

31.12.2025

Rapport annuel

SCPI
rema~~x~~e UK²⁰₂₅

sommaire

Rapport d'activité

06 | édito

11 | point marché

Rapport de gestion

38 | Remake UK 2025 en quelques chiffres

46 | éléments financiers

54 | rapport sur la conformité et le contrôle interne

62 | rapport du commissaire aux comptes

66 | rapport spécial du commissaire aux comptes

70 | rapport du Conseil de Surveillance

74 | avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire

76 | texte des résolutions de l'assemblée générale ordinaire

Comptes annuels

82 | état du patrimoine

87 | comptes de résultat

92 | tableau de variation des capitaux propres

94 | annexes des comptes annuels

01.

Rapport
d'activité





édito

— Chers
associés,

Une première année fondatrice

Remake UK 2025 est né d'une conviction simple : après plusieurs années de correction, le marché immobilier britannique semblait offrir des conditions d'investissement particulièrement attractives.

Les valorisations avaient fortement reculé, tandis que les fondamentaux locatifs restaient solides.

En 2025, les premiers signes de normalisation se sont progressivement confirmés tant sur le plan macro-économique qu'immobilier : reflux de l'inflation, détente monétaire amorcée par la Banque d'Angleterre et retour de la liquidité sur les actifs les plus qualitatifs. Ce contexte crée, à nos yeux, un point d'entrée rare sur le marché britannique, mais probablement limité dans le temps.

Or, capter ce type d'opportunité suppose un véhicule adapté. Contrairement à un fonds ouvert traditionnel, qui doit continuer à investir quel que soit le cycle immobilier, une SCPI millésimée permet de concentrer la collecte sur une période définie, de stabiliser le capital et de déployer les investissements conformément à la stratégie retenue.

C'est dans cet esprit que nous avons conçu et lancé Remake UK 2025.

Une collecte maîtrisée, un premier investissement emblématique

Dès cette première année, plus de 300 associés nous ont accordé leur confiance, permettant au fonds d'atteindre une capitalisation de 14 M€ au 31 décembre 2025.

La dynamique engagée s'est poursuivie au début de l'année 2026 avec la clôture de la Tranche 1 puis l'ouverture de la Tranche 2 à 1 025 € par part. Une évolution cohérente avec la valeur de reconstitution du fonds, qui atteignait déjà 1 037,16 € par part à la clôture de l'exercice.

Notre première acquisition, le Grosvenor Building à Glasgow, incarne pleinement la stratégie portée par le fonds. Cet immeuble Grade A de 5 300 m², situé face à la gare cen-

trale de Glasgow, a été acquis le 2 décembre 2025 avec un rendement net à l'acquisition 9,4 % et une décote d'environ 40 % par rapport à la dernière transaction connue sur l'actif*.

Cette première acquisition illustre la discipline qui guide le déploiement du fonds : cibler des actifs de qualité, bien situés, bénéficiant de fondamentaux locatifs solides et d'un potentiel de revalorisation à moyen terme, tout en restant particulièrement attentifs aux conditions d'acquisition dans un marché encore en phase d'ajustement.

Le déploiement progressif du portefeuille a permis le versement des premiers dividendes au titre du quatrième trimestre 2025. Dans le même temps, nous avons fait le choix de constituer une réserve de résultat de 87,97 € par part (report à nouveau), reflétant notre volonté de piloter le fonds avec rigueur.

2026 : poursuivre avec la même discipline

Les fondamentaux du marché britannique restent aujourd'hui solides. Le Royaume-Uni retrouve progressivement sa place parmi les marchés immobiliers les plus dynamiques d'Europe, porté par une demande locative soutenue, une

rareté persistante des actifs Grade A et des niveaux de valorisation qui demeurent attractifs au regard des revenus locatifs. Dans ce contexte, nos équipes poursuivent activement l'analyse de nouvelles opportunités d'investissement, avec une ligne directrice inchangée : des actifs bien situés, des locataires de qualité et des conditions d'entrée offrant un potentiel de création de valeur.

Votre confiance, accordée dès le lancement du fonds, nous engage à poursuivre cette stratégie avec le même niveau d'exigence et de discipline.

Nous vous en remercions sincèrement.

Nicolas Kert

Président
& Co-Fondateur

David Seksig

Directeur Général
& Co-Fondateur

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

*Les investissements réalisés par Remake UK 2025 ne préjugent pas des performances futures.



— **Matthieu Jauneau, CFA**
Directeur Fund
& Asset Management

point marché

Le marché immobilier britannique s'impose comme le premier marché d'Europe, grâce à sa profondeur, sa liquidité et son attractivité internationale. Dans un contexte économique et géopolitique incertain, il a démontré sa résilience, même après le Brexit.

La diversité des actifs et la maturité du marché locatif permettent une stratégie d'investissement disciplinée, fondée sur la qualité des emplacements et la solidité de la demande. La récente correction des valeurs nous semble offrir une fenêtre d'entrée favorable, propice à un potentiel de performance renforcé sur l'ensemble du cycle d'investissement.

Macroéconomie : une activité robuste mais des taux court terme toujours élevés

Une économie aux fondamentaux solides

Le Royaume-Uni aura enregistré une croissance en accélération en 2025 (1,3 % contre 1,1 % en 2024), portée par la consommation des ménages, des investissements publics et privés soutenus ainsi que par des services à haute valeur ajoutée tels que la finance, la technologie et la logistique de pointe qui demeurent très demandés. La flexibilité réglementaire et la réactivité aux cycles économiques permettent au pays de maintenir une trajectoire stable dans un environnement mondial incertain et post-Brexit. Le taux de chômage reste structurellement bas (4,9 % début 2026), et malgré une légère progression sur un an (+60 points de base), il continue de soutenir les salaires et la consommation face aux pressions inflationnistes.

D'ici 2030, la croissance britannique devrait rester portée par des leviers structurels solides. Les programmes d'investissement du National Wealth Fund et de l'Office for Investment visent à moderniser les infrastructures, accélérer la transition énergétique et développer des secteurs stratégiques à forte valeur ajoutée, comme l'énergie verte, l'industrie avancée, la logistique et les technologies. Ces initiatives comprennent la rénovation des routes et ponts, la modernisation des réseaux ferroviaires et ports, le développement de centrales solaires et éoliennes, l'hydrogène vert, ainsi que l'industrie de pointe et les semi-conducteurs. Elles devraient renforcer le potentiel productif, stimuler l'emploi et attirer l'investissement privé.

Une inflation structurellement persistante

L'inflation au Royaume-Uni demeure élevée et structurellement plus persistante que sur le continent européen. Après le pic observé en 2022-2023 (8,2 % par an en moyenne), l'inflation atteint 3,4 % en 2025, traduisant une décrue progressive mais encore insuffisante pour revenir rapidement à la cible de 2 %. Cette persistance reflète à la fois les effets résiduels des chocs énergétiques et alimentaires, le niveau élevé des coûts de production, ainsi que des tensions salariales dans certains secteurs, qui continuent d'alimenter des pressions inflationnistes de second tour.

Des niveaux d'inflation durablement plus élevés contribuent à ancrer des exigences de rendement supérieures sur les actifs immobiliers britanniques, générant des perspectives de performance potentiellement supérieures à celles des principaux pays d'Europe de l'Ouest sur le cycle.

Un assouplissement monétaire encore incomplet

La Banque d'Angleterre (BoE) a engagé un cycle d'assouplissement monétaire, ramenant son taux directeur de 5,25 % mi-2024 à 3,75 % début 2026, après une phase prolongée de resserrement destinée à contenir l'inflation. Le consensus anticipait initialement la poursuite graduelle de cette détente en 2026.

Toutefois, la situation géopolitique au Moyen-Orient et le rebond des prix de l'énergie ont conduit à une révision de ce scénario, incitant la BoE à adopter une posture plus prudente.

Dans ce contexte, le maintien de taux directeurs élevés pourrait se prolonger, reportant potentiellement un assouplissement plus marqué. L'écart avec la politique monétaire de la BCE demeure significatif, au-dessus de sa moyenne historique, offrant à la BoE une marge de manœuvre pour soutenir l'activité, dans le cadre d'un mandat équilibré entre maîtrise de l'inflation et maintien de la croissance.

Des taux longs sous tension

Sur la partie longue de la courbe, le rendement de l'obligation souveraine britannique à 10 ans s'établit autour de 4,8 % début avril 2026, avec un regain de volatilité. Ce niveau élevé reflète des anticipations de taux directeurs restrictifs à court terme et une situation gouvernementale incertaine. Dans l'hypothèse d'une stabilisation du contexte macroéconomique et d'un reflux progressif de l'inflation, les taux longs, comme les taux courts, disposent d'un potentiel de détente. Cette configuration serait favorable à l'économie britannique et constituerait un facteur de soutien pour les marchés immobiliers, en facilitant les conditions de financement et en améliorant les perspectives de valorisation des actifs.

Une parité euro / livre stable

La parité euro/livre sterling reste relativement stable, évoluant depuis dix ans dans une fourchette comprise entre 0,82 et 0,93 £ pour 1 €. Cette stabilité s'appuie sur des flux commerciaux et financiers solides entre le Royaume-Uni et la zone euro ainsi que sur la résilience économique des deux géographies. Entre janvier et avril 2026, le taux se situe autour de sa moyenne décennale, à 0,87 £/€. Le risque de volatilité pour les investissements libellés en livres sterling par rapport à l'euro pourrait ainsi demeurer contenu, tant à court terme qu'à long terme.

À l'image de l'économie mondiale, le Royaume-Uni fait face à une montée des incertitudes à court terme. Dans ses prévisions de décembre 2025, l'OCDE anticipait une poursuite de la reprise, avec une croissance supérieure à 1 % en 2026, soutenue par un reflux attendu de l'inflation et un assouplissement graduel des conditions monétaires. Ce scénario a été révisé au printemps 2026 dans un contexte marqué notamment par des tensions au Moyen-Orient et leurs effets sur les prix de l'énergie. La croissance devrait ainsi ralentir, temporairement sous 1 %, dans un contexte d'inflation toujours supérieure à 3 % au cours de l'année. Cette situation devrait maintenir

des conditions financières relativement strictes à court terme, avant que l'assouplissement ne reprenne une fois la pression inflationniste retombée.

Chiffres clés | Macroéconomique

1,3 %

Croissance du PIB (2025)
(+0,2 pt vs 2024)

3,4 %

Inflation (2025)
(+0,9 pt vs 2024)

3,75 %

Taux BoE (1^{er} avril 2026)
(-75 pb sur 1 an)

4,83 %

Gilt 10 ans (1^{er} avril 2026)
(+20 pb sur 1 an)

0,87 £/€

Taux de change (1^{er} avril 2026)
(+3,6 % sur 1 an)

Investissement immobilier au Royaume-Uni : forte liquidité, leader de l'Europe

Un retour au niveau pré-Covid

Le marché immobilier commercial britannique a enregistré une reprise robuste en 2025, avec 63 Md £ investis, soit 73 Md € (parité moyenne 0,86 £/€), en hausse de 11 % sur un an et de 30 % sur deux ans. Le Royaume-Uni demeure ainsi la première destination d'investissement en Europe, captant environ 30 % des flux européens, dont 40 % d'investissements transfrontaliers, loin devant l'Allemagne (33 Md €) et la France (22 Md €).

Cette dynamique reflète la profondeur et la liquidité retrouvées du marché, revenues à leurs niveaux pré-Covid, avec une moyenne de 62 Md £ sur la période 2015-2019, alors que l'Europe continentale affiche

des volumes inférieurs de 27 % sur la même période. La réactivité du marché britannique, traditionnellement en avance de cycle par rapport à la zone euro, se traduit par des amplitudes de prix plus marquées et une capacité à absorber un flux d'investissements diversifié.

Un socle d'actifs dense et équilibré

Le secteur des bureaux, qui représentait historiquement la part dominante des investissements avant la pandémie (39 % entre 2015 et 2019), a vu sa position se réduire et se stabiliser à 17 % des volumes en 2025. Cette évolution s'accompagne d'une forte concentration sur le segment prime. La répartition des investissements est désormais



plus équilibrée, le résidentiel et la santé ayant progressé pour représenter respectivement 19 % et 20 % des flux, tandis que l'industriel et le commerce se maintiennent à des niveaux stables, avec 15 % et 12 %. Cette diversification reflète la maturité et la profondeur du marché britannique, offrant aux investisseurs des opportunités variées tout en atténuant la dépendance à un seul secteur.

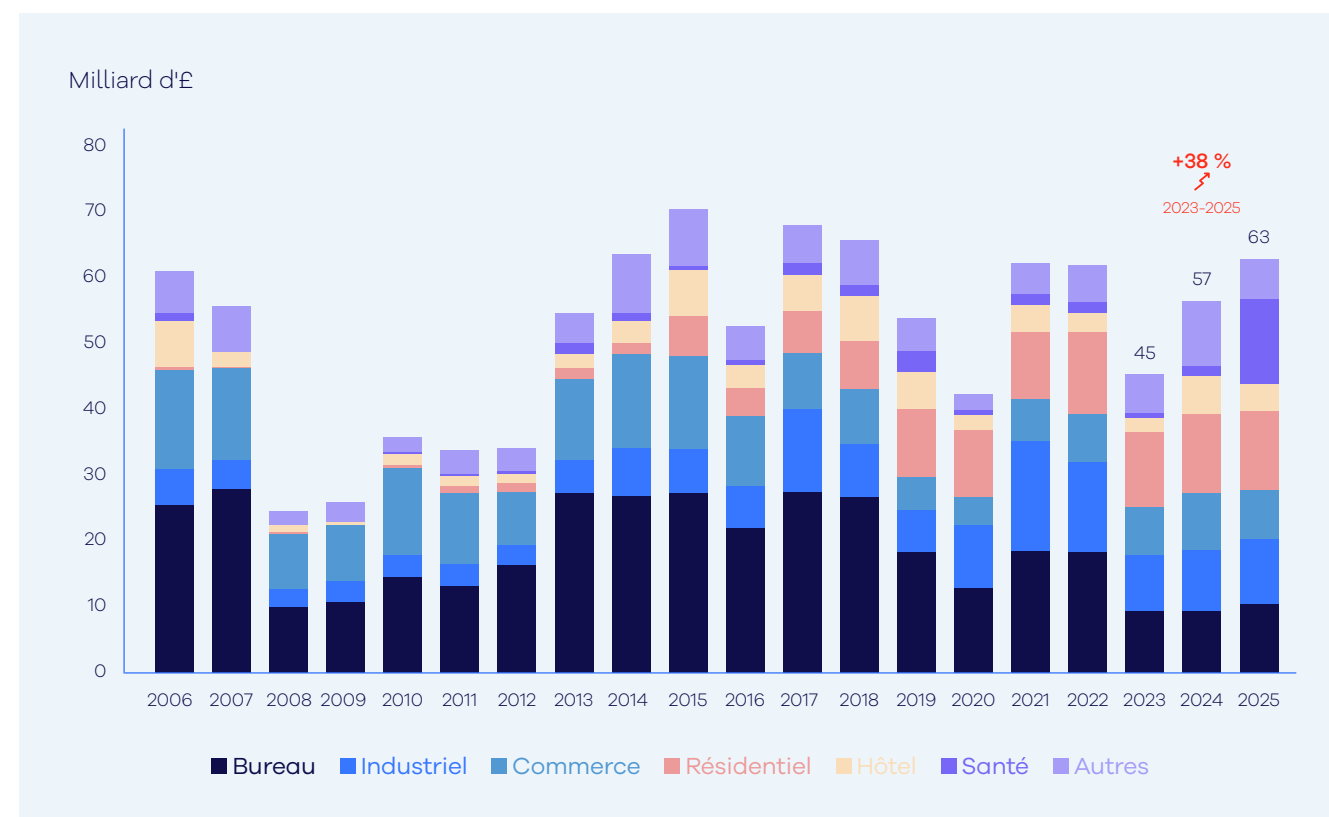
Prix ajustés et en phase de reprise

La reprise des volumes d'investissement s'explique également par un effet prix. Les valeurs de l'immobilier d'investissement au Royaume-Uni se redressent en 2025 (+1,1 %), après une première phase de stabilisation en 2024 (+0,5 %), mettant fin à deux années de correction marquée entre 2022 et 2024 (-16 % au cumul). Les principales classes d'actifs de l'immobilier d'entreprise, bureaux, industriel et commerce, repassent ainsi en territoire positif en 2025 (avec des évolutions comprises entre 0 % et 2 %), tandis que certains segments comme l'hôtellerie et le résidentiel affichent encore des ajustements modérés (de l'ordre de -1 % à -2 %).

Sur le segment prime, la correction post-2021 a été plus prononcée, mais le rebond s'avère également plus rapide et davantage marqué. Les bureaux prime enregistrent ainsi une progression significative

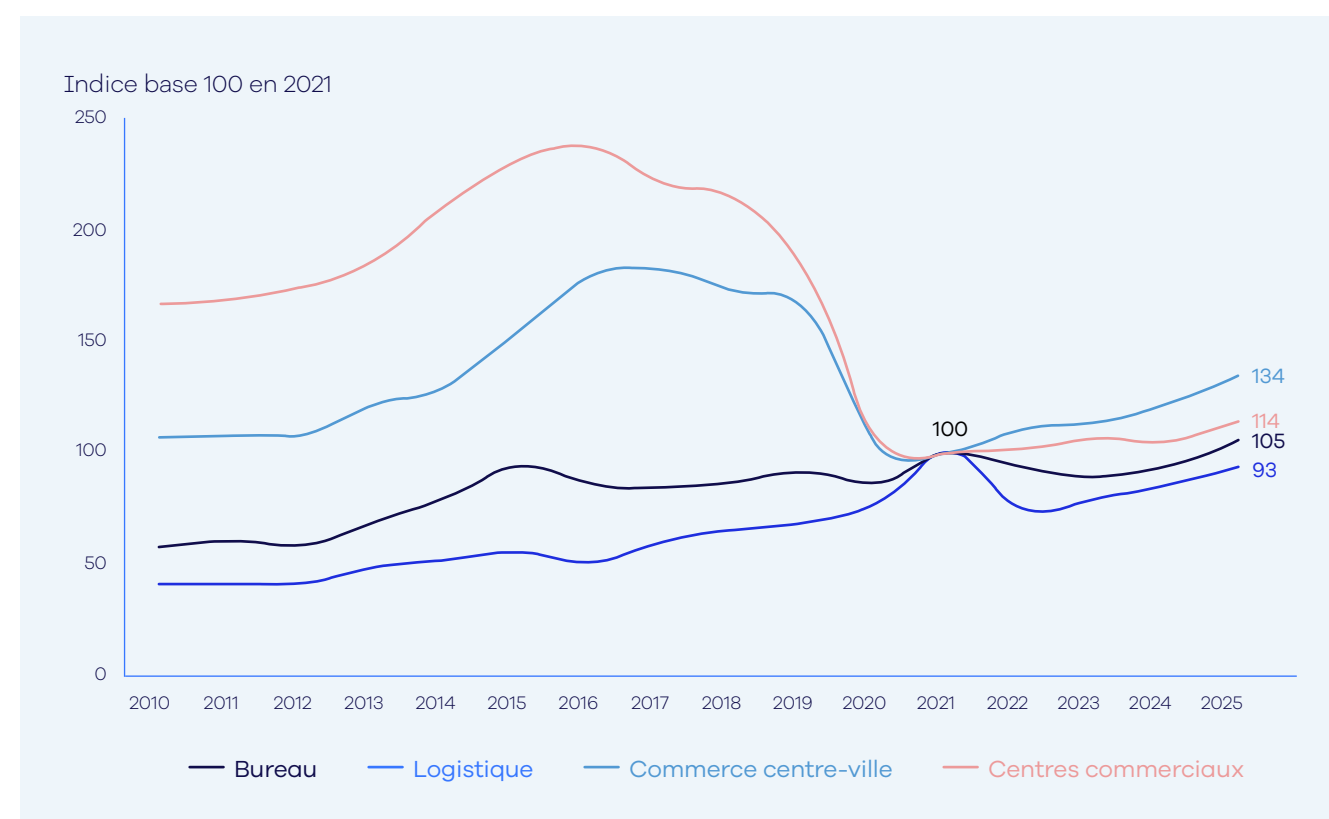
depuis fin 2023 (+18 %), tirée principalement par Londres (+24 %), notamment dans le West End, tandis que les marchés régionaux enregistrent une performance plus modérée (+4 %). La logistique affiche une reprise plus précoce encore (+26 % sur trois ans à fin 2025), tout en demeurant légèrement en deçà de ses niveaux de 2021 (-7 %), contrairement aux locaux d'activité qui s'en rapprochent (-3 %), illustrant une moindre cyclicité. Le commerce, après une correction particulièrement sévère amorcée dès 2016 (-44 % pour le centre-ville et -58 % pour les centres commerciaux), connaît un rebond depuis 2021 (+34 % et +14 % respectivement), porté en particulier par les pieds d'immeubles de la capitale (+64 %), tandis que les villes régionales affichent une reprise plus graduelle (+4 %). Dans ce contexte, les perspectives demeurent orientées à la hausse, en particulier pour les actifs les mieux localisés et présentant les fondamentaux locatifs les plus solides.

Investissements immobiliers au Royaume-Uni



Source : CBRE.

Prix immobiliers "prime" au Royaume-Uni



Source : CBRE.

Classes d'actif britanniques : sélectivité accrue, valeur en reprise

Bureaux : demande forte, rareté des actifs de qualité

La demande placée sur le marché des bureaux au Royaume-Uni témoigne d'une dynamique globalement résiliente en 2025, avec des volumes en ligne avec les moyennes de long terme. À Londres, la demande atteint 1,1 million de m² sur l'année, en modeste repli par rapport à 2024 (-3 %) et conforme aux niveaux historiques. Cette activité est principalement portée par les secteurs de la finance et des services, et reste concentrée sur les immeubles de meilleure qualité, comme en témoigne la progression des pré-commercialisations et la part croissante des surfaces neuves ou restructurées.

Dans les douze principaux marchés régionaux, la demande s'établit à 540 000 m² sur l'année, en léger retrait sur un an (-4 %) mais supérieure à la moyenne quinquennale (+2 %), traduisant une normalisation

après des niveaux élevés. Là encore, la demande se polarise sur les actifs récents ou de haute qualité.

L'offre de bureaux au Royaume-Uni a poursuivi sa réduction en 2025. À l'échelle nationale, le taux de vacance s'établit à 9,7 % (contre 10,4 % en 2024). À Londres, il recule à 8,7 % (contre 10,1 %), avec des taux d'occupation particulièrement élevés dans le West End (92 %) et la City (90 %), et encore plus dans les Docklands et Midtown (93 %). Les principaux marchés régionaux affichent une vacance moyenne de 12,7 % début 2026, en amélioration par rapport à l'année précédente (13,8 %). Toutes les villes suivent cette tendance baissière, à l'exception de Birmingham, qui, avec Manchester et Aberdeen, présente les taux d'occupation les plus bas du marché (84 %). À l'inverse, Édimbourg, Glasgow et Southampton enregistrent les niveaux les plus élevés, avec une occupation supérieure à 90 %.

Taux d'occupation des bureaux



Le renouvellement de l'offre reste bienvenu à Londres, avec près de 1 million de m² en cours de développement fin 2025. Près de la moitié est déjà pré-commercialisée, principalement dans le West End et la City, deux secteurs particulièrement recherchés où les taux de vacance dans le neuf restent inférieurs à 4 %. Dans les marchés régionaux, environ 290 000 m² sont attendus entre 2026 et 2028, dont près d'un tiers déjà pré-commercialisés. La plupart des marchés apparaissent à l'abri d'un risque de surproduction et la tendance à la baisse des taux de vacance devrait se poursuivre à court et moyen terme.

Les loyers s'inscrivent dans une dynamique nettement haussière. Après une phase de relative stagnation entre 2015 et 2021, les valeurs locatives des meilleurs immeubles et emplacements ont amorcé une progression marquée à partir de 2022, portée par une demande soutenue, une offre de qualité contrainte et un environnement inflationniste. À Londres, les loyers prime ont ainsi progressé de 43 % en moyenne sur l'ensemble des sous-marchés entre 2022 et 2025, avec des hausses particulièrement marquées dans le West End (+58 %), confirmant son statut de marché le plus tendu et le plus recherché.

Dans les marchés régionaux, la croissance apparaît moins cycli-

que mais durablement orientée à la hausse, à des niveaux encore inférieurs à ceux de la capitale. Les loyers y sont environ deux fois plus élevés à Central London et jusqu'à quatre fois dans le West End. Le Top 6 régional (Birmingham, Bristol, Édimbourg, Glasgow, Leeds, Manchester) enregistre une progression moyenne de 23 % sur la même période, avec des hausses plus marquées à Leeds (+35 %) et Bristol (+32 %), et plus modérées à Glasgow (+18 %) et Manchester (+20 %). Au regard de la solidité des fondamentaux locatifs, le potentiel de progression des valeurs demeure réel, tant à Londres que dans les marchés régionaux.

Le télétravail s'inscrit désormais dans un modèle hybride stabilisé, sans remise en cause structurelle du bureau. La fréquentation des bureaux britanniques aura progressé de 18 % en 2025, pour atteindre début 2026 ses niveaux les plus élevés depuis la pandémie. La dynamique est particulièrement marquée dans les grandes métropoles régionales, où les taux d'occupation moyens retrouvent des niveaux proches d'avant Covid, à Bristol (69 %), Leeds (65 %) et Cardiff (64 %). À Londres, plusieurs indicateurs opérationnels confirment cette reprise, notamment la hausse de 11 % de l'utilisation des ascenseurs en 2025, ainsi que l'extension des sur-



faces prises à bail pour 70 % des grandes entreprises. Le télétravail agit ainsi comme un catalyseur de montée en gamme, soutenant la performance des actifs prime et accélérant l’obsolescence des immeubles secondaires, tout en confirmant le rôle central du bureau dans l’organisation du travail.

Les taux de rendement des bureaux sont restés relativement stables en 2025. Les niveaux les plus bas concernent le segment prime londonien, avec 4 % dans le West End et 5,5 % dans la City. Dans les régions, les rendements sont plus élevés et suivent une hiérarchie claire : 6,5 % à Birmingham, Édimbourg et Manchester, 7 % à Glasgow et Leeds et jusqu’à 10 % à Aberdeen. L’écart de taux entre le Top 6 régional et les marchés londoniens reste historiquement élevé, la compression possible des rendements combinée à la hausse continue des loyers pourrait, selon les conditions de marché, générer de nouvelles plus-values en capital sur le prochain cycle pour les actifs de meilleure qualité.

Chiffres clés | Bureaux Royaume-Uni | 2025

8,7 %

Taux de vacance Londres (-35 pb)

13,2 %

Taux de vacance Top 6 (-170 pb)

+14 %

Croissance des loyers moyens prime - Londres

+4 %

Croissance des loyers moyens prime - Top 6

5,85 %

Taux de rendement moyen prime - Londres (-5 pb)

6,70 %

Taux de rendement moyen prime - Top 6 (0 pb)

Industriel et logistique : demande sélective, loyers soutenus

La demande sur le marché logistique britannique en 2025 est restée solide, portée par les grands acteurs de la distribution et de la logistique (30 % de l'activité annuelle), ainsi que par la fabrication et le secteur automobile (respectivement 17 % et 14 %).

Au total, 2,4 millions de m² ont été commercialisés, soit une hausse de 22 % par rapport à 2024. Les utilisateurs privilégient les unités de taille moyenne (10 000–30 000 m²), qui représentent près de la moitié de la demande. Les régions les plus dynamiques sont les East et West Midlands (22 % et 18 % de la demande annuelle) et le South West (21 %), tandis que l'Écosse, malgré un faible volume absolu, affiche la plus forte progression (+67 %). Les utilisateurs continuent de privilégier la proximité des axes logistiques principaux, les normes de développement durable, et la flexibilité opérationnelle, accentuant la polarisation de l'offre vers des actifs premium.

Le taux de vacance sur le marché logistique britannique a augmenté en 2025, atteignant 7,1 % (contre 5,6 % fin 2024). Cette hausse s'explique principalement par la libération d'espaces de seconde main, dont la commercialisation reste difficile, et par la livraison de bâtiments neufs récemment achevés, tandis que les surfaces

spéculatives en construction ont légèrement reculé.

Les loyers des entrepôts ont poursuivi leur progression en 2025, avec une hausse moyenne modérée de 4 % (après +2,5 % en 2024). Cette croissance reste bien inférieure aux augmentations exceptionnelles observées après la pandémie (+15 % en 2021 et +19 % en 2022), traduisant un retour à un rythme plus soutenable mais stable. Certaines régions enregistrent toutefois des hausses très significatives. L'Écosse connaît une croissance forte (+16 % en 2025), portée par le manque d'offre disponible mais aussi par des loyers historiquement bas et en rattrapage. Par ailleurs, les locaux industriels enregistrent également des revalorisations significatives des valeurs locatives prime (+12 %), avec des dynamiques particulièrement marquées dans certaines zones comme Édimbourg (+33 %) ou Bristol (+19 %).

Les taux de rendement logistique sont relativement stables depuis plusieurs années, avec un prime à 5,35 % en 2025 (-10 pb sur un an). Le segment industriel suit une dynamique similaire, avec un rendement stable autour de 5,55 % (+10 pb). Sur le plan régional, les actifs logistiques premium dans le South East et les Midlands affichent des taux autour de 5,00 / 5,25 %, tandis que l'Écosse se situe à 5,75 %, en légère compression depuis deux ans.

Pour les locaux industriels, les taux s'échelonnent de 5 % dans le South East à 6 % à Cardiff, illustrant la polarisation des rendements entre zones très recherchées et marchés secondaires. Dans l'ensemble, le marché industriel et logistique a déjà connu une forte phase de revalorisation et les opportunités de création de valeur, tant par les ajustements de taux que de loyers, restent envisageables mais sélectives.

Chiffres clés | Industriel et Logistique Royaume-Uni | 2025

7,1 %

Taux de vacance - logistique (+150 pb)

+4 %

Croissance des loyers moyens prime - logistique

+12 %

Croissance des loyers moyens prime - locaux industriels

5,35 %

Taux de rendement moyen prime - logistique (-10 pb)

5,55 %

Taux de rendement moyen prime - locaux industriels (+10 pb)



Commerce : consommation soutenue, performances locatives en amélioration

La consommation des ménages britanniques reste résiliente malgré les tensions inflationnistes et un contexte macroéconomique encore incertain. En 2025, les ventes de détail progressent significativement en valeur (+3,4 %), portées par une hausse des volumes (+1,8 %), traduisant une croissance réelle de l'activité et non un simple effet prix. Cette dynamique est d'autant plus notable qu'elle surperforme la croissance du produit intérieur brut, confirmant le rôle moteur de la consommation dans la tenue de l'économie, malgré un comportement des ménages encore prudent et sélectif.

Cette performance reste toutefois hétérogène selon les segments de consommation. Les dépenses alimentaires affichent une bonne progression en valeur (+3,8 %), avec un retour en croissance des volumes (+0,4 %) pour la première fois depuis 2021. À l'inverse, le non-alimentaire enregistre une dynamique plus soutenue des volumes (+2,6 %), quasi-équivalente en valeur (+2,9 %), portée notamment par l'ameublement, la culture ou encore la bijouterie. Enfin, le commerce en ligne poursuit sa progression (+4,3 %), tandis que les enseignes multicanales surperforment les acteurs purement

digitaux, confirmant l'ancrage durable des modèles hybrides dans les habitudes de consommation.

Le segment des pieds d'immeubles confirme en 2025 la solidité de ses fondamentaux, soutenu par une amélioration progressive de l'occupation et une rareté persistante des meilleurs emplacements. Le taux de vacance en centre-ville recule à 13,4 % (-40 pb), traduisant un retour graduel des enseignes sur les artères commerçantes les plus établies. Cette évolution s'accompagne d'une revalorisation nette des loyers prime, particulièrement marquée à Londres (+17 %) et plus contenue dans les grandes villes régionales du Top 6 (+3 %), avec toutefois des hausses plus soutenues dans certains marchés comme Leeds (+13 %) et Glasgow (+7 %), illustrant la sélectivité géographique de la reprise.

Cette amélioration s'explique par une concentration de la demande sur les localisations bénéficiant des meilleurs flux piétons et de la plus forte profondeur de marché, renforçant la concurrence pour les emplacements prime. La reprise demeure néanmoins hétérogène selon les micro-marchés, avec une hiérarchie de valeur qui se consolide au sein des rues commerçantes, entre artères prime très recherchées et emplacements secondaires nettement moins attractifs.

Le segment des centres commerciaux poursuit en 2025 sa normalisation, avec une vacance en baisse à 16,3 % et des niveaux nettement plus faibles au sein des meilleurs sites. Dans ce contexte, une dynamique locative positive se confirme sur les actifs dominants (+8 % de croissance des loyers prime). Cette tendance s'appuie sur une transformation des usages et de l'offre, marquée par une place croissante de la restauration, des loisirs et des enseignes de valeur, tandis que la demande locative se polarise entre centres dominants et actifs secondaires, ces derniers restant en phase d'ajustement.

Les taux de rendement prime confirment en 2025 un marché en phase de stabilisation, fortement hiérarchisé entre Londres, les grandes métropoles régionales et les actifs secondaires. Le centre-ville de Londres reste à des niveaux très bas à 3,65 %, tandis que les centres-villes du Top 6 se stabilisent autour de 7,35 % et les centres commerciaux à 7,95 %, traduisant un ajustement désormais achevé sur les principaux segments. Les écarts demeurent marqués selon les localisations régionales, avec des niveaux proches de 6,50 % à Glasgow et 7,00 % à Manchester ou Leeds, contre des rendements plus élevés à Cardiff (8,50 %) ou Bristol (9,75 %), illustrant une sélectivité accrue des investisseurs selon la qualité des flux et la profondeur de marché.

Chiffres clés | Commerce Royaume-Uni | 2025

+1,8 %

Croissance du commerce de détail (volume)

+3,4 %

Croissance du commerce de détail (valeur)

13,4 %

Taux de vacance - centre-ville (-40 pb)

16,3 %

Taux de vacance - centres commerciaux (-90 pb)

+17 %

Croissance moyenne des loyers prime - centre-ville Londres

+3 %

Croissance moyenne des loyers prime - centre-ville Top 6

+8 %

Croissance moyenne des loyers prime - centres commerciaux

3,65 %

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

5,35 %

Taux de rendement moyen prime - centre-ville Top 6 (0 pb)

7,95 %

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

Résidentiel et hôtels : dynamiques contrastées, fondamentaux solides

Le marché résidentiel britannique débute 2026 sur une trajectoire de prix encore positive mais en ralentissement (+2,2 % en glissement annuel à mars). La progression reste soutenue par un début d'année actif et des volumes de transactions supérieurs aux moyennes historiques, mais les indicateurs avancés signalent un essoufflement progressif. La remontée des taux hypothécaires, désormais proches de 5 %, et le durcissement des conditions de crédit limitent la capacité d'achat, entraînant un ralentissement des nouvelles demandes et une plus grande sélectivité des acquéreurs. Le marché se caractérise par une forte hétérogénéité géographique : les régions du Nord de l'Angleterre et l'Écosse restent les plus dynamiques (+3,2 %), tandis que Londres et le Sud-Est évoluent à des niveaux plus modérés, voire en léger repli.

Les contraintes d'accèsion à la propriété prolongent les parcours locatifs, y compris dans les marchés

régionaux les plus abordables. En parallèle, la réduction de l'offre locative, liée à la prudence des bailleurs et aux évolutions réglementaires, continue de soutenir les loyers. À Londres, les loyers prime affichent une croissance soutenue (+7 %), traduisant la forte demande sur les localisations centrales. Le taux de rendement prime résidentiel se maintient à 4,15 %, reflétant un marché désormais largement ajusté, mais qui conserve une attractivité certaine pour les investisseurs.

Côté hôtellerie, les revenus par chambre progressent modestement (+1,5 % à Londres, +1,9 % en régions), portés par des taux d'occupation en hausse, tandis que les prix moyens restent globalement stables. La demande, soutenue par les loisirs, les événements et le retour progressif des clientèles affaires, demeure solide, même si les marges de progression se réduisent, notamment en régions. Les hôtels à exploitation simplifiée, avec une offre recentrée et une structure de coûts allégée, se distinguent par une meilleure conversion du chiffre d'affaires en profit. À l'inverse, les actifs haut de gamme, plus intensifs en personnel et en services, notamment à Londres, voient leur rentabilité davantage sous pression. Les revenus annexes (restauration, loisirs, bien-être) restent structurants, sans compenser entièrement les pressions sur la rentabilité opérationnelle.

La classe d'actifs hôtelière confirme son attractivité dans le cycle actuel, avec une légère compression des taux de rendement prime (4,50 % à Londres, 5,00 % dans les grandes métropoles régionales). Les fondamentaux restent bien orientés et offrent des perspectives de création de valeur à moyen terme, avec un déplacement progressif du potentiel vers les grandes villes régionales, où le couple rendement/risque apparaît plus attractif.

Les performances les plus solides devraient toutefois se concentrer sur les actifs capables de combiner discipline opérationnelle, diversification des revenus et exposition aux segments porteurs, notamment les usages loisirs et expérientiels, dans un marché où la croissance demeure plus encadrée.

Chiffres clés | Hébergement
Royaume-Uni | 2025

+7 %

Croissance moyenne des loyers prime – résidentiel Londres

209 £

Revenu par chambre - hôtels Londres (+1,5 %)

79 £

Revenu par chambre - hôtels Régions (+1,9 %)

82,5 %

Taux d'occupation - hôtels Londres (+120 pb)

75,7 %

Taux d'occupation - hôtels Régions (+70 pb)

4,15 %

Taux de rendement moyen prime – résidentiel Londres (0 pb)

4,50 %

Taux de rendement moyen prime – hôtels Londres (-25 pb)

5,00 %

Taux de rendement moyen prime – hôtels Top 6 (-25 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 marque 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). Les stratégies d'investissement apparaissent de plus en plus internationalisées, avec une proportion importante des acquisitions réalisées hors de France, traduisant la recherche de diversification géographique et de rendement dans un marché plus sélectif.

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), s'établit 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, confirmant la montée en puissance de ces critères dans les allocations.

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 économie britannique résiliente dans un contexte complexe

L'économie britannique conserve des fondamentaux solides et fait preuve de résistance face aux chocs dans un environnement international volatil. Les moteurs domestiques et les secteurs à forte valeur ajoutée soutiennent l'activité dans un cadre post-Brexit stabilisé, propice à l'investissement immobilier.

Un marché leader et pleinement liquide

Le marché immobilier britannique demeure le premier marché européen en termes de volumes et de liquidité. Les investissements ont retrouvé des niveaux proches du pré-Covid, confirmant sa profondeur et son attractivité structurelle. Cet environnement offre un large univers d'investissement, désormais plus sélectif.

Une dynamique de demande solide sur les bureaux

Le marché des bureaux est marqué par une demande soutenue, portée par la normalisation du télétravail dans un modèle hybride et des

besoins élevés en surfaces de qualité. Les utilisateurs continuent de se positionner sur les actifs les plus qualitatifs, à Londres comme dans les principales villes régionales.

Des poches de croissance locative à capter

Des tensions localisées et la rareté durable de l'offre soutiennent encore la progression des loyers, en complément des effets de rattrapage et d'inflation. Ces dynamiques se retrouvent sur plusieurs segments, où la création de valeur repose davantage sur la gestion fine des actifs que sur une expansion généralisée des marchés.

2025-2026, une fenêtre d'entrée stratégique sur le Royaume-Uni

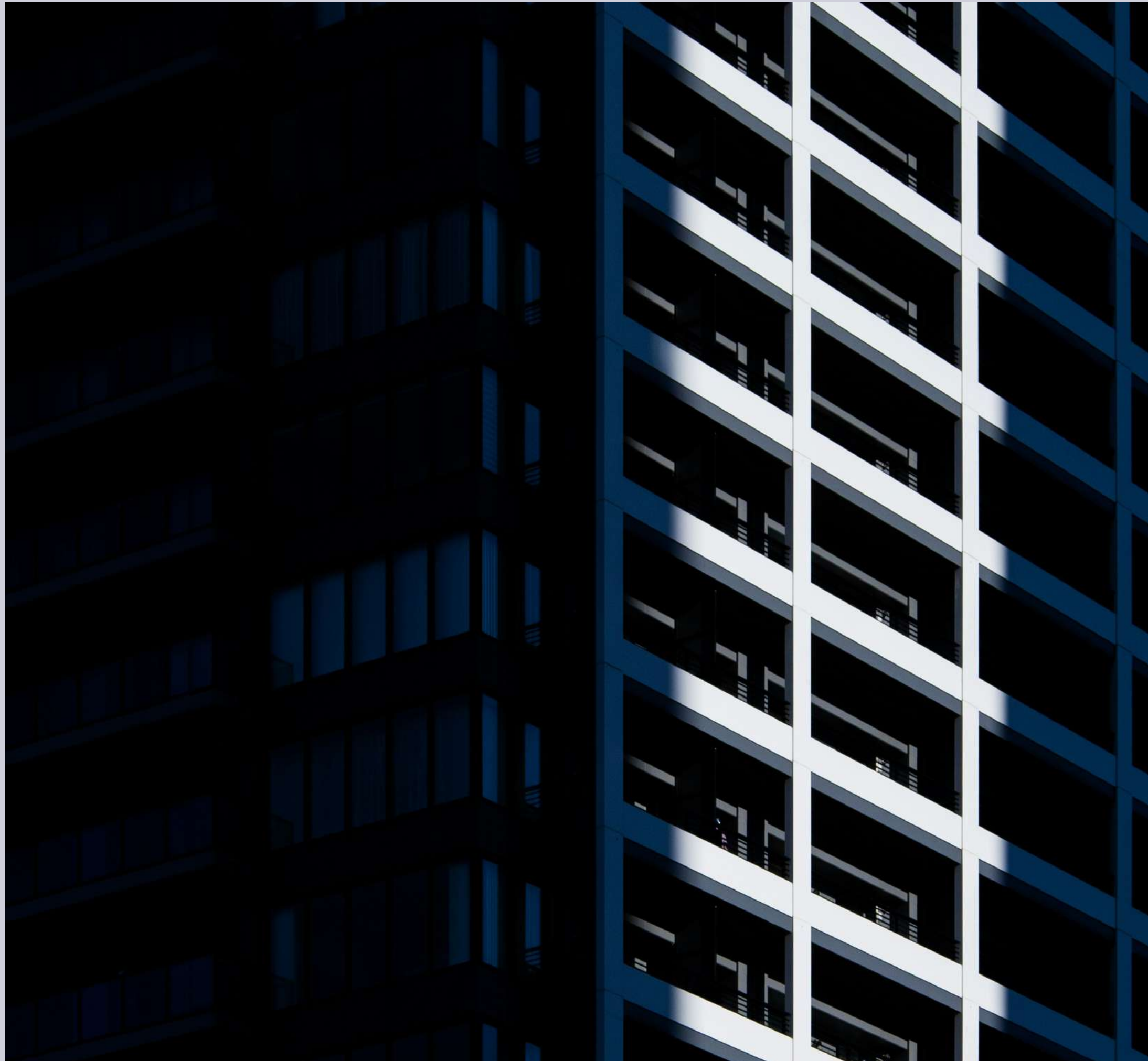
Le marché immobilier britannique, historiquement cyclique, a connu une succession de chocs ayant raccourci les phases haussières et ajusté les valeurs. La période actuelle apparaît comme un point d'inflexion du cycle, offrant un potentiel de performance significatif à mesure que la reprise se poursuit.

Source : Remake AM, d'après BoE, OCDE et ONS pour les données économiques, CBRE, Green Street, Knight Frank et Savills pour les données immobilières, Remit Consulting et Workplace Insight pour les données de présence au bureau, 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



Remake UK 2025 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 7 ans. Les revenus ne sont pas garantis.

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

311

Associés

1 025 € /part

Prix de souscription en cours (Tranche 2)

14,23 M€

De capitalisation

1 037,16 €

Valeur de reconstitution

14 089

Nombre de parts

870,93 €

Valeur de réalisation

9 %

TRI cible à 7 ans (objectif, non garanti)

90,90 €

Acompte de distribution T4 2025 (brut de fiscalité)

6,5 %

Taux de distribution cible annuel (non garanti)

30,51 €

Acompte de distribution T4 2025 (net de fiscalité locale)



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

Bureaux, Commerce

À Glasgow, Écosse

The Grosvenor Building - 72-76 Gordon Street, G1 3RS - Glasgow

Pourquoi cet immeuble ?

Première opération de la SCPI millésimée Remake UK 2025, conçu pour investir à un moment clé du cycle et capter la reprise attendue du marché britannique.

Acquis pour 9,9 M£ hors droits, l'immeuble offre un Rendement net à l'acquisition de 9,4 % et un prix d'entrée attractif de 1 880 £/m², soit une décote d'environ 40 % par rapport à la dernière transaction sur cet immeuble. L'actif dispose d'un revenu sécurisé sur les surfaces louées, tout en offrant un fort potentiel de création de valeur immédiate grâce à deux plateaux vacants à rénover et remettre au standard Grade A.

Dans un marché où la vacance Grade A du centre-ville atteint seulement 2,5 % et où les loyers prime poursuivent leur progression, ces surfaces rénovées pourraient bénéficier d'une demande soutenue.

L'opération s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie de Remake UK 2025, un millésime fermé dédié au Royaume-Uni, pensé pour saisir un moment de cycle que nous estimons favorable.

Localité

Idéalement situé au cœur du Central Business District, face à l'entrée principale de Glasgow Central Station, le plus grand hub ferroviaire d'Écosse, et à quelques mètres des artères premium de la ville, bénéficiant des meilleures offres commerces, bureaux et loisirs de Glasgow.

Type d'immeuble

Immeuble emblématique « Grade A » de 5 300 m² répartis sur 6 étages, « Grosvenor Building », construit en 1864 et entièrement restructuré en 2010, puis rénové en 2022, se distingue par sa façade remarquable signée par l'un des architectes les plus célèbres du pays, Alexander Thomson.

Occupation

L'immeuble est actuellement occupé à 71 % pour une durée contractuelle moyenne de 6,8 ans. L'actif dispose d'un revenu sécurisé sur les surfaces louées, dont 30 % sur le commerce de pied d'immeuble, tout en offrant un fort potentiel de création de valeur immédiate grâce à deux plateaux vacants à rénover et remettre au standard Grade A.

Baux

3,6 ans de WALB (durée ferme résiduelle moyenne des baux à la date d'acquisition)

Rendement

Rendement net à l'acquisition: 9,4 %
Prix acte en main : 10,5 M£

Patrimoine au 31/12/2025



3,6 ans

Durée ferme moyenne des baux
restant à courir (WALB)



100 %

Taux d'encaissement des loyers



0 K€

Libération (0 m²)



0 K€

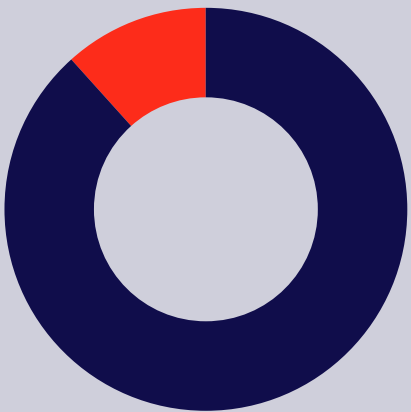
Relocation (0 m²)

— Répartition
géographique



● Écosse (100 %)
● Autres pays (0 %)

— Répartition
sectorielle



● Bureaux (88,6 %)
● Commerces (11,4 %)

— Répartition sectorielle
des locataires



● Finance (33 %)
● Biens de consommation de base (31,5 %)
● Immobilier (19,3 %)
● Services de télécommunication (16,3 %)

5
Locataires

5
Baux

100 %
Taux d'occupation
financier (TOF)

100 %
Taux d'occupation
physique (TOP)

Collecte & vie de la société au 31/12/2025

311	0
Associés	Transaction gré à gré
14,23 M€	0
De capitalisation	Part retirée
14 089	0
Nombre de parts au 31/12/2025	Part en attente de retrait
14,22 M€	0
Capitaux collectés nets	Endettement Aucun financement mis en place
14 089	
Nombre de parts créées en 2025	

100 M€

Collecte max cible (toutes tranches)

Tranche 1 (clôturée)	Tranche 2 (en cours)*	Tranche 3 (à venir)
1 010€/part	1 025€/part	1 060€/part
jusqu'à 15,87 M€	jusqu'à 22,70 M€	jusqu'à 60,57 M€

*à compter du mois de février 2026.

éléments financiers

Au 31 décembre 2025

SCPI Remake UK 2025

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
ROYAUME-UNI	88,59 %	11,41 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
PARIS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
RÉGION PARISIENNE	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
PROVINCE	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DOM-TOM	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAUX	88,59 %	11,41 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2025	9 862 300	14 219 030	14 089	311	995 332	1 010

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions les retraits (en euros H.T)
2025	0	0,00 %	0	0	0

Évolution du prix de la part

	03/06/2025	31/12/2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} jour de l'exercice comptable (en euros)		1 000
Dividende versé au titre de l'année		33 134
Dividende unitaire		30,51
Rentabilité de la part (en %) (1)		3,05%
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)		87,97

(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 2025.

Évolution par part des résultats financiers

ANNEE	03/06/2025	% du total des revenus	31/12/2025	% du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes			241,55	91 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire			23,02	9 %
Produits divers			0,00	0 %
TOTAL REVENUS			264,57	100 %
CHARGES				
Commission de gestion			11,53	8 %
Autres frais de gestion			104,11	71 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				0 %
Ch. locat. non récupérées			10,43	7 %
Sous-total ch. externes			126,07	86 %
Amortissements nets				
- patrimoine				
- autres				0 %
Provisions nettes (2)				
- pour travaux				0 %
- autres			20,03	14 %
Sous-total ch. internes			20,03	14 %
TOTAL CHARGES			146,10	100 %
RESULTAT COURANT			118,47	45 %
Variation report à nouveau			87,97	33 %
Variation autres réserves				
Revenus distribués avant prélèvement libératoire			30,51	12 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire			30,51	12 %

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

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	4	4
Montant total des factures concernées (TTC)	243 065,80	243 065,80
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	100 %	100 %
% 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 :

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	
Montant total des factures concernées (TTC)	
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	
% 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 :

Valeur de parts

Nom SCPI	SCPI REMAKE UK 2025
Date d'ouverture de l'exercice	03/06/2025
Date de clôture de l'exercice	31/12/2025

Souscriptions 2025 (en euros)	14 219 030
Total Souscriptions au 31/12/2025	14 219 030
Nombre de parts	14 089

	31/12/2025	
	Global	Par part
Capital	9 862 300.00	
Prime d'émission ou de fusion	4 356 730.00	
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 2 134 764.26	
Plus ou moins-values		
Report à nouveau		
Résultat	128 670.90	
Distribution	- 33 133.86	
VALEUR COMPTABLE	12 179 802.78	864.49

Immobilisations	11 311 959.98	
Immobilisations en cours		
Provision gros entretien		
Expertise hors droits	11 402 704.56	
Valorisation immobilisation financières		
Autres comptes de régularisation		
Valorisation autres comptes de régularisation		
VALEUR DE RÉALISATION	12 270 547.36	870.93

Frais d'acquisition	1 345 887.42	
Commission de souscription 7 % HT	996 092.30	
VALEUR DE RECONSTITUTION	14 612 527.08	1 037.16

864,49 €

Valeur comptable

870,93 €

Valeur de réalisation

1 037,16 €

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 UK 2025

Société Civile de Placement
Immobilier

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

M. Guillaume HUBLOT – PRESIDENT

Mme. Mathilde CARRIER

La société **SAS JSC INVEST** représentée
par **M. Jean-Sébastien COLLET**

La société **SAS LUSIGNAN**
représentée par **M. Paul GUADAGNIN**

La société **SAS PAVLOVNA**
représentée par **M. Nathanaël CROUZET**

La société **SCI NIPHIMMO** représentée
par **M. Philippe GOURDELIER**

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

Commissaires aux comptes
Titulaire **KPMG SA**

Expert Externe En Evaluation
Savills (UK) Limited

Dépositaire
Société 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 UK 2025.

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 UK 2025.

Présentation du conseil

Conformément à l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 applicable aux SCPI, le Conseil de Surveillance est désormais composé de trois à douze membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Votre Conseil est actuellement composé de 7 membres. 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 événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

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

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

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

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

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

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

Organisation du contrôle interne

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

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

Remake Asset Management dispose d'un plan de contrôle qui inclut 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 dirigeants au fil de l'eau, ainsi que lors d'un comité dédié. Les contrôles réalisés donnent lieu à l'émission de recommandations, dans le but d'améliorer et de renforcer le dispositif de Remake Asset Management.

Organisation de la conformité et accompagnement des équipes opérationnelles

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

Le RCCI procède à la revue et validation de l'ensemble des documents contractuels, promotionnels ou informatifs émis par la société de gestion. Ces validations sont effectuées dans un logiciel permettant la traçabilité des échanges avec les métiers, des décisions et avis émis par le RCCI, ainsi que l'archivage des documents. Le RCCI garantit la transparence et la clarté de l'information transmise aux associés, et 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 pour l'exercice 2025, puis à l'avenir par le RCCI. Le Comité des risques se réunit à minima semestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de la SCPI, 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.

0 %

Taux d'endettement de Remake UK 2025 au 31 décembre 2025

Indicateurs de levier AIFM :

0 %

Levier méthode de l'engagement

0 %

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 annualisés.

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 UK 2025

Société civile de placement immobilier à capital fixe faisant offre au public

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 7 mois clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale
de la société Remake UK 2025,

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 UK 2025 relatifs à l'exercice de 7 mois 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 3 juin 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note "Méthodes comptables et Règles d'évaluation" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur 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 UK 2025

Société civile de placement immobilier à capital fixe faisant offre au public

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 de 7 mois clos
le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale
de la société Remake UK 2025,

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, 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 souscription, la commission de souscription est de 7,00 % HT, soit 8,4 % TTC du montant souscrit.

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 995 332,10 euros HT.

- Une commission de gestion, au titre de l'administration de la SCPI et de la gestion de ses actifs, la Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10 % HT du montant (soit 12 % TTC 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) ; et
 - des autres produits encaissés par la SCPI.

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 12 522,03 euros HT.

- Une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers, la Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 3,00 % HT (soit 3,60 % TTC) du prix d'acquisition ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. La commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 338 506,14 euros HT.

- Une commission de cession des actifs immobiliers, La Société de Gestion percevra, lors de la cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, une commission de 2,5 % HT (soit 3 % TTC) du prix de vente net vendeur. Cette commission s'appliquera également en phase de liquidation, pour les cessions réalisées par la Société de Gestion en sa qualité de liquidateur, conformément à l'article 29 des Statuts.

Au 31 décembre 2025, cette commission s'élevait à 0,0 euros.

Paris La Défense,
KPMG S.A.

— **Nicolas Duval-Arnould**
Associé

rapport du Conseil de Surveillance

à l'Assemblée Générale
du 18 juin 2026

REMAKE UK 2025

Société civile de placement immobilier à capital fixe faisant offre au public

#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 UK 2025 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 UK 2025 au cours de ce premier exercice social.

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

Conseil de Surveillance

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 :

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Guillaume HUBLOT – PRESIDENT

Mme. Mathilde CARRIER

La société **SAS JSC INVEST** représentée par **M. Jean-Sébastien COLLET**

La société **SAS LUSIGNAN** représentée par **M. Paul GUADAGNIN**

La société **SAS PAVLOVNA** représentée par **M. Nathanaël CROUZET**

La société **SCI NIPHIMMO** représentée par **M. Philippe GOURDELIER**

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

Nous vous informons que les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Au cours de notre séance du 16 mars 2026, nous avons adopté le Règlement Intérieur de notre Conseil.

100 %

Taux d'occupation physique

100 %

Taux d'occupation financier

Collecte et marché des parts

Il est rappelé qu'il s'agit d'une SCPI à capital fixe avec une souscription par tranche (fondateurs, tranche 1 : 1010 euros, tranche 2 : 1025 euros et tranche 3 : 1060 euros)

Au 31/12/2025, 311 associés, 14 089 parts sociales et 14 millions de capitalisation

Aucune part n'est en attente de rachat sur le marché secondaire.

Patrimoine et gestion locative

Le patrimoine de la SCPI se compose au 31 décembre 2025 de 1 immeuble, représentant 11,3 millions d'euros en valeurs hors droits des immeubles et 5 300 m².

La Société de Gestion a détaillé au Conseil cette acquisition intervenue au cours du dernier exercice social qui est localisé à Glasgow en Ecosse : « Grosvenor Building ».

Nous prenons acte de cet investissement dont les caractéristiques nous ont été précédemment présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de REMAKE UK 2025.

Compte tenu de cette acquisition, le taux d'occupation physique (TOP) est de 100 % et le taux d'occupation financier (TOF) de 100 %. Cela résulte de la négociation opérée avec le vendeur qui a accepté de prendre en charge le vide locatif pendant 6 mois et le paiement des charges pendant 2 ans.

Le produit des loyers représente 1 million de livres soit 1,157 million d'euros. Nous prenons acte qu'aucun actif n'a été cédé au cours de l'exercice écoulé. La Société de Gestion a présenté plusieurs dossiers dans le « pipeline » d'acquisition qui correspondent à la thèse d'investissement de notre SCPI.

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.

Le résultat net de votre SCPI est un bénéfice de 128 670,90 €.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de la proposition d'affectation du résultat de l'exercice qui s'établit à 128 670,90 € étant précisé que 33 133,86 € acomptes ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil de Surveillance a également pris acte de la proposition de la Société de Gestion d'affecter le solde du résultat de l'exercice, au report à nouveau qui s'élève désormais à 95 537,04 €.

Le Conseil prend note et salue l'excellente performance affichée par REMAKE UK 2025 avec un taux de distribution brut de 9 %, soit 3,02 % net de fiscalité étrangère sur la base d'un prix de souscription de 1 010 €/part.

Les expertises immobilières et la valeur des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion des Conseils de Surveillance du 16 mars 2026 et du 03 juin 2026 du résultat des expertises immobilières réalisées par Savills (UK) Limited, 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 de reconstitution : 1 037,16 €
- Valeur de réalisation : 870,93 €
- Valeur comptable : 864,49 €

A noter au 31/12/2025 avec une valeur de reconstitution qui est au-dessus du prix de souscription +2,69 %.

Le prix de souscription (tranche 1) : 1 010 euros applicable jusqu'à la centralisation de janvier 2026.

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.

Pour le Conseil de Surveillance
— M. Guillaume HUBLLOT

avis de convocation de l'assemblée générale ordinaire

du 18 juin 2026

REMAKE UK 2025

Société civile de placement immobilier à capital fixe faisant offre au public

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

944 968 098 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

Les associés de REMAKE UK 2025 sont convoqués :

le jeudi 18 juin 2026 à 10h00

*Hôtel Marignan Champs-Élysées,
12 rue de Marignan - 75008 Paris*

En Assemblée Générale Ordinaire, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour exposé ci-après :

- Lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2025 et approbation des dits rapports et des comptes annuels clos le 31 décembre 2025,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dits rapports et 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,
- Pouvoirs en vue des formalités.

texte des résolutions de l'assemblée générale ordinaire

du 18 juin 2026

REMAKE UK 2025

Société civile de placement immobilier à capital fixe faisant offre au public

Siège social

2 rue Washington,
75008 Paris

944 968 098 RCS PARIS

Ci-après la « Société »

Première résolution

Lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2025 et approbation des dits rapports et des comptes annuels clos le 31 décembre 2025

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 128 670,90 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dits rapports et des conventions réglementées intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion visées par 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 9 862 300 € et prend acte qu'à la clôture de l'exercice la variation nette du capital ressort à 9 862 300 €, le capital étant passé de 0 € à 9 862 300 € 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 : **128 670,90 €**
- Le report à nouveau de : **0 €**
- Augmentée de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission : **0 €**
- Constitue un solde distribuable : **128 670,90 €**

Décide de l'affecter :

- A la distribution d'un dividende à hauteur de : **33 133,86 €** soit **30,51 €** par part de la SCPI en pleine jouissance dont le montant des acomptes déjà versés aux associés pour un montant de **30,51 €**

- Au compte de report à nouveau à hauteur de **95 537,04 €**
- Portant ainsi le compte report à nouveau à : **95 537,04 €**

Septième résolution
Fixation de l'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
Pouvoirs en vue des formalités

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

03.

Comptes
annuels



état du patrimoine

au 31/12/2025
— SCPI REMAKE UK 2025

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits bail emphytéotique servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements constuction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)			11 311 959.98	11 402 704.56
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives			11 311 959.98	11 402 704.56
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour risques et charges			- 21 753.00	- 21 753.00
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers			- 21 753.00	- 21 753.00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges titres				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés				
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS			11 290 206.98	11 380 951.56

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	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				
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				
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			37 331.44	37 331.44
Provision pour dépréciation des créances				
Autres créances			780 133.06	780 133.06
- Fournisseurs débiteurs				
- Etat et autres collectivités			343 525.76	343 525.76
- Associés opération sur capital			389 860.00	389 860.00
- Autres débiteurs			46 747.30	46 747.30
Sous-total 2 - Créances			817 464.50	817 464.50

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités			1 425 702.64	1 425 702.64
Sous-total 3 - Valeurs de placements et disponibilités			1 425 702.64	1 425 702.64
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION			2 243 167.14	2 243 167.14
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
1 - Provisions pour risques et charges				
2 - Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation			- 349 756.07	- 349 756.07
Dettes diverses			- 104 937.48	- 104 937.48
- Dettes sur immobilisations				
- Locataires créiteurs				
- Associés opération sur capital			- 33 133.86	- 33 133.86
- Dettes fiscales			- 71 803.62	- 71 803.62
- Autres créiteurs				
Sous-total 2 - Dettes			- 454 693.55	- 454 693.55
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION			- 454 693.55	- 454 693.55

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
V- COMPTE DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			12 619.19	12 619.19
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			- 911 496.98	- 911 496.98
TOTAL V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF			- 898 877.79	- 898 877.79
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)				
			12 179 802.78	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE				
			12 270 547.36	

comptes de résultat

au 31/12/2025
— SCPI REMAKE UK 2025

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
I - PRODUITS IMMOBILIERS				
Loyers			262 326.85	
Charges facturées			33 210.48	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprises de provisions				
Transferts de charges immobilières				
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS			295 537.33	

II - CHARGES IMMOBILIERES

Charges ayant leur contrepartie en produits		33 210.48
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretien		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	11 326.22	
- Charges sur locaux vacants	449.89	
- Charges non récupérables	10 876.33	
- Assurances non récupérables		
- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		
- Impôts et taxes		
Dépréciation des titres des participations contrôlées		
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIERES	44 536.70	
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = (I-II)	251 000.63	

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
I - PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissement d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation				
Reprises de provisions pour créances douteuses				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transferts de charges d'exploitation				
Autres produits		0.49		
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		0.49		
II - CHARGES D'EXPLOITATION				
Commissions de la société de gestion		12 522.03		
Charges d'exploitation de la société		113 066.39		
- Honoraires		35 240.00		
- Frais d'assemblées et de conseils		865.70		
° Rapports annuels				
° Informations associés		865.70		
° Frais d'assemblée				
° Affranchissements				
° Conseil de Surveillance - remboursement de frais				
- Cotisations et contributions		71 581.71		
° Autres charges				
° Cotisation AMF et autres				
° Coût dépositaire		6 000.00		
° Droits d'enregistrement				
° Cotisation sur la valeur ajoutée				
° Impôts étrangers		65 581.71		
° TVA non récupérable				
Frais bancaires		5 378.98		
Diverses charges d'exploitation				
- Jetons de présence				
- Perte sur créances irrécouvrables				
- Commission sur les souscriptions				
- Autres charges de gestion courante				

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
	Dotations aux amortissements d'exploitation			
	Dotations aux provisions d'exploitation			
	Dépréciation des créances douteuses			
	TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION		125 588.42	
	RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = (I-II)		- 125 587.93	

I - PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	25 011.20
Reprises de provisions sur charges financières	
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	
	25 011.20

II - CHARGES FINANCIERES

Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dotation aux provisions sur charges financières	21 753.00
Dépréciations	
TOTAL II - CHARGES FINANCIERES	21 753.00
RESULTAT FINANCIER C = (I-II)	3 258.20

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Détail	Total	Détail	Total
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels				
Reprises de provisions exceptionnelles				
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES				
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)				
RESULTAT NET (A+B+C+D)				
				128 670.90

tableau de variation des capitaux propres

au 31/12/2025
— SCPI REMAKE UK 2025

En €	Situation d'ouverture au 03/06/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - CAPITAL				
Capital souscrit			9 862 300.00	9 862 300.00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - CAPITAL			9 862 300.00	9 862 300.00
2 - PRIME D'EMISSION				
Prime d'émission ou de fusion			4 356 730.00	4 356 730.00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion			- 2 134 764.26	- 2 134 764.26
Sous-total 2 - PRIME D'EMISSION			2 221 965.74	2 221 965.74
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				
Résultat en instance d'affectation				
Sous-total 3 - AUTRES CAPITAUX PROPRES				
4 - RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice			128 670.90	128 670.90
Résultat en instance d'affectation				
Acomptes sur distribution 2024				
Acomptes sur distribution 2025			- 33 133.86	- 33 133.86
Sous-total 4 - RESULTAT DE L'EXERCICE			95 537.04	95 537.04
TOTAL GENERAL			12 179 802.78	12 179 802.78

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 régularisation

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 UK 2025 est une société civile de placement immobilier constituée et immatriculée le 03/06/2025.

L'exercice comptable a une durée de 7 mois, couvrant la période du 03/06/2025 au 31/12/2025.

Lors de la constitution, 1 086 parts d'une valeur nominale de 700 € ont été souscrites par les associés fondateurs. Une prime d'émission de 300 € par part a également été versée.

Par la suite, des collectes mensuelles ont eu lieu au cours de l'exercice : 13 003 nouvelles parts, également d'une valeur nominale de 700 €, ont été souscrites. Une prime d'émission de 310 € a été versée pour chaque part souscrite.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé en Écosse (Glasgow) pour 9 950 000 £, financée intégralement par les souscriptions de parts réalisées au cours de l'année 2025. Suite à cette acquisition, des travaux d'investissements sont prévus pour l'année 2026 afin de rénover des plateaux libres.

Événement post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

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 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.

- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris. La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale 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 net 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 vénale 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 délais de détention différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Créances et dettes

Créances :

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

Dettes :

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

Evaluation des autres actifs et passifs

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

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 n'a à ce jour pas encore été établi entre les gérants des immeubles et les locataires.

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 21 753 €.

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) :

Néant.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

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

(en €)	03/06/2025		31/12/2025	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux			10 021 265.35	10 101 655.97
Locaux commerciaux			1 290 694.63	1 301 048.59
Locaux d'habitation				
Locaux industriels				
Hôtel tourisme et loisirs				
Santé et éducation				
Divers				
Immobilisations en cours				
Droit réels				
Sous-total Terrains et constructions locatives			11 311 959.98	11 402 704.56
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour Gros Entretien				
Provision pour risques et charges			- 21 753.00	- 21 753.00
Sous-total provisions liées aux placements immobiliers			- 21 753.00	- 21 753.00
Titres de participation contrôlée				
Locaux d'habitation				
Santé et éducation				
Hôtels tourisme et loisirs				
Sous-total Titres de participation contrôlée				
TOTAL			11 290 206.98	11 380 951.56

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 €)
72 - 76 Gordon Street	GLASGOW	02/12/2025	10 021 265.35	676 810.95		10 021 265.35
TOTAL BUREAUX			10 021 265.35	676 810.95		10 021 265.35
72 - 76 Gordon Street	GLASGOW	02/12/2025	1 290 694.63	87 170.26		1 290 694.63
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX			1 290 694.63	87 170.26		1 290 694.63
TOTAL LOCAL INDUSTRIELS						
TOTAL SANTÉ ET ÉDUCATION						
TOTAL DIVERS						
TOTAL HÔTELS TOURISME ET LOISIRS						
TOTAL 2025			11 311 959.98	763 981.21		11 311 959.98

Plan pluri-annuel de gros entretiens

(en €)	Montant provision au 03/06/2025	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 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
Dépenses prévisionnelles sur 2029						
Dépenses prévisionnelles sur 2030						
TOTAL						

Plan quinquennal						
(en €)	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2025						
%	100 %	50.00 %	33.33 %	25 %	20 %	
STOCK PROVISION AU 31/12/2025						

Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 03/06/2025	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien					
TOTAL					

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 03/06/2025	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				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles				
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives		11 311 959.98		11 311 959.98
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Dépôt de garantie				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles				
		11 311 959.98		11 311 959.98
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières				
TOTAL		11 311 959.98		11 311 959.98

Titres de participation

Sociétés	Valeur	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Ecart d'acquisition	Total
	VALEUR COMPTABLE					
	VALEUR ESTIMEE					
TOTAL						

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

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 03/06/2025	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				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2				
TOTAL				

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Degré de liquidité				Situation de clôture au 31/12/2025
	Situation d'ouverture au 03/06/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires		37 331,44			37 331,44
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Fournisseurs débiteurs					
Etat et autres collectivités		343 525,76			343 525,76
Associés - opérations sur capital		389 860,00			389 860,00
Syndic					
Autres débiteurs		46 747,30			46 747,30
TOTAL		817 464,50			817 464,50

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Degré de liquidité			
	Situation d'ouverture au 03/06/2025	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				
Dettes auprès d'établissements de crédit				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		349 756.07		349 756.07
Dettes sur immobilisations				
Locataires créditeurs				
Dettes aux associés		33 133.86		33 133.86
Dettes fiscales		71 803.62		71 803.62
Autres dettes diverses				
TOTAL		454 694		454 694

Tableau de variation des provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 03/06/2025	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques		21 753		- 21 753
Provision pour charges				
TOTAL		21 753		- 21 753

Emprunts

1 - Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance

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
Sous total				
Emprunts à taux fixe				
Sous total				
Emprunts à taux variable				
TOTAL				

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Variation		
	Situation d'ouverture au 03/06/2025	Augmentation	Diminution
			Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités		1 425 703	1 425 703
TOTAL		1 425 703	1 425 703

Variations du poste de compte de régularisation

(en €)	Variation			Situation de clôture au 31/12/2025
	Situation d'ouverture au 03/06/2025	Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance		12 619		12 619
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			911 497	- 911 497
TOTAL		12 619	911 497	- 898 878

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice 03/06/2025	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice 31/12/2025
Titres		14 089		14 089
Valeur nominale (en €)		700		700
Capital social (en €)		9 862 300		9 862 300

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital		9 862 300				9 862 300
Prime d'émission		4 356 730				4 356 730
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion					- 2 134 764	- 2 134 764
Plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau						
Résultat et distribution		128 671		- 33 134		95 537
TOTAL		14 347 701		- 33 134	- 2 134 764	12 179 803

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 €)	03/06/2025	31/12/2025
Détail des charges refacturées		
Taxes foncières		
Taxes bureaux		
Charges locatives		2 100,95
Reddition de charges		31 109,53
TOTAL		33 210,48
Détail des produits annexes		
Indemnités de remise en état		
Indemnités de résiliation		
Divers		
TOTAL		
Détail des transferts de charges immobilières		
Frais d'acquisition		
Remboursement des assurances		
TOTAL		

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	03/06/2025	31/12/2025
Détail des autres charges immobilières		
Charges sur locaux vacants		449.89
Charges non récupérables		10 876.33
Assurances non récupérables		
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		
Impôts et taxes		
Dépréciation des titres des participations contrôlées		
TOTAL		11 326.22
Détail des commissions et honoraires		
Honoraires de gestion		
Honoraires de relocation		
Honoraires d'expertise		
Honoraires d'avocats		
Honoraires d'acquisition		
Honoraires divers		
Pertes de change Financières		
TOTAL		
Détail des impôts et taxes		
Taxes foncières et taxe sur les ordures ménagères		
Taxes sur les bureaux		
Autres taxes		
TOTAL		

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	03/06/2025	31/12/2025
Détail des transferts de charges		
Commissions d'arbitrage		
Frais d'émission des emprunts		
Frais de constitution d'actes et contentieux		
Commissions sur acquisitions		
Commissions sur cessions d'immeubles		
Commissions de souscription		
Indemnités		
TOTAL		

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	03/06/2025	31/12/2025
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
Rapports annuels		
Informations associés		865.70
Frais d'assemblée		
Affranchissements		
Conseil de Surveillance - remboursement de frais		
TOTAL		865.70
Détail des cotisations et contributions		
Autres Charges		
Cotisation AMF et autres		
Coût dépositaire		6 000.00
Cotisation sur la valeur ajoutée		
Impôts étrangers		65 581.71
TVA non récupérable		
TOTAL		71 581.71
Détail des autres charges d'exploitation		
Honoraires fiscalité		
Honoraires comptables		25 240.00
Honoraires CAC		10 000.00
Autres Honoraires		
Jetons de présence		
Perte sur les créances irrécouvrables		
Commissions sur les souscriptions		
Autres charges de gestion courante		
TOTAL		35 240.00
Détail des frais bancaires		
Commissions bancaires		
Frais d'émission des emprunts		
Autres frais bancaires		5 378.98
TOTAL		5 378.98

Pour l'exercice 2025, les écarts de change, d'un total de 21 753 €, impactaient les comptes de charges et produits auxquels ils étaient rattachés.

Détail du calcul des commissions versées à la Société de Gestion

Nature	Commission (en €)	Base (en €)
Commission de gestion (1)	12 522.03	125 220.30
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 €)	03/06/2025	31/12/2025
Détail des produits financiers		
Intérêts des comptes courants		
Intérêts sur VEFA		
Intérêts des comptes bancaires		24 994.30
Produit change financier		16.90
TOTAL		25 011
Détail des charges financières		
Intérêts sur emprunts		
Autres charges financières		
Dotation aux provisions sur charges financières		21 753.00
TOTAL		21 753

RESULTAT FINANCIER3 258

Détail du résultat exceptionnel

(en €)	03/06/2025	31/12/2025
Détail des produits exceptionnels		
Indemnités diverses		
Produits divers		
TOTAL		
Détail des charges exceptionnelles		
Charges diverses		
Litiges contentieux		
Pénalités		
TOTAL		

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Pour l'exercice 2025, les écarts de change, d'un total de 21 753€, impactaient les comptes de charges et produits auxquels ils étaient rattachés.

Parties liées

Postes du bilan				
Entreprises liées (en €)	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital Social
TOTAL				

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

rema^xle

asset management

Société par Actions Simplifiée au capital social de 1 540 255,17 €
RCS Paris 893 186 338 - Société de gestion de portefeuille,
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-202174
en date du 15/12/2021.

SCPI

rema^xle UK²⁰²⁵

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