31.12.2025

Rapport annuel

SCPI remakelive

investissement socialement responsable

sommaire

Rapport d'activité

06 | édito
10 | point marché

Rapport de gestion

32 | gestion et investissement de la SCPI
34 | pourquoi ces convictions géographiques
36 | une allocation sectorielle opportuniste, diversifiée...
38 | éclairage sur les investissements
44 | la démarche ISR de Remake Live
48 | Remake Live en quelques chiffres
54 | les acquisitions 2025
94 | éléments financiers
98 | transparisation des comptes
106 | rapport sur la conformité et le contrôle interne
114 | rapport du commissaire aux comptes
118 | rapport spécial du commissaire aux comptes
122 | rapport du Conseil de Surveillance
128 | rapport special de la Société de Gestion
132 | ordre du jour de l'assemblée générale mixte
134 | texte des résolutions de l'assemblée générale mixte
138 | nomination de membres du conseil de surveillance

Comptes annuels

142 | état du patrimoine
147 | comptes de résultat
152 | tableau de variation des capitaux propres
154 | annexes des comptes annuels
192 | annexe réglementaire applicable

01.

Rapport d'activité

édito

— Chers associés,

Quatre ans déjà. Et nos convictions sont toujours aussi fortes.
Vous êtes désormais près de 11 000 à nous avoir accordé votre confiance depuis 2022. Et pour la quatrième année consécutive, Remake Live affiche un taux de distribution supérieur à 7 %, à 7,05 % en 2025. Ce n'est pas le fruit d'un positionnement agressif sur le rendement, c'est le résultat d'une discipline d'investissement que nous avons maintenue sans relâche, en choisissant chaque immeuble pour ce qu'il est vraiment : bien situé, bien loué, pour longtemps.

2025 a confirmé notre conviction fondatrice
Dans un marché immobilier encore sous pression, la liquidité est un avantage décisif. Nos équipes ont passé au crible plus de 16 milliards d'euros d'opportunités dans 18 pays pour ne retenir que 19 acquisitions, représentant 286 M€ d'investissements à un rendement moyen de 7,45 %. Cette sélectivité n'est pas une posture, c'est notre méthode.

Une Europe que nous connaissons immeuble par immeuble
Le Royaume-Uni s'est imposé comme notre premier terrain d'investissement en 2025, et ce n'est pas un hasard. Ce marché a été le premier à corriger ses prix, offrant des points d'entrée sur des actifs de première qualité à des niveaux inédits depuis plus d'une décennie. Nous y avons déployé des capitaux sur des bureaux en hypercentre, des commerces prime et des actifs industriels, tous assortis de baux longs et de locataires engagés.

Au-delà du Royaume-Uni, nous avons ouvert un neuvième pays : l'Italie. Un site industriel en Lombardie et un hôtel 4 étoiles à Parme exploité sous enseigne internationale illustrent ce que nous cherchons partout en Europe : un flux locatif visible, sécurisé par un bail ferme, dans un immeuble qui a du sens pour son occupant.

Remake Live possède désormais 70 immeubles dans 9 pays, pour une valeur de patrimoine proche du milliard d'euros. La durée ferme moyenne de nos baux ressort à près de 10 ans en fin d'année : un niveau qui sécurise les revenus dans la durée, sans sacrifier le rendement.

Un patrimoine qui progresse dans la durée
Au-delà du rendement courant, les valeurs d'expertise de notre patrimoine ont progressé de 1,96 % à périmètre constant sur l'année, hors effet de change. Cette revalorisation confirme ce que nous croyons depuis le départ : acheter à prix ajustés dans un moment de doute collectif, c'est créer de la valeur patrimoniale. Elle nous a également conduits à relever notre objectif de TRI à long terme, que nous portons de 6 % à 7 %, une décision qui exprime notre confiance dans le portefeuille que nous construisons pour vous.

La poche sociale, composante à part entière de notre stratégie, atteint 39,4 M€ engagés depuis l'origine. Trois nouveaux actifs ont été acquis en 2025 - à Bourg-la-Reine, Beausoleil et Châtillon-sur-Cher - poursuivant notre engagement pour un immobilier utile et ancré dans les territoires.

2026 : même cap, même exigence
L'économie européenne abordait 2026 sur un sentier de normalisation progressive. L'inflation se rapprochait de l'objectif de la BCE et, les taux directeurs avaient amorcé leur reflux. Toutefois le conflit déclenché au moyen-orient vient rebattre les cartes et ajouter une couche d'incertitude qui n'était pas utile pour les marchés immobiliers qui montraient des signes de déverrouillage. Ainsi nous n'anticipons pas de reprise généralisée et rapide : une partie des actifs reste hors marché, les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques demeurent plus que présentes, et la sélectivité reste de mise.

Dans ce contexte, notre ligne directrice pour 2026 reste la même : déployer votre épargne avec méthode, dans des actifs aux flux identifiés, techniquement adaptés aux besoins de leurs utilisateurs, et dont les locataires sont engagés dans la durée. La fenêtre d'acquisition reste ouverte, peut-être plus longtemps que prévu, et nous entendons en profiter avec la même rigueur.

Sur le plan opérationnel, Remake poursuit son développement : 27 collaborateurs, le label Great Place To Work obtenu en 2025 qui récompense un excellent environnement de travail au sein de l'entreprise, et le lancement de Remake UK 2025, notre première SCPI millésimée, 100 % investie au Royaume-Uni, conçue pour capter les conditions du cycle immobilier britannique actuel. Un nouvel extranet est désormais disponible, pour une expérience plus fluide et plus transparente dans le suivi de votre investissement.

Merci de nous faire confiance. C'est cette confiance, renouvelée depuis quatre ans, qui nous permet d'aller plus loin ensemble.

Nicolas Kert
Président
& Co-Fondateur

David Seksig
Directeur Général
& Co-Fondateur

Source : Remake

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans. Les revenus ne sont pas garantis. L'objectif de TRI à 10 ans est de 7 %.

point marché

Matthieu Jauneau, CFA
Directeur Fund
& Asset Management

L'immobilier européen apparaît comme une classe d'actifs pouvant offrir une certaine stabilité dans un environnement international incertain, marqué par des tensions géopolitiques.

La visibilité des revenus locatifs constitue un facteur de résilience, sous réserve d'une sélection rigoureuse des actifs et des géographies. Tandis que les marchés se polarisent, la performance dépend plus que jamais de la profondeur locative, de la liquidité et du positionnement des actifs.

La qualité de l'allocation et la capacité à sécuriser des revenus dans la durée s'imposent toutefois, aux côtés de la sélectivité, discipline d'investissement et précision d'exécution comme principaux leviers de création de valeur.

Macroéconomie : normalisation en cours, nouvelles incertitudes

Chiffres clés | Macroéconomique

1,5 %

Croissance du PIB (2025)
(+0,6 pt vs 2024)

2,1 %

Inflation (2025)
(-0,3 pt vs 2024)

2,00 %

Taux dépôt BCE (1er avril 2026)
(-50 pb sur 1 an)

2,94 %

Taux Bund 10 ans (1er avril 2026)
(+50 pb sur 1 an)

Une croissance résiliente mise à l'épreuve

L'économie européenne a confirmé en 2025 une trajectoire de croissance modérée mais honorable malgré une succession d'événements instables. Le PIB de la Zone euro a progressé d'environ +1,4 %, porté par la consommation des ménages et la solidité du marché du travail. Le taux de chômage atteint un niveau historiquement bas (autour de 6,1 % début 2026), traduisant la robustesse de l'emploi, même si quelques tensions haussières apparaissent. Cette dynamique reste toutefois hétérogène. L'Espagne a enregistré une croissance robuste (+2,8 %), supérieure à la moyenne européenne, tandis que l'Allemagne a connu une progression plus lente (+0,4 %). La France se situe dans un entredeux modéré (+0,9 %), et le Royaume-Uni affiche une croissance moyenne (+1,3 %), mais dans un contexte monétaire et de consommation encore influencé par une inflation plus forte qu'en Zone euro.

Une inflation proche de la cible en 2025

Après le pic inflationniste de 2022-2023, l'année 2025 a confirmé un retour progressif vers la stabilité des prix. L'inflation globale dans la Zone euro s'est établie en moyenne autour de 2,1 %, proche de l'objectif de la Banque Centrale Européenne (BCE), tirée notamment par l'Espagne (+2,7 %) et l'Allemagne (+2,3 %). En revanche, l'inflation annuelle a été plus faible en France (0,9 %), limitant la progression des indices de révision des loyers pour 2025 et 2026. À l'inverse, le Royaume-Uni, plus sensible aux fluctuations des marchés internationaux, a enregistré une inflation plus élevée en 2025 (+3,4 %), observant un certain retard dans le processus de normalisation. D'autres pays, comme la Pologne, maintiennent une inflation soutenue (+3,6 %), qui devrait se prolonger et se refléter sur les loyers.

Les perspectives économiques restent orientées vers une amélioration graduelle, mais demeurent incertaines. Selon les prévisions de l'OCDE de décembre 2025, la croissance de la Zone euro devait atteindre +1,2 % en 2026 et +1,5 % en 2027 (contre 1,4 % en 2025), soutenue par un recul confirmé de l'inflation (proche de 1,9 % et 2,0 % respectivement, contre 2,1 % en 2025) et un assouplissement monétaire mesuré. Depuis le début de l'année 2026, cet horizon s'est toutefois quelque peu dégradé sous l'effet des conflits au Moyen-Orient, de la volatilité des prix de l'énergie et d'un possible durcissement des conditions financières. Les prévisions ajustées au printemps 2026 anticipent une croissance positive, mais plus modérée que prévu, tandis que l'inflation pourrait progresser à court terme avant de refluer progressivement vers 2027.

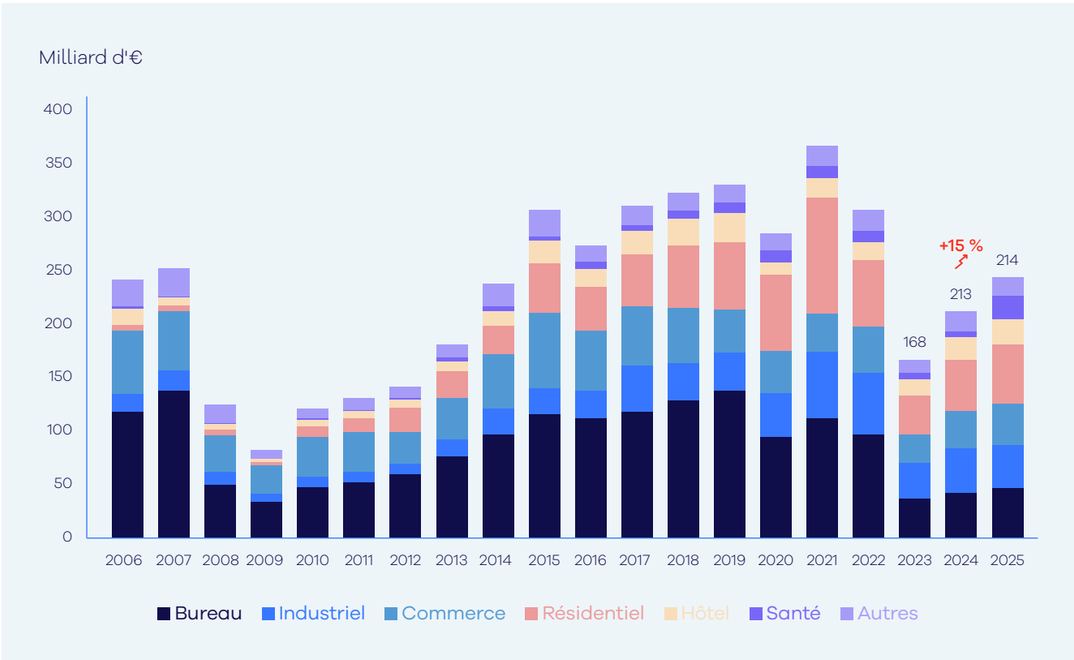
Prudence monétaire, financement plus restrictif

La BCE a poursuivi son cycle d'assouplissement entamé en 2024, ramenant son taux de dépôt à 2 % début 2026 (contre 4 % au printemps 2024), tout en conservant une posture prudente. L'objectif reste de soutenir la croissance dans un contexte où l'inflation se rapproche de sa cible. Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient renforcent toutefois la vigilance. La volatilité des prix de l'énergie et les risques de perturbations des chaînes d'approvisionnement conduisent la BCE à maintenir une politique monétaire flexible, alternant pauses et ajustements graduels, possiblement à la hausse. La Banque d'Angleterre a abaissé son taux à 3,75 % fin 2025 (contre 5,25 % à l'été 2024), tout en maintenant un niveau de contrainte supérieur à celui de l'Europe continentale, dans un contexte susceptible de se durcir en 2026.

Sur les marchés obligataires, les rendements des emprunts d'État à 10 ans se sont tendus avec le conflit en Iran, à l'instar de l'OAT française et du Bund allemand (3,7 % et 3,0 % début avril 2026), en progression toutefois modérée sur un an (+30 pb). Jusqu'en septembre 2025, les taux de crédit aux sociétés ont poursuivi leur détente, passant en moyenne de 4,7 % à 3,4 % pour les prêts aux entreprises de la Zone euro. Depuis, les conditions d'octroi se resserrent progressivement, et cette discipline accrue dans l'accès au crédit, dans un environnement financier moins accommodant, devrait se maintenir à moyen terme.

Investissement immobilier : reprise confirmée, marchés en recomposition

Investissements immmobiliers en Europe



Source : *CBRE.*

Une dynamique de volumes et de prix portée par la sélectivité
L'année 2025 marque une nouvelle étape de croissance pour le marché européen de l'investissement immobilier. Avec un volume total de 244 Md €, les investissements progressent de 15 % par rapport à 2024. L'année précédente avait déjà enregistré un rebond significatif de 27 %. Cela suggère une trajectoire de reprise solide après le cycle de correction. Ce regain d'activité traduit un retour progressif de la liquidité. Il est rendu possible par un repricing désormais largement intégré sur l'ensemble des classes d'actifs.

Les investisseurs adoptent désormais une approche stratégique, évaluant chaque opportunité selon sa résilience, sa localisation et sa capacité à s'adapter aux évolutions des usages. Ces critères privilégient les actifs pérennes, combinant rendement et sécurité à long terme. La polarisation du marché entraîne des écarts de valorisation et de liquidité croissants entre actifs prime et secondaires, susceptibles de connaître des décrochages durables, et explique des niveaux d'investissement plus modérés.

Après les fortes corrections des années 2022-2023, les prix moyens se stabilisent, tandis que les actifs prime amorcent une reprise. Sur ce segment haut de gamme, le gain global en Europe atteint en moyenne 16 % depuis 2024. Les bureaux profitent particulièrement de ce mouvement, avec une hausse cumulée de 18 % sur 2024-2025, après une baisse de près de 27 % entre 2022 et 2023. Cette reprise s'appuie sur des loyers en nette progression dans de nombreux marchés. La logistique progresse plus modérément (+7 %), tout en conservant une bonne résilience après un recul de 12 % sur la même période, grâce à des fondamentaux solides. Le commerce connaît une reprise ciblée, favorisant les pieds d'immeuble en hypercentre et les retail parks de nouvelle génération, après une contraction marquée de 37 % entre 2019 et 2023.

Une allocation sectorielle équilibrée
La répartition des investissements par classe d'actifs en 2025 révèle une diversification croissante et une allocation de plus en plus différenciée entre les secteurs. Les bureaux, représentant 19 % du total et en hausse de 10 %, enregistrent une concentration sur des immeubles compacts et résilients, ainsi que sur des projets de repositionnement ou de rénovation pour répondre aux nouveaux usages post-Covid et aux attentes des locataires pour des espaces plus flexibles et durables. À l'inverse, les actifs obsolètes ou mal localisés subissent les principales corrections de valeur et restent peu liquides.

Le secteur logistique, avec 17 % des investissements, connaît une légère baisse de 3 %, reflétant une normalisation après plusieurs années de forte croissance. Néanmoins, les plateformes modernes situées dans des zones stratégiques restent très recherchées, notamment pour répondre à l'essor du e-commerce et aux besoins de chaînes d'approvisionnement plus efficaces. Le commerce, qui pèse 16 % du total et progresse de 11 %, profite de la reprise post-pandémie et de la valorisation des centres urbains et périphériques capables d'accueillir des formats de retail innovants combinant attractivité élevée et fréquentation soutenue.

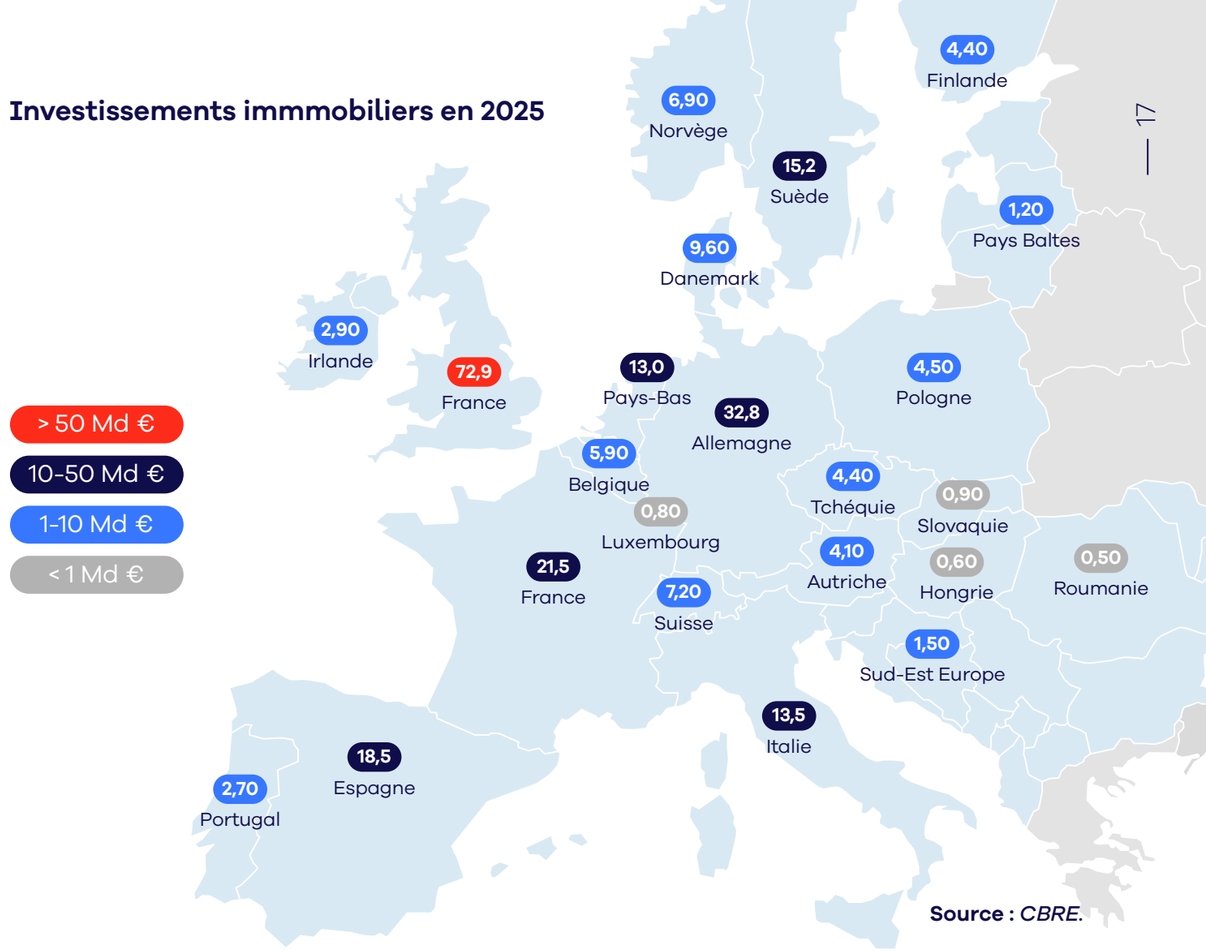
Le résidentiel, incluant les résidences gérées, se positionne

comme la première classe d'actifs en immobilier d'investissement (23 % des volumes), les rendements néanmoins bas étant compensés par un risque perçu comme plus faible. L'hôtellerie (10 %) retrouve son attractivité grâce à la reprise des voyages d'affaires et du tourisme, particulièrement dans les grandes villes et les destinations prisées. Enfin, le secteur de la santé (9 %) continue d'attirer des capitaux sur des actifs stratégiques tels que les établissements de soins et les résidences seniors, témoignant d'un intérêt croissant pour des investissements stables et pérennes.

Des marchés nationaux en progression différenciée

Chaque pays poursuit sa propre dynamique. Le Royaume-Uni reste le plus actif, avec 73 Md € investis en 2025, profitant d'un marché profond et liquide, notamment sur les bureaux, le résidentiel et la santé. L'Allemagne (33 Md €) bénéficie d'un intérêt croissant pour la logistique et d'une remontée progressive des bureaux dans les grandes villes, où la modernisation des espaces et le recul des prix stimulent l'investissement. La France (22 Md €) continue de séduire grâce à des actifs urbains attractifs, en tertiaire comme en résidentiel, au sein de métropoles dynamiques, malgré une profondeur encore limitée des segments alternatifs.

Investissements immmobiliers en 2025



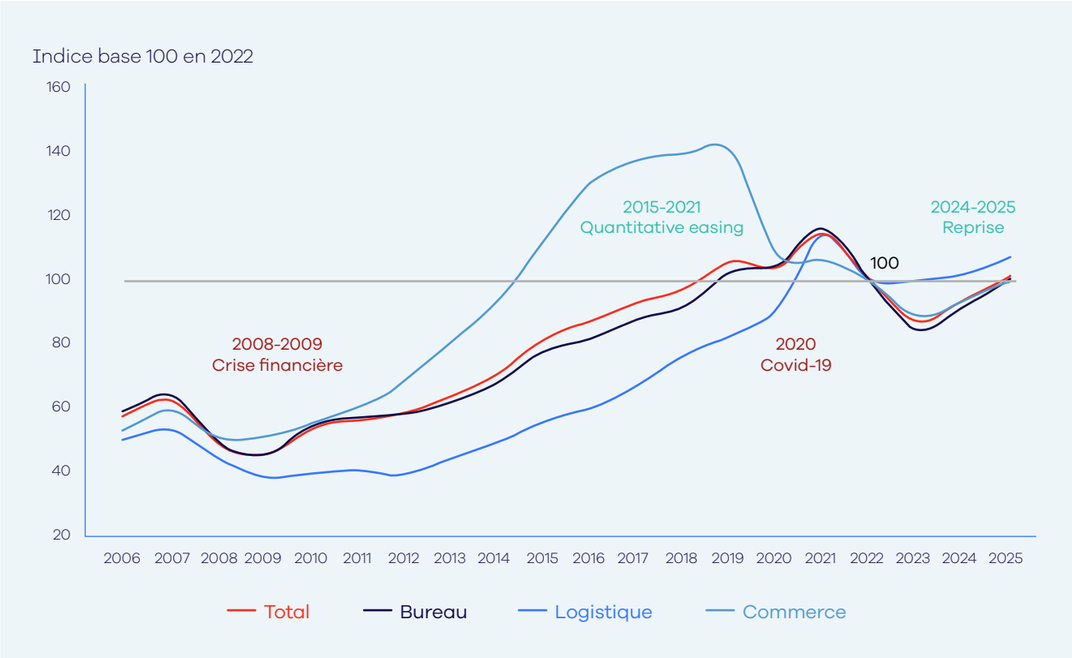
Source : *CBRE.*

L'Espagne se distingue avec 19 Md €, portée par le résidentiel et l'hôtellerie à Madrid et Barcelone, témoignant d'un retour soutenu de la demande pour des actifs urbains de qualité. L'Italie (14 Md €) voit ses volumes doubler, grâce à une diversification des investissements entre commerce, hôtellerie et hébergement, soutenue par la dynamique touristique dans les grandes villes. Aux Pays-Bas, 13 Md € sont investis, illustrant une forte appétence pour le résidentiel mais aussi pour les plateformes logistiques, profitant de la localisation stratégique du pays.

Certains marchés plus compacts offrent des opportunités intéressantes, en contrepartie d'une liquidité plus limitée. La Pologne, avec 5 Md € et une progression exceptionnelle de 117 %, illustre un rattrapage rapide après une période de prudence au début du conflit en Ukraine, portée par une forte demande pour des actifs tertiaires traditionnels modernes, tels les bureaux, la logistique et les commerces. Enfin, l'Irlande et le Portugal, avec 3 Md € chacun, se distinguent par des segments de niche porteurs, tels les bureaux et commerces haut de gamme à Dublin, ainsi que les projets mixtes combinant logements et commerces à Lisbonne.

Classes d'actif : dynamiques inédites, équilibres renouvelés

Prix immobiliers "prime" en Europe



Source : *CBRE.*

Bureaux : résilience des quartiers centraux, polarisation des marchés
La demande placée en bureaux atteint 10,2 millions de m² en 2025 sur 35 marchés européens, en légère progression de 0,7 % sur un an, revenant vers la moyenne quinquennale post-crise sanitaire. L'activité reste globalement stable mais profondément transformée. Elle se concentre sur les quartiers centraux et les immeubles modernes, où accessibilité, flexibilité et performance des espaces sont déterminantes. À l'inverse, les zones secondaires et les actifs de seconde main subissent un déficit de demande marqué, avec des taux de vacance élevés. Francfort (+54 %), Dublin (+24 %), Barcelone (+15 %) et Londres (+11 %) se distinguent par leurs hausses de transactions locatives.

La vacance moyenne européenne atteint 9,5 % (+50 pb), illustrant la rareté des surfaces modernes face à l'abondance d'actifs obsolètes ou mal situés. L'Île-de-France reflète cette polarisation, avec 6 % dans l'ouest de la capitale contre 13 % en périphérie. Londres, en avance de cycle, enregistre la plus forte baisse (-190 pb) pour atteindre 9,5 % fin 2025. Les loyers prime progressent de 4,4 % en moyenne, plus fortement à Milan (+11 %), Francfort et Barcelone (+10 %), Londres et Madrid (+6 %), tandis que Bruxelles et Luxembourg restent stables, offrant une performance honorable pour les marchés les moins dynamiques.

À l'échelle européenne, les volumes investis en bureaux ont atteint 47,2 Md € en 2025, en hausse de 10 % sur un an. Les taux de rendement des bureaux prime s'établissent en moyenne à 4,7 % fin 2025 (-10 pb), traduisant l'intérêt pour les actifs sécurisés dans les principales métropoles. Plus bas à Stockholm (3,8 %) et à Londres et Milan (4 %), ils dépassent toutefois 6 % dans de nombreuses métropoles régionales françaises et britanniques, ainsi qu'à Varsovie (6,25 %). Les valeurs prime ont progressé de 9,2 %, soutenues par une concurrence accrue sur les meilleurs emplacements, tout en masquant d'importants écarts selon marchés et typologies. Les dynamiques de prix et de rendement reflètent avant tout la profondeur locative, la liquidité et l'attractivité des localisations.

Le télétravail se stabilise autour d'un à deux jours par semaine, voire recule dans certains cas, favorisant collaboration, cohésion et culture d'entreprise tout en maintenant un équilibre pour les salariés. Il reste plus répandu dans les grandes métropoles et au sein des grandes entreprises, limité dans les pôles régionaux et structures intermédiaires. Les entreprises privilégient des bureaux compacts, bien situés et de qualité, pouvant renforcer le rôle stratégique du bureau pour la performance, l'attractivité et l'engagement des collaborateurs. La valeur et la liquidité de ces actifs reposent désormais sur la localisation, la modernité des équipements et la capacité des surfaces à s'adapter dans le temps.

Chiffres clés | Bureaux Europe | 2025

10,2M m²

Demande placée (+0,7 %)

9,5 %

Taux de vacance (+50 pb)

+4,4 %

Croissance des loyers prime

4,7 %

Taux de rendement moyen prime (-10 pb)

+9,2 %

Croissance moyenne des prix prime

Logistique et locaux d'activité : pression sur l'offre, valorisation des hubs stratégiques

Le marché européen de la logistique et des locaux d'activité a enregistré une demande placée de 19,4 millions de m² en 2025 sur les six principaux marchés, en hausse de 3 % par rapport à 2024. La demande, portée par les grandes surfaces modernes (20–40 000 m²), reflète le besoin des secteurs e-commerce, distribution et industrie. Le Royaume-Uni reste très actif autour des Midlands et des hubs de distribution, l'Allemagne voit ses grandes surfaces progresser de 30 % pour des plateformes stratégiques. L'Italie et l'Espagne confirment une dynamique solide portée par la croissance économique et urbaine, tandis que la Pologne reprend progressivement, avec une vacance légèrement contractée à 7,4 %. Les Pays-Bas, freinés par la rareté du foncier et des contraintes réglementaires, se concentrent sur le marché secondaire.

La vacance moyenne européenne atteint 5,9 % dans les hubs centraux et 9,5 % en périphérie moins connectée. Les marchés les plus attractifs, tels que Barcelone, Milan, Prague, Francfort ou Londres, affichent des taux particulièrement bas, souvent compris entre 2 et 3 %.

Cette rareté alimente la hausse des loyers, avec une progression moyenne de 4,5 % sur l'ensemble de l'Europe. Les hausses sont plus marquées en Europe du Sud et centrale, comme à Barcelone (+7 %), Milan (+6 %), Prague (+5 %), tandis que les marchés nordiques et britanniques connaissent une croissance plus modérée mais régulière.

Les investissements restent concentrés sur le Royaume-Uni et l'Allemagne, qui représentent près de la moitié des volumes. Le total investi s'élève à 40,6 Md € en Europe, tandis que l'Italie, l'Espagne, la Pologne et la Suède confirment une dynamique de progression soutenue. Les taux de rendement prime se stabilisent entre 4,5 % en Allemagne et 5,4 % en Italie, avec un taux moyen de 5,1 % (-10 pb), tandis que la croissance moyenne des prix prime atteint 5,0 %. Cette configuration traduit une confiance retrouvée et une visibilité accrue sur le segment logistique, renforcée par la rareté des actifs et la montée en gamme des entrepôts.

Chiffres clés | Logistique et locaux d'activité Europe | 2025

+5,0 %

Demande placée

5,9 % / 9,5 %

Taux de vacance (centre / périphérie)

+4,6 %

Croissance moyenne des loyers prime

5,1 %

Taux de rendement moyen prime (-10 pb)

+5,0 %

Croissance moyenne des prix prime

Commerce : prime sous tension, secondaire en retrait

Le commerce en Europe affiche une résilience sélective en 2025. Les enseignes privilégient les surfaces les mieux situées, dans un contexte de bonne dynamique des ventes du commerce de détail (+2,3 % en volume), supérieure à celle de la consommation des ménages dans son ensemble en Zone euro (+1,6 %). Les retail parks et les emplacements de centre-ville stratégiques restent très attractifs, tandis que les zones périphériques font face à des difficultés persistantes. Les taux de vacance varient fortement, allant de 3-4 % dans les rues centrales à 5-6 % dans les centres commerciaux prime et jusqu'à 10-12 % en périphérie.

Les principaux marchés européens (Royaume-Uni, Allemagne, France, Italie et Espagne) concentrent l'essentiel des transactions, avec un volume total investi de 38,4 Md € en 2025, en hausse de 11 % sur un an. Les investisseurs ciblent les actifs de qualité, avec des taux de rendement stables (4,4 % en centre-ville, 6,2 % dans les centres commerciaux) et des prix prime en forte progression (+5,7 % en centre-ville, +4,3 % dans les centres commerciaux), traduisant la rareté et l'attractivité des meilleurs emplacements. Les écarts avec les autres segments restent importants en loyers comme en valorisation, confirmant la polarisation du marché et la lente reprise des emplacements moins performants.

Chiffres clés | Commerce Europe | 2025

+2,3 %

Croissance du commerce de détail (volume)

+9,1 %

Croissance moyenne des loyers prime - centre-ville

+2,1 %

Croissance moyenne des loyers prime - centres commerciaux

4,4 %

Taux de rendement moyen prime - centre-ville (0pb)

6,2 %

Taux de rendement moyen prime - centres commerciaux (-10 pb)

+5,7 %

Croissance moyenne des prix prime - centre-ville

+4,3 %

Croissance moyenne des prix prime - centres commerciaux

Résidentiel et hôtels : robustesse des revenus, demande soutenue

L'investissement résidentiel européen a confirmé un fort appétit en 2025, avec un volume annuel d'environ 55,6 Md € (+15 % par rapport à 2024). Les flux restent concentrés sur quelques marchés majeurs : Royaume-Uni (25 % des volumes), Allemagne (15 %), Danemark et Pays-Bas (9 %), ainsi que France (8 %). La forte liquidité, des cadres réglementaires stables et un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande maintiennent un taux de vacance très faible, en particulier dans les quartiers les plus prisés, assurant robustesse et visibilité des revenus locatifs.

Les loyers suivent généralement l'inflation et la dépassent sur les marchés les plus tendus. En 2025, ils ont progressé en moyenne de 3,1 % en Europe, avec des perfor-

mances remarquables à La Haye et Eindhoven (+10 %), Düsseldorf et Hambourg (+8 %), Dublin (+7 %) ou Madrid (+4 %). Les taux de rendement locatif des immeubles haut de gamme restent stables, faibles en Allemagne (3,4 %) et aux Pays-Bas (3,6 %), plus élevés à Madrid (3,8 %) et Londres (4,15 %). En France, Paris (3,5 %) se distingue de Lyon (4,4 %), reflétant la polarisation du marché entre une capitale offrant une prime de sécurité et de liquidité, et des métropoles régionales proposant des niveaux de rendement plus élevés.

L'investissement hôtelier poursuit son redressement, avec un volume annuel estimé à 23,3 Md € (+14 %). Le Royaume-Uni concentre 21 % des volumes, suivi de l'Espagne (18 %), de la France (13 %) et de l'Italie (10 %). Les pays d'Europe centrale, notamment la Pologne, approchent 1 Md € investis, en forte progression (+68 %). Les taux prime s'échelonnent de 4,5 % à Londres à 5 % à Paris, Madrid ou Milan, légèrement en recul sur un an, tout en restant élevés sur des marchés moins exposés comme Helsinki (6 %) ou Varsovie (6,5 %).

Le revenu par chambre disponible (RevPAR) atteint 91 € en moyenne (+3 %), porté par la hausse du prix moyen par chambre et l'augmentation du taux d'occupation (70 %). Les principaux marchés, notamment Espagne, Italie, France et Belgique, enregistrent des performances significatives, confirmant la résilience des hôtels situés dans des destinations matures. Le tourisme, concentré sur l'Europe dans un contexte géopolitique incertain, renforce l'intérêt des investisseurs pour ce segment.

Chiffres clés | Hébergement Europe | 2025

359 €/m²/an

Loyer moyen prime - résidentiel (+3,1 %)

4,2 %

Taux de rendement moyen prime - résidentiel (+7 pb)

91,2 €

Revenu par chambre - hôtel (+2,9 %)

70 %

Taux d'occupation - hôtel (+100 pb)

5,0 %

Taux de rendement moyen prime - hôtel (-20 pb)

SCPI : collecte dynamique, diversification accrue

Collecte : reprise dans un marché segmenté
La collecte des SCPI confirme un regain d'intérêt des épargnants dans un marché comptant plus de 230 véhicules actifs. La collecte nette aura atteint 4,6 Md € (+29 % sur un an) en 2025, avec un 4ème trimestre à 1,3 Md € (+14 % sur le trimestre précédent). La collecte brute s'élève à 5,5 milliards € (+17 %), proche de la moyenne décennale de 6,3 Md €. Cela pourrait marquer un retour progressif aux standards historiques après deux années d'ajustement.

La répartition des flux reste très segmentée : les SCPI diversifiées captent 65 % de la collecte, devant les bureaux (24 %), santé-éducation (4 %), logistique et locaux d'activité (3 %), commerces (2 %) et résidentiel (1 %). Les SCPI hôtelières et tourisme-loisirs représentent moins de 1 %. Le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md € (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI non diversifiées majoritairement exposées aux bureaux. Le marché secondaire reste actif, avec 967 M € de parts échangées (1,1 % de la capitalisation).

Performance : rendements en hausse et valorisations stabilisées
Le taux de distribution moyen pondéré (TDVM) atteint 4,91 % en 2025, en progression de 0,19 point par rapport à l'année précédente. Environ la moitié des SCPI maintient ou augmente ses acomptes, l'autre moitié les réduit. Par stratégie, le TDVM varie de 4,2 % pour le résidentiel à 6 % pour les SCPI diversifiées.

Les prix de parts se stabilisent : 14 SCPI ont diminué leur prix de souscription, tandis que 17 l'ont augmenté, dont 11 au quatrième trimestre. La performance globale annuelle, correspondant à la somme du taux de distribution et de l'évolution du prix de part (au sens de l'Aspim), ressort à +1,46 %, portée par les SCPI diversifiées (+6,3 %), la logistique et locaux d'activité (+5,8 %), le tourisme-loisirs (+5,1 %) et le commerce (+4,1 %). Les bureaux restent proches de zéro, tandis que la santé-éducation (-1,3 %) et le résidentiel (-4,5 %) affichent une performance négative. La capitalisation totale atteint 89 Md €, en légère progression trimestrielle et annuelle.

ESG, ISR et cadre réglementaire : consolidation et montée en puissance
Le marché SCPI confirme une adoption croissante des critères ESG et ISR, avec 75 SCPI labellisées, représentant 61 % de la capitalisation totale (environ 54 Md €) et concentrant 76 % des souscriptions nettes annuelles en 2025, en progression sur un an. Ces SCPI appliquent des standards renforcés : plans d'amélioration énergétique mesurables pour chaque immeuble, suivi annuel des indicateurs sociaux (accessibilité, sécurité, mixité d'usage) et publication d'un rapport extra-financier à destination de tous les associés. La collecte se concentre largement sur ces véhicules responsables, témoignant de l'intérêt croissant des investisseurs pour des placements durables et performants.

La réglementation européenne et française structure durablement le marché : la directive CSRD impose la publication d'indicateurs ESG élargis pour les grandes sociétés de gestion, tandis que la taxonomie européenne définit précisément ce qu'est un actif « vert ». Le décret Tertiaire, visant une réduction de 40 % des consommations énergétiques d'ici 2030, accélère la programmation des travaux dans les bureaux et entrepôts. Selon le Baromètre de l'Immobilier Responsable 2025, les acteurs renforcent la collaboration : propriétaires, gestionnaires d'actifs, property managers et occupants partagent indicateurs, données et objectifs ESG, contribuant à la performance et à la résilience des portefeuilles.

Perspectives & convictions de marché

Une croissance économique résistante aux chocs
L'économie européenne a montré une résilience notable face aux successions d'événements et de turbulences. Malgré un contexte international incertain, les fondamentaux restent solides, constituant un contexte globalement propice aux investissements immobiliers. Cette dynamique contribue à la lisibilité de l'allocation, sans préjuger des performances futures.

Une inflation volatile mais absorbée par l'immobilier
Les risques inflationnistes persistent, liés aux tensions géopolitiques et aux fluctuations des matières premières. Ils se reflètent en grande partie sur les revenus locatifs grâce aux mécanismes d'indexation. Ces flux sécurisés renforcent l'attractivité des actifs de qualité tout en préservant leur potentiel de valorisation.

Des bureaux premium de plus en plus recherchés
La rareté des bureaux de haute qualité et bien situés s'accentue sur tous les marchés, nourrie par le recul du télétravail et la faible production de nouvelles surfaces. Cette tension sur l'offre devrait générer une demande soutenue et des opportunités de revenus croissants et de plus-values pour les investisseurs.

Une diversification ciblée pour des performances maîtrisées
Le marché européen, vaste et segmenté, permet de conjuguer discipline et opportunités dans la sélection des actifs. En ciblant les investissements les plus pertinents, une gestion disciplinée peut viser des flux potentiels réguliers tout en cherchant à capter un potentiel de revalorisation.

2026, un point d'entrée stratégique pour l'allocation
Les segments premium européens affichent déjà des signes de reprise appelés à se poursuivre. Les incertitudes peuvent en ralentir le rythme sans remettre en cause la trajectoire. Dans ce contexte, 2026 pourrait constituer une fenêtre d'opportunité pour les investisseurs souhaitant initier ou renforcer une allocation immobilière, en fonction de leur situation personnelle, de leurs objectifs et de leur horizon de placement.

Source : Remake AM, d'après BCE, Eurostat et OCDE pour les données économiques, BNP Paribas Real Estate et CBRE pour les données immobilières, et Aspim pour les données SCPI.

Les analyses et perspectives présentées dans ce document reflètent l'opinion de Remake Asset Management à la date de publication, sur la base de sources considérées comme fiables. Elles ne constituent pas un conseil en investissement et ne sauraient être assimilées à une promesse de rendement ou de performance. Tout investissement en parts de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

02.

Rapport de gestion

gestion et investissement de la SCPI

Remake Live fait le choix de privilégier une approche foncière systématique : proximité des transports, 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.

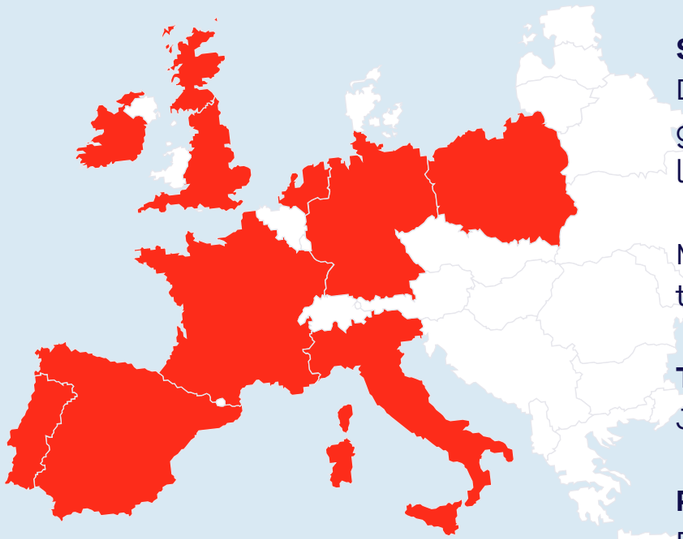
Cette approche très géographique rend la SCPI opportuniste sur l'ensemble des typologies d'actifs immobiliers (bureau, commerce, immobilier géré, activité, etc).

Toutefois parce que tous les territoires ne connaitront 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 ?



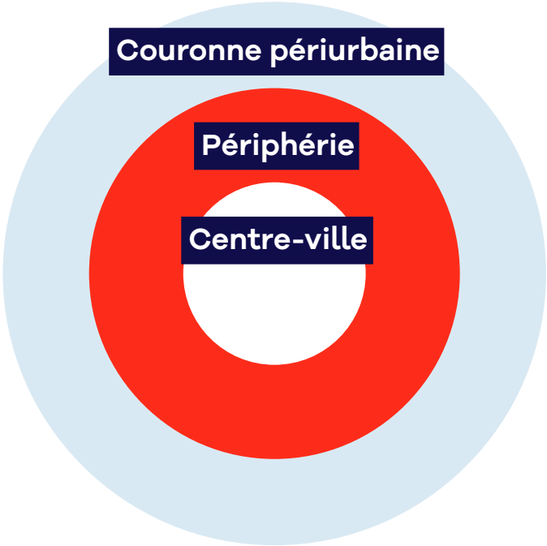
Stratégique
Diversification géographique pour limiter les risques pays

Multiplication des opportunités d'investissement

Tactique
Jouer le market-timing

Petit plus
Fiscalité sur les revenus immobiliers plus douce

— Choisir la périphérie plutôt que le centre ?



Stratégique
L'horizon d'investissement de la SCPI permet de capturer les effets positifs de l'urbanisation

Tactique
Capturer des primes de risques injustifiées

Sociétal
Un outil de re-développement des territoires et des actifs, sans participer à l'étalement urbain

Cette approche est complétée par une analyse des opportunités possibles pour des actifs centraux, liquides et qui offrent des qualités locatives indéniables

une allocation sectorielle opportuniste, diversifée...

Surpondération

- **Bureaux**
- **Commerce de périphérie**
- **Activité**
- **Logistique**
- **Education**
- **Actifs opérationnels** (labo, data centers...)

Une SCPI **diversifiée** immobilier tertiaire, i.e. **Aucune classe d'actifs >50 % du portefeuille***

Sous-pondération

- **Médical**
- **Centres commerciaux**

En attente de **points d'entrée** sur ces typologies

*À partir de la 3ème année suivant la constitution de la SCPI

Outil de gestion

C'est la solution Soneka qui a 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

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité du repositionnement engagé depuis 2023 sur les marchés immobiliers européens, dans un environnement toujours marqué par des volumes de transactions inférieurs à leurs moyennes historiques, mais offrant des points d'entrée particulièrement attractifs pour les investisseurs disposant de liquidités.

Dans ce contexte, l'enjeu pour Remake Live n'était pas d'accélérer le déploiement à tout prix, mais de maintenir un haut niveau d'exigence dans la sélection des actifs, en privilégiant la visibilité des revenus locatifs et la qualité intrinsèque des immeubles.

Ainsi, cette année Remake a démontré une forte discipline d'investissement, en analysant en détails plus de 1 000 opportunités (16–18 Md€) dans 18 pays pour ne finaliser que 19 acquisitions au final.

Cette sélectivité s'appuie sur des priorités claires : localisation, qualité des actifs, solidité et visibilité des flux locatifs (durée ferme moyenne des baux à l'acquisition proche de 9 années), et rendement ajusté au risque.

Au total, 286 M€ ont été investis, avec un portefeuille diversifié géographiquement dans 6 pays cette année et sectoriellement. Le rendement moyen à l'acquisition s'établit à 7,45 %, dans une logique disciplinée sans surenchère (les investissement réalisés ne présagent pas des performances futures).

Cette approche illustre la capacité à comparer les marchés européens, exécuter rapidement et ajuster les convictions au cycle.

L'Europe toujours au cœur de la stratégie d'investissement

En 2025, Remake Live a poursuivi et renforcé sa stratégie paneuropéenne, portant son exposition à neuf pays, avec l'entrée d'un nouveau marché : l'Italie.
Cette diversification géographique répond à un double objectif. Elle permet, d'une part, de lisser les cycles immobiliers en évitant une concentration excessive sur un seul marché national, et, d'autre part, de bénéficier de cadres locatifs et fiscaux parfois plus favorables, contribuant à la performance nette pour les associés.

Le Royaume-Uni s'est imposé comme le principal terrain d'investissement de l'année. Premier marché européen à avoir opéré un ajustement significatif des valorisations, il a offert des opportunités d'acquisition sur des actifs de qualité, situés sur des emplacements centraux, et assortis de contrats de locations plus favorables à l'investisseur. Bureaux en centre-ville, commerces prime ou actifs industriels : les investissements réalisés au Royaume-Uni illustrent une approche opportuniste, mais rigoureuse, privilégiant le plus possible la sécurité des flux locatifs ou des localisations prime.

L'année a également été marquée par des investissements ciblés en Irlande, en Allemagne, en Pologne et aux Pays-Bas, confirmant la capacité de la SCPI à identifier des opportunités sur des marchés aux fondamentaux économiques solides. L'entrée de l'Italie au quatrième trimestre, à travers un immeuble industriel et un hôtel 4 étoiles, vient compléter cette diversification, tout en s'inscrivant pleinement dans la logique de sélection d'actifs générateurs de revenus visibles sur le long terme.

Une allocation sectorielle guidée par la visibilité des flux
Sur le plan sectoriel, l'année 2025 confirme le positionnement équilibré de Remake Live, sans dépendance excessive à une seule classe d'actifs. Les bureaux demeurent un pilier du portefeuille, mais leur poids est volontairement limité et repose sur une sélection particulièrement exigeante : immeubles récents ou rénovés, localisations centrales et contreparties solides. Dans un marché des bureaux encore polarisé, cette approche permet de capter les opportunités offertes par un segment parfois délaissé, tout en limitant l'exposition aux risques structurels.

Les actifs de commerce ont également été renforcés, principalement à travers des emplacements prime, bénéficiant de flux piétons élevés et loués à des enseignes internationales de référence. Ces investissements traduisent la volonté de privilégier des commerces résilients, capables de s'adapter aux évolutions des modes de consommation. Nous pensons également qu'après plus de 6 ans de contre-performances, cette classe d'actif présente un bon point d'entrée.

La logistique et les locaux d'activité, portés par la transformation des chaînes d'approvisionnement et le développement du e-commerce, ont continué de jouer un rôle structurant dans l'allocation. Les acquisitions réalisées en 2025 se distinguent par leur qualité technique et leur adéquation aux besoins des utilisateurs.

Enfin, les secteurs de l'hôtellerie et de l'éducation ont poursuivi leur montée en puissance. Ces actifs, adossés à des besoins structurels et exploités par des opérateurs reconnus, contribuent à renforcer la résilience globale du portefeuille. Les baux longs, parfois hybrides, et la qualité des exploitants renforcent la résilience globale du portefeuille.

Une visibilité locative renforcée, marqueur différenciant de la gestion
L'un des éléments structurants de l'exercice 2025 réside dans la durée moyenne résiduelle des baux, qui ressort à près de 10 ans à la fin de l'année. Ce niveau, rare dans le marché des SCPI, constitue un marqueur fort de la stratégie de Remake Live. Il traduit une volonté assumée d'arbitrer, lorsque cela est nécessaire, une partie du rendement facial — souvent synonyme de bail arrivant à échéance et de renégociation incertaine — au profit d'une meilleure visibilité des flux locatifs futurs. Autrement dit, privilégier la sécurité des flux plutôt qu'un rendement agressif. Cette approche contribue à la visibilité des revenus et renforce la capacité de la SCPI à traverser les cycles immobiliers. Elle s'inscrit dans une logique de performance globale, intégrant le rendement courant et le potentiel de valorisation du patrimoine sur le long terme.

La poche sociale, composante à part entière de la stratégie d'investissement
En parallèle de ses investissements « core », Remake Live a poursuivi le déploiement de sa poche d'investissements à vocation sociale, représentant environ 5 % de la collecte, conformément aux objectifs fixés. En 2025, trois nouveaux actifs ont été acquis dans ce cadre, portant à 39,4 millions d'euros le montant total engagé depuis l'origine.

Ces investissements répondent à des besoins sociaux identifiés, logement abordable, résidences intergénérationnelles, inclusion, tout en s'inscrivant dans une logique patrimoniale de long terme.

Paradoxalement, le déploiement de cette poche reste difficile car la production de logements neufs a sérieusement ralenti, sans que les prix n'aient véritablement baissé. Quant aux logements existants, à convertir pour un usage social, à l'image des projets avec les associations Caracol ou Fratries, cela reste de petites unités pour faciliter l'intégration de leurs usagers.

Dans ces conditions, le maintien d'un objectif d'investissement chiffré et lié à la collecte de la SCPI semble plus délicat à maintenir. La SCPI continuera à contribuer socialement à améliorer l'accès à l'habitat pour les personnes fragiles financièrement ou isolées en analysant toutes les opportunités et en retenant les plus pertinentes sans toutefois subir les contraintes d'un ratio difficilement tenable dans le marché immobilier actuel.

Une stratégie lisible et cohérente dans la durée
À l'issue de l'exercice 2025, près de la totalité de la collecte a été investie ou engagée, illustrant l'alignement constant entre la collecte et la capacité d'investissement de la SCPI. La stratégie mise en œuvre repose sur des principes constants : sélectivité, diversification européenne, visibilité des flux et intégration des enjeux extra-financiers. Dans un environnement de marché encore marqué par des incertitudes, Remake Live démontre ainsi sa capacité à déployer des capitaux dans des conditions attractives, sans renoncer à la discipline qui constitue le socle de sa performance dans la durée.

Julien Lamy
Directeur des investissements

Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

la démarche ISR de Remake Live

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

— Label ISR renouvelé
Le 2ème cycle commence en 2025

Notre label ISR renouvelé !
Le label ISR est renouvelé après 3 ans d'engagement par Remake Live : la reconnaissance d'une démarche solide et exigeante.

À retenir : les acquisitions 2022 et 2023 ont toutes atteint leur note seuil ou les objectifs fixés, un accomplissement notable compte tenu du délai restreint.

Des convictions récompensées

30 %

Thématique Environnementale

Objectifs
Offrir à ses locataires des actifs économiques en énergie et en ressource au travers de la diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, de la promotion des énergies renouvelables, tout en favorisant la biodiversité et l'économie circulaire et en limitant la consommation d'eau et la production de déchets.

Exemples
- Améliorer les consommations énergétiques et d'eau,
- Diminuer les émissions de GES…

40 %

Thématique Sociale

Objectifs
Investir dans des zones en transition, ayant un marché de l'immobilier tendu, essentiellement en périphérie des métropoles françaises et européennes et dont l'offre en matière de transports en communs et de services de proximité est satisfaisante (commerces et services, connectivité haut débit par exemple).

Exemples
- Améliorer la mobilité, les services rendus aux occupants,
- Favoriser l'ancrage territorial…

30 %

Thématique Gouvernance

Objectifs
Faire adhérer les parties prenantes clés (locataires, property managers, promoteurs, prestataires et bailleurs sociaux) à la démarche ESG de Remake, et les accompagner dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE).

Exemples
- Transmettre un guide de bonnes pratiques aux locataires,
- Imposer aux prestataires notre démarche ESG…

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

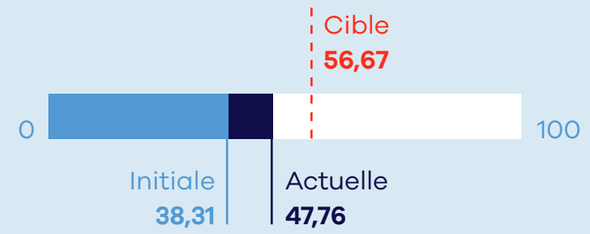
Remake met en œuvre une démarche responsable au travers de laquelle une évaluation est effectuée en amont de chaque acquisition pour le compte de la SCPI Remake Live. Cette évaluation est fondée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Une notation initiale s'accompagne d'un plan d'actions à mettre en place sur les trois ans à venir.
Ce plan 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.

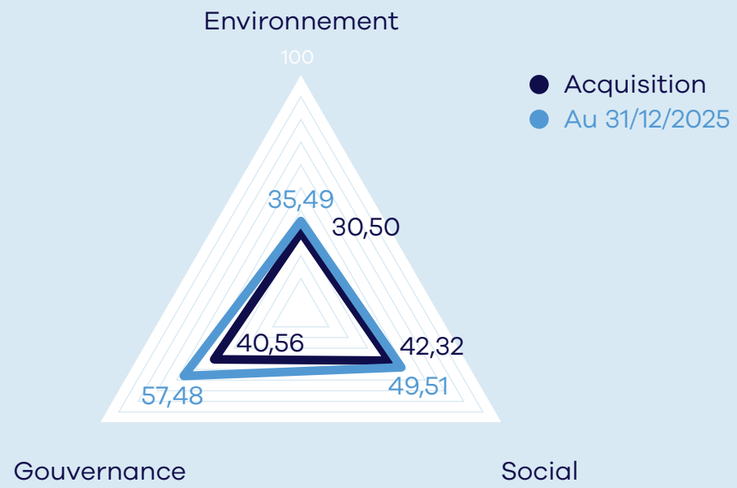
L'année 2025 marque l'entrée dans un deuxième cycle de labellisation ISR, après trois ans de démarche structurée. Fort des résultats du premier cycle, Remake Live renforce désormais ses ambitions sur le pilier environnemental. Le référentiel CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) devient l'outil central de pilotage de la trajectoire de décarbonation de chaque actif, en cohérence avec les objectifs de l'Accord de Paris.

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 2025

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.

10 794

Associés

846 M€

De capitalisation

7,34 %

Taux de Rendement Interne (TRI) depuis le lancement

7,05 %

Performance Globale Annuelle 2025 (PGA)

7,05 %

Taux de distribution 2025 soit 5,69 % net de fiscalité étrangère

Patrimoine au 31/12/2025

70
Immeubles

438 506 m²
Surface totale des immeubles

969 M€
Valeur des immeubles

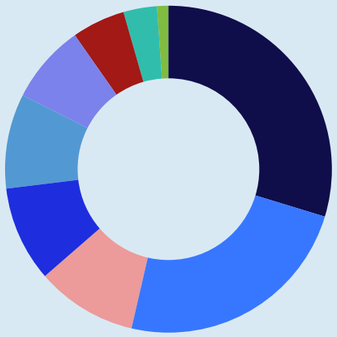
9,76 ans
Durée ferme moyenne des baux restant à courir

99 %
Taux d'encaissement des loyers

390 K£
Libération (847 m²)

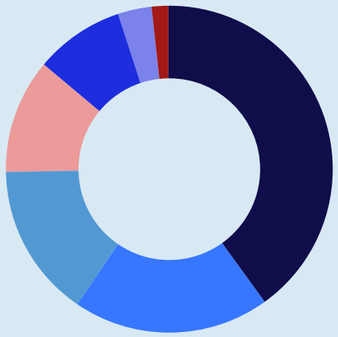
150 K£
Relocation (152 m²)

— Répartition géographique



- Royaume-Uni **(29,81 %)**
- France **(23,81 %)**
- Espagne **(10,02 %)**
- Irlande **(9,58 %)**
- Pays-Bas **(9,35 %)**
- Pologne **(7,84 %)**
- Allemagne **(5,41 %)**
- Italie **(3,34 %)**
- Portugal **(0,84 %)**

— Répartition sectorielle



- Bureaux **(40,08 %)**
- Santé et éducation **(19,58 %)**
- Logistique et locaux d'activités **(15,06 %)**
- Commerces **(11,58 %)**
- Hôtels, tourisme, loisirs **(8,93 %)**
- Résidentiel **(3,37 %)**
- Alternatifs **(1,39 %)**

— Activité locative

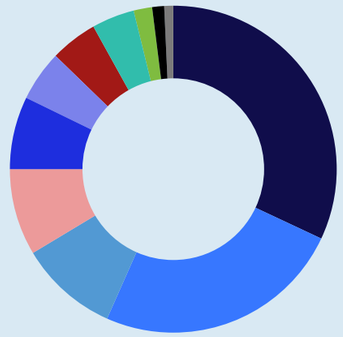
96
Locataires

136
Baux

98,86 %
Taux d'occupation financier (TOF)
(4ème trimestre)

98,73 %
Taux d'occupation physique (TOP)
(4ème trimestre)

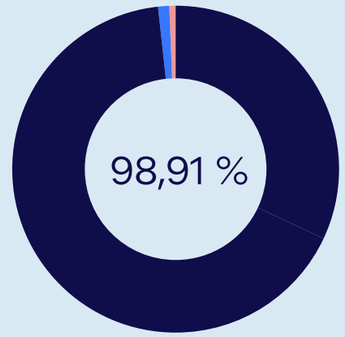
— Répartition sectorielle des locataires



- Consommation discrétionnaire **(32,01 %)**
- Industrie **(24,87 %)**
- Technologies de l'information **(9,69 %)**
- Services de télécommunication **(8,54 %)**
- Santé **(7,27 %)**
- Services publics/collectivités **(5,04 %)**
- Finance **(4,57 %)**
- Biens de consommation de base **(4,18 %)**
- Énergie **(1,96 %)**
- Matériaux **(1,08 %)**
- Immobilier **(0,80 %)**

— Taux d'occupation financier (TOF)

(Annuel 2025)



- Locaux occupés **(98,52 %)**
- Locaux vacants en recherche de locataire **(1,09 %)**
- Locaux occupés sous franchise **(0,39 %)**

Patrimoine social au 31/12/2025

39,4 M€

Collecte engagée dans des logements à contenu social

14
Immeubles

3
Partenariats avec des bailleurs sociaux

241
Logements à loyers modérés

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

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

La SCPI constitue une poche pouvant représenter jusqu'à 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social.
À noter : la limite basse d'allocation de cette poche de 5 % est supprimée en 2026, sans modification des autres paramètres.

les acquisitions 2025

Education

À Aberdeen, Ecosse (Royaume-Uni)

Unit 2 Kirkhill Commercial Park, Aberdeen – Ecosse, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Situé au cœur de la zone industrielle et d'affaires la plus dynamique d'Aberdeen, offrant une forte attractivité et un potentiel de valorisation durable. Sa proximité avec l'aéroport facilite l'accès des professionnels du Royaume-Uni et de l'international pour les formations.

L'immeuble est entièrement occupé par 3T Energy Group, acteur de référence dans la formation pour les secteurs de l'énergie et les industries à haut niveau d'exigence en matière de sécurité. Le locataire profite grâce à son activité règlementaire de revenus récurrents liés.

Titulaire d'un bail ferme courant jusqu'en 2041, le locataire a réalisé d'importants investissements dans les lieux, équipant l'unité de technologies avancées et affirmant ainsi sa volonté de s'y ancrer durablement. Le loyer prévoit une augmentation fixe quinquennale, dont la prochaine est prévue en 2026.

Localité
Au cœur du parc industriel et d'affaires le plus dynamique d'Aberdeen, à proximité immédiate de l'aéroport international.

Type d'immeuble
Immeuble, construit en 2010, à usage de bureaux et centre de formation de pointe axé sur les secteurs de l'énergie et autres industries critiques en matière de sécurité. Cet ensemble immobilier détenu en pleine propriété représente une surface totale de 5 113 m² (105 places de parking) sur 3 étages et propose des équipements spécifiques dédiés à la survie sur une partie du bâtiment.

Occupation
Occupé à 100 % par le groupe 3T Energy, leader dans la formation, la technologie et les services pour les secteurs de l'énergie et des industries critiques en matière de sécurité, en particulier l'offshore.

Baux
WALB de 16,1 ans (WALB - Durée résiduelle du bail)

Rendement
Rendement à l'acquisition : 8,1 %
Prix acte en main : 16,9 M€

Note ESG au 31/12/2025
39,45/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (31/03/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Commerce

À Glasgow, Ecosse (Royaume-Uni)

20-26 Buchanan Street, GL 3LB - Glasgow, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition dans la seconde rue commerçante du Royaume-Uni d'un très bel immeuble iconique de Buchanan Street.

L'emplacement est idéal car il est situé à proximité immédiate de la plus grosse gare ferroviaire de la ville « Glasgow Central » et est au cœur des enseignes les plus fréquentées de la ville comme Zara, House of Fraser ou bien prochainement Uniqlo.

L'actif bénéficie d'un locataire de renom (Nike) qui a effectué des travaux récemment pour en faire un flagship très moderne et attrayant. Le bail a été de ce fait prolongé jusqu'en 2034.

Localité
Au cœur de la première rue commerçante d'Ecosse, dans un environnement retail des plus dynamique avec une excellente accessibilité car situé à 5min de la gare « Glasgow Central ».

Type d'immeuble
Immeuble historique détenu en volume du sous-sol au 2ème étage, ce qui représente une surface totale de 27 437 sq ft (soit 2 549 m²).

Occupation
Occupé à 100 % par l'enseigne sportive Nike qui en a fait son flagship écossais depuis 2011. Le locataire a entrepris très récemment des travaux de rénovation pour moderniser l'intégralités des surfaces.

Baux
WALB de 4,7 ans (WALB - Durée résiduelle du bail)

Rendement
Rendement à l'acquisition : 6,9 %
Prix acte en main : 15,3 M€

Note ESG au 31/12/2025
37,9/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (13/02/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Hôtels, tourisme, loisirs

A Łódź, Pologne

Al. Kościuszki 16, Srodmiescie, 90-419 Łódź - Pologne

Pourquoi cet immeuble ?

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité du portefeuille d'hôtels B&B initié au 4ème trimestre 2024. Ce portefeuille hôtelier est opéré depuis une dizaine d'années 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
Hôtel de centre ville, situé à 300 mètres de la rue Piotrkowska, principale artère commerciale de la ville, réputée pour ses restaurants et commerces. Łódź est la 3ème plus grande ville de Pologne en termes de population, après Varsovie et Cracovie, avec environ 680 000 habitants.

Type d'immeuble
L'immeuble construit en 2016, dispose de 149 chambres modernes réparties sur cinq étages. L'hôtel propose tous les services nécessaires (petit déjeuner, parkings privatifs...).

Occupation
Occupé 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
18,9 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement
Rendement à l'acquisition : 7,0 %
Prix acte en main : 8,1 M€

Note ESG au 31/12/2025
52,9/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (21/03/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Hôtels, tourisme, loisirs

À Varsovie, Pologne

Aleja Krakowska 193, 02-180 Warszawa - Pologne

Pourquoi cet immeuble ?

Cette acquisition s'inscrit dans la continuité du portefeuille d'hôtels B&B initié au 4ème trimestre 2024. Ce portefeuille hôtelier est opéré depuis une dizaine d'années 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
L'hôtel est situé à 5 minutes de l'aéroport international Frédéric Chopin de Varsovie, principal aéroport de la ville, facilitant l'accès pour les voyageurs en transit. Il est également bien desservi par les transports en commun, l'arrêt de tramway le plus proche est à 100 mètres, offrant un accès direct au centre-ville de Varsovie.

Type d'immeuble
L'immeuble construit en 2011, et totalement rénové en 2019, dispose de 154 chambres modernes réparties sur cinq étages. L'hôtel propose tous les services nécessaires (petit déjeuner, parkings privatifs...).

Occupation
Occupé 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
18,9 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement
Rendement à l'acquisition : 7,0 %
Prix acte en main : 8,6 M€

Note ESG au 31/12/2025
47,4/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (21/03/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux / Commerce

À Londres, Angleterre (Royaume-Uni)

49-55 Parkway and 128 Albert Street, London NW1 7PN – Angleterre, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition opportuniste d'un immeuble idéalement situé en plein cœur de Camden, quartier emblématique de Londres, grâce à ses marchés, ses nombreux bars et restaurants.

Le bâtiment est situé dans une zone à fort passage, idéale pour des activités de commerce, de loisirs ou de restauration. Il bénéficie de plus d'une excellente connectivité avec plusieurs stations de métro et la proximité de King's Cross et Euston.

L'immeuble est intégralement loué auprès de 4 locataires et propose une durée ferme moyenne des baux de 8,6 années.

Dans ce contexte, Camden offre un environnement mixte exceptionnel, couplé à un rendement locatif immédiat attractif et un prix au mètre carré compétitif.

Localité
Emplacement au cœur de Camden, l'un des quartiers les plus animés et culturels de Londres. L'immeuble se trouve à seulement 2 mn de la station de métro Camden Town et à proximité immédiate de Regent's Park.

Type d'immeuble
Bâtiment d'angle de 2 935 m², détenu en pleine propriété, réparti sur un sous-sol, un RdC et un étage.

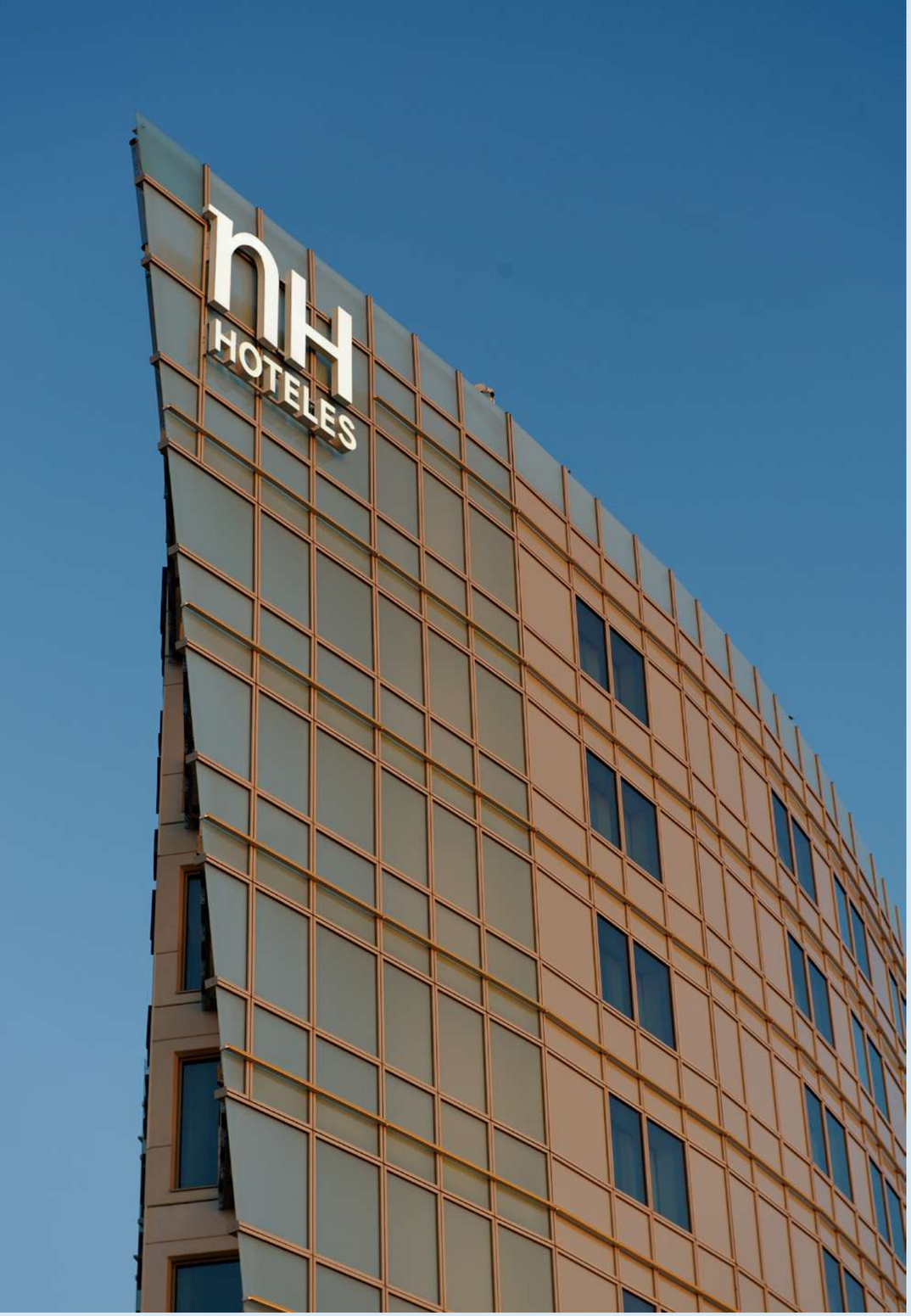
Occupation
Occupé à 100 % : L'immeuble est intégralement loué auprès de 4 locataires. Le bureau en R+1 et occupé par un monolocataire, représente 45 % des surfaces. Les surfaces restantes étant des commerces de pied d'immeuble (supermarché, restaurant, salle de sport).

Baux
8,6 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,4 %
Prix acte en main : 18,8 M€

Note ESG au 31/12/2025
42,2/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (18/06/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.



Hôtels, tourisme, loisirs

À Lyon, France

Aéroport de Lyon-Saint Exupéry

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'un hôtel 4 étoiles localisé dans un emplacement prime de l'aéroport de Lyon – Saint Exupéry, entre les 2 terminaux et la gare TGV, offrant des connexions rapides vers Paris, Marseille et d'autres grandes villes. En complément, l'aéroport et donc l'hôtel sont accessibles en 25 minutes en tramway Rhône Express depuis la gare de Lyon Part-Dieu.

L'hôtel de 245 chambres est exploité depuis son ouverture en 2009 par l'enseigne NH Hotels. Il bénéficie d'un très bon historique de performances et propose une durée ferme restante du bail de 8,1 années.

L'hôtel vient d'être élu le 22 octobre dernier meilleur Hôtel d'Aéroport de France 2025 aux World Travel Awards, considérés par beaucoup comme les « Oscars du tourisme ».

Cet immeuble vient renforcer la diversification du portefeuille de Remake Live dans l'hôtellerie, au travers d'un immeuble prime situé dans une localisation centrale de l'aéroport.

Localité
Emplacement au cœur de l'aéroport Lyon Saint-Exupéry, 4ème de France proposant 120 destinations internationales vers 36 pays, l'hôtel est situé entre les terminaux 1 et 2, garantissant un accès immédiat pour les voyageurs, et à proximité directe avec la gare TGV de l'aéroport.

Type d'immeuble
Hôtel 4 étoiles de 13 300 m², construit en 2009 et entièrement rénové en 2018 et 2023, il propose 245 chambres, des espaces évènementiels et de nombreux services (fitness, SPA, restauration…).

Occupation
Occupé à 100 % : L'immeuble est intégralement loué par NH Hotel Group, disposant de plus de 350 hôtels dans 35 pays et faisant parti du Group Minor Hotels, parmi les 10 plus grandes entreprises hôtelières mondiales en termes de chiffre d'affaires.

Baux
8,1 ans de WALB (durée résiduelle du bail)

Rendement
Rendement à l'acquisition : > 7,2 %
Prix acte en main : +/- 43 M€

Note ESG au 31/12/2025
32,55/100

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

Bureaux

À Dublin, Irlande

3 Shelbourne Building, Ballsbridge, Dublin 4 - Irlande

Pourquoi cet immeuble ?

Acquisition d'une opportunité immobilière premium au cœur de Ballsbridge, quartier d'affaires emblématique de Dublin, reconnu pour son attractivité, sa connectivité et son environnement dynamique.

L'immeuble bénéficie d'un emplacement de premier choix à proximité immédiate de Lansdowne Dart Station, du centre-ville et des Docklands, avec un accès rapide à l'aéroport de Dublin.

Ce bâtiment moderne de cinq étages, d'une surface totale de 4 184 m² (45 041 sq ft), dispose de 36 places de stationnement et a récemment bénéficié de rénovations. Il propose des plateaux de bureaux flexibles et lumineux, parfaitement adaptés aux besoins actuels des entreprises.

L'actif est entièrement loué à quatre locataires de renom dont plus de 50 % des revenus sont assurés par un organisme gouvernemental.
Il affiche une durée ferme moyenne des baux de 6,2 années, garantissant une stabilité locative solide.

Localité
Emplacement au cœur de Dublin 4, dans le prestigieux quartier de Ballsbridge, qui accueille de nombreuses ambassades et les sièges de multinationales (Google, Meta, Accenture...). Cette localisation bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-ville et d'une excellente accessibilité (Lansdowne Road DART Station à 300 mètres).

Type d'immeuble
Immeuble de bureau récent représentant une surface de 4 184 m² répartie sur un rez-de-chaussée et 4 étages en superstructure. Il bénéficie également de 36 places de parking.

Occupation
Occupé à 100 % : L'immeuble est intégralement loué auprès de 4 locataires de qualité dont plus de 50 % auprès d'un organisme gouvernemental.

Baux
6,2 ans de WALB (durée résiduelle moyenne des baux) / 6,2 ans de WALT (durée contractuelle)

Rendement
Rendement à l'acquisition : 7,8 %
Prix acte en main : +/- 30 M€

Note ESG au 31/12/2025
43,3/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (08/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux

À Londres, Angleterre (Royaume-Uni)

3 Copthall avenue, Londres EC2 – Angleterre, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Cet immeuble combine un emplacement ultra-prime au cœur de la City, une qualité architecturale et une situation locative diversifiée avec un potentiel de revalorisation locative.

L'immeuble est détenu en leasehold long terme, avec un bail courant jusqu'en septembre 2130, soit environ 105 ans résiduels.

La détention en leasehold long terme offre une excellente visibilité patrimoniale, tandis que les échéances locatives à venir permettent de capter la dynamique locative d'un des marchés de bureaux les plus profonds et résilients d'Europe.

Localité
Emplacement ultra-prime au cœur de la City de Londres, à proximité immédiate de la Banque d'Angleterre et des grands acteurs financiers internationaux. Connectivité exceptionnelle, à moins de 5 minutes à pied des stations Bank et Moorgate (Elizabeth Line).

Type d'immeuble
Immeuble de bureaux, entièrement rénové en 2017, développant environ 1 600 m² sur RDC et 6 niveaux, avec des plateaux types d'environ 300 m². Actif rare en « island site », offrant des espaces modernes, flexibles et très lumineux, parfaitement adaptés aux utilisateurs de la City.

Occupation
L'immeuble est occupé par 6 locataires (1 par étage), offrant une bonne diversification des risques et une durée résiduelle des baux procurant une visibilité satisfaisante sur les revenus tout en laissant des opportunités de création de valeur à moyen terme.

Baux
3,6 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)
5,2 ans contractuels

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 8,6 %
Prix acte en main : 12,5 M€

Note ESG au 31/12/2025
35,9/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Commerce

À Glasgow, Ecosse (Royaume-Uni)

135-153 Argyle Street, GL 3LB - Glasgow, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Immeuble situé au cœur de Glasgow, réunissant emplacement prime, qualité intrinsèque et potentiel de valorisation sur les étages supérieurs. Grâce à une façade exceptionnelle de 48,25 mètres, le bâtiment bénéficie d'une visibilité rare sur Argyle Street, l'un des axes commerciaux les plus fréquentés du Royaume-Uni.

Entièrement restructuré pour accueillir UNIQLO, le bâtiment a fait l'objet d'importants travaux, notamment au niveau de la cellule, issue de la réunion de cinq unités distinctes en un vaste plateau commercial par niveau, représentant plus de £8 millions d'investissements au total.

Cette transformation offre aujourd'hui des espaces ouverts, modernes, et adaptés aux exigences des grandes enseignes internationales.

Localité
Emplacement au cœur d'Argyle Street, l'une des artères commerçantes les plus fréquentées et emblématiques de Glasgow, le bâtiment profite d'une accessibilité incomparable et de flux piétons parmi les plus élevés du Royaume-Uni, avec plus de 12,7 millions de passages annuels.

Type d'immeuble
Adossé au centre commercial St Enoch, cet immeuble indépendant de 4 520 m² au total constitue le flagship d'Uniqlo en Ecosse. Grâce à une façade de 48 mètres sur rue, le bâtiment bénéficie d'une visibilité rare. Il a été restructuré en 2025 pour près de £8 millions de travaux au total.

Occupation
L'immeuble est occupé par Uniqlo du sous-sol au 1er étage. Les deux étages supérieurs ont été intégrés à l'opération à valeur nulle dans la formation du prix. Ils représentent une réserve de création de valeur (extension du locataire ou alternatives d'usage), non prise en compte à ce stade.

Baux
4,9 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition) / 9,9 ans contractuels

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,2 %
Prix acte en main : 10,7 M€

Note ESG au 31/12/2025
33,3/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux

À Dublin, Irlande

1 Grant's Row, Dublin 2 – Irlande

Pourquoi cet immeuble ?

Cet immeuble se distingue par la combinaison d'un emplacement prime au cœur de Dublin 2, d'une qualité immobilière moderne et d'une situation locative sécurisée.

Implanté dans l'un des quartiers de bureaux les plus recherchés de Dublin, à proximité immédiate de Merrion Square, St Stephen's Green et Grand Canal Dock, il bénéficie d'un environnement attractif pour les grands utilisateurs nationaux et internationaux, garantissant une demande locative structurellement soutenue.

Immeuble indépendant, récent et bien entretenu, offrant des plateaux efficients et des prestations conformes aux standards actuels du marché. L'immeuble est de plus entièrement occupé par un cabinet d'avocats sur une durée résiduelle significative.

Localité
Emplacement au cœur du quartier central des affaires de Dublin, à proximité immédiate de St Stephen's Green et Grand Canal Dock. Cette micro-localisation combine le prestige du quartier géorgien avec la dynamique économique, bénéficie d'une excellente accessibilité.

Type d'immeuble
Immeuble de bureaux indépendant et moderne, développant environ 1 405 m² sur 4 étages (et 10 parkings) avec des plateaux efficients. Le bâtiment a été récemment modernisé, offrant de bonnes prestations techniques.

Occupation
Immeuble intégralement loué au cabinet d'avocats Flynn O'Driscoll, présent dans l'immeuble depuis plus de dix ans, qui s'est engagé sur la totalité pour 6 ans supplémentaires. Cette occupation pérenne par un contrepartie solide sécurise les flux locatifs.

Baux
5,9 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,8 %
Prix acte en main : 9,3 M€

Note ESG au 31/12/2025
39,7/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux

À Édimbourg, Ecosse (Royaume-Uni)

12 Blenheim Place, Édimbourg, EH7 5JH - Ecosse, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Immeuble situé au cœur d'Edimbourg, à proximité d'un site classé UNESCO, à quelques minutes de Waverley Station et du tram combinant emplacement prime et dynamique. Le bâtiment bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle, renforcée par la proximité immédiate du St James Quarter et de nombreuses commodités.

Entièrement rénové en 2017, il offre des plateaux fonctionnels et de très bonnes performances environnementales (EPC A), ce qui répond parfaitement aux attentes actuelles du marché en matière d'efficacité énergétique et de qualité d'aménagement.

Le marché locatif d'Édimbourg très tendu sur les bureaux Grade A, présente, selon nous, un potentiel de revalorisation.

Localité
L'immeuble est situé au cœur d'Édimbourg, combinant une adresse d'affaires dynamique et un environnement immédiat très attractif. Situé à moins de 10 minutes à pied de la gare de Waverley, il offre un accès immédiat au tram (York Place) et à de nombreuses lignes de bus.

Type d'immeuble
Immeuble de bureaux de 3 482 m² (13 places de parkings) entièrement rénové en 2017, offrant des plateaux modernes, flexibles et à haute performance environnementale (EPC A).

Occupation
L'immeuble est 100 % occupé et bénéficie d'une situation locative diversifiée auprès de 4 locataires. Les baux prévoient que tous les travaux sont récupérables auprès des locataires.

Baux
2,1 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,5 %
Prix acte en main : 17,4 M€

Note ESG au 31/12/2025
44,85/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Industriel

À Manchester, Angleterre (Royaume-Uni)

Don St, Middleton, Manchester M24 2GG - Angleterre, Royaume-Uni

Pourquoi cet immeuble ?

Un immeuble industriel hautement spécialisé, dont les infrastructures spécifiques rendent le locataire structurellement captif de l'emplacement. En témoigne le contrat de bail très protecteur prévoyant un préavis de 12 mois et une pénalité équivalente à 2 années de loyer en cas de congé possible seulement en 2034 (durée ferme contractuelle de 8,1 ans + 2 ans de pénalité).

Cet immeuble s'inscrit pleinement dans la stratégie de Remake Live, grâce à son emplacement dans une zone industrielle de Greater Manchester qui se densifie rapidement, comme en témoigne le développement résidentiel voisin de (311 logements sur le terrain adjacent) et la pression croissante sur le foncier et l'offre industrielle dans une région où la vacance (4 %) est l'une des plus basses du Royaume-Uni et où l'offre neuve reste limitée.

Localité
Implantation au cœur du Grand Manchester, à seulement 6 miles du centre-ville, à 5mn l'axe autoroutier M60, périphérique de Manchester, offrant ainsi un accès rapide et fluide à l'ensemble des autoroutes régionales (M62, M66, M56).

Type d'immeuble
Site industriel sécurisé de 5 600 m² sur 1,5 hectare, en pleine propriété, comprenant entrepôt, atelier et zone de stockage extérieure. Le bâtiment offre de très bonnes spécifications : hauteur libre, larges aires de manœuvre et accès poids lourds efficaces.

Occupation
L'immeuble est 100 % occupé par Hexpol TPE, leader mondial dans les compounds polymères (matériaux plastiques ou caoutchouteux). Le loyer est soumis à une indexation annuelle comprise entre 2 et 10 %.

Baux
10,1 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition) / 12,1 ans contractuels

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,4 %
Prix acte en main : 7,5 M£ / 8,7 M€

Note ESG au 31/12/2025
44/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Hôtels, tourisme, loisirs

À Parme, Italie

Viale Paolo Borsellino, 31, 43122 Parme PR - Italie

Pourquoi cet immeuble ?

Situé à Parme, seconde ville de la région d'Emilie-Romagne, derrière Bologne, avec une aire urbaine de 450,000 usagers et face à la gare de Parme, au cœur d'un pôle urbain en pleine requalification, l'hôtel bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle et capte à la fois la clientèle affaires et loisirs, dans une ville économiquement dynamique et bien connectée entre Milan et Bologne.

L'actif, développé en 2014, est un hôtel 4 étoiles supérieur moderne, offrant des prestations complètes et conformes aux standards actuels du marché, ce qui limite le risque de capex à moyen terme. Il est occupé par le même opérateur depuis l'ouverture, et s'inscrit dans un environnement mixte bureaux, services et commerces, renforçant sa résilience opérationnelle. NH Hotel Group, dispose de plus de 350 hôtels dans 35 pays et fait parti du Group Minor Hotels (top 10 mondial).

Localité
À proximité de la gare de Parme, au cœur de l'Italie et deuxième ville d'Émilie-Romagne bénéficiant d'une aire urbaine d'env. 450 000 habitants et d'une excellente connectivité. Situé entre le centre historique et les pôles économiques, dans un environnement mixte.

Type d'immeuble
Hôtel 4 étoiles supérieur, développé en 2014, offrant 120 chambres modernes et des espaces de qualité, parfaitement adaptés à la clientèle affaires et loisirs. D'une surface totale de 8,500 m², l'actif bénéficie de prestations complètes (restaurant, bar, salles de conférences, 39 places de parking, commerces).

Occupation
L'immeuble est occupé par NH Italia, opérateur hôtelier de premier plan, via un bail hybride combinant loyer minimum garanti et composantes variables indexées sur la performance. Le locataire présent depuis 2014 s'est réengagé pour 9 ans supplémentaires fin 2023.

Baux
6,1 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,0 %
Prix acte en main : 16,3 M€

Note ESG au 31/12/2025
41,2/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Industriel

À Lumezzane, Italie

Via Ruca, 406, 25065 Lumezzane BS - Italie

Pourquoi cet immeuble ?

Opportunité d'investissement industrielle, combinant une localisation au cœur du berceau industriel italien, actif sur mesure difficilement reproductible et sécurisation locative long terme.

Implanté en Lombardie, au sein d'un écosystème industriel dense, il bénéficie d'un environnement parfaitement adapté aux activités de production à forte valeur ajoutée. L'actif, développé spécifiquement pour Saleri S.p.A., intègre des fonctions clés de production, de tests, de stockage et de bureaux, renforçant le caractère stratégique du site pour le locataire.

A ce titre, le locataire a souhaité signer un bail ferme de 15 ans « triple net ». Le groupe, fondé en 1942, emploie environ 688 personnes, dont près de 300 personnes sur le site, et a enregistré environ 224 M€ de chiffre d'affaires en 2024.

Localité
Implanté à Lumezzane, au cœur de la Lombardie, berceau industriel de l'Italie et l'une des régions manufacturières les plus dynamiques d'Europe. Le site bénéficie d'une proximité stratégique avec Brescia et Milan, au sein d'un bassin historiquement spécialisé dans la mécanique et l'automobile.

Type d'immeuble
Ensemble industriel d'une surface totale d'environ 19 078 m², composé de deux bâtiments dédiés à la production, au stockage, aux tests et servant également de siège social de la société. Les immeubles ont été construits et régulièrement modernisés « sur-mesure » entre 1994 et 2019.

Occupation
100 % loué à Saleri S.p.A. via un bail ferme de 15 ans « triple net », auprès d'un acteur industriel de premier plan, fournisseur Tier 1 des plus grands constructeurs automobiles, spécialisé dans les solutions de gestion thermique pour véhicules thermiques, hybrides et électriques.

Baux
15 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,5 %
Prix acte en main : 17,4 M€

Note ESG au 31/12/2025
29,45/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Logistique

À Tarnów, Pologne

Aleja Piaskowa 94D33-100 Tarnów - Pologne

Pourquoi cet immeuble ?

Opportunité d'investissement logistique, combinant une localisation efficace, qualité technique récente et sécurisation locative.

Implanté dans une zone industrielle établie de Tarnów, avec un accès rapide à l'autoroute A4, il constitue un maillon clé du réseau de distribution régional et national d'InPost, au cœur de la croissance du e-commerce en Europe centrale.

L'actif, neuf et conçu sur mesure pour une exploitation cross-dock et last-mile, offre des spécifications techniques élevées (hauteur sous panne, quais, aires de manœuvre, bureaux intégrés) garantissant une efficacité opérationnelle optimale. Enfin, la présence d'un bail ferme triple net signé avec InPost, acteur européen de référence en forte croissance.

Localité
Implanté dans une zone industrielle établie de Tarnów, au sud de la Pologne (80 km de Cracovie), l'actif bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A4, axe logistique important reliant l'Allemagne, la Silésie et l'Ukraine.

Type d'immeuble
Actif logistique dédié à la messagerie, livré en 2024, développant 6 800 m².
Le bâtiment bénéficie de spécifications techniques modernes (hauteur sous panne de +/-10m, dalles industrielles haute résistance, 8 quais...) parfaitement adaptées à la logistique du dernier kilomètre.

Occupation
100 % loué à InPost, leader européen de la logistique du dernier kilomètre, dans le cadre d'un bail ferme « triple net » de 7 ans signé à la livraison.

Baux
5,8 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 7,3 %
Prix acte en main : 9,5 M€

Note ESG au 31/12/2025
45,25/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Bureaux

À Halle (Saale), Allemagne

Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale) - Allemagne

Pourquoi cet immeuble ?

Cet immeuble représente une opportunité parfaitement alignée avec la stratégie de Remake Live : investir dans des actifs sécurisés, bien situés et générateurs de revenus stables.

Le bâtiment bénéficie d'un emplacement qualitatif dans son marché, à quelques mètres de la gare centrale et du centre-ville, garantissant une excellente accessibilité. L'actif est de plus entièrement loué à un locataire souverain, le Land Sachsen-Anhalt, qui occupe l'immeuble depuis plus de 15 ans, avec un bail ferme courant encore jusqu'en 2033. Ce profil locatif offre une visibilité et une sécurité sur les flux futurs.

Par ailleurs, cet immeuble propose une architecture remarquable. L'immeuble a été entièrement rénové et est très bien entretenu.

Localité
Localisation à Halle, dans une métropole dynamique, au centre de la région Leipzig-Halle (1 million d'habitants). Implanté à 300 m de la gare centrale, au cœur du centre-ville et parfaitement connecté aux transports.

Type d'immeuble
Bâtiment historique classé, entièrement rénové, offrant plus de 22.000 m² de bureaux (163 places de parking) de qualité dans un cadre architectural exceptionnel. C'est aujourd'hui le siège du Land (la région) de Sachsen-Anhalt.

Occupation
L'immeuble est 100 % loué au Land de Sachsen-Anhalt, locataire souverain, depuis 2008, dans le cadre d'un bail ferme sécurisé jusqu'en mars 2033, avec options d'extension garantissant une visibilité long terme.

Baux
8 ans de WALB (durée ferme résiduelle du bail à la date d'acquisition)

Rendement
Rendement net à l'acquisition : 8,9 %
Prix acte en main : 30,5 M€

Note ESG au 31/12/2025
42,25/100

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

La SCPI constitue une poche jusqu'à 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social.
Cette poche délivre une performance potentiellement nulle.

Données exprimées au moment de l'acquisition (11/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Usufruit locatif social

À Beausoleil, France

31-33 boulevard Guynemer, 06240 Beausoleil

Pourquoi cet immeuble ?

Cet investissement répond à un enjeu social majeur à Beausoleil, où la proximité immédiate de Monaco crée une tension extrême sur le logement. Les personnes travaillant en Principauté, les habitants permanents mais aussi les travailleurs actifs, font face à une pénurie structurelle et à des loyers inaccessibles.

Sur le plan immobilier, Beausoleil bénéficie d'une situation quasi équivalente à Monaco, mais avec des valeurs nettement inférieures, créant un potentiel de création de valeur à terme.

L'acquisition en nue-propriété permet de cumuler cette décote géographique avec celle du démembrement (environ 36 %), pour capter à terme un actif rare, dans un marché où la demande restera durablement supérieure à l'offre.

Localité
Emplacement dans le centre ville de Beausoleil et à quelques pas seulement de la principauté de Monaco.
A proximité immédiate, l'immeuble bénéficie d'espaces verts et de la proximité de nombreux services (établissements scolaires, centres médicaux, commerces et restaurants).

Type d'immeuble
Immeuble proposant 28 logements au total, répartis sur 7 étages. Les appartements bénéficient tous de balcons/terrasses d'une surface agréable avec vue mer ainsi que d'un emplacement de parking par appartement. Livraison prévisionnelle au 3T 2027.

Occupation
Acquisition de 10 appartements pour une surface totale de 695 m² (surface habitable) occupé à 100 % par UNICIL, bailleur social, Groupe Action Logement.

Baux
Démembrement : Acquisition de la Nue-propriété par Remake Social et cession de l'Usufruit locatif pour 16 ans – Livraison 3T2027

Rendement
Rendement net à l'acquisition : NA
Prix acte en main : 3,5 M€

Note ESG au 31/12/2025
78,175/100

La SCPI constitue une poche jusqu'à 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social.
Cette poche délivre une performance potentiellement nulle.

Données exprimées au moment de l'acquisition (12/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Usufruit locatif social

À Bourg-la-Reine, France

163 Av. du Général Leclerc, 92340 Bourg-la-Reine

Pourquoi cet immeuble ?

Cet investissement combine utilité sociale, sécurité patrimoniale et création de valeur à long terme.

Sur le plan patrimonial, l'acquisition en nue-propriété avec une décote d'environ 39 % offre une protection du capital et une visibilité forte : absence de gestion, de charges, de fiscalité et de risque locatif pendant 17 ans. À l'issue du démembrement, l'investisseur récupère automatiquement la pleine propriété d'un actif neuf, conforme aux normes environnementales actuelles, dans un marché résidentiel structurellement sous-offreur.

Enfin, la localisation prime à Bourg-la-Reine, qui bénéficie d'un fort attrait et d'une dynamique démographique importante assure une forte liquidité et un potentiel de valorisation durable, faisant selon nous de cet investissement une solution équilibrée entre impact sociétal et performance patrimoniale.

Localité
Localisation à proximité immédiate du centre-ville de Bourg-la-Reine, dans le quartier du « Petit Chambord » entre le parc de Sceaux (allée d'honneur à 400 mètres) et les commodités du centre-ville, la gare de RER B, se trouve à 7 min à pied.

Type d'immeuble
Immeuble proposant 30 logements au total, répartis sur 6 étages. Résidence neuve de standing offrant des prestations qualitatives et répondant aux normes NF Habitat HQE et RE2020. Livraison prévisionnelle au 3T 2027.

Occupation
Acquisition de 5 appartements pour une surface totale de 300 m² (surface habitable) occupés à 100 % par VILOGIA, bailleur social institutionnel de premier plan.

Baux
Démembrement : Acquisition de la Nue-propriété par Remake Social et cession de l'Usufruit locatif pour 17 ans – Livraison 3T2027

Rendement
Rendement net à l'acquisition : NA
Prix acte en main : 1,3 M€

Note ESG au 31/12/2025
59,25/100

La SCPI constitue une poche jusqu'à 10 % de la collecte investie en actifs à fort contenu social.
Cette poche délivre une performance potentiellement nulle.

Données exprimées au moment de l'acquisition (07/2025).
Les investissements réalisés par Remake Live ne préjugent pas des performances futures.

Usufruit locatif social

À Châtillon-sur-Cher

Rue des Rossignols, Châtillon-sur-Cher (41)

Pourquoi cet immeuble ?

Ce projet de résidence intergénérationnelle répond à deux besoins essentiels du territoire : offrir une solution d'habitat intermédiaire et accessible aux personnes âgées en perte d'autonomie, afin de retarder l'entrée en établissement médicalisé, et proposer des logements locatifs abordables et de qualité pour des familles ou des jeunes aux revenus modestes.

Les élus souhaitent répondre à un besoin de logements adaptés au vieillissement de leur population et abordables financièrement, afin qu'elle puisse rester au village plutôt que d'être déracinée de son territoire d'attache, mais aussi pour accueillir de nouvelles familles.

Opération réalisée auprès de la Foncière Chênelet, qui est un acteur français de l'immobilier solidaire spécialisé dans la production de logements sociaux très performants sur le plan environnemental et destinés aux publics fragiles. Elle développe et finance des résidences inclusives et durables, en partenariat étroit avec les collectivités.

Localité
Situé dans un quartier résidentiel calme de Châtillon-sur-Cher, à proximité immédiate des services de proximité et des infrastructures du centre-bourg, l'ensemble bénéficie d'un environnement serein et familial.

Type d'immeuble
Création d'une résidence intergénérationnelle de 12 logements sociaux de type PLAi, PLUS et PLS. Surface utile de 926,91 m² pour un nombre de personnes logées compris entre 20 et 30.

Occupation
Opération gérée par la Foncière Chênelet dans le cadre d'un démembrement.

Baux
20 ans durée de l'usufruit – Livraison 4T 2026

Rendement
Rendement net à l'acquisition : NA
Prix acte en main : 3,0 M€

Note ESG au 31/12/2025
42,1/100

éléments financiers

Au 31 décembre 2025

SCPI Remake Live

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

Hors poche Remake Social

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,90 %	0,00 %
REGION PARISIENNE	8,99 %	0,00 %	2,63 %	1,14 %	0,58 %
PROVINCE	2,59 %	0,00 %	0,21 %	2,00 %	5,42 %
DOM-TOM	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
ETRANGER	28,17 %	11,48 %	12,08 %	0,00 %	23,80 %
TOTAUX	**39,74 %**	**11,48 %**	**14,93 %**	**4,04 %**	**29,81 %**

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 de souscription au 31 décembre
2021	17 716 800	21 307 950	118 112	134		180
2022	89 072 850	116 356 980	593 819	387		200
2023	287 850 000	383 477 184	1 919 000	2 735		204
2024	475 978 350	639 332 964	3 173 189	6 875		204
2025	**622 006 350**	**837 931 044**	**4 146 709**	**10 794**		**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 1er 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)
2021					
2022	0	0	0	0	0
2023	96	0,01 %	0	0	817
2024	54 070	1,70 %	0	0	459 878
2025	**17 519**	**0,42 %**	**0**	**0**	**129 316**

Évolution du prix de la part

	28/02/2022	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1er jour de l'exercice comptable (en euros)	180	200	200	204	204
Dividende versé au titre de l'année		1 764 338	12 504 721	27 161 268	39 675 881
Dividende unitaire		12,96	12,96	12,60	11,60
Rentabilité de la part (en %) (1)		6,48 %	6,48 %	6,18 %	5,69 %
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)		2,65	4,03	2,57	0,82

(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 2024.

Emploi des fonds durant l'exercice

Année	2024	Exercice	2025
Fonds collectés	639 332 964,00	198 598 080,00	837 931 044,00
+ Plus et Moins Values sur cessions d'immeubles			
- Achat d'immeubles	- 644 717 038,57	- 283 163 284,66	- 927 880 323,23
- Achat de titres	- 1 035 000,00		- 1 035 000,00
- Comptes courants	- 31 153 120,82	- 8 087 704,14	- 39 240 824,96
- Indemnités d'immobilisations versées	- 89 510,93	- 1 173 476,01	- 1 262 986,94
- Frais d'acquisition des immobilisations	- 73 486 512,39	- 30 314 186,05	- 103 800 698,44
- Commission de souscription			
- Reconstitution du RAN	6 674 922,38	1 656 984,44	8 331 906,82
+ Emprunts	120 375 000,00	141 239 578,62	261 614 578,62
SOMMES RESTANT A INVESTIR	**15 901 703,67**	**18 755 992,20**	**34 657 695,88**

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	31/12 2025	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes			13,41	100 %	20,61	93 %	18,87	96 %	22,08	100 %
Produits financiers avant					1,53	7 %	0,79	4 %	- 0,10	0 %
Prélèvement libératoire										
Produits divers	0,06	100 %	-0,00	0 %	0,00	0 %	0,00	0 %	- 0,01	0 %
TOTAL REVENUS	**0,06**	**100 %**	**13,41**	**100%**	**22,14**	**100 %**	**19,66**	**100 %**	**21,98**	**100 %**
CHARGES										
Commission de gestion			1,90	34 %	3,06	32 %	2,71	29 %	2,76	32 %
Autres frais de gestion	0,08	59 %	2,88	52 %	5,56	59 %	5,40	57 %	4,83	55 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				0 %		0 %		0 %		0 %
Ch. locat. non récupérées	0,06	41 %	0,54	10 %	0,24	3 %	0,22	2 %	0,33	4 %
Sous-total ch. externes	**0,13**	**100 %**	**5,32**	**96 %**	**8,86**	**94 %**	**8,32**	**88 %**	**7,92**	**91 %**
Amortissements nets										
- Patrimoine										
- Autres			0,20	4 %	0,19	2 %	0,16	2 %	0,13	1 %
Provisions nettes (2)										
- Pour travaux					0,37	4 %	0,20	2 %	0,09	1 %
- Autres					0,01	0 %	0,05	0 %	0,06	1 %
Sous-total ch. internes			**0,20**	**4 %**	**0,57**	**6 %**	**0,40**	**4 %**	**0,27**	**3 %**
TOTAL CHARGES	**0,13**	**100 %**	**5,52**	**100 %**	**9,42**	**100 %**	**8,72**	**93 %**	**8,19**	**94 %**
RESULTAT COURANT	**- 0,08**	**- 142 %**	**7,89**	**59 %**	**12,72**	**57 %**	**10,94**	**56 %**	**13,79**	**63 %**
Variation report à nouveau	- 0,08	- 142 %	2,15	16 %	- 0,24	- 1 %	- 1,59	- 8 %	2,23	10 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire			5,74	43 %	12,96	59 %	12,52	64 %	11,56	53 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire					9,07		8,77		8,09	

Note : les calculs sont faits sur le nombre de parts en jouissance moyen sur 2025.

transparisation des comptes

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Surface en m² (pondérée par le % de détention)	Prix d'acquisition à l'acte hors droit	Valeur estimées du patrimoine
Bureaux	127 825,70	392 462 187,86	388 606 461,82
Commerces	35 951,71	110 550 618,86	112 258 099,47
Résidentiel	8 195,87	33 115 443,34	42 399 176,59
Logistique et locaux d'activités	170 375,99	147 985 478,79	145 965 885,62
Hôtels tourisme loisirs	36 227,94	87 829 556,25	86 556 966,00
Santé et éducation	43 348,55	179 310 408,99	191 446 340,17
Alternatifs	6 486,13	13 603 858,28	13 483 728,52
TOTAL DU PÉRIMÈTRE	**428 411,89**	**964 857 552,37**	**980 716 658,19**

Financements mis en place

Type d'actifs	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	261 614 579		261 614 579
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	62 079 834	124 230	62 204 064
Charges non récupérables	1 274 882	5 311	1 280 193
Travaux non récupérables et gros entretien	198 312		198 312
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	- 9 462 464		- 9 462 464
Autres charges d'exploitation	- 10 801 519	- 83 035	- 10 884 554
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	- 5 569 064		- 5 569 064
Autres charges financières	- 31 913		- 31 913
Produits financiers	328 520		328 520
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		331	171	376	2250	3128
Montant total des factures concernées (TTC)		2 166 160,00	77 663,00		415 438,00	2 659 261,00
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		9,55 %	0,34 %		1,83 %	11,72 %
% 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						
Montant total des factures exclues (HT)						

(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.-2° : Factures émises 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		326	107	216	1407	2056
Montant total des factures concernées (TTC)		302 573,00	70 260,00	365 329,00	361 448,00	1 099 610,00
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)		0,37 %	0,09 %	0,44 %	0,44 %	1,33 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT)						

(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**
Date de clôture de l'exercice précédent	**31/12/2024**
Date d'ouverture de l'exercice	**01/01/2025**
Date de clôture de l'exercice	**31/12/2025**

Souscriptions 2022 (en euros)	**116 356 980**
Souscriptions 2023 (en euros)	**267 121 428**
Souscriptions 2024 (en euros)	**255 854 556**
Souscriptions 2025 (en euros)	**198 598 080**
Total Souscriptions au 31/12/2025	**837 931 044**
Nombre de parts	**4 146 709**

	31/12/2025	
	Global	**Par part**
Capital	622 006 350.00	
Prime d'émission ou de fusion	215 924 694.00	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 114 136 748.04	
Plus ou moins-values	0.00	
Report à nouveau	8 761 678.85	
Résultat	34 101 037.09	
Distribution	- 39 675 880.54	
VALEUR COMPTABLE	**726 981 131.36**	**175.32**
Immobilisations	925 742 814.70	
Immobilisations en cours	3 172 508.53	
Provision gros entretien	296 966.00	
Expertise hors droits	929 897 481.60	
Valorisation immobilisation financières	341 550.00	
Autres comptes de régularisation	3 699 451.57	
Valorisation autres comptes de régularisation	3 406 294.72	
VALEUR DE RÉALISATION	**728 308 648.88**	**175.64**
Frais d'acquisition	119 720 040.32	
Commission de souscription 0,00%HT	0.00	
VALEUR DE RECONSTITUTION	**848 028 689.20**	**204.51**

175,32 €

Valeur comptable

175,64 €

Valeur de réalisation

204,51 €

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 2025

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 3 à 8 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans conformément à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 applicable aux SCPI qui a introduit une disposition prévoyant que le Conseil de Surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

A l'exception des associés fondateurs de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum CENT (100) parts en nu propriété ou en pleine propriété et s'engage à conserver ce minimum de parts durant toute la durée du mandat.

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 une 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 évènements 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 2026 statuant sur les comptes du troisième exercice social, 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 conformite et de controle 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.
- 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. Il est réalisé par un cabinet externe.

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 résultat des contrôles est présenté aux dirigeant 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 garantie la transparence et la clarté de l'information transmise aux associés, et garantie 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 mis 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 jusqu'en 2024, puis par le RCCI. Le Comité des risques se réunit a 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.

26,89 %

Taux d'endettement de Remake Live au 31 décembre 2025 dont 26,38 % d'endettement bancaire et 0,59 % VEFA

Indicateurs de levier AIFM :

136,36 %

Levier méthode de l'engagement

133,10 %

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 cumulatifs 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 annuels.

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par Remake Asset Management à l'ensemble de son personnel (soit 26 collaborateurs au 31 décembre 2025) s'est élevé à 2 974 548 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 2 208 728 euros, soit 74 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

- Montant total des rémunérations variables versées par Remake Asset Management sur l'exercice : 765 820 euros, soit 26 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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 2025

SCPI remakelive

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 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation
Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 estimée 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 2025

SCPI remakelive

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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

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 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de €.9 462 077,78.

- 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 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission d'acquisition de €.11 476 055,68. 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 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de retrait de €.129 231,05.

Paris La Défense,
KPMG S.A.

— **Nicolas Duval-Arnould**
Associé

rapport du Conseil de Surveillance

à l'Assemblée Générale Mixte
du 26 mai 2026

REMAKE LIVE
Société civile
de placement immobilier
à capital variable

SCPI remakelive

#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 2025.

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 cinquième 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 :

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 **Mme. Anaïd CHAHINIAN**

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

Nous vous informons que les mandats des membre du Conseil de Surveillance arrive à échéance lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le Conseil prend acte de son renouvellement total lors de la prochaine assemblée générale de notre SCPI et remercie l'ensemble des associés pour la confiance accordée au cours des mandats de ses différents membres.

Le conseil remercie également la Société de gestion pour la qualité des échanges qu'il a pu tenir avec elle.

99 %

Taux d'occupation physique

99 %

Taux d'occupation financier

Collecte et marché des parts
Au 31 décembre 2025, la SCPI a une capitalisation en très forte progression d'environ 846 millions d'euros et justifie de 10 794 associés, en très nette progression eu égard à la clôture du 31 décembre 2025.

Nous prenons acte de retraits portant sur 17 519 parts au titre de l'année 2025. Parmi ceux-ci, 10 000 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 2025 de 70 immeubles, représentant 969 millions d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 438 506 m², dont 14 immeubles dans la poche sociale.

La Société de Gestion a détaillé au Conseil ces acquisitions intervenues au cours du cinquième 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 Italie dernier pays ouvert cette année 2025.

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 cinquième exercice social court du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Le résultat net de votre SCPI est un bénéfice de 34 101 037,09 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à 11,60 € 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'élèvent désormais à 3 186 698,87 €.

Le Conseil prend note et salue l'excellente performance affichée par REMAKE LIVE avec un taux de distribution 2025 de 7,05 % soit 5,69 % net de fiscalité étrangère.

Les expertises immobilières et la valeur des parts
Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 07 mai 2026 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 2025 à :

Valeur nette comptable : 726 981 131,36 €, soit 175,32 € par part,

Valeur de réalisation : 728 308 648,88 €, soit 175,64 € par part,

Valeur de reconstitution :
848 028 689,20 €, soit 204,51 € par part.

Point ISR
REMAKE LIVE a renouvelé son label ISR en 2025, après trois ans d'engagement. Ce renouvellement marque l'entrée dans un deuxième cycle de labellisation et vient récompenser une démarche structurée et exigeante, notamment puisque les acquisitions réalisées en 2022 et 2023 ont toutes atteint leur note seuil ou les objectifs fixés.

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

30 %
Thématique environnementale

40 %
Thématique sociale

30 %
Thématique gouvernance

Thématique environnementale (30 %)
Réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, promotion des énergies renouvelables, biodiversité et économie circulaire. Pour ce deuxième cycle, le référentiel CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) devient l'outil central de pilotage de la trajectoire de décarbonation de chaque actif, en cohérence avec les objectifs de l'Accord de Paris.

Thématique sociale (40 %)
Investissement dans des zones en transition à marché immobilier tendu, en périphérie des métropoles françaises et européennes, avec un accès satisfaisant aux transports en commun et services de proximité.

Thématique gouvernance (30 %)
Adhésion des parties prenantes clés (locataires, property managers, promoteurs, prestataires et bailleurs sociaux) à la démarche ESG de Remake.

Le Conseil salue, dans son ensemble, cette démarche qui guide également les choix d'acquisition futurs de la SCPI — qu'il s'agisse d'actifs déjà vertueux sur le plan ESG ou d'actifs sur lesquels une stratégie d'amélioration maîtrisée doit être définie et conduite.

Focus sur la poche sociale de la SCPI
Le Conseil de Surveillance a bien pris note de la volonté de la SCPI REMAKE LIVE de développer un patrimoine social, dont l'allocation sera limitée à 10% maximum de la collecte, notamment en logements sociaux, afin d'accompagner le développement des territoires au sein des métropoles. Le dernier exemple en date est l'acquisition de 3 logements sociaux en nue-propriété à Bourg-la-Reine.

Au 31 décembre 2025, la poche sociale comprend 14 actifs.

Les membres du Conseil salue 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 (i) le montant du capital social maximum statutaire tel qu'il figure à l'article 6 des statuts pour le porter de 1.000.000.000 euros à 1.200.000.000 euros, (ii) modifier l'article 28 des statuts afin de permettre la distribution aux associés de sommes prélevées sur la prime d'émission.

Il apparaît nécessaire et pertinent de relever le montant du capital social maximum statutaire afin de faire face aux prochaines collectes, sans être bloquée par le seuil initial statutaire. La Société de Gestion procèdera également aux modifications requises dans la Note d'Information.

Par ailleurs, la modification de l'article 28 des statuts, qui permet désormais à la Société de Gestion de distribuer des sommes prélevées sur la prime d'émission, offre une souplesse supplémentaire dans la gestion des flux distributifs de la SCPI.

Conclusion
Le Conseil de Surveillance est favorable à ces évolutions 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 »

SCPI remakelive

#1 Modification du montant du capital social maximum statutaire

Nous vous rappelons que conformément à l'article 6 des statuts, la SCPI REMAKE LIVE est une société civile de placement immobilier dont le capital social maximum est fixé à 1.000.000.000 euros.

Eu égard au développement de votre SCPI, le montant du capital social maximum statutaire actuel se révèle insuffisant.

Nous vous proposons ainsi d'augmenter le capital social maximum statutaire pour le porter de 1.000.000.000 euros à 1.200.000.000 euros.

Cette augmentation du capital social maximum statutaire devrait permettre d'absorber la collecte future et ainsi faire l'économie d'Assemblées Générales Extraordinaires supplémentaires pour réviser à la hausse ce plafond compte tenu de nos objectifs d'investissement sur l'ensemble de la vie du fonds.

Si vous approuvez le projet d'augmentation du capital social maximum statutaire, il conviendra de modifier en conséquence l'article 6 « CAPITAL SOCIAL » des statuts comme suit :

Rédaction de l'article 6 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 6 des statuts après modification
« ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL	**« ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL**
• Capital social maximum	**• Capital social maximum**
Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à un milliard euros (1.000.000.000) euros, hors prime d'émission.	Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à ~~un milliard~~ un milliard et deux cents millions d'euros (~~1.000.000.000~~ 1.200.000.000 €) ~~euros~~, hors prime d'émission.
Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »	Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »

Nous vous proposons également d'autoriser la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer le nouveau montant du capital social maximum statutaire.

#2 Modification de l'article 28 des statuts

Afin de permettre la distribution aux associés de sommes prélevées sur la prime d'émission, nous vous proposons de modifier l'article 28 « REPARTITION DES RESULTATS » des statuts comme suit :

Rédaction de l'article 28 des statuts avant modification	Rédaction de l'article 28 des statuts après modification
« ARTICLE 28 – REPARTITION DES RESULTATS	**« ARTICLE 28 – REPARTITION DES RESULTATS**
[...] Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale décide de mettre en réserves, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, c'est-à-dire la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.	Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale décide de mettre en réserves ou **de reporter à nouveau,** est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, c'est-à-dire la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.
[...]»	**L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.** [...]»

#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 26 mai 2026

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 2025 et sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels clos le 31 décembre 2025,
- 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,
- Fixation de l'indemnisation du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement/Nomination des membres du Conseil de Surveillance,

À titre extraordinaire

- Augmentation du montant du capital social maximum statutaire - Modification corrélative de l'article 6 des statuts,
- Modification de l'article 28 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

texte des résolutions de l'assemblée générale mixte

du 26 mai 2026

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 »

SCPI remakelive

À titre ordinaire

Première résolution
Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 34 101 037,09 €, 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 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 majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la Société au 31 décembre 2025 à la somme de 622 006 350,00 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 146 028 000,00 €, le capital étant passé de 475 978 350,00 € à 622 006 350,00 € au cours de l'exercice écoulé.

Quatrième résolution
Quitus à la Société de Gestion

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

- Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 : **34 101 037,09 €**
- Le report à nouveau de : **7 104 694,41 €**
- Augmentée de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission : **1 656 984,44 €**
- Constitue un solde distribuable : **42 862 579,41 €**

Décide de l'affecter :
- A la distribution d'un dividende à hauteur de : **39 675 880,54 €** soit **11,60 €** par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de **11,60 €**
- Au compte de report à nouveau à hauteur de **3 186 698,87 €**
- Portant ainsi le compte report à nouveau à : **3 186 698,87 €**

Septième résolution
Indemnisation du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2026. 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.

Huitième résolution
Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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,
après avoir rappelé que l'article 17.1 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de trois (3) membres au moins et de huit (8) membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour trois (3) ans et toujours rééligibles, et :

(i) Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 8 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI :
- LUSIGNAN,
- Monsieur Erwann DAUVILLIERS,
- Monsieur Richard DEGIOANNI,
- Monsieur Guillaume HUBLOT,
- SPIRICA,
- SURAVENIR,
- CARPE DIEM PATRIMOINE,
- SC CAFFIS II,

(ii) Décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de trois (3) ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se tenant en 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, et dans la limite des huit (8) postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

À titre extraordinaire

Neuvième résolution
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 le montant du capital social maximum statutaire pour le porter de un milliard d'euros (1.000.000.000 €) à un milliard et deux cents millions d'euros (1.200.000.000 €), sans qu'il y ait une quelconque obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé,

décide corrélativement d'apporter à l'article 6 « CAPITAL SOCIAL » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous :

« ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL
- Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à ~~un milliard d'euros (1.000.000.000)~~ un milliard et deux cents millions d'euros (1.200.000.000 €), hors prime d'émission.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire. »

Et autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer le nouveau montant du capital social maximum statutaire de la SCPI Remake Live.

Dixième résolution
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 l'article 28 des statuts comme suit :

« ARTICLE 28 – REPARTITION DES RESULTATS

Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale décide de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, c'est-à-dire la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission. »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

Onzième résolution
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

nomination de membres du conseil de surveillance

annexe aux résolutions ordinaires

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de Surveillance arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :
(par ordre chronologique de réception des candidats)

	Nom et prénom / Personne moral	Representant legal	Age	Activité / Profession	Nb/parts détenues en pleine propriété ou en nue-propriété dans la SCPI	Nb/mandats dans d'autres SCPI ou sociétés faisant offre au public
1	SOCIETE CAFFIS II	Alain CAFFI	73	Gérant	1151	0
2	SOCIETE SPIRICA	Anaïd CHAHINIAN	52	Directrice générale	985 340	5
3	SOCIETE SURAVENIR	François-Régis BERNICOT	51	Président du directoire	945 365	0 (mandats dans des SCI)
4	SOCIETE LUSIGNAN	Paul GUADAGNIN	40	Conseiller en gestion de patrimoine	53	2
5	HUBLOT GUILLAUME	N/A	53	Gérant / CGP	444	1

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre chronologique de réception des candidats)

	Nom et prénom / Personne moral	Representant legal	Age	Activité / Profession	Nb/parts détenues en pleine propriété ou en nue-propriété dans la SCPI	Nb/mandats dans d'autres SCPI ou sociétés faisant offre au public
6	CATTIN Michel	N/A	78	Consultant en entreprise (Retraité)	425	16
7	GIOLAI Andrée	N/A	65	Directrice de service juridique et domanialité (Retraitée)	245	3
8	MARRONE Alexandre	N/A	51	Conseiller en gestion de patrimoine	413	3
9	SC SAGESSE	CAZORLA Sophie	45	Manipulatrice radiologie	392	0
10	SEBAG Harry	N/A	42	Conseiller en gestion de patrimoine	200	1

03.

Comptes annuels

état du patrimoine

au 31/12/2025 — SCPI REMAKE LIVE

(en €)	31/12/2024 Valeurs bilantielles	31/12/2024 Valeurs estimées	31/12/2025 Valeurs bilantielles	31/12/2025 Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits bail emphytéotique servitudes...)	33 796.00	33 796.00	33 796.00	33 796.00
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements constuction sur sol d'autrui			- 232 225.00	- 232 225.00
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	642 043 181.84	645 464 766.93	924 707 814.70	929 897 481.60
Immobilisations en cours	2 763 367.66	89 510.93	4 435 495.47	1 262 986.94
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**644 840 345.50**	**645 588 073.86**	**928 944 881.17**	**930 962 039.54**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	- 431 244.00		- 296 966.00	
Provision pour risques et charges	- 99 413.00	- 99 413.00	- 202 718.00	- 202 718.00
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**- 530 657.00**	**- 99 413.00**	**- 499 684.00**	**- 202 718.00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	1 035 000.00	- 1 107 450.00	1 035 000.00	341 550.00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**1 035 000.00**	**- 1 107 450.00**	**1 035 000.00**	**341 550.00**
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	**645 344 688.50**	**644 381 210.86**	**929 480 197.17**	**931 100 871.54**

(en €)	31/12/2024 Valeurs bilantielles	31/12/2024 Valeurs estimées	31/12/2025 Valeurs bilantielles	31/12/2025 Valeurs estimées
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	31 153 120.82	31 153 120.82	39 240 824.96	39 240 824.96
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	**31 153 120.82**	**31 153 120.82**	**39 240 824.96**	**39 240 824.96**
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	4 379 594.24	4 379 594.24	4 078 757.94	4 078 757.94
Provision pour dépréciation des créances				
Autres créances	27 634 782.77	27 634 782.77	34 429 815.30	34 429 815.30
- Fournisseurs débiteurs			2 092.00	2 092.00
- Etat et autres collectivités	6 903 843.93	6 903 843.93	23 277 714.00	23 277 714.00
- Associés opération sur capital				
- Créances sur immobilisations				
- Autres débiteurs	20 730 938.84	20 730 938.84	11 150 009.30	11 150 009.30
Sous-total 2 - Créances	**32 014 377.01**	**32 014 377.01**	**38 508 573.24**	**38 508 573.24**

(en €)	31/12/2024 Valeurs bilantielles	31/12/2024 Valeurs estimées	31/12/2025 Valeurs bilantielles	31/12/2025 Valeurs estimées
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 217 707.01	12 217 707.01	23 764 748.04	23 764 748.04
Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités	**12 217 707.01**	**12 217 707.01**	**23 764 748.04**	**23 764 748.04**
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	**44 232 084.02**	**44 232 084.02**	**62 273 321.28**	**62 273 321.28**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Provisions pour risques et charges				
2 - Dettes				
Dettes financières	- 125 318 933.74	- 125 318 933.74	- 269 389 935.34	- 269 389 935.34
Dettes d'exploitation	- 7 158 286.08	- 7 158 286.08	- 3 421 839.13	- 3 421 839.13
Dettes diverses	- 21 102 583.45	- 21 102 583.45	- 31 196 184.78	- 31 196 184.78
- Dettes sur immobilisations	- 47 467.98	- 47 467.98		
- Locataires créditeurs	- 5 273 858.95	- 5 273 858.95	- 6 501 496.62	- 6 501 496.62
- Associés opération sur capital	- 3 668 585.12	- 3 668 585.12	- 4 107 323.97	- 4 107 323.97
- Dettes fiscales	- 9 929 459.70	- 9 929 459.70	- 16 737 352.55	- 16 737 352.55
- Autres créditeurs	- 2 183 211.70	- 2 183 211.70	- 3 850 011.64	- 3 850 011.64
Sous-total 2 - Dettes	**- 153 579 803.27**	**- 153 579 803.27**	**- 304 007 959.25**	**- 304 007 959.25**
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	**- 153 579 803.27**	**- 153 579 803.27**	**- 304 007 959.25**	**- 304 007 959.25**

(en €)	31/12/2024 Valeurs bilantielles	31/12/2024 Valeurs estimées	31/12/2025 Valeurs bilantielles	31/12/2025 Valeurs estimées
V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	245 745.39	245 745.39	347 872.95	347 872.95
Autres comptes de régularisation	1 204 886.90	1 199 999.34	3 699 451.57	3 406 294.72
Produits constatés d'avance	- 4 328 641.50	- 4 328 641.50	- 4 052 577.32	- 4 052 577.32
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF	**- 2 878 009.21**	**- 2 882 896.77**	**- 5 252.80**	**- 298 409.65**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**564 272 080.86**		**726 981 131.36**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**563 303 715.66**		**728 308 648.88**

comptes de résultat

au 31/12/2025 — SCPI REMAKE LIVE

(en €)	31/12/2024 Détail	31/12/2024 Total	31/12/2025 Détail	31/12/2025 Total
I - PRODUITS IMMOBILIERS				
Loyers	41 869 483.48		62 079 834.21	
Charges facturées	5 351 687.91		6 532 380.98	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes			71 281.76	
Reprises de provisions	363 909.00		530 657.00	
Transferts de charges immobilières	19 657 519.74			
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		**67 242 600.13**		**69 214 153.95**
II - CHARGES IMMOBILIERES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 289 851.84		7 111 311.44	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretien	431 244.00		296 966.00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	19 294 577.79		1 274 882.48	
- Charges sur locaux vacants				
- Charges non récupérables	417 079.31		540 065.22	
- Assurances non récupérables				
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 623 594.14		463 825.15	
- Impôts et taxes	16 253 904.34		270 992.11	
Dépréciation des titres des participations contrôlées				
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES		**26 015 673.63**		**8 683 159.92**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)		**41 226 926.50**		**60 530 994.03**

(en €)	31/12/2024 Détail	31/12/2024 Total	31/12/2025 Détail	31/12/2025 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	11 479 225.06			
Autres produits	5.16		17 395.93	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		**11 479 230.22**		**17 395.93**
II - CHARGES D'EXPLOITATION				
Commissions de la Société de Gestion	17 599 344.40		9 462 464.17	
Charges d'exploitation de la société	7 385 992.33		10 801 519.15	
- Honoraires	424 368.55		330 472.26	
- Frais d'assemblées et de conseils	32 123.93		22 468.65	
° Rapports annuels	31 050.00		21 285.00	
° Informations associés	573.93		1 183.65	
° Frais d'assemblée				
° Affranchissements				
° Conseil de Surveillance - remboursement de frais	500.00			
- Cotisations et contributions	6 321 069.49		10 066 164.76	
° Autres charges	7 809.50		37 432.16	
° Cotisation AMF et autres				
° Coût dépositaire	127 309.75		280 580.15	
° Droits d'enregistrement				
° Cotisation sur la valeur ajoutée	24 412.34		131 286.54	
° Impôts étrangers	6 161 537.90		9 616 865.91	
° TVA non récupérable				
Frais bancaires	608 430.36		382 413.48	
Diverses charges d'exploitation	336 870.22		708 194.82	
- Jetons de présence				
- Perte sur créances irrécouvrables				
- Commission sur les souscriptions				

(en €)	31/12/2024 Détail	31/12/2024 Total	31/12/2025 Détail	31/12/2025 Total
- Autres charges de gestion courante	4.74		35 246.93	
Dotations aux amortissements d'exploitation	336 865.48		672 947.89	
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		**25 322 206.95**		**20 972 178.14**
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)		**- 13 842 976.73**		**- 20 954 782.21**

I - PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	2 021 642.34		328 520.43	
Reprises de provisions sur charges financières				
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS		**2 021 642.34**		**328 520.43**

II - CHARGES FINANCIERES

Charges d'intérêts des emprunts	3 906 770.90		5 569 064.01	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	452 751.91		31 913.15	
Dotation aux provisions sur charges financières	99 413.00		202 718.00	642.00
Dépréciations				
TOTAL II - CHARGES FINANCIERES		**4 458 935.81**		**5 803 695.16**
RESULTAT FINANCIER C = (I-II)		**- 2 437 293.47**		**- 5 475 174.73**

I - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels				
Reprises de provisions exceptionnelles				
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS				

(en €)	31/12/2024 Détail	31/12/2024 Total	31/12/2025 Détail	31/12/2025 Total
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)		**24 926 455.48**		**34 101 037.09**

Pour l'exercice 2024, ces écarts de change, d'un total de 104 022,93 €, ont été reclassés directement dans les postes « autres charges financières » et « produits change financier », en « résultat financier ».
Pour l'exercice 2025, ces écarts de change, soit un total de 300 156,28 €, ont été reclassés directement dans les postes « autres charges financières » et « produits change financier » puis imputés sur la prime d'émission.

tableau de variation des capitaux propres

au 31/12/2025 — SCPI REMAKE LIVE

En €	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - CAPITAL				
Capital souscrit	475 978 350.00		146 028 000.00	622 006 350.00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - CAPITAL	**475 978 350.00**		**146 028 000.00**	**622 006 350.00**
2 - PRIME D'EMISSION				
Prime d'émission ou de fusion	163 354 614.00		52 570 080.00	215 924 694.00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion	- 82 165 577.55		- 31 971 170.49	- 114 136 748.04
Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION	**81 189 036.45**		**20 598 909.51**	**101 787 945.96**
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	9 339 507.35	- 2 234 812.94	1 656 984.44	8 761 678.85
Résultat en instance d'affectation				
Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES	**9 339 507.35**	**- 2 234 812.94**	**1 656 984.44**	**8 761 678.85**
4 - RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	24 926 455.48	- 24 926 455.48	34 101 037.09	34 101 037.09
Résultat en instance d'affectation				
Acomptes sur distribution 2024	- 27 161 268.42	27 161 268.42		
Acomptes sur distribution 2025			39 675 880.54	- 39 675 880.54
Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE	**- 2 234 812.94**	**2 234 812.94**	**73 776 917.63**	**- 5 574 843.45**
TOTAL GENERAL	**564 272 080.86**	**0.00**	**242 060 811.58**	**726 981 131.36**

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 01/01/2025 au 31/12/2025.

Des collectes mensuelles ont eu lieu au cours de l'exercice : 991 089 parts ont été souscrites et 17 519 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 2025.

Elle a acquis des immeubles en :

- France : NH Lyon
- Italie : NH Parme, Saleri Lumezzane
- Ecosse : Buchanan Street Glasgow, Aberdeen, Greenside Edimburgh, Uniqlo Glasgow
- Angleterre : Albert St Londres, Hexpol Manchester, Copthall Londres
- Irlande : Shelbourne Dublin, One Grant Row Dublin
- Pologne : B&B Varsovie, B&B Lodz, Tarnow
- Allemagne : Halle

Des travaux sont en cours sur différents immeubles.

Un premier emprunt a été souscrit auprès de Arkéa, pour 20 000 000 € (troisième emprunt auprès de cet établissement de crédit).

Un deuxième emprunt a été souscrit auprès de Münchenerhypothekenbank, banque Allemande pour 15 000 000 €. Enfin trois emprunts ont été souscrits auprès de Bank of Ireland, banque irlandaise pour respectivement 35 000 000 €, 24 400 000 € et 58 327 637,28 €.

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 39 240 824,96 € au 31/12/2025.

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

Événement post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impact de la suppression des comptes de transferts de charges (cf. Tableau incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025).

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions du règlement N° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et homologué par arrêté du 26 décembre 2023 publié au Journal officiel du 30 décembre 2023 et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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 1er 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 moinsvalues 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 prépondérance 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 sont constituées 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.

Nature 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, 50 % à 2 ans, 33,33 % à 3 ans, 25 % 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 296 966 € au 31/12/2025.

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 31/12/2025 la provision pour risques et charges est de 202 718 €.

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 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 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 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 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 Sebastiàn et à Bilbao). Le prêt hypothécaire à long terme de la facility de 8 000 000 €.

– Immeuble de Limonest
Afin de refinancer l'acquisition de l'immeuble situé à Limonest, 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 convention-

nelle de 1er rang couvrant le principal du Prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

– Immeuble de Lyon NH

Aux termes d'un acte reçu par Maître Adrien ALCAIX, les biens ont été grevés d'une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE CANTONALE DE GENEVE FRANCE SA pour un montant en principal de VINGT MILLIONS D'EUROS (20 000 000,00 EUR) et 10 % d'accessoires évalués à DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 EUR).
A la sûreté et garantie du parfait et complet paiement de toutes sommes en principal, intérêts et accessoires que l'Emprunteur pourra devoir au Prêteur au titre du Prêt, l'Emprunteur cède au Prêteur en pleine propriété, à titre de garantie, conformément aux dispositions des articles L313-23 à L313-34 du Code monétaire et financier, les créances professionnelles qu'il détiendrait sur les Locataires, en cela les loyers et éventuelles indemnités dus par eux au titre de l'Immeuble.

• 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

> 274 093,86 € pour le locataire Hydreka situé dans l'immeuble de Lyon
> 34 133,24 € pour le locataire SAS IYUNO situé dans l'immeuble Saint Denis
> 10 937,15 € pour le locataire SAS IYUNO 2 situé dans l'immeuble Saint Denis
> 338 902,13 € pour le locataire VALVE PRECISION situé dans l'immeuble St Michel sur Orge
> 1 184 533 € pour le locataire SAFRAN ELECTRONIQUE situé dans l'immeuble Massy

– Pays-Bas

> 272 875,24 € pour le locataire ODIDO situé dans l'immeuble à Diemen
> 242 000 € pour le locataire Drukkerij Stadler & Sauerbier situé dans l'immeuble à Rotterdam
> 5 484 500 € pour le locataire Prothya Biosolutions situé dans l'immeuble à Amsterdam

– Espagne

> 54 157,71 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble Ferrol
> 53 912,18 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble Santiago de compostela
> 530 593,61 € pour le locataire GAM situé dans l'immeuble San Fernando de Henares
> 1 007 061 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble Play-Alcobendas
> 853 606 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble Play-Malaga
> 588 472 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble Play-Pamplona
> 657 854 € pour le locataire SPORT DIRECT situé dans l'immeuble Play-Sedavi
> 26 165,32 € pour le locataire TIENDA ANIMAL situé dans l'immeuble Play-Sant Boi
> 911 265,09 € pour le locataire LEITAT situé dans l'immeuble Office-Terrasa
> 151 666,64 € pour le locataire MAGIC BOX situé dans l'immeuble Sant Cugat Del Valles

- Pologne

> 30 895 739 PLZ pour le locataire Auchan situé dans l'immeuble à Wolbórz

- Portugal

> 6 mois de loyers pour le locataire Worten situé dans l'immeuble à Setubal
> 6 mois de loyers pour le locataire MaxMat situé dans l'immeuble à Setubal
> 8 mois de loyers pour le locataire KFC situé dans l'immeuble à Setubal

Tableau des incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

La suppression des comptes de transferts de charges impacte la présentation et l'analyse des comptes. Les effets de cette modification sont exposés ci-après sous forme de tableau.

	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025
Poste : Charges	**31 136 745**	**0**
Frais d'emprunt et charges diverses	485 566,20	2 636 002,36
Imputation sur le compte de charge initial		- 2 636 002,36
Charges à imputer sur la prime d'émission		30 314 186,05
Imputation sur la prime d'émission	30 651 178,60	- 30 314 186,05
Poste : transfert de charges	**- 31 136 744,80**	
Transfert de charges	- 31 136 744,80	

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

(en €)	31/12/2024		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	267 576 628.82	263 953 060.12	392 462 187.86	388 606 461.82
Locaux commerciaux	75 391 291.59	79 009 032.54	110 550 618.86	112 258 099.47
Locaux d'habitation				
Locaux industriels	119 605 744.42	117 406 698.75	147 985 478.79	145 965 885.62
Hôtel tourisme et loisirs	16 800 000.00	16 800 000.00	84 565 076.27	83 696 966.00
Santé et éducation	154 521 726.73	160 251 529.06	175 540 594.64	185 886 340.17
Divers	8 147 790.28	8 044 446.47	13 603 858.28	13 483 728.52
Immobilisations en cours	2 763 367.66	89 510.93	4 435 495.47	1 262 986.94
Droit réels	33 796.00	33 796.00	33 796.00	33 796.00
Amortissements constuction sur sol d'autrui			- 232 225.00	- 232 225.00
Sous-total Terrains et constructions locatives	**644 840 345.50**	**645 588 073.86**	**928 944 881.17**	**930 962 039.54**
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien	- 431 244.00		- 296 966.00	
Provision pour risques et charges	- 99 413.00	- 99 413.00	- 202 718.00	- 202 718.00
Sous-total provisions liées aux placements immobiliers	**- 530 657.00**	**- 99 413.00**	**- 499 684.00**	**- 202 718.00**
Titres de participation contrôlée				
Locaux d'habitation	808 450.71	- 865 042.26	853 666.45	281 709.93
Santé et éducation	121 144.71	- 129 624.84	97 180.16	32 069.45
Hôtels tourisme et loisirs	105 404.59	- 112 782.91	84 153.40	27 770.62
Sous-total Titres de participation contrôlée	**1 035 000.00**	**- 1 107 450.00**	**1 035 000.00**	**341 550.00**
TOTAL	**645 344 688.50**	**644 381 210.86**	**929 480 197.17**	**931 100 871.54**

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'acquisiton (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
10/16 RUE FRANCIS COMBE	CERGY	30/03/2022	7 158 013.35	618 239.36	1 245 164.95	7 158 013.35
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022	78 843.90	2 195.12	765.07	78 843.90
Pol.Ind. Las Castellanas Ctra. N-II Ctra. del INTA Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05/2022	1 132 616.60	30 592.89	3 687.63	1 132 616.60
7 Allée Marius Donjon et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022	8 579 550.00	646 326.10	16 400.55	8 579 550.00
Zone Industrielle des Richardets 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY	20/07/2022	6 967 427.62	497 285.14	5 607.55	6 967 427.62
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	29/07/2022	4 481 817.88	367 178.20	2 626.50	4 481 817.88
2 Rue René Caudron Parc d'Affaires Val Saint Quentin	VOISINS LE BRETONNEUX	29/07/2022	6 285 000.00	472 000.00	7 699.59	6 285 000.00
14-16 Lord Edward Street	DUBLIN	13/12/2022	8 975 000.00	800 525.00	19 343.01	8 975 000.00
Wisselwerking 32-36 Diemen	AMSTERDAM	21/12/2022	13 717 608.30	1 146 963.90	50 258.10	13 717 608.30
75 Carysfort Avenue Dublin	DUBLIN BLACKROCK RESIDENCE PARK	31/03/2023	10 568 571.43	999 715.62	13 143.32	10 568 571.43
87-88 Harcourt Street Dublin 2	DUBLIN HARCOURT	19/05/2023	34 000 000.00	3 289 453.00	7 035.58	34 000 000.00
12 Avenue Condorcet 91240 Saint-Michel-sur-Orge	SAINT MICHEL SUR ORGE	27/06/2023	2 189 728.53	182 513.87	96 778.32	2 189 728.53
Parque tecnologico de Bizkaia Derio	BILBAO	02/06/2023	6 855 278.09	78 033.48	9 275.34	6 855 278.09
5 Mikeletegi Pasealekua 20009 Donostia	SAN SEBASTIAN	02/06/2023	5 175 881.74	60 267.12	7 536.48	5 175 881.74
40 Princes Street	EDINBURGH	03/08/2023	22 484 914.71	2 325 157.38	49 220.82	22 484 914.71
102 Avenue de Paris 91300 Massy	MASSY	03/10/2023	62 048 607.48	4 896 000.00	1 439.50	62 048 607.48
2 carrer Pau Vila 08174 Sant Cugat del Valles	SAN CUGAT	22/07/2024	6 400 000.00	203 000.00	12 331.00	6 400 000.00
Auchan pologne	AUCHAN POLOGNE	20/12/2024	1 821 110.47		642.49	1 821 110.47
2 rue des Erables 69760 Limonest	LIMONEST	16/05/2024	15 578 188.65	1 186 851.68		15 578 188.65
2 Greenmarket DD1 4QB Dundee	DUNDEE	06/09/2024	27 772 175.63	1 811 116.20		27 772 175.63
Glasgow	GLASGOW	31/05/2024	16 072 160.72	1 057 594.55	3 974.68	16 072 160.72
Moss Road AB12 3GQ Aberdeen	HYDRASUN	24/07/2024	2 932 074.51	190 132.05	1 625.72	2 932 074.51
Dublin	SHELBOURNE	05/08/2025	28 800 000.00	2 945 893.00		28 800 000.00
One Grant's Row	ONE GRANT ROW	23/12/2025	8 670 000.00	862 665.00		8 670 000.00
Aberdeen	ABERDEEN	31/03/2025	10 863 220.64	701 888.96	2 133.29	10 863 220.64
Blenheim Place 12	GREENSIDE EDIMBURGH	12/12/2025	17 170 293.72	1 173 065.55		17 170 293.72
Camden	ALBERT ST LONDRES	18/06/2025	8 359 480.83	557 252.69		8 359 480.83
Don Street	HEXPOL MANCHESTER	27/11/2025	1 380 945.85	95 384.94		1 380 945.85
Copthall Avenue 3	COPTHALL	22/12/2025	12 113 347.20	825 217.74		12 113 347.20
IN POST TARNOW	TARNOW	30/12/2025	1 468 470.00	44 054.10		1 468 470.00
Lumezzane A et B - Via ruca 68b et 406	SALERI	30/12/2025	2 214 420.00	88 576.80		2 214 420.00
Ernst-Kamieth-Straße 06112 Halle (Saale)	HALLE ALLEMAGNE	11/12/2025	30 147 440.00	1 959 583.60		30 147 440.00
TOTAL BUREAUX			**392 462 187.86**	**30 114 723.04**	**1 556 689.50**	**392 462 187.86**

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Prix d'acquisiton (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
17 3 Planta	MALAGA	04/08/2022	6 834 000.00	222 000.00	103 953.12	6 834 000.00
AvenidaPIO XII 26 1 oficina 5	PAMPLONA	04/08/2022	5 804 000.00	121 000.00	37 511.33	5 804 000.00
Avenida de Espana N°13	ALCOBENDAS	04/08/2022	9 034 000.00	230 000.00	6 065.40	9 034 000.00
San raimnundo penafort 6 bajo	VALENCIA	04/08/2022	6 233 000.00	157 000.00	123 334.68	6 233 000.00
Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer	SANT BOI	04/08/2022	11 724 000.00	361 000.00	62 610.68	11 724 000.00
40 Princes Street	EDINBURGH	03/08/2023	11 869 424.03	1 227 413.10	25 982.88	11 869 424.03
110-114 Middlesex Street Londres	MIDDLESEX LONDON	29/12/2023	4 560 274.98	306 190.91	4 743.37	4 560 274.98
Setubal Retail Park	SETUBAL	10/12/2024	8 150 096.00	529 750.00	10 791.80	8 150 096.00
100 Middlesex Street Londres	100/102 MIDDLESEX	01/10/2024	9 496 262.31	629 766.31	3 033.90	9 496 262.31
20 Buchanan Street Glagow	GLASGOW BUCHANAN	13/02/2025	14 595 561.32	970 662.39		14 595 561.32
Argyle Street 135	UNIQLO GLASGOW	12/12/2025	10 459 474.45	712 084.57		10 459 474.45
Camden	ALBERT ST LONDRES	18/06/2025	10 396 365.76	693 033.81		10 396 365.76
Viale Paolo Borsellino 31 43122 Parma	NH PARMA	23/12/2025	1 394 160.00	55 766.40		1 394 160.00
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX			**110 550 618.86**	**6 215 667.49**	**378 027.16**	**110 550 618.86**
Pol.Ind. Las Castellanas Ctra. N-II Ctra. del INTA Parcela 35	SAN FERNANDO	20/05/2022	5 531 383.40	149 407.11	18 009.37	5 531 383.40
Pol. Ind. Costa Vella Parcela 9 Rúa Letonia	SANTIAGO	20/05/2022	533 333.33	14 000.00	8 875.00	533 333.33
Pol. Ind. Vilar do Colo Laraxe C/ Rua Pipela Parcela 3	FEROL	20/05/2022	459 922.77	12 804.88	4 462.93	459 922.77
7 Allée Marius Donjon et 51 avenue Rosa Parks	LYON	30/06/2022	1 920 450.00	144 673.90	3 671.10	1 920 450.00
6 et 10 rue des Bretons	SAINT DENIS	29/07/2022	7 004 132.61	573 821.80	4 104.67	7 004 132.61
12 Avenue Condorcet 91240 Saint-Michel-sur-Orge	6-SAINT MICHEL SUR ORGE	27/06/2023	17 810 271.47	1 484 486.13	787 151.51	17 810 271.47
Parque tecnologico de Bizkaia Derio	BILBAO	02/06/2023	2 544 721.91	28 966.52	3 443.06	2 544 721.91
5 Mikeletegi Pasealekua 20009 Donostia	SAN SEBASTIAN	02/06/2023	2 124 118.26	24 732.88	3 092.88	2 124 118.26
10 Amsterdamer Straße 49824 Laar	COEVORDEN-Pays-Bas	17/11/2023	3 081 677.00	333 450.00	5 270.00	3 081 677.00
1 Euopark Alle Coevorden	COEVORDEN-Allemagne	17/11/2023	24 898 263.00	1 424 000.00	16 921.60	24 898 263.00
Rotterdam	ROYAL SENS	08/02/2024	9 850 000.00	1 112 000.00	10 256.70	9 850 000.00
Auchan pologne	AUCHAN POLOGNE	20/12/2024	31 178 889.53		10 999.98	31 178 889.53
Moss Road AB12 3GQ Aberdeen	HYDRASUN	24/07/2024	11 962 551.66	775 718.51	6 632.78	11 962 551.66
Don Street	HEXPOL MANCHESTER	27/11/2025	6 594 653.87	455 507.12		6 594 653.87
IN POST TARNOW	TARNOW	30/12/2025	8 005 530.00	240 165.90		8 005 530.00
Lumezzane A et B - Via ruca 68b et 406	SALERI	30/12/2025	14 485 580.00	579 423.20		14 485 580.00
TOTAL LOCAL INDUSTRIELS			**147 985 478.79**	**7 353 157.95**	**882 891.58**	**147 985 478.79**
75 Carysfort Avenue Dublin	DUBLIN BLACKROCK RESIDENCE PARK		2 931 428.57	277 293.38	3 645.59	2 931 428.57
Carrer Innovació 2 08225 Terrassa	LEITAT TERRASSA	30/05/2023	23 940 000.00	752 000.00	19 322.20	23 940 000.00
110-114 Middlesex Street Londres	MIDDLESEX LONDON	29/12/2023	36 265 338.96	2 434 966.55	37 721.43	36 265 338.96
Amsterdam	PROTHYA	31/12/2024	56 450 000.00	7 738 273.00	3 151.60	56 450 000.00
2 rue des Erables 69760 Limonest	LIMONEST	16/05/2024	3 249 545.93	247 572.37		3 249 545.93

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Prix d'acquisiton (en €)	Droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
100 Middlesex Street Londres	100/102 MIDDLESEX	01/10/2024	31 312 772.10	2 076 577.95	10 003.90	31 312 772.10
1 Brindleyplace Birmingham	BIRMINGHAM	30/12/2024	16 094 032.55	1 040 568.42	1 267.00	16 094 032.55
Aberdeen	ABERDEEN	31/03/2025	5 297 476.54	342 277.90	1 040.31	5 297 476.54
TOTAL SANTÉ ET ÉDUCATION			**175 540 594.64**	**14 909 529.56**	**76 152.03**	**175 540 594.64**
10/16 RUE FRANCIS COMBE	CERGY	30/03/2022	1 548 688.89	133 760.64	269 400.60	1 548 688.89
Zone Industrielle des Richardets 1 bis et 1 ter rue des Aérostiers	NOISY	20/07/2022	1 327 043.38	94 714.86	1 068.04	1 327 043.38
Wisselwerking 32-36 Diemen	AMSTERDAM	21/12/2022	12 391.70	1 036.10	45.40	12 391.70
2 rue des Erables 69760 Limonest	LIMONEST	16/05/2024	3 485 854.50	265 575.95		3 485 854.50
Moss Road AB12 3GQ Aberdeen	HYDRASUN	24/07/2024	1 777 399.36	115 256.48	985.50	1 777 399.36
Hôtel NH	NH LYON	23/09/2025	4 790 708.65	345 900.00		4 558 483.65
Don Street	HEXPOL MANCHESTER	27/11/2025	249 211.79	17 213.60		249 211.79
Ernst-Kamieth-Straße 06112 Halle (Saale)	HALLE ALLEMAGNE	11/12/2025	412 560.00	26 816.40		412 560.00
TOTAL DIVERS			**13 603 858.28**	**1 000 274.03**	**271 499.54**	**13 371 633.28**
Portefeuille B&B Krakow	B&B Krakow	20/12/2024	8 850 000.00	270 000.00	3 949.41	8 850 000.00
Portefeuille B&B Lublin	B&B Lublin	20/12/2024	7 950 000.00	230 000.00	3 299.12	7 950 000.00
Hôtel NH	NH LYON	23/09/2025	36 759 236.27	2 654 100.00		36 759 236.27
Portefeuille B&B Warszawa	WARSAW	03/03/2025	8 600 000.00	260 000.00		8 600 000.00
Portefeuille B&B Lodz	LODZ	03/03/2025	8 100 000.00	240 000.00		8 100 000.00
Viale Paolo Borsellino 31 43122 Parma	NH PARMA	23/12/2025	14 305 840.00	572 233.60		14 305 840.00
TOTAL HÔTELS TOURISME ET LOISIRS			**84 565 076.27**	**4 226 333.60**	**7 248.53**	**84 565 076.27**
TOTAL 2025			**924 707 814.70**	**63 819 685.67**	**3 172 508.33**	**924 475 589.70**

Plan pluri-annuel de gros entretiens

(en €)	Montant provision au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs						
Dépenses prévisionnelles sur 2026	431 244		181 684		431 244	181 684
Dépenses prévisionnelles sur 2027			45 245			45 245
Dépenses prévisionnelles sur 2028			7 333			7 333
Dépenses prévisionnelles sur 2029			21 460			21 460
Dépenses prévisionnelles sur 2030			41 244			41 244
TOTAL	**431 244**		**296 966**		**431 244**	**296 966**

(en €)	Plan quinquennal					
	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2025	- 181 684	- 90 490	- 22 000	- 85 840	- 206 220	- 586 234
%	100 %	50 %	33.33 %	25 %	20 %	
STOCK PROVISION AU 31/12/2025	**- 181 684**	**- 45 245**	**- 7 333**	**- 21 460**	**- 41 244**	**- 296 966**

Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien	431 244.00	296 966.00	431 244.00		296 966.00
TOTAL	**431 244.00**	**296 966.00**	**431 244.00**		**296 966.00**

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
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	642 043 181.84	282 664 632.86		924 707 814.70
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	2 673 856.73	498 651.80		3 172 508.53
Dépôt de garantie	89 510.93	1 173 476.01		1 262 986.94
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 035 000.00			1 035 000.00
Amortissements constuction sur sol d'autrui			- 232 225.00	- 232 225.00
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**645 841 549.50**	**284 104 535.67**		**929 946 085.17**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	31 153 120.82	8 087 704.14		39 240 824.96
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**31 153 120.82**	**8 087 704.14**		**39 240 824.96**
TOTAL	**677 028 466.32**	**292 192 239.81**		**969 220 706.13**

Titres de participation

Sociétés	Valeur	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Ecart d'acquisition	Total
REMAKE SOCIAL	VALEUR COMPTABLE	40 149 738.03		- 39 114 738.03		1 035 000.00
REMAKE SOCIAL	VALEUR ESTIMEE	39 469 365.92		- 39 127 815.92		341 550.00
TOTAL		**79 619 103.95**		**- 78 242 553.95**		**1 376 550.00**

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 semestrielle 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 01/01/2025	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2025
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1				
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives		232 225.00		232 225.00
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		**232 225.00**		**232 225.00**
TOTAL				

Détail des autres actifs d'exploitation

		Degré de liquidité			
(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2025
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	4 379 594.24	4 078 757.94			4 078 757.94
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Fournisseurs débiteurs		2 092.00			2 092.00
Etat et autres collectivités	6 903 843.93	23 277 714.00			23 277 714.00
Associés - opérations sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	20 730 938.84	11 150 009.30			11 150 009.30
TOTAL	**32 014 377.01**	**38 508 573.24**			**38 508 573.24**

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2025
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	3 954 602	6 485 333			6 485 333
Dettes auprès d'établissements de crédit	121 364 332	24 993 024	217 911 579	20 000 000	262 904 603
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 158 286	3 421 839			3 421 839
Dettes sur immobilisations	47 468				
Locataires créditeurs	5 273 859	6 501 497			6 501 497
Dettes aux associés	3 668 585	4 107 324			4 107 324
Dettes fiscales	9 929 460	16 737 353			16 737 353
Autres dettes diverses	2 183 212	3 850 012			3 850 012
TOTAL	**153 579 803**	**66 096 381**	**217 911 579**	**20 000 000**	**304 007 959**

Tableau de variation des provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	- 99 413	202 718	- 99 413	- 202 718
Provision pour charges				
TOTAL	**- 99 413**	**202 718**	**- 99 413**	**- 202 718**

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 %	02/10/2028
SABADELL	6 ans		8 000 000	8 000 000	4.10 %	30/06/2029
ARKEA	3 ans		15 000 000	15 000 000	1 8 % + EURIBOR (3M)	24/12/2027
CADIF	3 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
ARKEA	7 ans		20 000 000	20 000 000	2 12 % + EURIBOR (3M)	23/09/2032
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK	5 ans		15 000 000	15 000 000	4.09 %	10/12/2030
BANK OF IRELAND A	5 ans		35 000 000	35 000 000	4.28 %	28/11/2030
BANK OF IRELAND B	5 ans		24 400 000	24 400 000	4.20 %	28/11/2030
BANK OF IRELAND C	5 ans		58 327 637	58 327 637	5.58 %	28/11/2030

2 - Détail des emprunts

(en €)	Situation d'ouverture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
ARKEA	19 215 000	19 215 000		
SABADELL	10 332 000	1 008 000	9 324 000	
PALATINE	31 000 000		31 000 000	
SABADELL	7 279 941	480 000	6 799 941	
ARKEA	5 000 000		5 000 000	
CADIF	25 000 000		25 000 000	
LANDESBANK SAAR	11 060 000		11 060 000	
ARKEA	20 000 000			20 000 000
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK	15 000 000		15 000 000	
BANK OF IRELAND A	35 000 000		35 000 000	
BANK OF IRELAND B	24 400 000	3 000 000	21 400 000	
BANK OF IRELAND C	58 327 637		58 327 637	
Sous total Emprunts à taux fixe	**261 614 579**	**23 703 000**	**217 911 579**	**20 000 000**
Sous total Emprunts à taux variable				
TOTAL	**261 614 579**	**23 703 000**	**217 911 579**	**20 000 000**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 217 707	11 547 041		23 764 748
TOTAL	**12 217 707**	**11 547 041**		**23 764 748**

Variations du poste de compte de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variation		Situation de clôture au 31/12/2025
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	245 745	102 128		347 873
Autres comptes de régularisation	1 204 887	2 494 565		3 699 452
Produits constatés d'avance	- 4 328 642	276 064		- 4 052 577
TOTAL	**- 2 878 009**	**2 872 756**		**- 5 253**

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice 01/01/2025	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2025
Titres	3 173 189	991 039	17 519	4 146 709
Valeur nominale (en €)	150	150	150	150
Capital social (en €)	475 978 350	148 655 850	2 627 850	622 006 350

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	475 978 350	146 028 000				622 006 350
Prime d'émission	163 354 614	52 570 080				215 924 694
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 82 165 578				- 31 971 170	- 114 136 748
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	9 339 507	1 656 984	- 2 234 813			8 761 679
Résultat et distribution	- 2 234 813	34 101 037	2 234 813	- 39 675 881		- 5 574 843
TOTAL	**564 272 081**	**234 356 102**		**- 39 675 881**	**- 31 971 170**	**726 981 131**

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 €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	1 013 350.18	1 566 164.10
- Taxes bureaux	255 232.89	405 409.20
- Charges locatives	4 033 972.03	5 056 179.32
- Reddition de charges	49 132.81	- 495 371.64
TOTAL	**5 351 687.91**	**6 532 380.98**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		68 841.78
TOTAL		**68 841.78**
Détail des transferts de charges immobilières		
- Frais d'acquisition	- 19 662 886.14	
- Remboursement des assurances	5 366.40	
TOTAL	**- 19 657 519.74**	

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants		
- Charges non récupérables	406 821.97	519 371.46
- Assurances non récupérables	10 257.34	20 693.76
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 623 594.14	463 825.14
- Impôts et taxes	16 253 904.34	270 992.11
Dépréciation des titres des participations contrôlées		
TOTAL	**19 294 577.79**	**1 274 882.47**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	119 011.27	143 062.37
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'expertise	44 756.00	226 474.85
- Honoraires d'avocats	28 184.42	
- Honoraires d'acquisition	2 424 057.45	19 237.74
- Honoraires divers	7 585.00	75 050.18
'- Perte de change Financières		
TOTAL	**2 623 594.14**	**463 825.14**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères	21 014.97	40 078.26
- Taxes sur les bureaux	- 1 006.96	- 3 051.44
- Autres taxes	16 233 896.33	233 965.29
TOTAL	**16 253 904.34**	**270 992.11**

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des transferts de charges		
- Commissions d'arbitrage		
- Frais d'émission des emprunts		
- Frais de constituion d'actes et contentieux	201 463.35	
- Commissions sur acquisitions	11 272 395.31	
- Commissions sur cessions d'immeubles		
- Commissions de souscription		
- Indemnités	5 366.40	
TOTAL	**11 479 225.06**	

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	31 050.00	21 285.00
- Informations associés	573.93	1183.65
- Frais d'assemblée		
- Affranchissements		
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	500.00	
TOTAL	**32 123.93**	**22 468.65**
Détail des cotisations et contributions		
- Autres Charges	7 809.50	37 432.16
- Cotisation AMF et autres		
- Coût dépositaire	127 309.75	280 580.15
- Cotisation sur la valeur ajoutée	24 412.34	131 286.54
- Impôts étrangers	6 161 537.90	9 616 865.91
- TVA non récupérable		
TOTAL	**6 321 069.49**	**10 066 164.76**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Honoraires fiscalité	24 987.20	98 513.07
- Honoraires comptables	162 918.00	188 527.00
- Honoraires CAC	35 000.00	55 800.00
- Autres Honoraires	209 370.85	25 064.35
- Jetons de présence		
- Perte sur les créances irrécouvrables		
- Commissions sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	4.74	35 246.93
TOTAL	**432 280.79**	**403 151.35**
Détail des frais bancaires		
- Commissions bancaires	48 897.00	76 979.93
- Frais d'émission des emprunts	194 899.80	29 025.89
- Autres frais bancaires	364 633.56	276 407.66
TOTAL	**608 430.36**	**382 413.48**

Détail du calcul des commissions versées à la Société de Gestion

Nature	Base (en €)	Commission (en €)
Commission de gestion (1)	63 083 094.47	9 462 464.17
Commission sur les souscriptions (2)		
Commission sur les retraits (3)		
Commissions sur acquisitions d'immeubles		
Commissions sur cessions d'immeubles		

Détail du résultat financier

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts des comptes bancaires	1 709 218.41	328 520.43
- Produit change financier	312 423.93	
TOTAL	**2 021 642**	**328 520**
Détail des charges financières		
- Intérêts sur emprunts	3 906 770.90	5 569 064.01
- Autres charges financières	452 751.91	31 913.16
- Dotation aux provisions sur charges financières	99 413.00	202 718.00
TOTAL	**4 458 936**	**5 803 695**
RESULTAT FINANCIER	**- 2 437 293**	**- 5 475 175**

Détail du résultat exceptionnel

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
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 2025, les écarts de change, soit un total de 300 156,28 €, ont été reclassés directement dans les postes « autres charges financières » et « produits change financier », puis imputés sur la prime d'emission.

Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital Social
SCI Remake Social	39 240 825			1 035 001
TOTAL	**39 240 825**			**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	Non
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** ...% ☐ Dans des activités économiques qualifiés d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne ☐ Dans des activités économiques n'étant pas qualifiés d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne	☒ 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 a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%**	☐ 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 (incluses 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 2025 par la SCPI sont les suivantes :

- Afin de 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 31/12/2025) :

  - En 2025, 82,53 % 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, Glasgow).

- 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 31/12/2025) :

  - En 2025, 80,23 % 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 fluides[1] des actifs immobiliers détenus, divisée par la surface en mètre carré, pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2025) :

  - En 2025 l'intensité énergétique moyenne des actifs dans lesquels la SCPI a investi, pondérée par leur valeur, s'élevait à 212,98 kWhEF/m²/an pour les actifs en exploitation.

A noter que le taux d'éligibilité pour l'indicateur environnemental est de 100 % des actifs, (pondéré par la valeur des actifs au 31/12/2025). Concernant le taux de couverture de la donnée, il est de 83 % des actifs (pondéré également par la valeur des actifs au 31/12/2025).

[1] électricité, 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) :
  - o 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, Bourg-La-Reine 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) :
  - o 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 31/12/2025).

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.

- o 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.
- o 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 Mondiale 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 2025, 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 suivantes :

Impacts négatifs sur la durabilité		Unité	Actions menées en 2025		
			Engagements pris en 2025	**Résultat des Indicateurs quantitatifs suivis[2]** (Pondération par la valeur des actifs au 31/12/25)	**Taux de couverture moyen annuel des données pour le calcul des indicateurs** (Pondération par la valeur des actifs au 31/12/25)
Energies fossiles (indicateur obligatoire)	17. 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'énergie fossiles	100 %
Efficacité énergétique (indicateur obligatoire)	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficients (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	73.19% 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 ($kgCO_2eq/m^2/an$)	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	40.61 $kgCO_2eq/m^2/an$	93 %
Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus	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	0.0000406 $GWh/m^2/an$	93 %

[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 2025.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% de l'actif brut	Pays
Actif 101-Glasgow - Buchanan Street	Immobilier	1,49 %	Royaume-Uni
Actif 102-B&B Warszawa	Immobilier	0,90 %	Pologne
Actif 103-B&B Lodz	Immobilier	0,81 %	Pologne
Actif 104-Aberdeen - 3T	Immobilier	1,60 %	Royaume-Uni
Actif 106-Londres - Camden	Immobilier	1,90 %	Royaume-Uni
Actif 113-Foncière Chenelet	Immobilier	0,19 %	France
Actif 108-Shelbourne 3, Dublin	Immobilier	3,06 %	Irlande
Actif 112-NH Lyon Saint-Exupery	Immobilier	4,19 %	France
Actif 123-Beausoleil - Villa 33	Immobilier	0,08 %	France
Actif 119-Hexpol, Manchester	Immobilier	0,86 %	Royaume-Uni
Actif 125-HALLE Allemagne	Immobilier	3,15 %	Allemagne
Actif 126-UNIQLO GLASGOW	Immobilier	1,08 %	Royaume-Uni
Actif 127-GREENSIDE Edinbourg	Immobilier	1,78 %	Royaume-Uni
Actif 122-One Grant's Row	Immobilier	0,89 %	Irlande
Actif 128-COPTHALL Londres	Immobilier	1,25 %	Royaume-Uni
Actif 116-Lumezzane A et B	Immobilier	1,72 %	Italie
Actif 121-NH Parma	Immobilier	1,62 %	Italie
Actif 124-IN POST TARNOW	Immobilier	0,98 %	Pologne
Actif 135-BOURG LA REINE	Immobilier	0,03 %	France

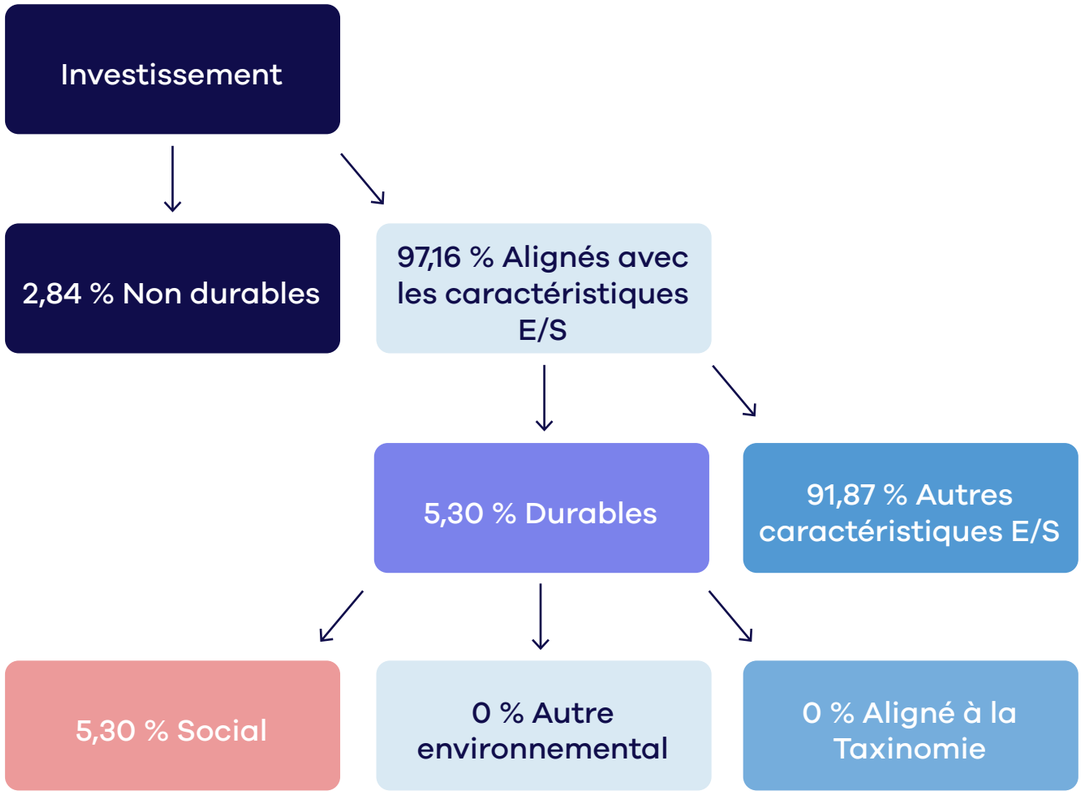
Quelle était la proportion d'investissement liée à la durabilité ?

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 2025 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 2025, la SCPI REMAKE LIVE a suivi l'allocation des actifs suivante :

- 2,84 % des actifs ont été classés dans la catégorie « Non Durable » ;
- 97,16 % des actifs ont été alignés avec les caractéristiques E/S et/ou l'objectif social, tels que définis dans les paragraphes précédents.
  - 91,87 % 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 ?

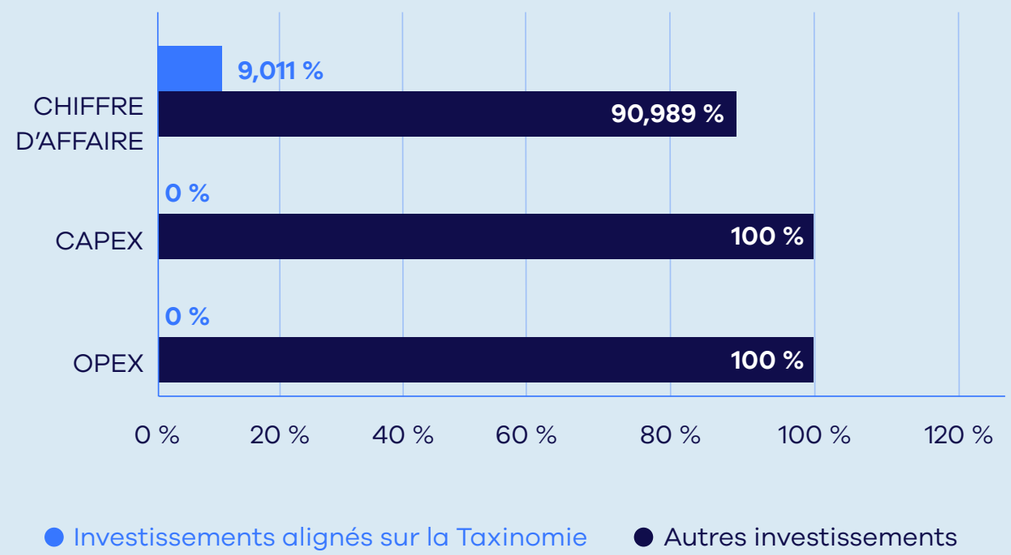
Non concerné - Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements durables de la SCPI concourent à un objectif social uniquement.

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

☐ Oui
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

— Alignement des investissements sur la Taxinomie



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 2025 s'élevait à 9.01 %.

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 2025, 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 2025 d'engagement supplémentaire compris entre 0 et 10 M€ répartit 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

04/2026

remake
asset management

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

SCPI
remakelive

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