

Occupé à 100 % : Bureau et centre d'appel régional de BT (British Telecom).

Baux

17,5 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

7,12 % / Prix acte en main : 28,6 M€

Note ESG au 31/12/2024

45,95/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (13/09/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Industriel

À Aberdeen, Ecosse

Gateway Business Park, Moss Rd, Aberdeen AB12 3GQ, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Le locataire : Hydrasun Group, présent dans plusieurs régions du monde, possède plusieurs décennies d'expérience dans l'industrie et est spécialisé dans la fourniture de solutions et de services dans le domaine des fluides pour divers secteurs industriels. L'immeuble est 100 % loué à Hydrasun Group.

La durée du bail : bail d'une durée ferme de plus de 16 ans prévoyant des augmentations de loyer fixes applicables tous les 5 ans.

La prochaine augmentation, prévue en 2027 permettra d'atteindre un rendement potentiel de 9,53 %, puis 12,30 % en 2030 et 14,25 % en 2035.

Localité

L'actif se situe à Aberdeen, localisation stratégique en raison de sa proximité avec les installations offshore de la mer du Nord pour les industries du pétrole et du gaz, ainsi que des énergies renouvelables.

Type d'immeuble

Immeuble industriel et bureaux de 9 900 m², accueillant le siège social de Hydrasun Group, spécialisé dans la fourniture de solutions et de services dans le domaine des fluides pour divers secteurs industriels.

Occupation

Occupé à 100 % : Locaux loués à Hydrasun Group.

Baux

16,5 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

7,89 % / Prix acte en main : 17,5 M€

Note ESG au 31/12/2024

54,59/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (24/07/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Bureaux

À Barcelone (Sant Cugat), Espagne

Carrer Pau Vila, 2-4, 08174 Sant Cugat del Vallès, Barcelona - Espagne

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un immeuble neuf emblématique à l'architecture moderne. Le bâtiment est entièrement loué dans le cadre d'un bail institutionnel de 10 ans fermes auprès de Magic Box, entreprise leader dans le secteur des jouets de collection.

Avec un plan triangulaire, le bâtiment se distingue par sa façade en céramique dans laquelle une série d'ouvertures apportent de la lumière naturelle à l'intérieur de l'installation. La structure du bâtiment ne compte que six piliers offrant des espaces modulaires et adaptables (de 70 à 120 postes de travail).

L'immeuble est situé à l'entrée de Barcelone, via le tunnel de Vallvidrera et de trains rapides (20 minutes).

📍 Localité

L'actif se situe à une dizaine de km au Nord-Ouest de Barcelone dans une zone tertiaire hébergeant de nombreuses entreprises de dimension nationale et internationale.

🏢 Type d'immeuble

Immeuble neuf de 3 500 m² et 38 parkings - livré en 2022. L'immeuble accueille le siège social de Magic Box, créateurs de marques et tendances dans l'industrie du jouet.

📄 Occupation

Occupé à 100 % : Bureau loués à Magic Box.

🕒 Baux

10 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

💰 Rendement

7,00 % / Prix acte en main : 6,5 M€

🌱 Note ESG au 31/12/2024

57,85/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (22/07/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Résidentiel

À Paris, France

134 rue Blomet, 56 bis rue de l'Abbé Groult, 75015 Paris

Pourquoi cet immeuble ?

Véritable projet d'utilité sociale, le bâtiment sera entièrement rénové afin d'accueillir Fratries, opérateur de coliving qui propose des colocations entre des jeunes actifs, avec et sans handicap mental et troubles du spectre autistique.

Cette résidence de coliving proposera à ses occupants, au cœur de la ville, des logements et un environnement adapté à leurs besoins, ainsi qu'un soutien quotidien améliorant leur capacité à vivre de manière autonome. L'immeuble accueillera 16 jeunes actifs qui auront à leur disposition des chambres meublées avec des salles de bain individuelles, de grands espaces communs, salle de sport et coworking, ainsi qu'un studio privatisable pour inviter familles et amis.

Un accompagnement de qualité des personnes avec handicap est prévu au sein de l'immeuble, grâce à la présence d'un responsable vivant sur place et d'accompagnants de vie intervenant sur les temps clés de la journée.

Localité

Immeuble d'angle situé au cœur du 15ème arrondissement de Paris - Stations de métro les plus proches (Convention, Vaugirard, Boucicaut, Commerce).

Type d'immeuble

Immeuble en pierre de taille de +/- 750 m² en R+4. Le bâtiment sera entièrement rénové afin d'accueillir Fratries, qui propose des colocations entre des jeunes actifs avec et sans handicap mental et cognitif.

Occupation

Occupé à 100 % : Locaux loués à Fratries.

Baux

10 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

1,6 % (poche sociale) / Prix acte en main : 4,8 M€.

Note ESG au 31/12/2024

47,25/100

♥ La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (24/07/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Données exprimées au moment de l'acquisition (20/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Hôtels, tourisme, loisirs

4 villes, Pologne

Cracovie, Varsovie, Lublin, Łódź - Pologne

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un portefeuille hôtelier opéré depuis une dizaine d'année par le Groupe B&B Hotels, chaîne déjà bien établie avec un modèle économique éprouvé axé sur l'efficacité opérationnelle et des coûts réduits.

Avec plusieurs hôtels déjà présents dans des villes clés, l'acquisition de ces hôtels B&B permet de capitaliser sur une marque reconnue et en pleine expansion sur le marché polonais.

En tant que membre de l'Union européenne, la Pologne est d'une part une destination touristique en plein essor et d'autre part un pays en pleine croissance économique, bénéficiant d'un accès privilégié au marché européen tout en étant un point d'entrée clé pour les entreprises souhaitant se développer en Europe centrale et orientale, ce qui assure une demande stable pour des hébergements économiques.

Localité

Portefeuille de 4 hôtels situés dans les principales villes du Pays (Cracovie, Varsovie, Lodz et Lublin). Ces hôtels sont tous situés aux centres de ces villes, à l'exception de celui de Varsovie qui bénéficie de la proximité de l'aéroport.

Type d'immeuble

Immeubles récents (10 ans en moyenne), détenus en pleine-propriété, représentant une surface totale de 19 250 m². Ils regroupent au total 563 chambres. Notation moyenne du portefeuille sur Booking = 8,5/10.

Occupation

Occupés à 100 % par le Groupe B&B, chaîne hôtelière internationale disposant de plus de 770 hôtels répartis dans 17 pays européens, offrant ainsi une capacité d'accueil de plus de 70 000 chambres.

Baux

17 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

7,0 % / Prix acte en main : 33,5 M€

Note ESG au 31/12/2024

45,15/100



Logistique

À Wolbórz, Pologne

Auchan Logistic Center - Pologne

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition de la plateforme logistique du Groupe Auchan pour la Pologne dans le cadre d'un « sale & lease back » avec le groupe de distribution qui l'exploitait jusqu'à présent et qui a souhaité s'y engager dans la durée via un bail de 15 années fermes en euros (2 prorogations possibles).

La Pologne connaît une forte croissance économique et une demande croissante pour les espaces logistiques.

Cet actif est donc un hub clé pour les opérations d'Auchan en Pologne car il est localisé sur des axes de transport majeurs du pays et se trouve au barycentre des principales villes et magasins.

Localité

L'actif se situe à Wolbórz, à proximité des axes autoroutiers et stratégiquement positionné au centre du pays jouant un rôle essentiel dans l'approvisionnement des magasins Auchan du pays.

Type d'immeuble

Plateforme logistique de 38 400 m², dite « Classe A ». avec notamment une hauteur sous panne de 13 mètres, une charge au sol de 6 tonnes et 58 portes à quai.

Occupation

Occupé à 100 % : Locaux loués à Auchan Group.

Baux

15 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

7,1 % / Prix acte en main : 33 M€.

Note ESG au 31/12/2024

34,05/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (19/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Données exprimées au moment de l'acquisition (01/10/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Education / Commerce

À Londres, Angleterre

100-102 Middlesex Street, London E1 - Angleterre

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition opportuniste d'un immeuble idéalement situé en plein cœur de La City de Londres, le quartier financier de la ville, il offre une proximité immédiate avec de nombreuses entreprises et institutions financières.

Profitant de cette localisation au cœur du poumon économique de Londres ainsi que d'une offre très large d'infrastructures de transports publiques, Middlesex Street est devenu un pôle d'établissements d'enseignement.

Pour preuve, la 3ème plus haute tour de logements pour étudiants du monde, qui accueillera 1 200 étudiants est en cours d'achèvement et viendra encore renforcer la position de Spitalfields en tant qu'emplacement clé pour les établissements d'enseignement.

Localité

Au cœur du quartier financier de La City regroupant dans un rayon de 10 minutes à pied, 8 lignes de métro, le réseau Overground et National Rail.

Type d'immeuble

Immeuble construit en 2009 et détenu en pleine propriété, il représente une surface de 5 900 m² répartie sur un sous-sol, un RdC et 5 étages en superstructure.

Occupation

Occupé à 100 % : L'immeuble est occupé (i) pour 77 % des surfaces par INTO London World Education proposant des programmes de préparation à l'université et (ii) par des restaurants en pied d'immeuble pour les surfaces restantes.

Baux

5,2 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

7,0 % / Prix acte en main : 42,8 M€.

Note ESG au 31/12/2024

45,50/100



Données exprimées au moment de l'acquisition (30/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Ecole d'enseignement supérieure

À Birmingham, Angleterre

1 Brindleyplace, Birmingham, B1 2HS - Angleterre

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition dans la seconde ville du Royaume-Uni regroupant plus de 1 million d'habitants dans sa région urbaine, Birmingham est un important centre économique, industriel, culturel et éducatif.

L'immeuble est localisé dans le cœur historique et économique de la ville et bénéficie donc d'une excellente accessibilité notamment en transports en commun, la station de tramway Brindleyplace se trouve devant l'immeuble, facilitant les déplacements vers le centre-ville et les environs.

L'acquisition s'inscrit dans une tendance de transformation des espaces de bureaux en établissements éducatifs, répondant à une demande croissante pour des campus urbains bien situés comme le démontre ce bail de 15 ans.

Localité

Au cœur du quartier des affaires de Birmingham, dans un environnement dynamique à proximité immédiate des canaux historiques de la ville. Excellente accessibilité grâce à sa proximité avec les principales gares ferroviaires.

Type d'immeuble

Immeuble en cours de rénovation, il représente une surface de 6 335 m² répartie sur un sous-sol, un RdC et 5 étages en superstructure.

Occupation

Occupé à 100 % par la Global Banking School Ltd, établissement d'enseignement supérieur spécialisé dans les domaines de la finance, de la gestion et des technologies numériques, qui en a fait son campus pour y accueillir jusqu'à 1 000 étudiants.

Baux

Bail de 15 ans dont 10 ans fermes (WALB - Durée résiduelle du bail)

Rendement

8,0 % / Prix acte en main : 16,8 M€

Note ESG au 31/12/2024

36,20/100



Données exprimées au moment de l'acquisition (31/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Life Science

À Amsterdam, Pays-Bas

Plesmanlaan 125, 1066 CX Amsterdam - Pays-Bas

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition à Amsterdam, au cœur d'un campus axé sur l'innovation dans le secteur de la santé, d'un laboratoire spécialisé dans les produits sanguins et les thérapies à base de plasma.

L'immeuble est entièrement loué à Prothya Biosolutions avec un contrat de bail triple-net de 30 ans, garantissant un flux de trésorerie stable et prévisible sur le long terme. L'activité de Prothya, dont des entités publiques néerlandaises sont au capital, évolue dans un secteur de santé en forte demande, soutenu par une croissance démographique et une demande accrue de traitements médicaux.

Cet emplacement bénéficie d'une forte concentration de scientifiques, de start-ups et de grandes entreprises ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

Localité

Situé Amsterdam, dans le quartier du New West Health and Innovation District axé sur la santé et l'innovation dans les domaines de la santé. Excellente accessibilité avec 2 stations de métro dans un rayon de 5 à 10 minutes à pied et proche de l'aéroport.

Type d'immeuble

L'immeuble de 15 758 m² comprend des bureaux, des laboratoires, des espaces de production et de stockage. Il est situé au cœur du Health and Innovation District, autour de l'organisation publique néerlandaise qui collecte, traite et distribue du sang.

Occupation

Occupé à 100 % : Locaux loués à Prothya Biosolutions.

Baux

30 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

7,2 % / Prix acte en main : 61,8 M€.

Note ESG au 31/12/2024

45,20/100



Données exprimées au moment de l'acquisition (19/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Commerce

À Setubal, Portugal

Estr. de Algeruz M542 Retail, Poço de Mouro, 2910-725 Setúbal, Portugal

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition au cœur d'un parc commercial dense dans une ville importante et en croissance démographique (3 % en 10 ans) au sud de Lisbonne. Ce Retail Park est situé en face d'un hypermarché « Continente Modelo » et fait partie du principal pôle commercial de la ville.

Entouré de 12 grandes unités commerciales totalisant environ 90 000 m² de surface de location brute, incluant des enseignes comme Alegro, Continente, Mercadona, Lidl, Aldi, Media Markt, Staples, etc., cette zone est bien intégrée à la ville, à proximité de quartiers résidentiels densément peuplés, à seulement 5 minutes en voiture du centre historique et à 30 minutes au sud de Lisbonne.

Localité

Localisation au cœur du parc commercial de Setubal, au sud de Lisbonne. La ville est un centre économique régional dynamique (tourisme et industriel). Les zones de chalandise comptent 142 000 habitants dans un rayon de 10 minutes et plus de 200 000 habitants dans un rayon de 20 minutes.

Type d'immeuble

Immeubles neufs, livrés en décembre 2024, ils représentent une surface de 4 009 m² et se décomposent en 3 cellules commerciales et un parking de 132 places.

Occupation

Occupé à 100 % par 3 enseignes majeures : Worten (enseigne spécialisée dans les équipements technologiques et électroménagers), Maxmat (commerce de détail alimentaire) et KFC.

Baux

10,3 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

7,2 % / Prix acte en main : 8,7 M€.

Note ESG au 31/12/2024

37,60/100



♥ La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (14/11/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Résidentiel

À Lyon, France

153 avenue Berthelot, 69007 Lyon

Pourquoi cet immeuble ?

A son ouverture en décembre 2025, cet immeuble devrait être la première colocation longue durée de Caracol. Le projet permettra d'accueillir 12 personnes afin de créer une colocation interculturelle et solidaire pérenne. Le lieu proposera de beaux espaces communs adaptés aux besoins exprimés par les habitants à leur arrivée et des espaces privatifs restreints et confortables.

Le modèle Caracol est basé sur les coopératives d'habitat participatives suisses. Une part des chambres est dédiée à des personnes bénéficiant du statut de réfugié, et l'autre part à des étudiants/jeunes actifs sous le seuil de pauvreté. Chaque habitant pourra bénéficier d'un accompagnement social vers l'accès au droit, l'emploi et le logement. Cet immeuble possède une belle façade facture et sa rénovation pérennisera sa valeur sur long terme. L'atout majeur est son beau potentiel de surélévation.

Localité

Immeuble situé au cœur du 7^{ème} arrondissement de Lyon – au pied de la station de tram T2 « Route de Vienne ».

Type d'immeuble

Immeuble élevé en R+1 + combles d'une surface Carrez de 471 m². Le bâtiment sera entièrement rénové dans le cadre d'une VIR avec le promoteur lyonnais R2i pour créer 12 chambres (et grands espaces de vie) afin d'accueillir l'association Caracol, qui propose des colocations entre personnes réfugiées et locales.

Occupation

Occupé à 100 % : Locaux loués à Caracol.

Baux

10 ans de WALB (durée résiduelle du bail).

Rendement

Prix acte en main : 3,08 M€.

Note ESG au 31/12/2024

48,50/100



♥ La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (30/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Résidentiel

À Lille, France

146 boulevard de la Liberté, 59000 Lille

Pourquoi cet immeuble ?

Cette opération s'inscrit parfaitement dans l'ADN de la poche sociale du fonds.

En effet, en proposant une partie de ses logements en accès libre et une partie à des personnes en situation de précarité, elle répond aux besoins de logements dans le centre-ville de Lille qui est une zone tendue et également aux besoins d'hébergement de personnes n'ayant pas les moyens et ne remplissant pas les critères pour l'accession au logement.

Cet immeuble re présente une occasion unique d'avoir d'acquérir un bien entièrement rénové, avec une belle façade d'époque au cœur d'un quartier privilégié et prisé de Lille.

Localité

Immeuble résidentiel de belle facture entièrement rénové en plein cœur de Lille. Il bénéficie de très nombreuses commodités, il est à proximité immédiate du Parc Jean-Basptiste Lebas et de Sciences Po Lille. Il est très bien desservi par le métro et de nombreuses lignes de bus.

Type d'immeuble

Acquisition en vente à terme, d'un immeuble en R+3 de c.235m² dans lequel ont été créés 9 chambres avec salle de bain et de beaux espaces commun à des fins de co-living.

Occupation

Occupé à 100 % par Melting Spot Ops, exploitant qui propose des offres de coliving solidaire pour permettre à des personnes en situation de grande précarité une insertion/réinsertion dans la société en proposant des loyers modérés.

Baux

10 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement

Prix acte en main : 1,0 M€

Note ESG au 31/12/2024

52,55/100



♥ La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (16/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Logements sociaux

À Fréjus, France

Le Domaine des Hauts Pins, 3360 rue des Combattants d'Afrique du Nord, 83600 Fréjus

Pourquoi cet immeuble ?

Soutenir l'accès au logement dans une zone tendue, soit la 4^{ème} ville du Var :

- Situé au nord de la ville, « Le Domaine des Hauts Pins » est idéalement situé en retrait de l'agitation du centre-ville, au cœur d'un environnement paisible et résidentiel.
- Face à un bel espace boisé classé de plusieurs hectares, le programme est idéalement situé à proximité des axes routiers et des commodités.
- Immeuble au sein d'une résidence close et sécurisée.

Localité

Immeuble en VEFA au cœur d'un quartier résidentiel, calme et proche des commodités. Situé à 5 min du centre-ville, de la gare SNCF et à 10 min du port de Fréjus et de ses plages.

Type d'immeuble

Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 9 lots résidentiels du T2 au T4 et 9 places de parking, pour une surface totale de 677 m² au sein d'une résidence regroupant 186 logements au total.

Occupation

Occupé à 100 % par Grand Delta Habitat, coopérative immobilière au service des territoires.

Baux

16 ans durée de l'usufruit – Livraison 2T 2016

Rendement

Prix acte en main : 1,7 M€

Note ESG au 31/12/2024

51,88/100



♥ La SCPI constitue une poche comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social. Cette poche délivre une performance potentiellement nulle et pourra prendre 3 années avant d'être constituée.

Données exprimées au moment de l'acquisition (17/12/2024).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Logements sociaux

À Aix-en-Provence, France

Allée Etienne Lambert, 3100 Aix-en-Provence

Pourquoi cet immeuble ?

Favoriser l'accès aux logements dans une zone tendue où il est difficile de se loger :

- Opération de promotion située dans un écoquartier d'un ensemble de 20 bâtiments et accueillant 294 logements. Les logements acquis se trouvent dans un immeuble construit par Kaufman & Broad.
- Le quartier abrite un parc d'activités économiques dynamique, attirant de nombreuses entreprises nationales et internationales dans les secteurs de la technologie, de l'innovation et des services : bureaux, ses centres de recherche et ses startups.
- Les logements disposeront de toutes les infrastructures nécessaires au quotidien : commerces de proximité, supermarchés, écoles, crèches, centres de santé.

📍 Localité

À 15 min du centre d'Aix-en-Provence et à 10 min de la gare TGV d'Aix, la résidence « Harmonie » se situe dans un nouvel écoquartier sis Zac du Parc de la Duranne, Allée Etienne Lambert.

🏠 Type d'immeuble

Acquisition en démembrement de la nue-propriété de 10 appartements (un studio, 2 appartements T2, 4 appartements T3, 3 appartements T4), caves et 13 parkings pour une surface totale de 667 m².

📄 Occupation

Occupé à 100 % par SACOGIVA, bailleur social, Groupe AHACT France, société coopérative compte 22 060 logements et loge 53 000 locataires.

🕒 Baux

15 ans durée de l'usufruit – Livraison 2T2027

💰 Rendement

Rendement : NC / Prix acte en main : 2,0 M€

🌱 Note ESG au 31/12/2024

57,88/100

éléments financiers

Au 31 décembre 2024

SCPI Remake Live

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	0.00 %	0.00 %	0.00 %	1.09 %	0.00 %
REGION PARISIENNE	12.44 %	0.00 %	3.86 %	1.00 %	0.81 %
PROVINCE	3.74 %	0.00 %	0.31 %	1.37 %	1.58 %
DOM-TOM	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %
ETRANGER	22.90 %	11.70 %	13.21 %	0.00 %	25.99 %
TOTAUX	39.08 %	11.70 %	17.38 %	3.46 %	28.38 %

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
N-4						
N-3	17 716 800	21 307 950	118 112	134		180
N-2	89 072 850	116 356 980	593 819	387		200
N-1	287 850 000	383 477 184	1 919 000	2 735		204
N	475 978 350	639 332 964	3 173 189	6 875		204

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T)
N-4					
N-3					
N-2					
N-1	96	0.01 %			817
N	54 070	1.70 %			459 878

Évolution du prix de la part

	28/02/2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Prix de souscription ou d'exécution au 1er jour de l'exercice comptable (en euros)	180	200	200	204
Dividende versé au titre de l'année		1 764 338	12 504 721	27 161 268
Dividende unitaire		12.96	12.96	12.60
Rentabilité de la part (en %) (1)		6.48 %	6.48 %	6.18 %
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)		2.65	4.03	2.57

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.
(2) Le calcul du RAN par part est fait sur le nombre de parts en jouissance à fin décembre 2023.

Emploi des fonds durant l'exercice

Année	N-1	Exercice	N
Fonds collectés	383 477 184.00	255 855 780.00	639 332 964.00
+ Plus et Moins Values sur cessions d'immeubles			
- Achat d'immeubles	- 389 935 159.18	- 254 781 879.39	- 644 717 038.57
- Achat de titres	- 1 035 000.00		- 1 035 000.00
- Comptes courants	- 11 277 983.52	- 19 875 137.30	- 31 153 120.82
- Indemnités d'immobilisations versées	- 1 135 619.71	1 046 108.78	- 89 510.93
- Frais d'acquisition des immobilisations	- 42 835 333.79	- 30 651 178.60	- 73 486 512.39
- Commission de souscription			
- Reconstitution du RAN	3 523 370.42	3 151 551.96	6 674 922.38
+ Emprunts	62 563 000.00	57 812 000.00	120 375 000.00
SOMMES RESTANT A INVESTIR	3 344 458.22	12 557 245.45	15 901 703.67

Évolution par part des résultats financiers

Année	28/02 2022	% du total des revenus	31/12 2022	% du total des revenus	31/12 2023	% du total des revenus	31/12 2024	% du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes			13.41	100 %	20.61	93 %	18.87	96 %
Produits financiers avant					1.53	7 %	0.79	4 %
Prélèvement libératoire								
Produits divers	0.06	100 %	- 0.00	0 %	0.00	0%	0.00	0 %
TOTAL REVENUS	0.06	100 %	13.41	100 %	22.14	100 %	19.66	100 %
CHARGES								
Commission de gestion			1.90	34 %	3.06	32 %	2.71	29 %
Autres frais de gestion	0.08	59 %	2.88	52 %	5.56	59 %	5.40	57 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				0 %		0 %		0 %
Ch. locat. non récupérées	0.06	41 %	0.54	10 %	0.24	3 %	0.22	2 %
Sous-total ch. externes	0.13	100 %	5.32	96 %	8.86	94 %	8.32	88 %
Amortissements nets								
- Patrimoine								
- Autres			0.20	4 %	0.19	2 %	0.16	2 %
Provisions nettes (2)								
- Pour travaux					0.37	4 %	0.20	2 %
- Autres					0.01	0 %	0.05	0 %
Sous-total ch. internes			0.20	4 %	0.57	6 %	0.40	4 %
TOTAL CHARGES	0.13	100 %	5.52	100 %	9.42	100 %	8.72	93 %
RESULTAT COURANT	- 0.08	- 142 %	7.89	59 %	12.72	57 %	10.94	56 %
Variation report à nouveau	- 0.08	- 142 %	2.15	16 %	- 0.241767	- 1 %	- 1.59	- 8 %
Variation autres réserves								
Revenus distribués avant prélèvement libératoire			5.74	43 %	12.96	59 %	12.52	64 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire					9.07		8.77	

Note : les calculs sont réalisés sur le nombre de parts en jouissance moyen sur 2024.

transparisation des comptes

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	Prix d'acquisition à l'acte hors droit	Valeur estimées du patrimoine
Bureaux	88 200.33	267 576 628.8	263 953 060.1
Commerces	27 019.78	75 391 291.59	79 009 032.54
Résidentiel	4 597.32	25 039 313.3	23 352 999.34
Logistique et locaux d'activités	147 619.56	119 605 744.4	117 406 698.7
Hôtels tourisme loisirs	10 242	20 064 587.98	19 600 000
Santé et éducation	41 721.63	158 273 815.8	164 052 704.1
Alternatifs	4 594.70	8 147 790.28	8 044 446.47
TOTAL DU PÉRIMÈTRE	323 995.30	691 034 172.18	675 418 941.27

Financements mis en place

Type d'actifs	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	120 375 000		120 375 000
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

Résultats retenus en pourcentage de détention

Type d'actifs	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	41 869 483	129 242	41 998 726
Charges non récupérables	- 362 942	2 161	- 360 781
Travaux non récupérables et gros entretien			
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 5 867 071		- 5 867 071
Autres charges d'exploitation	- 7 385 992	- 93 892	- 7 479 885
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	- 3 906 771		- 3 906 771
Autres charges financières	- 452 752		- 452 752
Produits financiers	2 021 642		2 021 642
Composants du résultat financier			
Résultat exceptionnel			

Délais de paiement

Article D.441 L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Année	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées					498,35	498,35
Montant total des factures concernées (TTC)	728 716,81	2 925 401,57	221 069,03	208 715,52		4 083 902,93
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	1,37 %	5,49 %	0,42 %	0,39 %		7,67 %
% du CA de l'exercice (TTC)						

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (HT)	0	0	0	0	0	0

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois
	Délais légaux :

Délais de paiement

Article D.441 L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Année	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0	69	24	36	154	283
Montant total des factures concernées (TTC)		1 327 706,66	37 121,25	211 845,42	111 228,23	1 687 901,56
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)	0,00 %	2,34 %	0,07 %	0,37 %	0,20 %	2,98 %

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (HT)	0	0	0	0	0	0

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)	
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois
	Délais légaux :

Valeur de parts

Nom SCPI	REMAKE LIVE
Date de clôture de l'exercice précédent	31/12/2023
Date d'ouverture de l'exercice	01/01/2024
Date de clôture de l'exercice	31/12/2024

Souscriptions 2022 (en euros)	116 356 980.00
Souscriptions 2023 (en euros)	267 121 428.00
Souscriptions 2024 (en euros)	255 854 556.00
Total Souscriptions au 31/12/2024	639332964
Nombre de parts	3173189

	31/12/2024	
	Global	Par part
Capital	475 978 350.00	
Prime d'émission ou de fusion	163 354 614.00	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 82 165 577.55	
Plus ou moins-values	0.00	
Report à nouveau	9 339 507.35	
Résultat	24 926 455.48	
Distribution	- 27 161 268.42	
VALEUR COMPTABLE	564 272 080.86	177.82

Immobilisations	643 078 181.84	
Immobilisations en cours	2 673 856.73	
Provision gros entretien	431 244.00	
Expertise hors droits	645 464 766.93	
Valorisation immobilisation financières	- 1 107 450.00	
Autres comptes de régularisation	1 204 886.90	
Valorisation autres comptes de régularisation	1 199 999.34	
VALEUR DE RÉALISATION	563 303 715.66	177.52

Frais d'acquisition	84 200 306.12	
Commission de souscription 0,00 %HT	0.00	
VALEUR DE RECONSTITUTION	647 504 021.78	204.05

177,82 €

Valeur comptable

177,52 €

Valeur de réalisation

204,05 €

Valeur de reconstitution

Valeur de réalisation

Valeur à laquelle tous les biens immobiliers de la SCPI pourraient être vendus, à laquelle il faut ajouter la valeur nette des autres actifs comme la trésorerie.

Valeur de reconstitution

Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine (frais d'acte, commission, etc.) à l'identique.

rapport sur la conformité et le contrôle interne

organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2024

REMAKE LIVE

Société civile de placement
immobilier à capital variable

REMAKE ASSET MANAGEMENT

Société par Actions Simplifiée au
capital de 1 540 255,17 €

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

Agrément AMF

n°GP-202174 en date du 15/12/2021

Président : Nicolas KERT

Directeur Général : David SEKSIG

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Société **LUSIGNAN** – PRÉSIDENT
Représentée par **M. Paul GUADAGNIN**

M. Erwann DAUVILLIERS

M. Richard DEGIOANNI

Société **CARPE DIEM PATRIMOINE**
Représentée par **M. Alexandre MARRONE**

M. Guillaume HUBLOT

La société **SURAVENIR** représentée
par **M. Francois-Regis BERNICOT**

La société **SPIRICA** représentée par
Mme. Anaïd CHAHINIAN

La société **SC CAFFIS II**
représentée par **M. Alain CAFFI**

Commissaires aux comptes

Titulaire **KPMG SA**

Suppléant **SALUSTRO REYDEL**

Expert Externe En Evaluation

BNP Paribas Real Estate Valuation
France

Dépositaire

Societe Générale Securities Services
(SGSS)

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI REMAKE LIVE.

La société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour REMAKE LIVE.

Présentation du conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 8 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, et s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres,

Rôle et fonctionnement général du conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Il présente chaque année ses rapports sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 1 réunion du Conseil de surveillance par exercice (en principe en mars) afin de préparer l'Assemblée Générale d'Approbation des comptes. Des réunions supplémentaires peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de Remake Asset Management

La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de Remake Asset Management, société de gestion de portefeuille régulée. Le dispositif de Conformité et de contrôle interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de Remake Asset Management s'articule autour des éléments suivants :

- Un programme d'activité ainsi qu'un corpus procédural opérationnel et maintenu à jour ;
- Des moyens techniques basés sur des outils fiables ;
- Des moyens humains dédiés avec une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Un dispositif de suivi des risques de la société de gestion ;
- Un suivi et contrôle des prestataires.

Organisation du contrôle interne

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le contrôle interne de la société de gestion repose sur trois niveaux :

- Le contrôle de premier niveau : réalisé par les équipes opérationnelles
- Le contrôle de deuxième niveau, aussi appelé contrôle permanent : assuré par le RCCI ou par un contrôleur interne. Sur l'exercice 2024 cette tâche était assuré par un cabinet dans le cadre d'une délégation.
- Le contrôle de troisième niveau, aussi appelé contrôle périodique : il s'organise indépendamment du contrôle de deuxième niveau, et cet audit se déroule sur une période de 3 ans.

Remake Asset Management dispose d'un plan de contrôle qui inclue plusieurs thématiques, notamment :

- Le respect par la société de gestion de son programme d'activité et des conditions de son agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF)
- Le respect par l'ensemble des collaborateurs de la primauté des intérêts des investisseurs
- Le contrôle et la prévention des conflits d'intérêts potentiels et avérés
- Le contrôle de la qualité et de la transparence de l'information fournie aux investisseurs
- Le respect par les collaborateurs du Code de déontologie et du règlement

intérieur. Le dispositif de contrôle permanent s'articule autour de deux niveaux : Contrôle de premier niveau par les équipes opérationnelles. Chaque manager contrôle le respect par ses collaborateurs des procédures internes afférentes à son activité. Contrôle de second niveau et contrôle périodique réalisé par un cabinet externe.

Le résultat des contrôles est présenté aux dirigeants au fil de l'eau, ainsi que lors d'un comité dédié. Les contrôles réalisés donnent lieu à l'émission de recommandations, dans le but d'améliorer et de renforcer le dispositif de Remake Asset Management.

Organisation de la conformité et accompagnement des équipes opérationnelles

Le RCCI veille à la conformité aux contraintes réglementaires du dispositif de Remake Asset Management. Pour cela, il assure notamment une veille réglementaire constante. Il est disponible pour conseiller et assister l'ensemble des collaborateurs dans leurs activités.

Le RCCI procède à la revue et validation de l'ensemble des documents contractuels, promotionnels ou informatifs émis par la société de gestion. Ces validations sont effectuées dans un logiciel permettant la traçabilité des échanges avec les métiers, des décisions et avis émis par le RCCI, ainsi que l'archivage des documents. Le RCCI garantit la transparence et la clarté de l'information transmise aux associés, et garantit un traitement équitable des investisseurs.

Le RCCI veille également à ce que les collaborateurs suivent des formations et soient sensibilisés à certains sujets majeurs permettant d'assurer notamment la protection des investisseurs. En particulier sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et sur le traitement des réclamations par exemple. Remake Asset Management a également mise au cœur de son dispositif le risque de cybersécurité, les collaborateurs sont sensibilisés et le RCCI veille au déploiement de mesures pour se prémunir contre ce risque.

Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques a une double fonction : conseiller et assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes d'une part et s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre d'autre part. Le dispositif des risques de Remake Asset Management est piloté par le Directeur Général pour l'exercice 2024, puis à l'avenir par le RCCI. Le Comité des risques se réunit à minima semestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de la SCPI, Remake Asset Management réalise régulièrement des « stress tests » pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à

satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de Remake Live, sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier autorise la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers laquelle est égale au rapport entre l'ensemble des emprunts net de la trésorerie disponible et la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement.

20,07 %

Taux d'endettement de Remake Live au 31 décembre 2024 dont 17,08 % bancaire et 2,99 % VEFA

Indicateurs de levier AIFM :

125,10 %

Levier méthode de l'engagement

122,91 %

Levier de méthode brute

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre :

- l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement et
- la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés. L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés. L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change. Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

Politique de rémunération

Dans le cadre de ses politiques, Remake Asset Management s'est doté d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la société de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumu-

latifs et sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés.

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par Remake Asset Management à l'ensemble de son personnel (soit 17 collaborateurs au 31 décembre 2024) s'est élevé à 2 131 686 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 1 294 997,55 euros, soit 60,75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 836 688,70 euros, soit 39,25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme.

Responsabilité professionnelle de la Société de gestion

Conformément à l'article 317-2, IV du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs.

rapport du commissaire aux comptes

sur les comptes annuels

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31
décembre 2024

À l'assemblée générale
de la société Remake Live,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REMAKE LIVE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Méthodes comptables et Règles d'évaluation" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur esti-

mée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice

professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé

que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,
KPMG S.A.

— **Nicolas Duval-Arnould**
Associé

rapport spécial du commissaire aux comptes

sur les conventions réglementées

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale
d'approbation des comptes
de l'exercice clos
le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale
de la société Remake Live.

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé. Avec la société de gestion REMAKE Asset Management :

Conformément à l'article 14 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion REMAKE Asset Management les rémunérations suivantes :

- Une commission de gestion, fixée à 15% hors taxes (soit 18 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) :
 - des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la

participation de la SCPI, diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés) ;
- des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de €5 867 071,47.

- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers fixée à 4,17 % hors taxes (soit 5 % toutes taxes comprises) du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette commission sera facturée à la SCPI, ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant.

En cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées, telle que retenue dans le cadre de la transaction, en quote-part de détention par la SCPI.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission d'acquisition de €12 025 764,63, dont €11 272 395,31 imputée sur la prime d'émission et €753 369,32 facturés à la SCI REMAKE SOCIAL.

Aucune commission de cession d'actifs n'a été comptabilisée.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier fixée à 4,17 % hors taxes (soit 5 % toutes taxes comprises) du montant des travaux de gros entretien et d'investissement réalisés. Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

- Une commission sur réalisation des parts sociales s'établissant comme suit :
 - afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de €150 hors taxes (soit €180 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par type d'opération ;
 - afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de €150 hors taxes (soit €180 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

- Une commission de retrait fixée à 4,17% hors taxes (soit 5% toutes taxes comprises) du montant remboursé en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 5 ans.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de retrait de €. 459 962,68.

Paris La Défense,
KPMG S.A.

— **Nicolas Duval-Arnould**
Associé

rapport du conseil de surveillance

à l'Assemblée Générale Mixte
du 19 juin 2025

REMAKE LIVE
Société civile
de placement immobilier
à capital variable

#1 Rapport Général

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de REMAKE LIVE clos le 31 décembre 2024.

La Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de la SCPI et a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre mission.

La Société de Gestion nous a ainsi proposé le projet de rapport annuel rendant compte de l'activité de REMAKE LIVE au cours de ce premier exercice social.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

Conseil de Surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 4 février 2022, le Conseil de Surveillance a procédé à la constitution de son bureau en procédant à la nomination de son Président et de son Secrétaire.

La composition du Conseil est la suivante :

Société **LUSIGNAN** – PRÉSIDENT
Représentée par **M. Paul GUADAGNIN**

M. Erwann DAUVILLIERS

M. Richard DEGIOANNI

Société **CARPE DIEM PATRIMOINE**
Représentée par **M. Alexandre MARRONE**

M. Guillaume HUBLOT

La société **SURAVENIR**
représentée par
M. Francois-Regis BERNICOT

La société **SPIRICA**
représentée par **M^{me}. Anaïd Chahinian**

La société **SC CAFFIS II**
représentée par **M. Alain CAFFI**

Nous vous confirmons par ailleurs qu'aucun mandat de membre du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

99 %

Taux d'occupation physique

99 %

Taux d'occupation financier

Collecte et marché des parts

Au 31 décembre 2024, la SCPI a une capitalisation en très forte progression d'environ 647 millions d'euros et justifie de 6 974 associés, en très nette progression eu égard à la clôture du 31 décembre 2023.

Nous prenons acte de retraits portant sur 54 070 parts au titre de l'année 2024. Parmi ceux-ci, 50 000 parts concernent exclusivement une SC en unités de compte, et ont été intégralement compensées par des souscriptions.

Ce type d'investisseur représente aujourd'hui moins de 2 % du capital de la SCPI. Aucune part n'est en attente de retrait.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de la SCPI se compose au 31 décembre 2024 de 51 immeubles, représentant 692,3 millions d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 318 096 m², dont 11 immeubles dans la poche sociale.

La Société de Gestion a détaillé au Conseil ces acquisitions intervenues au cours du quatrième exercice social.

Nous prenons acte de ces investissements dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de REMAKE LIVE fondées sur la diversification de ses investissements.

Le Conseil se félicite de la montée en puissance très rapide de REMAKE LIVE pour constituer un patrimoine à la fois solide et qui présente une véritable diversification tant géographique que sectoriel. REMAKE LIVE est aujourd'hui présente

en France, Espagne, Pays-Bas, Irlande, Royaume-Uni, Allemagne, Pologne et Portugal, et majoritairement présente dans les bureaux et le commerce.

Compte tenu de ces acquisitions, le taux d'occupation physique (TOP) est de 99 % et le taux d'occupation financier (TOF) de 99 %.

Nous prenons acte qu'aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice écoulé.

Comptes annuels et distribution du résultat

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. La durée du quatrième exercice social court du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Le résultat net de la SCPI est un bénéfice de 24 926 455,48 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à 12,60 € par part étant précisé que 12 acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice au report à nouveau, qui s'élève désormais à 7 104 694,41 €.

Le Conseil prend note et salue l'excellente performance affichée par REMAKE LIVE avec un taux de distribution 2024 de 7,50 % soit 6,18 % net de fiscalité étrangère.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 10 février 2025 du résultat des expertises immobilières réalisées par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant à déterminer le prix de souscription et le prix de retrait des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2024 à :

- Valeur nette comptable : 564 272 080,86 €, soit 177,82 € par part,
- Valeur de réalisation : 563 303 715,66 €, soit 177,52 € par part,
- Valeur de reconstitution : 647 504 021,78 €, soit 204,05 € par part.

Point ISR

REMAKE LIVE a obtenu le label ISR le 24 mai 2022.

Le Conseil a pris note de la démarche ISR que se propose de suivre la Société de Gestion articulée autour de 3 thématiques :

30 %

Thématique environnementale

40 %

Thématique sociale

30 %

Thématique gouvernance

Il nous a été expliqué les actions concrètes sur le patrimoine et les mesures d'impact et critères retenus dans le cadre du label ISR.

Nous avons pu prendre connaissance des actions d'amélioration mises en œuvre par la Société de Gestion qui passe par l'arrivée de véritables experts à même d'accompagner Remake Live :

1. Wild Trees

Être accompagné de manière cohérente sur notre stratégie ESG

2. Squaresense

Fiabiliser la collecte de données énergétiques (plateforme SAAS)

3. Power BI

Proposer un outil de reporting simple, intuitif et accessible à tous

Le label ISR est un outil de gestion et non marketing et exige une réelle expertise.

Le Conseil salue, dans son ensemble, cette démarche qui ne manquera pas de guider aussi les choix d'acquisition des actifs futurs de la SCPI (actifs bien valorisés parce que déjà « vertueux » ou actif sur lequel il faudra avoir une stratégie d'amélioration qu'il convient de maîtriser).

Focus sur la poche sociale de la SCPI

Le Conseil de Surveillance a bien pris note du patrimoine social que souhaite développer la SCPI REMAKE LIVE qui sera comprise entre 5 et 10 % de la collecte investie, notamment en logements sociaux etc., pour accompagner le développement des territoires au sein des métropoles dont le dernier exemple en date est fourni par l'acquisition de l'hôtel d'urgence à Achères (78) comprenant 48 chambres. Au 31 décembre 2024, la poche sociale comprend 11 actifs.

Les membres du Conseil saluent cette initiative qui fait de la SCPI REMAKE LIVE une pionnière sur le marché en ce domaine.

Conclusion

Lors de notre réunion, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation.

#2 Rapport sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice écoulé. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance vous recommande d'adopter la résolution portant sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

#3 Rapport du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires à la prochaine assemblée

Nous avons été informés de la proposition faite par la Société de Gestion visant à modifier les statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles règles légales et réglementaires applicables.

Il apparaît nécessaire et pertinent de mettre en conformité les statuts de la Société avec les dispositions de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 et modifier ainsi les articles 2, 7.2, 12, 17.1, 20, 21.4, 22.1, 22.2, 23.2 et 24 des statuts de la Société. Ces nouvelles mesures apportent de nouvelles opportunités pour notre fonds.

Conclusion

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires y afférentes.

Pour le Conseil de Surveillance

— Lusignan

Représentée par son Président
Monsieur **Paul GUADAGNIN**

rapport special de la société de gestion

résolutions extraordinaires

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social :

2 rue Washington,
75008 Paris

910 202 688 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

#1 Modifications des statuts de la Société

L'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« Ordonnance 2024 ») et l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (l'« Ordonnance 2025 ») sont venues modifier certaines dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Nous vous proposons ainsi de modifier les articles 2, 7.2, 12, 17.1, 20, 21.4, 22.1, 22.2, 23.2 et 24 des statuts de la Société afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Modification de l'article 2 des statuts

L'Ordonnance 2024 est venue étendre l'objet social des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique.

Il apparaît opportun de modifier l'article 2 des statuts en introduisant l'ajout suivant :

Rédaction de l'article 2 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 2 des statuts après modification
« ARTICLE 2 – OBJET La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France et en Europe (pays membres de l'OCDE) permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. »	« ARTICLE 2 – OBJET La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France et en Europe (pays membres de l'OCDE) permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers. Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

Modification des articles 7.2, 12, 20 et 22.1 des statuts

L'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en contraignant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice afin de refléter de manière plus précise la valeur du patrimoine dans le prix de part de la SCPI.

Il apparait ainsi nécessaire de modifier corrélativement l'article 7.2 des statuts comme suit :

Rédaction de l'article 7.2 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 7.2 des statuts après modification
« 7.2 Prix de souscription Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d'émission. Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »). La valeur de reconstitution de la SCPI est établie lors de chaque exercice sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice. »	« 7.2 Prix de souscription Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d'émission. Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »). La valeur de reconstitution de la SCPI est établie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à la date de clôture de l'exercice. »

Il apparait nécessaire de modifier l’article 12 des statuts en procédant à la suppression suivante :

Rédaction de l’article 12 des statuts avant modification	Rédaction de l’article 12 des statuts après modification
« Article 12 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...] - elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l’assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l’expert externe en évaluation indépendant ; [...] »	« Article 12 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : [...] - elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l’assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l’expert externe en évaluation indépendant ; [...] »

Il apparait également nécessaire de modifier l’article 20 des statuts comme suit :

Rédaction de l’article 20 des statuts avant modification	Rédaction de l’article 20 des statuts après modification
« ARTICLE 20 - EXPERT IMMOBILIER La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l’évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l’objet d’une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l’expert. La mission de l’expert concerne l’ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI. L’expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l’AMF, est nommé par l’assemblée générale pour cinq (5) ans. »	« ARTICLE 20 - EXPERT IMMOBILIER La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l’exercice sur la base de l’évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait au moins l’objet d’une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l’expert. La mission de l’expert concerne l’ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI. L’expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l’AMF, est nommé par l’assemblée générale dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l’AMF, est nommé par la Société de Gestion pour cinq (5) ans la durée prévue par la réglementation après approbation de sa candidature par l’assemblée générale. »

Il apparait nécessaire de modifier l’article 22.1 des statuts comme suit :

Rédaction de l’article 22.1 des statuts avant modification	Rédaction de l’article 22.1 des statuts après modification
« 22.1 - POUVOIRS L'assemblée générale ordinaire : - entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ; - statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ; - se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans; - nomme ou remplace le dépositaire ; - approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution ; - [...] »	« 22.1 - POUVOIRS L'assemblée générale ordinaire : - entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ; - statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ; - se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans; - nomme ou remplace le dépositaire ; - approuve les valeurs nettes comptables, de réalisation et de reconstitution ; - [...] »

Modification de l’article 17.1 des statuts
L’Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu’il peut être composé de 3 membres minimum à 12 membres maximum. Nous proposons d’actualiser uniquement le seuil minimum pour le ramener de 7 à 3 membres et ainsi éviter autant que possible les procédures de cooptation par le Conseil et de ratification en assemblée en cas de vacance ou de démission d’un membre.

Rédaction de l'article 17.1 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 17.1 des statuts après modification	Rédaction de l'article 21.4 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 21.4 des statuts après modification
« 17.1 – DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE Le conseil de surveillance est composé d’au moins sept (7) membres et au plus de huit (8) membres pris parmi les associés et nommés par l’assemblée constitutive de la SCPI puis par l’assemblée générale ordinaire. [...] »	« 17.1 – DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE Le conseil de surveillance est composé d’au moins trois (3) membres et au plus de huit (8) membres pris parmi les associés et nommés par l’assemblée constitutive de la SCPI puis par l’assemblée générale ordinaire. [...] »	« ARTICLE 21.4 – TENUE DES ASSEMBLEES – VOTE PAR CORRESPONDANCE Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.	« ARTICLE 21.4 – TENUE DES ASSEMBLEES – VOTE PAR CORRESPONDANCE Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A l’initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l’assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d’application fixées par décret en Conseil d’Etat. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d’eux, nommée d’accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l’associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d’une part sociale entière. Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. [...] »
Modification des articles 21.4, 22.2, 23.2 et 24 des statuts L’Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que les assemblées générales délibèrent valablement, et introduit la possibilité pour les SCPI d’organiser et de tenir leurs assemblées générales par voie de télécommunication. Il apparait opportun de modifier l'article 21.4 des statuts comme suit :			

Il apparait opportun de modifier l'article 22.2 des statuts comme suit :

Rédaction de l'article 22.2 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 22.2 des statuts après modification
« 22.2 – QUORUM ET MAJORITE Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »	« 22.2 – QUORUM ET MAJORITE Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »

Il apparait opportun de modifier l'article 23.2 des statuts comme suit :

Rédaction de l'article 23.2 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 23.2 des statuts après modification
« 23.2 - QUORUM ET MAJORITE Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50 %) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »	« 23.2 - QUORUM ET MAJORITE Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

Il apparait opportun de modifier l'article 24 des statuts comme suit :

Rédaction de l'article 24 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 24 des statuts après modification
« ARTICLE 24 – CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE [...] Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procèdera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »	« ARTICLE 24 – CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE [...] Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procèdera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

#2 Alignement de la Note d’Information sur les statuts

Afin de tenir comptes des évolutions législatives issues de l’Ordonnance 2024 et de l’Ordonnance 2025 et des modifications statutaires en résultant, il convient de mettre en cohérence la Note d’Information pour l’aligner sur les statuts.

Nous vous demanderons de conférer tous pouvoirs à la Société de gestion pour modifier en conséquence la Note d’Information de votre SCPI.

#3 Pouvoirs pour les formalités

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d’accomplir toutes formalités légales.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l’occasion de l’Assemblée Générale et espérons que vous voterez favorablement aux résolutions correspondantes.

**La Société de Gestion
Remake Asset Management**

ordre du jour de l'assemblée générale mixte

du 19 juin 2025

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social :

2 rue Washington,
75008 Paris

910 202 688 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

À titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2024,
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat et fixation du dividende,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance,

À titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion et du rapport spécial du Conseil de Surveillance,
- Modification des statuts pour tenir compte des dernières évolutions législatives résultant de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025,
- Autorisation conférée à la Société de Gestion pour modifier la Note d'Information,
- Pouvoirs en vue des formalités.

texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

du 19 juin 2025

REMAKE LIVE

Société civile
de placement immobilier
à capital variable

Siège social :

2 rue Washington,
75008 Paris

910 202 688 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports au titre du dernier exercice écoulé :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve dans tous leurs développements lesdits rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 24 926 455,48 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier au titre du dernier exercice écoulé, approuve les termes des dits rapports ainsi que les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Constatation de la variation nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2024 à la somme de 475 978 350,00 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 188 128 350 €, le capital étant passé de 287 850 000,00 € à 475 978 350,00 € au cours de l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Sixième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

- Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 : **24 926 455,48 €**
- Le report à nouveau de : **6 187 955,39 €**
- Augmentée de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission : **3 151 551,96 €**
- Constitue un solde distribuable : **34 265 962,83 €**

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : **27 161 268,42 €** soit **12,60 €** par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de **12,60 €**
- Au compte de report à nouveau à hauteur de **916 739,02 €**
- Portant ainsi le compte report à nouveau à : **7 104 694,41 €**

Septième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans le rapport de la Société de Gestion, à savoir :

Valeur nette comptable : 564 272 080,86 €, soit 177,82 € par part,

Valeur de réalisation : 563 303 715,66 €, soit 177,52 € par part,

Valeur de reconstitution : 647 504 021,78 €, soit 204,05 € par part.

Huitième résolution

Indemnisation du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé.

Elle décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2025.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance dans la limite de 500 € par membre et par Conseil.

À titre extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide de modifier, afin de tenir comptes des évolutions apportées par l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 (l'« Ordonnance 2024 »), certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- **D'apporter à l'article 2 « Objet » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :**

« ARTICLE 2 – OBJET

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé en France et en Europe (pays membres de l'OCDE) permettant d'offrir un rendement global du portefeuille tout en mutualisant au maximum les risques liés à la détention de biens immobiliers.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur

ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

- **D'apporter à l'article 7.2 « Prix de souscription » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :**

« 7.2 PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »).

La valeur de reconstitution de la SCPI est établie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à la date de clôture de l'exercice. »

- D'apporter à l'article 12 « Attributions et pouvoirs du Gérant » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« **Article 12 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- [...]
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ;
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- D'apporter à l'article 20 « Expert Immobilier » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« **ARTICLE 20 - EXPERT IMMOBILIER**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'assemblée générale dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'AMF, est nommé par la Société de Gestion pour cinq (5) ans la durée prévue par la réglementation après approbation de sa candidature par l'assemblée générale. »

- D'apporter à l'article 22.1 « Pouvoir » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« **22.1 - POUVOIRS**

L'assemblée générale ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ;

- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ;
 - se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans;
 - nomme ou remplace le dépositaire ;
 - approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution ;
- [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier, afin de tenir comptes des évolutions apportées par l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (l'« Ordonnance 2025 »), certaines stipulations des statuts, selon les modalités suivantes :

- D'apporter à l'article 17.1 « Désignation des membres du Conseil de Surveillance » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« **17.1 – DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le conseil de surveillance est composé d'au moins trois (3) membres et au plus de huit (8) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **D'apporter à l'article 21.4 « Tenue des assemblées – Vote par correspondance » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :**

« ARTICLE 21.4 – TENUE DES ASSEMBLEES – VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

A l'initiative de la Société de Gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de Gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **D'apporter à l'article 22.2 « Quorum et Majorité » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :**

« 22.2 – QUORUM ET MAJORITE

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »

- **D'apporter à l'article 23.2 « Quorum et Majorité » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :**

« 23.2 - QUORUM ET MAJORITE

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

- **D'apporter à l'article 24 « Consultation écrite valant Assemblée Générale » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :**

« ARTICLE 24 – CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE

[...] Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procédera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et sous réserve de l'adoption des résolutions qui précèdent,

autorise la Société de Gestion à modifier la Note d'Information de la Société afin de tenir comptes des évolutions législatives issues de l'Ordonnance 2024 et de l'Ordonnance 2025 et des modifications statutaires en résultant.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

03.

Comptes annuels



état du patrimoine

au 31/12/2024 — SCPI REMAKE LIVE

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - Placements immobiliers				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits bail emphytéotique servitudes...)			33 796.00	33 796.00
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements constuction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	388 422 426.30	389 795 612.46	642 043 181.84	645 464 766.93
Immobilisations en cours	2 648 352.59	1 135 619.71	2 763 367.66	89 510.93
Sous-total 1 Immobilisations locatives	391 070 778.89	390 931 232.17	644 840 345.50	645 588 073.86
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	- 354 450.00		- 431 244.00	
Provision pour risques et charges	- 9 459.00	- 9 459.00	- 99 413.00	- 99 413.00
Sous-total 2 Provisions liées aux placements immobiliers	- 363 909.00	- 9 459.00	- 530 657.00	- 99 413.00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	1 035 000.00	- 579 600.00	1 035 000.00	- 1 107 450.00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
Sous-total 3 Titres financiers contrôlés	1 035 000.00	- 579 600.00	1 035 000.00	- 1 107 450.00
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	391 741 869.89	390 342 173.17	645 344 688.50	644 381 210.86

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
II - Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	11 277 983.52	11 277 983.52	31 153 120.82	31 153 120.82
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES	11 277 983.52	11 277 983.52	31 153 120.82	31 153 120.82

III - ACTIFS D'EXPLOITATION

1 - Actifs immobilisés

Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 Actifs immobilisés				

2 - Créances

Locataires et comptes rattachés	1 100 879.54	1 100 879.54	4 379 594.24	4 379 594.24
Provision pour dépréciation des créances				
Autres créances	8 848 548.18	8 848 548.18	27 634 782.77	27 634 782.77
- Fournisseurs débiteurs	1 251 136.94	1 251 136.94		
- Etat et autres collectivités	5 263 985.69	5 263 985.69	6 903 843.93	6 903 843.93
- Associés opération sur capital	11 589.54	11 589.54		
- Créances sur immobilisations				
- Autres débiteurs	2 321 836.01	2 321 836.01	20 730 938.84	20 730 938.84
Sous-total 2 Créances	9 949 427.72	9 949 427.72	32 014 377.01	32 014 377.01

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 266 323.31	8 266 323.31	12 217 707.01	12 217 707.01
Sous-total 3 Valeurs de placements et disponibilités	8 266 323.31	8 266 323.31	12 217 707.01	12 217 707.01
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	18 215 751.03	18 215 751.03	44 232 084.02	44 232 084.02

IV - Passifs d'exploitation

1 - Provisions pour risques et charges

2 - Dettes

Dettes financières	- 65 800 873.94	- 65 800 873.94	- 125 318 933.74	- 125 318 933.74
Dettes d'exploitation				
Dettes diverses	- 12 601 761.65	- 12 601 761.65	- 21 102 583.45	- 21 102 583.45
- Dettes sur immobilisations			- 47 467.98	- 47 467.98
- Locataires créditeurs	- 1 115 420.37	- 1 115 420.37	- 5 273 858.95	- 5 273 858.95
- Associés opération sur capital	- 3 414 580.88	- 3 414 580.88	- 3 668 585.12	- 3 668 585.12
- Dettes fiscales	- 4 930 730.65	- 4 930 730.65	- 9 929 459.70	- 9 929 459.70
- Autres créditeurs	- 3 141 029.75	- 3 141 029.75	- 2 183 211.70	- 2 183 211.70
Sous-total 2 Dettes	- 79 460 186.82	- 79 460 186.82	- 153 579 803.27	- 153 579 803.27
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	- 79 460 186.82	- 79 460 186.82	- 153 579 803.27	- 153 579 803.27

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
V- Compte de regularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	109 738.73	109 738.73	245 745.39	245 745.39
Autres comptes de régularisation	1 061 552.58	1 285 355.89	1 204 886.90	1 199 999.34
Produits constatés d'avance	- 1 643 192.53	- 1 643 192.53	- 4 328 641.50	- 4 328 641.50
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF	- 471 901.22	- 248 097.91	- 2 878 009.21	- 2 882 896.77

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	341 303 516.40	564 272 080.86
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	340 127 622.99	563 303 715.66

comptes de résultat

au 31/12/2024 — SCPI REMAKE LIVE

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	19 760 742.08		41 869 483.48	
Charges facturées	1 498 934.20		5 351 687.91	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	9 600.00			
Reprises de provisions			363 909.00	
Transferts de charges immobilières	20 213 170.32		19 657 519.74	
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	41 482 446.60		67 242 600.13	

II - Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 386 981.81		6 289 851.84	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretien	354 450.00		431 244.00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	20 310 455.24		19 294 577.79	
- Charges sur locaux vacants				
- Charges non récupérables	148 249.34		417 079.31	
- Assurances non récupérables				
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	4 615 589.27		2 623 594.14	
- Impôts et taxes	15 546 616.63		16 253 904.34	
Dépréciation des titres des participations contrôlées				
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES	22 051 887.05		26 015 673.63	
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)	19 430 559.55		41 226 926.50	

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissement d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation				
Reprises de provisions pour créances douteuses				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transferts de charges d'exploitation	11 618 660.96		11 479 225.06	
Autres produits	4.93		5.16	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	11 618 665.89		11 479 230.22	

II - Charges d'exploitation

Commissions de la société de gestion	14 335 924.95		17 599 344.40	
Charges d'exploitation de la société	3 589 425.11		7 385 992.33	
- Honoraires	353 103.93		424 368.55	
- Frais d'assemblées et de conseils	657.60		32 123.93	
° Rapports annuels			31 050.00	
° Informations associés	657.60		573.93	
° Frais d'assemblée				
° Affranchissements				
° Conseil de Surveillance - remboursement de frais			500.00	
- Cotisations et contributions	2 327 838.97		6 321 069.49	
° Autres charges	1 074.00		7 809.50	
° Cotisation AMF et autres				
° Coût dépositaire	10 000.00		127 309.75	
° Droits d'enregistrement				
° Cotisation sur la valeur ajoutée	- 3 470.00		24 412.34	
° Impôts étrangers	2 320 234.97		6 161 537.90	
° TVA non récupérable				
Frais bancaires	907 824.61		608 430.36	
Diverses charges d'exploitation	184 757.16		336 870.22	
- Jetons de présence				
- Perte sur créances irrécouvrables				
- Commission sur les souscriptions				
- Autres charges de gestion courante	14.26		4.74	

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Dotations aux amortissements d'exploitation	184 742.90		336 865.48	
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		18 110 107.22		25 322 206.95
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)		- 6 491 441.33		- 13 842 976.73

I - Produits financiers

Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	1 916 787.34		2 021 642.34	
Reprises de provisions sur charges financières				
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		1 916 787.34		2 021 642.34

II - Charges financières

Charges d'intérêts des emprunts	1 692 677.83		3 906 770.90	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	16 161.64		452 751.91	
Dotation aux provisions sur charges financières	9 459.00		99 413.00	
Dépréciations				
TOTAL II - CHARGES FINANCIERES		1 718 298.47		4 458 935.81
RESULTAT FINANCIER C = (I-II)		198 488.87		- 2 437 293.47

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprises de provisions exceptionnelles				
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles			20 200.82	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES			20 200.82	
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)			- 20 200.82	
RESULTAT NET (A+B+C+D)		13 137 607.09		24 926 455.48

Pour l'exercice 2023, les écarts de change, d'un total de 202 408,19€, impactaient les comptes de charges et produits auxquels ils étaient rattachés.
Pour l'exercice 2024, ces écarts de change, soit un total de 104 022,93€, ont été reclassés directement dans les postes « autres charges financières » et « Produits change financier » en résultat financier.

tableau de variation des capitaux propres

au 31/12/2024 — SCPI REMAKE LIVE

En €	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	287 850 000.00		188 128 350.00	475 978 350.00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 CAPITAL	287 850 000.00		188 128 350.00	475 978 350.00
2 - Prime d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	95 628 408.00		67 726 206.00	163 354 614.00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	- 48 362 846.99		- 33 802 730.56	- 82 165 577.55
Sous-total 2 PRIME D'EMISSION	47 265 561.01		33 923 475.44	81 189 036.45
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée				
Réserves				
Report à nouveau	5 555 068.90		3 784 438.45	9 339 507.35
Résultat en instance d'affectation		632 886.49	- 632 886.49	
Sous-total 3 AUTRES CAPITAUX PROPRES	5 555 068.90	632 886.49	3 151 551.96	9 339 507.35
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	13 137 607.09	- 13 137 607.09	24 926 455.48	24 926 455.48
Résultat en instance d'affectation				
Acomptes sur distribution	- 12 504 720.60	12 504 720.60	- 27 161 268.42	- 27 161 268.42
Sous-total 4 RESULTAT DE L'EXERCICE	632 886.49	- 632 886.49	- 2 234 812.94	- 2 234 812.94
TOTAL GENERAL	341 303 516.40		222 968 564.46	564 272 080.86

annexes des comptes annuels

01 | Règles et méthodes comptables

02 | Tableau récapitulatif des placements immobiliers

03 | Situation des investissements

04 | Plan pluri-annuel de gros entretiens

05 | Tableau de variation des provisions - actif

06 | Tableau de variation de l'actif immobilisé

07 | Titres de participation

08 | Tableau de variation des amortissements

09 | Détail des autres actifs d'exploitation

10 | Détail des autres passifs d'exploitation

11 | Tableau de variation des provisions - passif

12 | Emprunts

13 | Variations de placements et disponibilités

14 | Variation du poste de compte de régulation

15 | Détail des capitaux propres

16 | Détail des plus ou moins values

17 | Détail du compte de résultat

18 | Parties liées

Faits caractéristiques de l'exercice

La société REMAKE LIVE est une société civile de placement immobilier qui a été constituée et immatriculée en date du 09/02/2022.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Des collectes mensuelles ont eu lieu au cours de l'exercice : 1 308 265 parts ont été souscrites et 54 070 parts ont été retraitées, d'une valeur nominale de 150 €. Une prime d'émission de 54 € a été versée pour chaque part souscrite.

La société a procédé à des acquisitions d'immeubles, à l'activation des travaux relatifs aux immeubles et à des emprunts au cours de l'année 2024.

Elle a acquis des immeubles en :

- France : Limonest
- Espagne : San Cugat
- Pays-Bas : Prothya, Royal-Sens
- Ecosse : Glasgow, Hydrasun, Dundee
- Angleterre: 100-102 Middlesex London, Birmingham,
- Portugal : Setubal
- Pologne : Auchan, B&B Lublin, B&B Krakow

Des travaux sont en cours sur l'immeuble de Cergy visant à améliorer l'empreinte énergétique de l'immeuble.

Un premier emprunt a été souscrit auprès de SABADELL, banque Espagnole pour 8 000 000 € (deuxième emprunt auprès de cet établissement de crédit).

Un emprunt a été souscrit auprès de Cadif pour 25 000 000 €.

Un troisième emprunt a été souscrit auprès de LANDESBANK SAAR, banque franco-allemande pour 11 060 000 €. Enfin, un dernier emprunt a été souscrit auprès de Arkéa pour 15 000 000 €.

Des tirages sur le compte courant entre la SCPI Remake Live et la SCI Remake Social ont été effectués portant le montant du compte courant à 31 153 120,82 € au 31/12/2024.

Ce dernier a vocation à financer les acquisitions de la poche sociale.

Événement post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.

- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration. En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission conformément aux Statuts.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte

des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérances immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Créances et dettes

Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes :

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

La provision pour dépréciation des créances locataires est constituée dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Evaluation des autres actifs et passifs

Conformément à l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'Etat du Patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraités des autres comptes de régularisation.

Charges prélevées sur la prime d'émission

Pourront être imputés sur la prime d'émission : les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

Natures des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens.

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Le plan prévisionnel de travaux a été établi entre les gérants des immeubles et les locataires pour un montant de 431 244 € au 31/12/2024.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise. Au 31/12/2024, la provision pour risques et charges est de 99 413 €.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers) :

– Immeuble de Cergy

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, l'Emprunteur constitue sur l'Immeuble Cergy une hypothèque conventionnelle au profit du Prêteur, qui l'accepte, à concurrence de la somme de QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQ EUROS (4 814 405,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Lyon

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, l'Emprunteur constitue sur l'Immeuble de Lyon une hypothèque conventionnelle au profit du Prêteur, qui l'accepte, à concurrence de la somme de QUATRE MILLIONS NEUF CENT DIX MILLE NEUF CENT DIX-SEPT EUROS (4 910 917,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Noisy le Grand

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, il sera pris sur l'Immeuble de Noisy le Grand, au profit du Prêteur, aux termes de l'acte d'acquisition de l'Immeuble à recevoir par Maître Anne-Hélène GARNIER, notaire à PARIS l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prévue par l'article 2402, 2°, du Code civil, issu de l'ordonnance numéro 2021-1192 du 15 septembre 2021, à concurrence de la partie du prix d'acquisition de l'Immeuble payée au moyen du Prêt, soit la somme de QUATRE MILLIONS CENT CINQUANTE-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-DEUX EUROS (4 152 842,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Saint Denis

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, il sera pris sur l'Immeuble de Saint Denis, au profit du Prêteur, aux termes de l'acte d'acquisition de l'Immeuble à recevoir, l'hypothèque légale spéciale de prêteur de deniers prévue par l'article 2402, 2°, du Code civil, issu de l'ordonnance numéro 2021-1192 du 15 septembre 2021, à concurrence de la partie du prix d'acquisition de l'Immeuble payée au moyen du Prêt, soit la somme de CINQ MILLIONS TROIS CENT TRENTE-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-SIX EUROS (5 336 836,00 EUR) en principal.

– Immeuble de Massy

Par suite des déclarations et stipulations respectivement contenues dans les présentes et dans l'acte de vente à recevoir le 3 octobre 2023 par Maître Anne-Hélène GARNIER, Notaire à Paris (75008), la BANQUE se trouvera investie par la Loi, à concurrence de la somme principale de TRENTE ET UN MILLIONS D'EUROS (31 000 000,00 EUR) de l'hypothèque légale de prêteur de deniers prévue par l'Article 2402 Paragraphe 2 du Code Civil, laquelle garantit le principal du Prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

– Project Play et Gam

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, il sera pris sur l'ensemble des immeubles du projet Play et Gam. Le prêt hypothécaire à long terme de la Senior facility de 12 600 000 € est répartie entre les immeubles suivants :

- > Rio Norte : 2 384 560 €
- > Mi Malaga : 1 994 410 €
- > Iruna : 1 311 300 €
- > Sedavi - Valencia : 851 180 €
- > Sedavi - Valencia : 830 480 €
- > Sant Boi : 3 079 050 €
- > San Fernando : 1 859 520 €
- > Santiago : 152 820 €
- > Ferrol : 136 680 €

– Project Ibermàtica

A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes les sommes en principal, commissions, frais et accessoires dues au titre du Prêt, il sera pris sur l'ensemble des immeubles du projet Ibermàtica (2 Technology Park à San Sebastián et à Bilbao). Le prêt hypothécaire à long terme de la facility de 8 000 000 €.

– Immeuble de Lyon

Afin de refinancer l'acquisition de l'immeuble situé à Lyon, un emprunt d'un montant de 11 060 000 € a été contracté par la Société auprès de LANDESBANK SAAR. A la sûreté de la bonne exécution à bonne date des obligations garanties au titre de cet emprunt, la Société a consentie à la Banque une hypothèque conventionnelle de 1er rang couvrant le principal du Prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

- Garantie bancaire
Arkea Banque Entreprises et Institutionnels a consenti à octroyer à la SCPI REMAKE une garantie bancaire d'un montant maximal de 3 800 000 € (dans l'éventualité où 15 % au moins du capital maximum de la SCPI ne serait pas atteint dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription).
- Cession Dailly
La SCPI Remake cède à Platine Banque Entreprises, qui accepte, à titre de garantie les loyers hors taxes et indemnités diverses à provenir des baux commerciaux et/ou professionnels consentis ou à consentir sur l'immeuble.
- Cautions bancaires de locataire
Les engagements reçus sont des cautions locataires détaillées ci-dessous :

– France

- > 262 423,03 € pour le locataire Hydreka situé dans l'immeuble de Lyon
- > 32 045,64 € pour le locataire SAS IYUNO situé dans l'immeuble de Saint Denis
- > 10 268,23 € pour le locataire SAS IYUNO 2 situé dans l'immeuble de Saint Denis
- > 322 500 € pour le locataire VALVE PRECISION situé dans l'immeuble de St Michel sur Orge
- > 1 116 230,76 € pour le locataire SAFRAN ELECTRONIQUE situé dans l'immeuble de Massy

– Pays-Bas

- > 272 875,24 € pour le locataire ODIDO situé dans l'immeuble de Diemen, à Amsterdam

– Espagne

- > 6 984,00 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble de Ferrol
- > 6 816,00 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble de Santiago de compostela
- > 74 143,71 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble de San Fernando de Henares
- > 43 668,15 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Alcobendas
- > 50 232,00 € pour le locataire TOYS R'US situé dans l'immeuble de Play-Alcobendas
- > 54 333,43 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Malaga
- > 45 371,20 € pour le locataire TOYS R'US situé dans l'immeuble de Play-Malaga
- > 37 023,57 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Valencia
- > 31 445,00 € pour le locataire TOYS R'US situé dans l'immeuble de Play-Valencia
- > 44 384,94 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble de Play-Barcelona
- > 50 368,00 € pour le locataire JYSK situé dans l'immeuble de Play-Barcelona
- > 22 544,50 € pour le locataire TIENDA ANIMAL situé dans l'immeuble de Play-Barcelona
- > 108 799,99 € pour le locataire IBERMATICA situé dans l'immeuble de Office-Bilbao
- > 78 199,99 € pour le locataire IBERMATICA situé dans l'immeuble de Office-San Sebastian
- > 286 584,01 € pour le locataire LEITAT situé dans l'immeuble de Office-Terrasa

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

(en €)	31/12/2023		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	197 080 472.24	195 741 196.72	267 576 628.82	263 953 060.12
Locaux commerciaux	58 893 898.05	59 907 356.84	75 391 291.59	79 009 032.54
Locaux d'habitation				
Locaux industriels	66 614 303.28	67 977 625.11	119 605 744.42	117 406 698.75
Hôtel tourisme et loisirs			16 800 000.00	16 800 000.00
Santé et éducation	62 945 628.75	63 121 628.75	154 521 726.73	160 251 529.06
Divers	2 888 123.97	3 047 805.05	8 147 790.28	8 044 446.47
Immobilisations en cours	2 648 352.59	1 135 619.71	2 763 367.66	89 510.93
Droit réels			33 796.00	33 796.00
Sous-total Terrains et constructions locatives	391 070 778.89	390 931 232.17	644 840 345.50	645 588 073.86
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	- 354 450.00		- 431 244.00	
Provision pour risques et charges	- 9 459.00	- 9 459.00	- 99 413.00	- 99 413.00
Sous-total Provisions liées aux placements immobiliers	- 363 909.00	- 9 459.00	- 530 657.00	- 99 413.00
Titres de participation contrôlée				
Locaux d'habitation	450 581.40	- 252 325.58	808 450.71	- 865 042.26
Santé et éducation	328 580.85	- 184 005.28	121 144.71	- 129 624.84
Hôtels tourisme et loisirs	255 837.75	- 143 269.14	105 404.59	- 112 782.91
Sous-total Titres de participation contrôlée	1 035 000.00	- 579 600.00	1 035 000.00	- 1 107 450.00
TOTAL	391 741 869.89	390 342 173.17	645 344 688.50	644 381 210.86

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
10/16 RUE FRANCIS COMBE	CERGY	30/03/2022	7 158 013.35	551 834.63	1 259 559.43	7 158 013.35
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022	78 843.90	1 463.41	170.34	78 843.90
Pol.Ind. Las Castellanas Ctra. N-II Ctra. del INTA Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05/2022	1 132 616.60	21 245.06	2 478.19	1 132 616.60
7 Allée Marius Donjon et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022	8 576 610.39	648 555.11	13 886.88	8 576 610.39
Zone Industrielle des Richardets 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY	20/07/2022	6 967 427.62	431 554.46	5 551.62	6 967 427.62
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	29/07/2022	3 778 727.94	275 608.83	5 283.18	3 778 727.94
2 Rue René Caudron Parc d'Affaires Val Saint Quentin	VOISINS LE BRETONNEUX	29/07/2022	6 285 000.00	399 750.00	6 384.55	6 285 000.00
14-16 Lord Edward Street	DUBLIN	13/12/2022	12 950 000.00	795 288.00	16 343.01	8 975 000.00
Wisselwerking 32-36 Diemen	AMSTERDAM	21/12/2022	13 717 608.30	1 300 824.91	50 258.10	13 717 608.30
75 Carysfort Avenue Dublin	DUBLIN BLACKROCK RESIDENCE PARK	31/03/2023	10 568 571.43	1 307 138.00	12 360.46	10 750 000.00
87-88 Harcourt Street Dublin 2	DUBLIN HARCOURT	19/05/2023	34 000 000.00	3 312 480.00	5 035.58	34 000 000.00
12 Avenue Condorcet 91240 Saint-Michel-sur-Orge	SAINT MICHEL SUR ORGE	27/06/2023	2 189 728.53	171 236.77	93 864.31	2 189 728.53
Parque tecnologico de Bizkaia Derio	BILBAO	06/02/2023	6 855 278.09	124 707.72	6 475.76	6 855 278.09
5 Mikeletegi Pasealekua 20009 Donostia	SAN SEBASTIAN	02/06/2023	5 175 881.74	94 300.31	7 261.27	5 175 881.74
40 Princes Street	EDINBURGH	08/03/2023	19 538 023.39	1 762 766.67	9 854.69	19 538 023.39
102 Avenue de Paris 91300 Massy	MASSY	10/03/2023	62 000 000.00	4 472 625.00	1 439.50	62 000 000.00
2 carrer Pau Vila 08174 Sant Cugat del Valles	SAN CUGAT	22/07/2024	6 400 000.00	160 000.00		6 400 000.00
Auchan pologne	AUCHAN POLOGNE	20/12/2024	1 821 110.47			1 821 110.47
2 rue des Erables 69760 Limonest	LIMONEST	16/05/2024	15 578 188.59	1 117 036.88		15 578 188.59
2 Greenmarket DD1 4QB Dundee	DUNDEE	09/06/2024	27 772 175.63	1 905 955.28		27 772 175.63
Glasgow	GLASGOW	31/05/2024	16 072 159.72	1 112 975.47		16 072 159.72
Moss Road AB12 3GQ Aberdeen	HYDRASUN	24/07/2024	2 932 074.51	203 269.79		2 932 074.51
TOTAL BUREAUX			271 548 040.22	20 170 616.29	1 496 206.86	267 754 468.79
17 3 Planta	MALAGA	08/04/2022	6 834 000.00	153 000.00	4 316.60	6 834 000.00
AvenidaPIO XII 26 1 oficina 5	PAMPLONA	08/04/2022	5 804 000.00	103 000.00	4 074.80	5 804 000.00
Avenida de Espana N°13	ALCOBENDAS	08/04/2022	9 034 000.00	163 000.00	4 119.00	9 034 000.00
San raimnundo penafort 6 bajo	VALENCIA	08/04/2022	6 233 000.00	111 000.00	4 160.80	6 233 000.00
Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer	SANT BOI	08/04/2022	11 724 000.00	210 000.00	16 752.60	11 724 000.00
40 Princes Street	EDINBURGH	08/03/2023	14 780 197.10	1 333 504.34	7 454.92	14 780 197.10
110-114 Middlesex Street Londres	MIDDLESEX LONDON	29/12/2023	4 559 053.95	322 188.89	3 665.01	4 559 053.95
Setubal Retail Park	SETUBAL	12/10/2024	8 150 096.00	529 756.24		8 150 096.00
100 Middlesex Street Londres	100/102 MIDDLESEX	10/01/2024	8 272 944.55	571 355.30		8 272 944.55
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX			75 391 291.59	3 496 804.77	44 543.73	75 391 291.59

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Prix d'acquisiton (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Pol.Ind. Las Castellanas Ctra. N-II Ctra. del INTA Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05/2022	5 531 383.40	103 754.94	12 102.81	5 531 383.40
Pol. Ind. Costa Vella Parcela 9 Rúa Letonia	SANTIAGO	20/05/2022	533 333.33	10 000.00	5 113.60	533 333.33
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022	459 922.77	8 536.59	993.66	459 922.77
7 Allée Marius Donjon et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022	1 923 389.61	145 444.89	3 114.27	1 923 389.61
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	29/07/2022	7 707 222.55	562 141.17	10 775.74	7 707 222.55
12 Avenue Condorcet 91240 Saint-Michel-sur-Orge	6-SAINT MICHEL SUR ORGE	27/06/2023	17 810 271.47	1 392 763.23	763 450.27	17 810 271.47
Parque tecnologico de Bizkaia Derio	BILBAO	06/02/2023	2 544 721.91	46 292.28	2 403.84	2 544 721.91
5 Mikeletegi Pasealekua 20009 Donostia	SAN SEBASTIAN	06/02/2023	2 124 118.26	38 699.69	2 979.93	2 124 118.26
10 Amsterdamer Straße 49824 Laar	COEVORDEN-Pays-Bas	17/11/2023	3 081 677.00	332 522.00	4 814.00	3 081 677.00
1 Euopark Alle Coevorden	COEVORDEN-Allemagne	17/11/2023	24 898 263.00	1 424 000.00	14 231.60	24 898 263.00
Rotterdam	ROYAL SENS	02/08/2024	9 850 000.00	1 099 000.00	5 176.70	9 850 000.00
Auchan pologne	AUCHAN POLOGNE	20/12/2024	31 178 889.53			31 178 889.53
Moss Road AB12 3GQ Aberdeen	HYDRASUN	24/07/2024	11 962 551.66	829 319.09		11 962 551.66
TOTAL LOCAL INDUSTRIELS			119 605 744.47	5 992 473.88	825 156.43	119 605 744.47
75 Carysfort Avenue Dublin	DUBLIN BLACKROCK RESIDENCE PARK		2 931 428.57	283 835.68	3 428.45	2 931 428.57
Carrer Innovació 2 08225 Terrassa	LEITAT TERRASSA	30/05/2023	23 940 000.00	431 000.00	1 707.00	23 940 000.00
110-114 Middlesex Street Londres	MIDDLESEX LONDON	29/12/2023	36 255 628.75	2 562 189.65	29 145.79	36 255 628.75
Amsterdam	PROTHYA	31/12/2024	39 515 000.00	6 813 000.00		39 515 000.00
2 rue des Erables 69760 Limonest	LIMONEST	16/05/2024	3 249 545.91	233 009.29		3 249 545.91
100 Middlesex Street Londres	100/102 MIDDLESEX	10/01/2024	32 536 089.45	2 247 043.60		32 536 089.45
1 Brindleyplace Birmingham	BIRMINGHAM	30/12/2024	16 094 032.55	792 043.40		16 094 032.55
TOTAL SANTÉ ET ÉDUCATION			154 521 725.24	13 362 121.62	34 281.24	154 521 725.24
10/16 RUE FRANCIS COMBE	CERGY	30/03/2022	1 548 688.89	119 415.38	272 564.92	1 548 688.89
Zone Industrielle des Richardets 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY	20/07/2022	1 327 043.38	82 195.54	1 057.38	1 327 043.38
Wisselwerking 32-36 Diemen	AMSTERDAM	21/12/2022	12 391.70	1 175.09	45.40	12 391.70
2 rue des Erables 69760 Limonest	LIMONEST	16/05/2024	3 485 854.49	249 953.84		3 485 854.49
Moss Road AB12 3GQ Aberdeen	HYDRASUN	24/07/2024	1 777 399.36	123 220.47		1 777 399.36
TOTAL DIVERS			8 151 377.83	575 960.31	273 667.70	8 151 377.83
Portfeuille B&B Krakow	B&B Krakow	20/12/2024	8 850 000.00			8 850 000.00
Portfeuille B&B Lublin	B&B Lublin	20/12/2024	7 950 000.00			7 950 000.00
TOTAL HÔTELS TOURISME ET LOISIRS			16 800 000.00			16 800 000.00
TOTAL 2024			646 018 179.35	43 597 976.87	2 673 855.96	642 224 607.92

Plan pluri-annuel de gros entretiens

(en €)	Montant provision au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025	182 256		431 244		182 256	431 244
Dépenses prévisionnelles sur 2026	22 001				22 001	
Dépenses prévisionnelles sur 2027	14 406				14 406	
Dépenses prévisionnelles sur 2028	54 537				54 537	
Dépenses prévisionnelles sur 2029	81 249				81 249	
TOTAL	354 449		431 244		354 449	431 244

(en €)	Plan quinquennal					
	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2024	- 431 244					-431 244
%	100 %	50.00 %	33.33 %	25 %	20 %	
STOCK PROVISION AU 31/12/2024	- 431 244					- 431 244

Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour gros entretien	354 449.00	431 244.00	354 450.00		431 243.00
TOTAL	354 449.00	431 244.00	354 450.00		431 243.00

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Droit au bail		33 796.00		33 796.00
Sous-total 1 Immobilisations incorporelles		33 796.00		33 796.00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	388 422 426.30	253 620 755.54		642043181.8
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	1 512 732.88	1 161 123.85		2 673 856.73
Dépôt de garantie	1 135 619.71		1 046 108.78	89 510.93
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 035 000.00			1 035 000.00
Sous-total 2 Immobilisations corporelles	392 105 778.89	254 781 879.39	1 046 108.78	645 841 549.50
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	11 277 983.52	19 875 137.30		31 153 120.82
Sous-total 3 Immobilisations financières	11 277 983.52	19 875 137.30		31 153 120.82
TOTAL	403 383 762.41	274 690 812.69	1 046 108.78	677 028 466.32

Titres de participation

Sociétés	Valeur	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Ecart d'acquisition	Total
REMAKE SOCIAL	VALEUR COMPTABLE	32 055 991.99		- 31 020 991.99		1 035 000.00
REMAKE SOCIAL	VALEUR ESTIMEE	29 954 173.95		- 31 061 623.95		- 1 107 450.00
TOTAL		62 010 165.94		- 62 082 615.94		- 72 450.00

- Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :**
- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition. Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.
 - L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.
 - Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et intallations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 Immobilisations corporelles				
TOTAL				

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	1 100 879.54	4 379 594.24			4 379 594.24
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Fournisseurs débiteurs	1 251 136.94				
Etat et autres collectivités	5 263 985.69	6 903 843.93			6 903 843.93
Associés - opérations sur capital	11 589.54				
Syndic					
Autres débiteurs	2 321 836.01	20 730 938.84			20 730 938.84
TOTAL	9 949 427.72	32 014 377.01			32 014 377.01

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Degré de liquidité			
	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2024
Provisions pour risques et charges				
Dépôts de garantie reçus	2 496 736	3 954 602		3 954 602
Dettes auprès d'établissements de crédit	63 304 138	1 266 733	120 097 599	121 364 332
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 057 551	7 158 286		7 158 286
Dettes sur immobilisations		47 468		47 468
Locataires créditeurs	1 115 420	5 273 859		5 273 859
Dettes aux associés	3 414 581	3 668 585		3 668 585
Dettes fiscales	4 930 731	9 929 460		9 929 460
Autres dettes diverses	3 141 030	2 183 212		2 183 212
TOTAL	79 460 187	33 482 205	120 097 599	153 579 803

Tableau de variation des provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	- 9 459	99 413	- 9 459	- 99 413
Provision pour charges				
TOTAL	- 9 459	99 413	- 9 459	- 99 413

Emprunts

1 - Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
ARKEA	4 ans		19 215 000	19 215 000	1 60 % + EURIBOR (3M)	20/07/2026
SABADELL	5 ans		12 600 000	12 600 000	4.75 %	18/07/2028
PALATINE	5 ans		31 000 000	31 000 000	4.80 %	10/02/2028
SABADELL	5 ans		8 000 000	8 000 000	4.75 %	30/06/2029
ARKEA	4 ans		15 000 000	15 000 000	1 8 % + EURIBOR (3M)	24/12/2027
CADIF	4 ans		25 000 000	25 000 000	1 5 % + EURIBOR (3M)	24/06/2027
LANDESBANK SAAR	4 ans		11 060 000	11 060 000	4.75 %	17/06/2027

2 - Détail des emprunts

(en €)	Situation d'ouverture au 31/12/2024	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
ARKEA	19 215 000		19 215 000	
SABADELL	11 340 000	1 008 000	10 332 000	
PALATINE	31 000 000		31 000 000	
SABADELL	7 760 000	240 000	7 520 000	
ARKEA	15 000 000		15 000 000	
CADIF	25 000 000		25 000 000	
LANDESBANK SAAR	11 060 000		11 060 000	
Sous total Emprunts à taux fixe	120 375 000	1 248 000	119 127 000	
Sous total emprunts à taux variable				
TOTAL	120 375 000	1 248 000	119 127 000	

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Variation		
	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution
			Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	8 266 323	3 951 384	12 217 707
TOTAL	8 266 323	3 951 384	12 217 707

Variations du poste de compte de régularisation

(en €)	Variation			Situation de clôture au 31/12/2024
	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	109 739	136 007		245 745
Autres comptes de régularisation	1 061 553	143 334		1 204 887
Produits constatés d'avance	- 1 643 193		2 685 449	- 4 328 642
TOTAL	- 471 901	279 341	2 685 449	- 2 878 009

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice 01/01/2024	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2024
Titres	1 919 000	1 308 259	54 070	3 173 189
Valeur nominale (en €)	150	150	150.00	150
Capital social (en €)	287 850 000	196 238 850	8 110 500	475 978 350

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	287 850 000	188 128 350				475 978 350
Prime d'émission	95 628 408	67 726 206				163 354 614
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 48 362 847				- 33 802 731	- 82 165 578
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	5 555 069	3 151 552	632 886			9 339 507
Résultat et distribution	632 886	24 926 455	- 632 886	- 27 161 268		- 2 234 813
TOTAL	341 303 516	283 932 563		- 27 161 268	- 33 802 731	564 272 081

Détail des plus ou moins-values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles				
TOTAL				

Immeubles	Plus-value	Moins-value
TOTAL		

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
Détail des charges refacturées		
Taxes foncières	410 370.04	1 013 350.18
Taxes bureaux	96 795.44	255 232.89
Charges locatives	1 408 368.95	4 033 972.03
Reddition de charges	- 416 600.23	49 132.81
TOTAL	1 498 934.20	5 351 687.91

Détail des produits annexes		
Indemnités de remise en état		
Indemnités de résiliation		
Divers		
TOTAL		

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais d'acquisition	20 213 170.33	- 19 662 886.14
Remboursement des assurances		5 366.40
TOTAL	20 213 170.33	19 657 519.74

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
Détail des autres charges immobilières		
Charges sur locaux vacants	0.00	0.00
Charges non récupérables	127 932.09	406 821.97
Assurances non récupérables	20 317.25	10 257.34
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	4 615 589.27	2 623 594.14
Impôts et taxes	15 546 616.63	16 253 904.34
Dépréciation des titres des participations contrôlées	0.00	0.00
TOTAL	20 310 455.24	19 294 577.79
Détail des commissions et honoraires		
Honoraires de gestion	291 191.35	119 011.27
Honoraires de relocation		
Honoraires d'expertise	59 916.00	44 756.00
Honoraires d'avocats	11 217.37	28 184.42
Honoraires d'acquisition	3 606 535.36	2 424 057.45
Honoraires divers	7 957.62	7 585.00
Ecart de change*	638 771.57	
TOTAL	4 615 589.27	2 623 594.14
Détail des impôts et taxes		
Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	19762.12	21 014.97
Taxes sur les bureaux		- 1006.96
Autres taxes	15526854.51	16 233 896.33
TOTAL	15 546 616.63	16 253 904.34

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
Détail des transferts de charges		
Commissions d'arbitrage		
Frais d'émission des emprunts		
Frais de constituion d'actes et contentieux	229 422.44	201 463.35
Commissions sur acquisitions	11 387 346.53	11 272 395.31
Commissions sur cessions d'immeubles		
Commissions de souscription		
Indemnités	1 891.99	5 366.40
TOTAL	11 618 660.96	11 479 225.06

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
Rapports annuels		31 050.00
Informations associés	657.6	573.93
Frais d'assemblée		
Affranchissements		
Conseil de Surveillance - remboursement de frais		500.00
TOTAL	657.60	32 123.93
Détail des cotisations et contributions		
Autres Charges	1 074.00	7 809.50
Cotisation AMF et autres		
Coût dépositaire	10 000.00	127 309.75
Cotisation sur la valeur ajoutée	- 3 470.00	24 412.34
Impôts étrangers	2 320 234.97	6 161 537.90
TVA non récupérable		
TOTAL	2 327 838.97	6 321 069.49
Détail des autres charges d'exploitation		
Honoraires fiscalité	40 470.25	24 987.20
Honoraires comptables	62 520.62	162 918.00
Honoraires CAC	20 690.62	35 000.00
Autres Honoraires	229 422.44	209 370.85
Jetons de présence		
Perte sur les créances irrécouvrables		
Commissions sur les souscriptions		
Autres charges de gestion courante	14.26	4.74
TOTAL	353 118.19	432 280.79
Détail des frais bancaires		
Commissions bancaires	57 361.01	48 897.00
Frais d'émission des emprunts	762 825.99	194 899.80
Autres frais bancaires	87 637.61	364 633.56
TOTAL	907 824.61	608 430.36

*Pour l'exercice 2023, les écarts de change, d'un total de 202 408,19 €, impactaient les comptes de charges et produits auxquels ils étaient rattachés. Pour l'exercice 2024, ces écarts de change, soit un total de 104 022,93 €, ont été reclassés directement dans les postes « autres charges financières » et « Produits change financier », en résultat financier.

Détail du calcul des commissions versées à la Société de Gestion

Nature	Commission (en €)	Base (en €)
Commission de gestion (1)	5 867 071.48	39 113 809.87
Commission sur les souscriptions (2)		
Commission sur les retraits (3)	459 877.61	11 028 240.05
Commissions sur acquisitions d'immeubles	11 272 395.31	270 321 230.46
Commissions sur cessions d'immeubles		

Détail du résultat financier

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
Détail des produits financiers		
Intérêts des comptes courants		
Intérêts sur VEFA		
Intérêts des comptes bancaires	1 480 423.96	1 709 218.41
Produit change financier		312 423.93
TOTAL	1 480 424	2 021 642
Détail des charges financières		
Intérêts sur emprunts	1 692 677.83	3 906 770.90
Autres charges financières		452 751.91
Dotation aux provisions sur charges financières		99 413.00
TOTAL	1 692 678	4 458 936
RESULTAT FINANCIER	- 212 254	- 2 437 293

Détail du résultat exceptionnel

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
Détail des produits exceptionnels		
Indemnités diverses		
Produits divers		
TOTAL		
Détail des charges exceptionnelles		
Charges diverses		
Litiges contentieux		
Pénalités		20 200.82
TOTAL		20 201
RESULTAT EXCEPTIONNEL		20 201

Pour l'exercice 2023, les écarts de change, d'un total de 202 408,19€, impactaient les comptes de charges et produits auxquels ils étaient rattachés.
Pour l'exercice 2024, ces écarts de change, soit un total de 104 022,93€, ont été reclassés directement dans les postes « autres charges financières » et « Produits change financier », en résultat financier.

Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital Social
SCI Remake	31 153 121			1 035 001
TOTAL	31 153 121			1 035 001

Entreprises liées (en €)	Compte de résultat		
	Commissions de gestion et sur les souscriptions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
TOTAL			

annexe réglementaire applicable

à la SCPI Remake Live

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ...%
- ☐ Dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne
- ☐ Dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ...%

Non

- ☒ Il promouvait **des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 5 % d'investissements durables
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne
- ☒ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'**investissements durables**

Dans quelles mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Dans le cadre de son premier produit financier - la SCPI Remake Live (ci-après, la « SCPI ») - la Société Remake AM (ci-après la « Société ») a souhaité s'engager en faveur des zones en transition, essentiellement en périphérie des métropoles françaises et européennes.

Pour ce faire, la SCPI est composée de deux poches, i.e. une poche tertiaire et une poche sociale afin d'encourager le développement de ces territoires de manière uniforme.

Dans le cadre de sa poche tertiaire (investie principalement dans de l'immobilier commercial en Europe et visant une performance financière), la SCPI avait décidé de promouvoir de façon spécifique certaines caractéristiques environnementales et sociales (inclues dans les grille ESG applicables dans le cadre du label ISR) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR ») sur 90 % minimum de l'actif net de la SCPI.

Les caractéristiques environnementales et sociales qui ont été promues au cours de l'exercice 2024 par la SCPI sont les suivantes :

- Afin de promouvoir l'ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier

tendu, la SCPI a privilégié des investissements dans de l'immobilier tertiaire, essentiellement en périphérie des métropoles de plus de 250.000 habitants, en France et en Europe.

- La SCPI s'est également attachée à améliorer l'efficacité énergétique de ses actifs existants (en phase d'exploitation) en visant une amélioration continue et globale de l'intensité de consommation d'énergie de ses actifs
- Enfin, la SCPI s'est engagée à contribuer à la dynamisation du territoire d'implantation des actifs et à ce titre, la disponibilité d'options de transports en commun à proximité des actifs a été un enjeu majeur dans la stratégie d'investissement. Cela améliore ainsi le bien-être des occupants, tout en participant à la réduction des émissions de GES du secteur des transports.

Par ailleurs, bien que la SCPI n'eût pas pour objectif de contribuer à un investissement durable, elle visait néanmoins une part minimale d'investissements définis comme « durables » au sens de l'article 9 du Règlement SFDR (cf. page 4), sans que celle-ci ne réponde à la définition « d'activités environnementalement durables » selon la Taxinomie Européenne.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La Société a mis en œuvre les indicateurs de durabilité suivants afin de mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI :

1. Caractéristiques sociales

- Indicateur mesurant l'ancrage territorial des actifs dans des zones ayant un marché de l'immobilier tendu (unité : rapport entre la densité de la zone où l'actif est localisé et le nombre d'habitants par km², pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2024) :
 - o En 2024, 86,91 % des actifs dans lesquels la SCPI a investi étaient localisés dans des zones où la densité était supérieure à 1 000 habitants par km², tels que Cergy, Noisy, Saint Denis, Achères, la Ciotat, Lyon, Bordeaux, Paris pour la France. Mais également en Europe en Espagne (notamment à Madrid, Malaga, Valence, Barcelone, Pampelune, San Sébastian ou Bilbao), en Irlande (Dublin), aux Pays-Bas (Amsterdam et Rotterdam) ou le Royaume-Uni (Londres, Edimbourg).
- Indicateur mesurant la proximité des actifs à un nœud de transport en commun (Unité : la part des actifs situés à moins de 1km / 15 min à pied de 5 lignes de transport ou plus, en %, pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2024) :

- o En 2024, 77,15 % des actifs dans lesquels la SCPI a investi étaient situés à moins de 1 kilomètre/15 minutes à pied de 5 lignes de transports en commun ou plus.

A noter que les taux d'éligibilité des actifs et les taux de couverture de la donnée pour les indicateurs sociaux sont de 100 % des actifs (pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2024).

2. Caractéristique Environnementale

- Indicateur mesurant l'intensité énergétique des actifs en phase d'exploitation (Unité : la somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides¹ des actifs immobiliers détenus, divisée par la surface en mètre carré, pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2024) :
 - o En 2024 l'intensité énergétique moyenne des actifs dans lesquels la SCPI a investi, pondérée par leur valeur, s'élevait à 177,57 kWhEF/m²/an pour les actifs en exploitation.

A noter que le taux d'éligibilité pour l'indicateur environnemental est de 96 % des actifs, (pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2024). Concernant le taux de couverture de la donnée, il est de 69 % des actifs (pondéré également par la valeur des actifs au 31/12/2024).

¹électricité, gaz, réseau de chaleur, réseau de froid, fioul

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI s'est fixée comme objectif social d'investissement durable de contribuer au développement d'opérations immobilières qui s'insèrent dans une démarche d'économie sociale et solidaire afin de développer :

- i) un habitat social à grande échelle
- ii) un foncier solidaire à destination de preneurs agissant pour l'intérêt général ou le service public (ex : hôtels sociaux, résidences médicales localisés dans des déserts médicaux, etc.).

La finalité des investissements réalisés dans le cadre de cette poche est de répondre aux nouvelles demandes sociales en contribuant à des initiatives visant l'intérêt général et/ou le partage de propriété.

La SCPI s'est fixé un objectif social d'investissement durable annuel compris entre 5 % minimum et 10 % maximum de la collecte nette totale du fonds dans ces actifs immobiliers à forte utilité sociale, situés en France, dans les mêmes localisations que la poche Tertiaire.

Depuis la création du fonds en 2022, la SCPI a engagé 5,30 % de sa collecte nette dans ce type d'actifs immobiliers. Les investissements ainsi réalisés se décomposent comme suit :

- **Indicateur mesurant le développement d'un habitat social** (Unité : la nature du prêt accordé lors de la construction de l'immeuble) :

100 % des investissements réalisés par la SCPI dans le cadre de sa poche sociale « habitat social », correspondent à des logements sociaux éligibles au Prêt Locatif Social (« PLS »). Ces logements sociaux ont été acquis en nue-propriété et sont situés exclusivement en France, dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu, à savoir à Bordeaux, Lyon, la Ciotat, Bures sur Yvette, Fréjus, Saint Ouen et Aix.

- **Indicateur mesurant le développement d'un foncier solidaire** (Unité : la qualité du preneur de l'actif, c'est-à-dire s'il s'agit d'une association, d'une entreprise labellisée ESUS ou d'une administration publique) :

100 % des investissements réalisés par la SCPI en pleine-propriété dans le cadre de sa poche sociale « foncier solidaire » correspondent :

- à un hôtel d'hébergement d'urgence situé à Achères et loué à une société ESUS spécialisée dans l'hôtellerie solidaire. La SCPI accompagne cet exploitant en louant ce bâtiment à un loyer inférieur de plus de 50 % par rapport au loyer de marché.
- de coliving social situé à Lyon, Lille et Paris

A noter que le taux de couverture de la donnée pour les objectifs sociaux est de 100 % des actifs de la poche sociale, détenus en nue-propriété et en pleine-propriété (pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2024).

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que l'ensemble des investissements réalisés par la SCPI pour sa poche tertiaire, ainsi que pour sa poche sociale ne causent pas de préjudice significatif à un autre objectif environnemental ou social d'investissement durable, la Société Remake AM a appliqué sa politique d'exclusion qui s'est basé sur deux approches : des exclusions sectorielles ainsi que des exclusions normatives.

Dans le cadre des exclusions sectorielles, la Société a ainsi exclu de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation aurait été liée à un des secteurs décrits ci-dessous, mais a aussi à exclu lors de la prise de bail, les locataires opérant dans ces mêmes secteurs. Les secteurs ayant fait l'objet d'exclusion par la Société Remake AM sont :

- L'exploitation, la production, ou la commercialisation de charbon ou de pétrole ;
- La production, l'utilisation, le stockage, la maintenance ou le financement d'armes de tous types ;
- La production et la commercialisation de tabac ;
- La production, la publication et la distribution de contenu pornographique.

Dans le cadre des exclusions normatives, la Société a également procédé à l'analyse de l'ensemble de ses investissements à l'aune de filtres de controverses conduisant à une exclusion pour non-respect du Pacte Mondial de l'ONU, tel que décrit ci-dessous :

- Les violations graves des droits humains, notamment en zone de guerre ou de conflit ;
- Les dommages environnementaux graves ;
- Les violations des normes éthiques fondamentales ou encore de cas sévères de corruption.

De plus, la Société a procédé à l'identification des risques de durabilité auxquels ses actifs sont exposés et les a pris en compte dans ses décisions d'investissement.

Enfin, la Société a tenu compte de ses principales incidences négatives (ci-après « PAI ») de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité et a ainsi procédé au suivi des deux indicateurs obligatoires visés à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 pour les actifs immobiliers, ainsi que de deux indicateurs optionnels (cf. processus détaillé dans le paragraphe suivant).

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Conformément à l'identification et à la hiérarchisation des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité réalisées par le département Fund&Asset Management les 4 principales incidences négatives suivantes ont été suivies au niveau de la SCPI, de manière qualitative mais également de manière quantitative à travers les indicateurs associés :

- Activités liées aux énergies fossiles (indicateur obligatoire)
- Inefficacité énergétique (indicateur obligatoire)
- Emissions de GES (indicateur optionnel)
- Intensité de consommation d'énergie (indicateur optionnel)

L'objectif de cette identification et hiérarchisation des PAI en fonction de leur degré de matérialité est de parvenir à les atténuer progressivement dans le cadre de la gestion des actifs.

Ainsi, au cours de l'année 2024, la Société s'est assurée que cette politique d'identification des PAI soit mise en œuvre de façon effective par les gérants de la SCPI en phase d'acquisition. Des plans d'améliorations ont ensuite été élaborés lorsque cela était nécessaire et les Property Managers se sont assurés de leur bonne application, sous la supervision des Gérants.

Afin de rendre compte de la prise en considération effective des principales incidences négatives, la SCPI procède à un reporting annuel des indicateurs susvisés (cf. paragraphe ci-après).

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-ils alignés avec les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme ?

N.A

Comment ce produit financier a pris en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Conformément à la méthodologie décrite précédemment, la Société a pris en compte les principales incidences négatives au niveau de la SCPI et a mis en œuvre les actions présentées dans le tableau en page suivante.

			Actions menées en 2024		
Impacts négatifs sur la durabilité		Unité	Engagements pris en 2024	Résultat des Indicateurs quantitatifs suivis ² (Pondération par la valeur des actifs au 31/12/24)	Taux de couverture moyen annuel des données pour le calcul des indicateurs (Pondération par la valeur des actifs au 31/12/24)
Energies fossiles (indicateur obligatoire)	Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Engagement dans une démarche d'exclusion des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852	0 % des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles	100 %
Efficacité énergétique (indicateur obligatoire)	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces (pour les actifs construits avant le 31/12/2020 : DPE C ou supérieur ; pour les actifs construits après le 31/12/2020 ou en construction : non-respect des seuils de la RT2012 ou de la RE2020)	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Pour les actifs en phase d'exploitation : Engagement d'un suivi annuel des consommations d'énergie réelle et pour les actifs les plus énergivores, des plans de réduction des consommations d'énergie ont été mis en œuvre. Engagement dans une démarche permettant l'atteinte des objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (pour les actifs localisés en France). Pour les actifs en phase de construction / rénovation lourde : Engagement à financer des projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique conformément aux réglementations thermique et environnementale en vigueur	67.01 % des investissements ont été réalisés dans des actifs considérés comme inefficients d'un point de vue énergétique	100 %
Emissions GES	Émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 générées par des actifs immobiliers	Niveau d'intensité de GES pondéré par la valeur des actifs (kgCO ₂ eq/m ² /an)	Pour les actifs en phase d'exploitation : Engagement d'un suivi annuel des émissions de GES et pour les actifs les plus énergivores, des plans de réduction des émissions ont été prévus. Pour les actifs en phase de construction / rénovation lourde : Engagement à financer des projets immobiliers qui favorisent l'installation d'équipements permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique et ainsi réduire les futures émissions de GES lors de l'exploitation des actifs	26.70 kgCO ₂ eq/m ² /an	96 %
Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers	Niveau d'intensité de consommation d'énergie pondérée par la valeur des actifs (GWh/m ² /an)	Les engagements pris pour améliorer l'efficacité énergétique des actifs et réduire leurs émissions de GES concourent également à réduire l'intensité des consommations d'énergie	0.000164 GWh/m ² /an	96 %

² L'indicateur reporté dans le tableau ci-contre correspond à la moyenne des incidences aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre 2022

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% de l'actif brut	Pays
Actif 61 (Massy - Safran)	Immobilier	15,49 %	France
Actif 65 (Spitafields - Angleterre)	Immobilier	10,20 %	Royaume-Uni
Actif 36 (Dublin 87-88 Harcourt Street)	Immobilier	8,48 %	Irlande
Actif 59 (Edimbourg - 40 Princes Street)	Immobilier	8,43 %	Royaume-Uni
Actif 56 (Coevorden - Allemagne)	Immobilier	6,22 %	Allemagne
Actif 54 (Terrassa - Leitat)	Immobilier	5,98 %	Espagne
Actif 58 (Valve - Saint Michel sur Orge)	Immobilier	5,00 %	France
Actif 35 (Dublin Blackrock - Block 3 & 4)	Immobilier	2,64 %	Irlande
Actif 37 (Ibermatica - Bilbao)	Immobilier	2,38 %	Espagne
Actif 55 (Ibermatica - San Sebastian)	Immobilier	1,83 %	Espagne
Actif 63 (Coevorden - Pays Bas)	Immobilier	0,77 %	Pays-Bas
Actif 34 (Dublin Blackrock - Block 5)	Immobilier	0,73 %	Irlande
Actif XX (Achères)	Immobilier	0,69 %	France

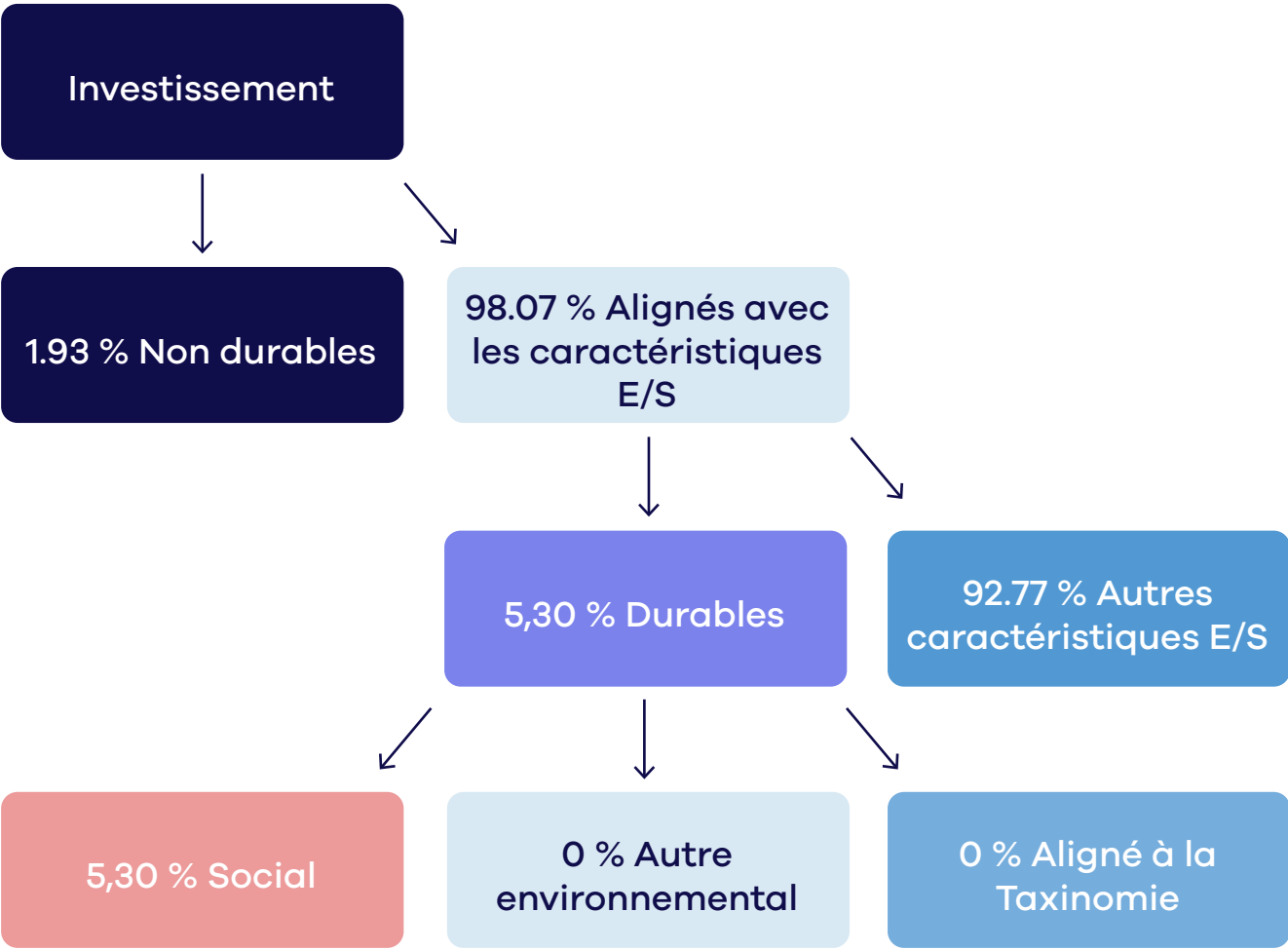
Quelle était la proportion d'investissement liée à la durabilité ?

Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. La proportion d'investissements réalisés en 2024 par la SCPI, liés à des activités économiques considérées comme « durables » sur le plan environnemental au sens du règlement Taxonomie 2019/852, était donc nulle (i.e. 0 %).

Quelle était l'allocation des actifs ?

En 2024, la SCPI REMAKE LIVE a suivi l'allocation des actifs suivante :

- 1,93 % des actifs ont été classés dans la catégorie « Non Durable » ;
- 98,07 % des actifs ont été alignés avec les caractéristiques E/S et/ou l'objectif social, tels que définis dans les paragraphes précédents.
 - 92,77 % des actifs ont été inclus dans la catégorie « Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivant pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 5,30 % des actifs ont été inclus dans la catégorie « Durables – social ».



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

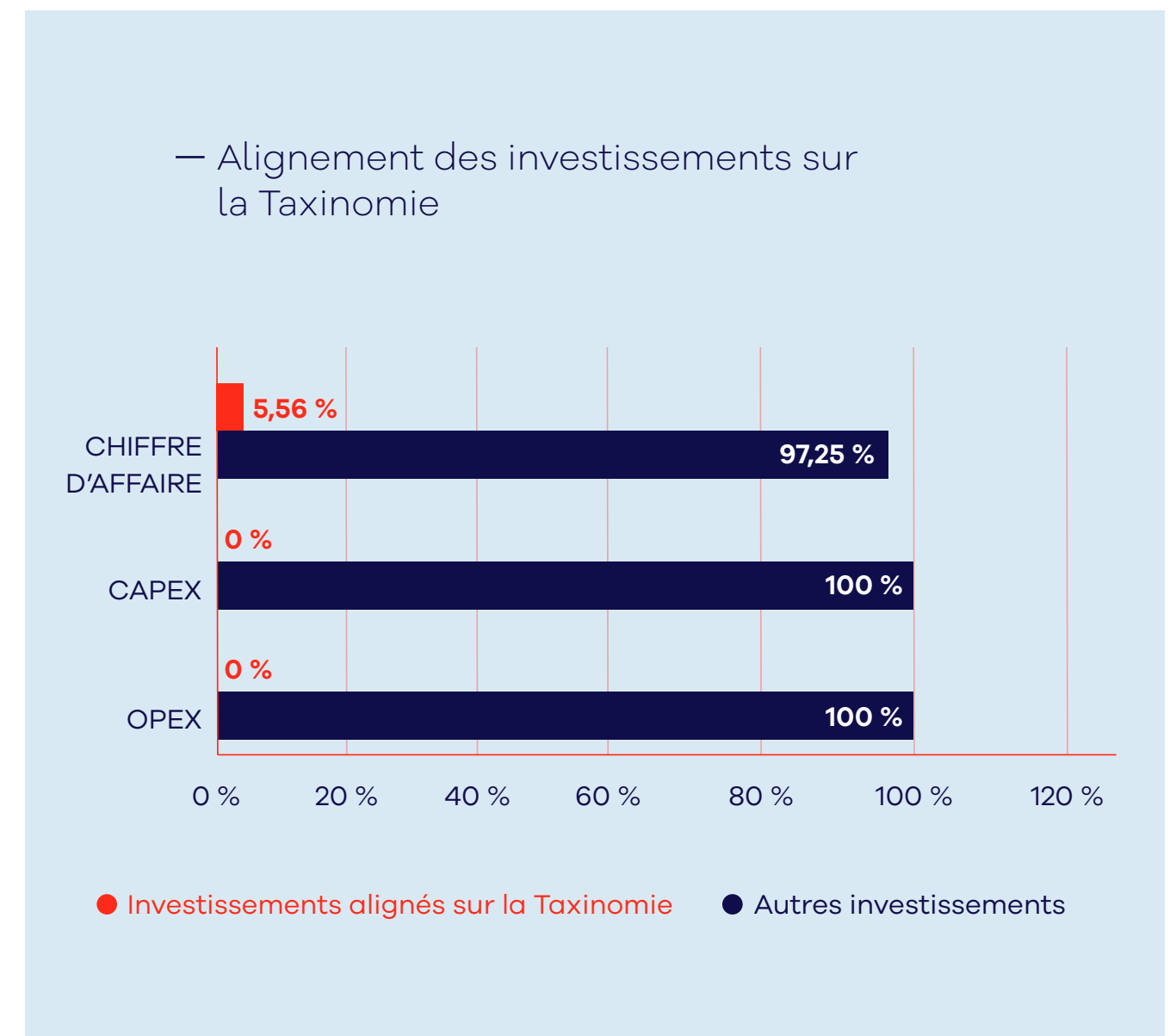
L'ensemble des investissements réalisés par la SCPI (poches tertiaire et sociale) au cours de la période de référence ont visé exclusivement le secteur immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné - Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements durables de la SCPI concourent à un objectif social uniquement.

Est-ce que le produit financier a investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire, conformément à la taxinomie de l'UE ?

- ☐ Oui
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements de la SCPI dans des activités de transition et des activités habilitantes s'est élevée à 0 %.

Comment était le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'Union Européenne par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'Union Européenne en 2023 s'élevait à 2.75 %.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Afin d'encourager un développement inclusif des territoires, la SCPI a investi à hauteur de 5,30 % de la collecte nette depuis la création en 2022 dans des actifs immobiliers à forte utilité sociale, en France exclusivement.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La catégorie « Non durables » correspond aux liquidités et à des dépôts à terme. La SCPI n'a pas investi dans des OPPCI ou club deals externes d'actifs qui n'entrent pas dans la stratégie d'investissement.

La Société s'est engagée à ce que les actifs qui ne soient pas couverts par une évaluation ESG, respectent les garanties sociales et environnementales minimales, à travers l'analyse des controverses et la politique d'exclusion.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Afin d'atteindre les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI, la Société Remake AM s'est engagée, non seulement, à exclure de son périmètre d'investissement les actifs dont l'utilisation est liée à un des secteurs mentionnés ci-dessus (cf. page 6), mais aussi à exclure, lors de la prise de bail, les locataires opérant dans ces mêmes secteurs.

Par ailleurs, afin de promouvoir de façon express les caractéristiques environnementales et sociales, la Société a mis en place un plan d'actions adapté qui est intégré à sa stratégie d'investissement et dont le suivi a été assuré par l'équipe de gestion de la SCPI via des indicateurs prédéfinis (cf. section précédente), en collaboration avec les assets managers. L'équipe de gestion s'est également appuyée sur un expert externe, pour l'accompagner dans le suivi pluriannuel des opérations.

Eu égard aux résultats obtenus en 2024, la SCPI s'est fixée à court et moyen terme, les objectifs suivants, lui permettant de renforcer la sélection et la gestion d'actifs qui sont compatibles avec ses caractéristiques sociales (i.e. promotion de l'ancrage territorial des actifs et proximité à un nœud de transport en commun) et environnementales (i.e. financer des actifs proposant un niveau élevé de performance énergétique), savoir :

- Réaliser des pré-audits et/ou audits énergétiques
- Poursuivre la réalisation d'audits BACS (pour les actifs français uniquement)
- Faire signer un mandat par les locataires pour collecter les données fluides annuelles
- Procéder à la déclaration des données de consommations annuelles sur la plateforme OPERAT au nom du locataire (pour les actifs français uniquement)
- Encourager les locataires à souscrire à un contrat d'énergie verte
- Maintenir la politique d'exclusion concernant l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Poursuivre la stratégie permettant d'atteindre les objectifs fixés par le Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour l'ensemble des actifs français concernés.

Enfin, pour la poche de son portefeuille poursuivant l'objectif social d'investissement durable, la SCPI s'est fixée comme objectif pour 2024 d'engagement supplémentaire compris entre 10 et 20 M€ réparti équitablement entre des investissements en nue propriétés sur les logements sociaux PLS et sur du foncier solidaire.

Performance de ce produit financier

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

La SCPI n'a pas eu recours à un indice de référence.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

N.A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementale ou sociales promues ?

N.A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

N.A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N.A

remaxle

asset management

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 229 201,44 €
RCS Paris 893 186 338 - Société de gestion de portefeuille,
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le
n°GP-202174 en date du 15/12/2021.

SCPI remaxlelive

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