

Remake Asset Management

Société par actions simplifiée

Au capital de 1 229 201,44 Euros

Siège social : 16 rue de Washington– 75008 PARIS

893 186 338 RCS PARIS

ci-après la « Société »

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE EN DATE DU 31 MARS 2023

Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Annuelle, conformément aux dispositions de la loi et des statuts de la Société, afin de vous demander de bien vouloir statuer sur l'activité de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, sur les résultats de cette activité et sur les perspectives, ainsi que sur les comptes annuels dudit exercice, qui sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la Loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE – ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES ET DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

A titre préliminaire, nous vous rappelons que la Société a été immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, le 20 janvier 2021 et que l'exercice clos le 31 décembre 2022 est le premier exercice social depuis l'immatriculation de la Société.

Ceci ayant été précisé, nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations prévues par la réglementation.

La Société poursuit une activité de gestion collective pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers au moyen d'un agrément délivré sous le n° GP 202174 le 15 décembre 2021.

Au début de l'année 2022, la Société a lancé son premier fonds, en qualité de société de gestion, la société Remake Live qui est une société civile de placement immobilier (SCPI) ouvert au public, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 910 202 688 en date du 9 février 2022 et dont la Note d'Information a obtenu le visa n°22-01 de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 8 février 2022.

Au 31 décembre 2022, ce fonds a une capitalisation d'environ 119 millions d'euros. Ce fonds à vocation immobilière, intègre dans son patrimoine, au 31 décembre 2022, 18 actifs immobiliers et justifie de 408 associés.

Le taux de distribution 2022 s'élève à 7,64% et dépasse son objectif de 5,50%. Bien que l'objectif de 5,50% soit dépassé dès la première année, la prudence est de mise et l'objectif TRI 10 ans demeure de 5,90%.

Remake Live présente la particularité d'avoir une poche sociale. La SCPI a engagé plus de 9% de sa collecte dans des opérations sociales en France et financé près de 70 logements destinés au plus fragiles : famille, étudiants etc..

Remake Live, dans le cadre de la réalisation de son objet social, a constitué une filiale « Remake Social » immatriculée le 19 janvier 2022 au greffe du tribunal de commerce de Paris sous la forme juridique de société civile immobilière (SCI) dont elle détient le capital à plus de 99% pour réaliser des projets immobiliers.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS- RESULTATS DE LA SOCIETE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Le premier exercice social a eu une durée exceptionnellement longue d'environ 23 mois depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2022.

Au titre de l'exercice écoulé, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 5 651 534 € et comptabilise un montant de produits d'exploitation de 5 651 545 €.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 5 136 938 €.

Le résultat d'exploitation est donc déficitaire pour un montant de 514 607 €.

Le résultat courant avant impôts, compte tenu d'un résultat financier de – 6 547 €, s'élève à 508 060 €.

La Société a enregistré un résultat exceptionnel de – 171 €.

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 373 116 €.

Les capitaux propres s'élèvent à 1 602 318 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 pour un capital social de 1 229 201,44 euros.

Par ailleurs, au 31 décembre 2022 le total du bilan de la Société s'élevait à 3 796 389 €.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU DERNIER EXERCICE

- **Renforcement des capitaux propres : augmentations du capital social**

Pour renforcer les capitaux propres de la Société avec l'entrée de nouveaux investisseurs et répondre aux obligations réglementaires propres aux sociétés de gestion de portefeuille mais également financer les frais de démarrage de la Société, plusieurs opérations d'augmentation de capital et une émission obligataire sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Le 9 août 2021, par décisions unanimes des associés, une première augmentation de capital est intervenue pour porter le capital social de cinq cents (500€) à cent neuf mille cents euros (109.100 €) par création d'actions nouvelles, à souscrire et libérer en numéraire au moyen de versement en espèces dès leur souscription.

Le 17 août 2021 par décisions unanimes des associés, une deuxième augmentation de capital est intervenue pour augmenter le capital social d'une somme de soixante-douze mille sept cent quarante euros (72.740 €) pour le porter de cent neuf mille cents euros (109.100 €) à cent quatre-vingt-un mille

huit cent quarante euros (181 840 €) assortie d'une prime d'émission totale d'un million quarante-sept mille trois cent soixante et un euros et quarante-quatre centimes (1 047 361,44 €).

Le 24 novembre 2021, par décisions unanimes des associés, une troisième augmentation de capital est intervenue pour une somme d'un million quarante-sept mille trois cent soixante et un euros et quarante-quatre centimes (1 047 361,44 €) par élévation de la valeur nominale des actions à libérer intégralement par incorporation de sommes prélevées sur le compte « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

- **Emission d'obligations simples**

Une émission d'obligations ordinaires simples est également intervenue par décisions du Président en date du 19 octobre 2021 à hauteur de 280 000 pour une valeur nominale d'un (1 €) euro. Chaque obligation portera intérêt au taux de 4% l'an. L'emprunt obligataire viendra à échéance le 30 juin 2025.

- **Transfert du siège social et modification de la dénomination sociale**

Les associés ont décidé, par décisions unanimes des associés en date du 24 novembre 2021, de transférer le siège social de la Société à l'adresse suivante : **16 rue de Washington 75008 Paris** sans que ne demeure un établissement secondaire au précédent siège social. Les associés ont également décidé de modifier la dénomination sociale de « **RANA** » pour « **Remake Asset Management** ».

Les associés ont approuvé les modifications corrélatives des articles 3 et 4 des statuts.

- **Extension de l'objet social**

Par décisions unanimes des associés du 24 novembre 2021, les associés prenant acte de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ont décidé la modification de l'objet social de la Société visant à ajouter l'activité de gestion collective pour compte de tiers et à modifier corrélativement l'article 2 "OBJET SOCIAL" des statuts.

- **Modification de la date de clôture du premier exercice social**

Par décisions unanimes des associés du 24 novembre 2021, les associés ont décidé le changement de la date de clôture comptable du premier exercice social pour la décaler au 31 décembre 2022 et procéder aux modifications corrélatives de l'article 21 des statuts ;

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA DATE DE CLOTURE DU DERNIER EXERCICE

Aucun évènement importants survenus depuis la clôture du premier exercice social n'est à signaler.

PERSPECTIVE D'AVENIR- EVOLUTION PREVISIBLE

La Société va poursuivre son activité dans le cadre de son agrément AMF et sa mission de développer l'investissement dans le secteur immobilier. Elle concentrera son activité sur le développement de la SCPI Remake Live qui vient d'être lancée.

La direction mène en parallèle des réflexions avancées quant à l'élargissement de sa gamme de produit d'investissement. Elle étudie actuellement un dossier de reprise d'une autre SCPI : « projet Soporente ».

La Société a également renforcé ses effectifs pour accompagner son fort développement.

La Société a également pour projet de changer de locaux et de quitter la domiciliation Wojo d'ici au 1^{er} novembre 2023.

PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d’affecter le résultat de l’exercice s’élevant à la somme de 373 116 € comme suit :

Origine :

- Résultat 373 116 euros

Affectation :

- Dotation réserve légale 18 656 euros

- Le solde au poste report à nouveau 354 460 euros

Porté ainsi à un montant de 354 460 euros

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 1 602 318 euros.

Nous vous rappelons qu’il n’a été procédé à la distribution d’aucun dividende depuis la constitution de la Société.

PRISE DE PARTICIPATION SIGNIFICATIVE OU PRISE DE CONTROLE – ACTIVITE DES FILIALES ET DES SOCIETES CONTROLEES- REGULARISATION DES PARTICIPATIONS CROISEES

La Société ne détient ni filiales, ni participations. Au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2022, la Société n’a pas pris de participation dans une société ayant son siège sur le territoire de la République française et représentant plus du vingtième, dixième, cinquième, du tiers, de la moitié ou des deux tiers du capital ou des droits de vote aux assemblées générales de cette société, ni n’a pris le contrôle d’une telle société.

Au cours de l’exercice écoulé, il n’a été procédé à aucune aliénation d’actions, dans le cadre de la régularisation de participations croisées.

ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Au cours de l’exercice écoulé, la Société n’a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l’article 223 - quater du Code Général des Impôt, nous vous précisons qu’au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2022, aucune somme n’a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement, telles que visées à l’article 39-4 du Code Général des Impôts.

INFORMATIONS LIEES A UNE ACTIVITE DANGEREUSE

Néant.

DETTES FOURNISSEURS ET CREANCES CLIENTS

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce, notre Société est tenue de publier au présent rapport de gestion, la décomposition du solde de ses dettes, à l’égard de ses fournisseurs, et le solde des créances à l’égard des clients par date d’échéance au 31 décembre 2022 vous est précisé dans les tableaux suivants :

	Article D 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la						Article D 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	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												
Nombres de factures concernées	42					18	5					-
Montant total des factures concernées (en HT)	109 324	296	7 366	-	-	25	7 636	383 173	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en HT)	4%	0%	0%	0%	0%	0%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (en HT)								7%	0%	0%	0%	0%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombres de factures exclues												
Montant total des factures exclues (en HT)												
(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 30 jours						Délais légaux : 30 jours					

OPERATIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE SUR SES PROPRES ACTIONS (ARTICLE L.225-211 al. 2 DU CODE DE COMMERCE)

Néant.

SUCCESSALE EXISTANTE

Néant.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'il n'existe pas d'actionnariat salarié dans notre société au dernier jour de l'exercice, soit le 31 décembre 2022.

A noter néanmoins la mise en place au cours de l'exercice écoulé d'un plan de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise « BSPCE 2022 » régis par les dispositions de l'article 163 bis G du Code général des impôts et des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce au profit de salariés de la Société identifiés comme personnes clés représentant 2% du capital et des droits de vote de la Société (sur une base pleinement diluée).

Les BSPCE-2022 ont été émis gratuitement le 4 février 2022. Les BSPCE-2022 seront valables pendant une période de huit (8) ans à compter de la Date d'Attribution, soit jusqu'au 3 février 2030 inclus et exerçables, en tout ou partie, à compter du troisième anniversaire de la Date d'attribution (2025), à la condition que le Titulaire ait toujours à la date d'exercice des BSPCE-2022 la qualité de personne éligible aux bons de souscription de parts de créateur d'entreprise en application des dispositions légales en vigueur à la Date d'Attribution.

PRETS A MOINS DE DEUX ANS CONSENTIS PAR LA SOCIETE, A TITRE ACCESSOIRE A SON ACTIVITE PRINCIPALE, A DES MICROENTREPRISES, DES PME OU A DES ENTREPRISES DE TAILLE INTERMEDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ECONOMIQUES LE JUSTIFIANT (ARTICLES L.511-6, 3BIS ET R.511-2.1-1 ET SUIVANTS DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)

Aucun prêt n'a été consenti par la Société sur le fondement de l'article L.511-6, 3bis du Code monétaire et financier.

Aucune déclaration du Commissaire aux comptes relative à de tels prêts requis par l'article R.511-2.1-3 du Code monétaire et financier n'est par conséquent jointe au présent rapport.

SITUATION DU MANDAT DES DIRIGEANTS ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nous vous précisons que le mandat du Président de la Société est exercé, conformément à l'article 28 des statuts constitutifs, pour une durée indéterminée par :

- Monsieur Nicolas KERT

Le mandat du Directeur Général de la Société est exercé, conformément à l'article 28 des statuts constitutifs, pour une durée indéterminée par :

- Monsieur David SEKSIG

Nous vous précisons que les mandats du Président et du Directeur Général ne sont pas arrivés à expiration.

Nous vous précisons également que la société **KPMG SA** représenté par Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD, domiciliée Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, a été nommée en qualité de commissaire aux comptes titulaire par décisions unanimes des associés en date du 17 août 2021 pour une période de 6 exercices soit jusqu'à l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes afférents à l'exercice clos en 2027.

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous serez appelés à statuer sur les termes du rapport spécial du commissaire aux comptes, afférent aux conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce, intervenues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

* * *

*

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

**Le Président
Nicolas KERT**

